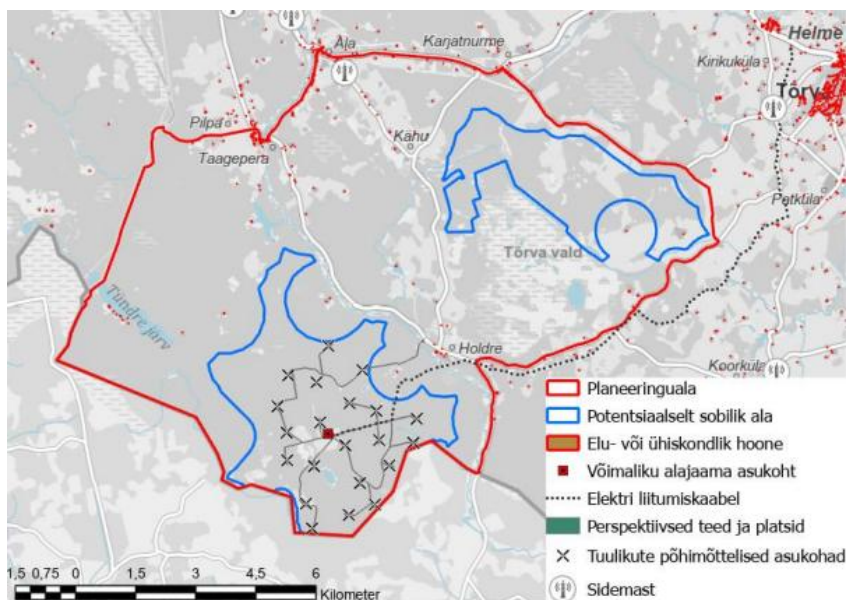


Kinnisvara eksperthinnang Tõrva valla eriplaneeringu Holdre tuulepargi kavandamisega



Töö nr 260831-104-69695

Tellija: Tõrva Vallavalitsus

Koostaja: Andres Teder
Kutseline hindaja, tase 7. Registreeritud eraekspert
andres.teder@pindi.ee
Pindi Kinnisvara OÜ (registrikood 10677258)

/allkirjastatud digitaalselt/

1. Sissejuhatus

Käesoleva töö eesmärk on kinnisvaraalse täiendava ekspertsisendi andmine kohalikule omavalitsusele edasisteks kaalutlusteks. Töös on esitatud Tõrva valla kinnisvaraturu ülevaade hetkeseisus, et hinnata hetke turuolukord tuleviku muutuste kontekstis, lisaks anda täiendav hinnang kavandatava tuulepargi võimalikele mõjudele piirkonna kinnisvara turuväärtusele, likviidsusele ja kasutuspotentsiaalile. Analüüsis on arvestatud Tõrva valla eriplaneeringu Holdre tuulepargi KSH aruandes käsitletud infot.

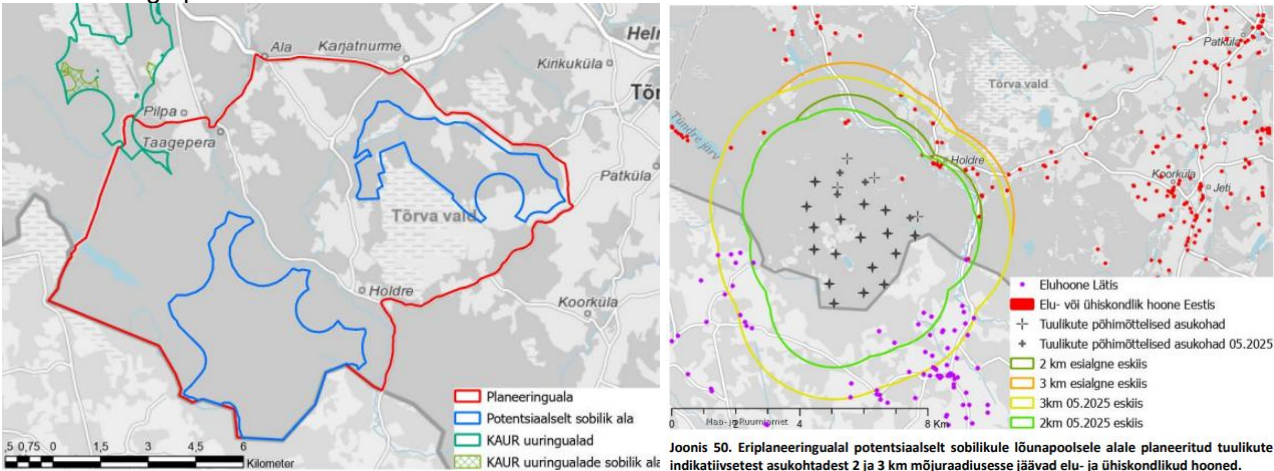
Tõrva valla eriplaneeringu ja keskkonnamõju strateegilise hindamise koostamine algatati Tõrva Vallavolikogu 25.10.2022. a otsusega nr 1-3/2022/24 “Kohaliku omavalitsuse eriplaneeringu ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine”.

Eriplaneeringu koostamise eesmärgiks on välja selgitada tuuleparkide ja nende toimimiseks vajaliku taristu rajamiseks sobivad asukohad Tõrva valla edela osas paikneval eriplaneeringu alal. Tegu on eriplaneeringu asukoha eelvaliku 2 etapiga, kuid planeeringulahendus on koostatud täpsusastmes, millega on määratud tuulikute ja kaasneva infrastruktuuri põhimõtteline asukoht.

Eriplaneeringuga hõlmatud eelvalikuala suurus on ligikaudu 115 km².

Vaadeldav ala piiritletud allpool esitatud joonisel järgmiselt:

- 1. Punasega eriplaneeringu ala
- 2. Sinisega potentsiaalselt sobilik ala



Joonis 50. Eriplaneeringualal potentsiaalselt sobilikule lõunapoolsele alale planeeritud tuulikute indikatiivsetest asukohtadest 2 ja 3 km mõjuraadiusesse jäävad elu- ja ühiskondlikud hooned.

Hetkel lõunapoolsele potentsiaalselt ehk töös olevale lõunapoolsele tuulikuvariandile on kavandatud 21 tuulikut kõrgusega kuni 300 m ja võimsusega igaüks 7MW.

Alale jäävate planeeritud tuulikute indikatiivsete asukohtade lähialale jäävate elu- ja ühiskondlike hoonete (ei ole arvestatud eluruumide arvuga) hulk on 26 elu-või ühiskondlikku hoonet.

Kaugus potentsiaalselt sobilikule alale planeeritud tuuliku indikatiivset asukohast, km	kuni 2 km	2–3 km	Kokku 0–3 km
Lõunapoolsele potentsiaalselt sobilikule alale jäävate indikatiivsete tuulikute asukohtade mõjualasse jäävad elu- ja ühiskondlikud hooned, tk	13 (10 ²⁵⁴)	13 (14)	26 (24)

Töö koostamisel intervjueriti kolme tuuleparkide piirkonnas tegutsevat kogenud maaklerit (Pärnu- ja Valgamaalt), ühte 6. taseme kutsetunnistusega maaklerit, ühte Pärnu piirkonnas tegutsevat kutselist hindajat, kahte turismitalu omanikku, kelle kinnistud paiknevad tuulepargist kuni 5 km kaugusel, ning ühte elamukinnistu omanikku, kelle kinnistu paikneb tuulikute kuni 3 km kaugusel. Läbi on viidud paikvaatlus Holdre tuulepargi planeeritava lõunapoolse ala põhjaküljel, pisteline paikvaatlus 10 km raadiuses, tutvutud on Tootsi asula ja Supi-Tootsi tuulepargi aladega, Paldiski ja Saarde tuulepargi aladega.

Sisukord

1. Sissejuhatus	2
2. Piirkonna kinnisvara ülevaade	4
2.1. Valga maakonna kinnisvaraturg üldisemalt	4
2.2. Tõrva valla kinnisvaraturg	5
2.3. Tõrva valla korteriomandid (eluruumid)	7
2.4. Hoonestatud elamumaa tehingud Tõrva vallas	9
2.5. Tõrva valla hoonestamata elumumaa	11
2.6. Hoonestatud ja hoonestamata äri- ja tootmismaad	12
2.7. Haritava maa ja metsamaa tehingud Tõrva vallas	15
3. Ülevaade Eesti praktikast kinnisasja avalikes huvides omandamisel või kahjude hüvitamisel negatiivsete mõjude tekkimisel.	15
4. Tuuleenergiast elektrienergia tootmise tasu ehk tuulikutasu	17
5. Hinnang kavandatava tuulepargi võimalikule mõjule piirkonna kinnisvara turuväärtustele, likviidsusele ja kasutuspotentsiaalile	18
6. Kokkuvõte	25
7. Allikad	27

2. Piirkonna kinnisvara ülevaade

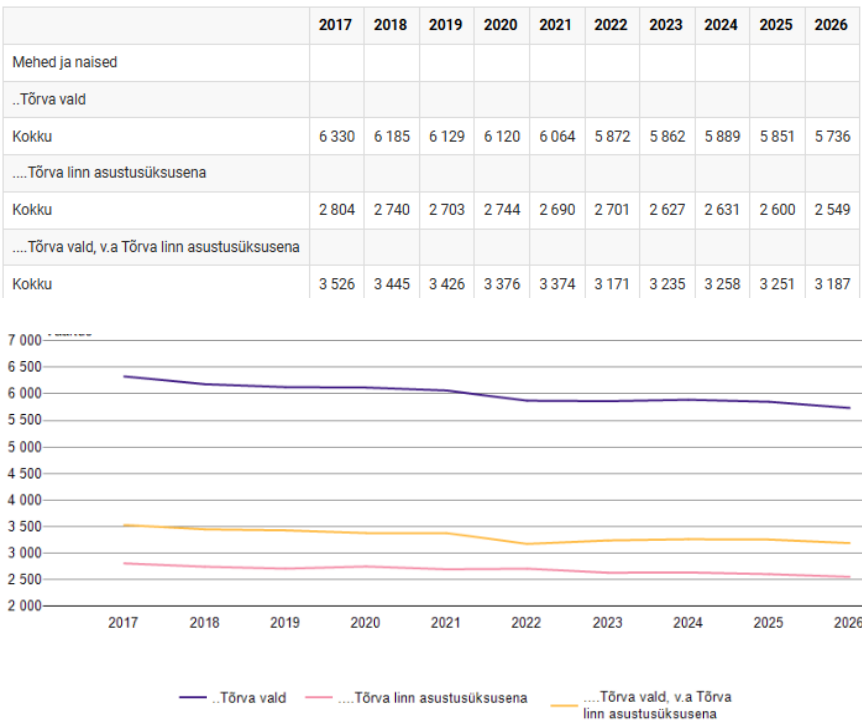
2.1.Valga maakonna kinnisvaraturg üldisemalt

Haldusreformi järgselt on Valgamaal kolm omavalitsust: Valga, Tõrva ja Otepää vallad, millede keskusteks on samanimelised vallasisesed linnad. Valgamaa rahvastik on viimase 30 aastaga kahanenud üle 25%, olles 2026. aasta alguse seisuga 27 034. Linnavälistes piirkondades elab u 40 % rahvastikust. Trend on endiselt kahanemise suunas, aastaks 2040 prognoosib Statistikaamet Valgamaa rahvastiku vähenemist veel ligi 30% võrra.

Teistest tugevamalt puudutab vähenemine Valga valda, Tõrva ja Otepää valdade elanikkond kahaneb mõnevõrra aeglasemas tempos.

Tõrva valla elanikkond on koondunud Tõrva linna ja selle ümbrusesse, ülejäänud osas on asustus hõredam. Tõrva valla territooriumil on 1 vallasisene linn (Tõrva linn), 2 alevikku (Helme ja Hummuli) ning 36 küla.

Tõrva valla rahvastiku muutus (01. jaanuari seisuga) on viimase kümne aastaga olnud -10,3%:

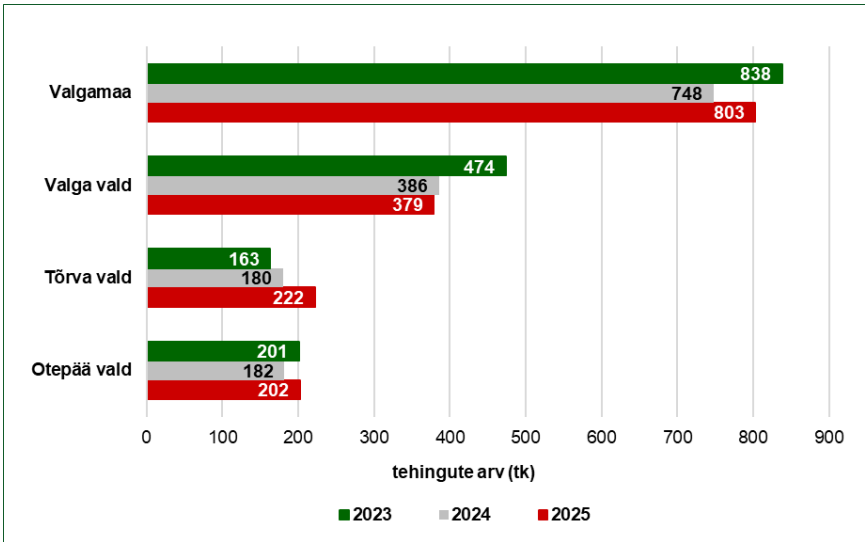


Allikas: Statistikaamet

Valga maakond on Kagu-Eesti kõige kiiremini kahaneva rahvastikuga maakond. Valgamaa elamufondi iseloomustab Eesti keskmisest kõrgem vanus ning väga vähene juurdekasv. Valgamaal on kokku ligi 7300 elamut (ühepere- ja väikeelamud), millest püsielanikega on asustatud u 75%. Enim on ühepereelamuid Valga vallas, mis on ka elanike arvult Valgamaa suurim omavalitsus.

2026 I tehti Valga maakonnas 216 ostu-müügitehingut, mis moodustab u 87.1% 2025. aasta I kvartali ostu-müügi tehingute arvust. 2026.a II kvartali andmed ei ole hetkel usaldusväärsed kuna 2026.a 11.maist on Maa- ja Ruumiamet uuendamas statistikakeskkonda ja andmeid hetkel ei uuendata.

2025. aastal tehti Valga maakonnas kokku 1078 tehingut, neist 803 ostu-müügi tehingut, mis on u 11% rohkem kui 2024. aastal.



Joonis 1. Ostu-müügi tehingute aktiivsus Valgamaal, allikas Maa- ja Ruumiameti tehingustatistika.

Elukondliku vara tehingute Valgamaal ja Valga linnas segmentide lõikes:

	Tehingute arv Valgamaal, tk		Tehingute arv Valga linnas, tk	
	2024	2025	2024	2025
Korteriomandid (eluruumid)	298	294	176	174
Hoonestatud elamumaa	78	110	27	29
Hoonestamata elamumaa	25	28	3	3

allikas: Maa- ja Ruumiamet (seisuga märts 2026)

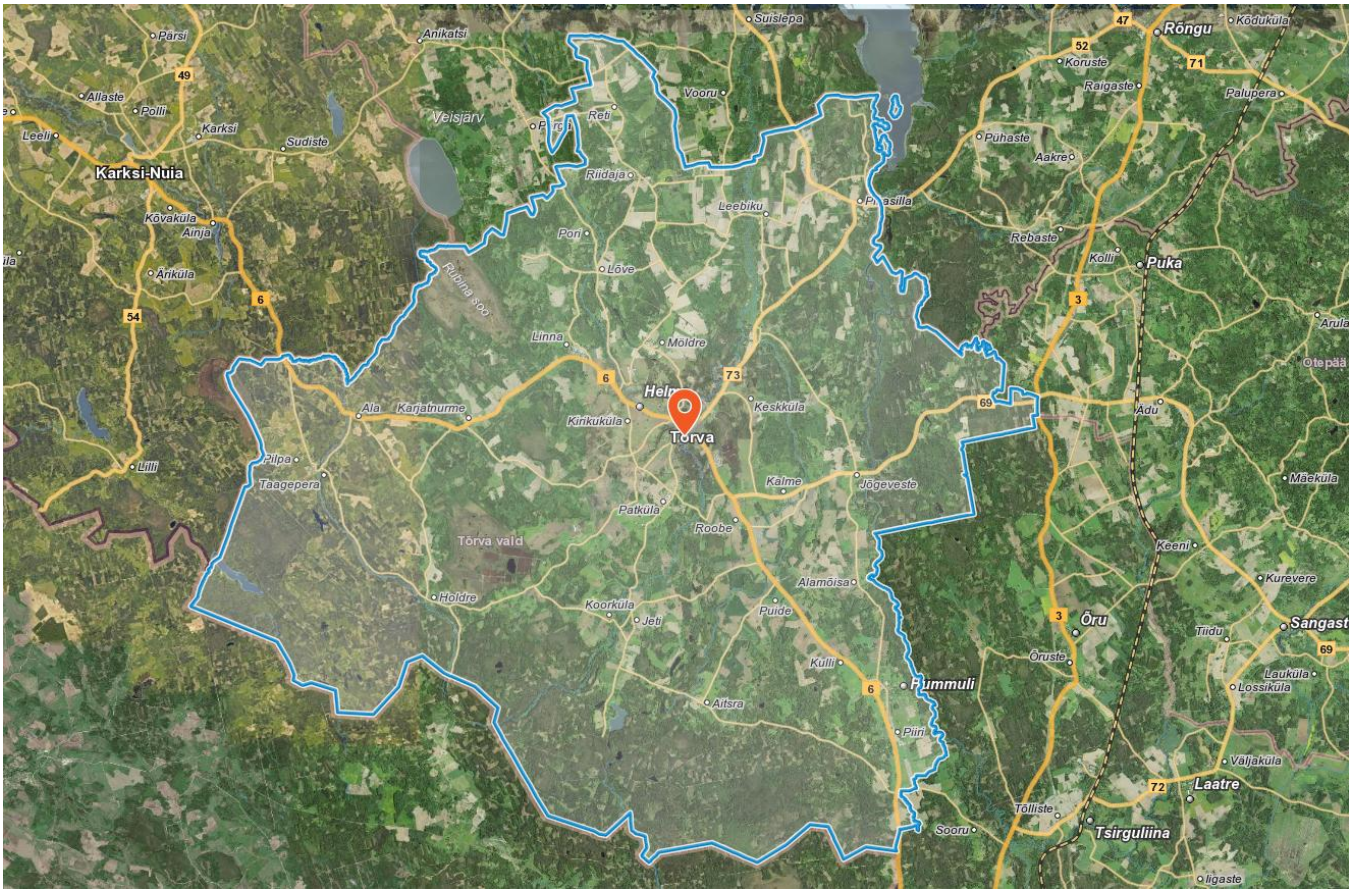
Korteriomandite tehingute arv Valgamaa omavalitsustes aastate lõikes:

	2025, tk	2024, tk	2023, tk	2022, tk	2021, tk	2020, tk	2019, tk
Valga vald	197	199	241	266	292	220	258
sh Valga linn	174	176	200	223	262	181	233
Otepää vald	48	49	33	46	73	65	38
sh Otepää linn	27	23	16	24	34	28	18
Tõrva vald	49	50	61	63	74	52	70
sh Tõrva linn	27	20	29	25	38	23	31

allikas: Maa- ja Ruumiamet

2.2. Tõrva valla kinnisvaraturg

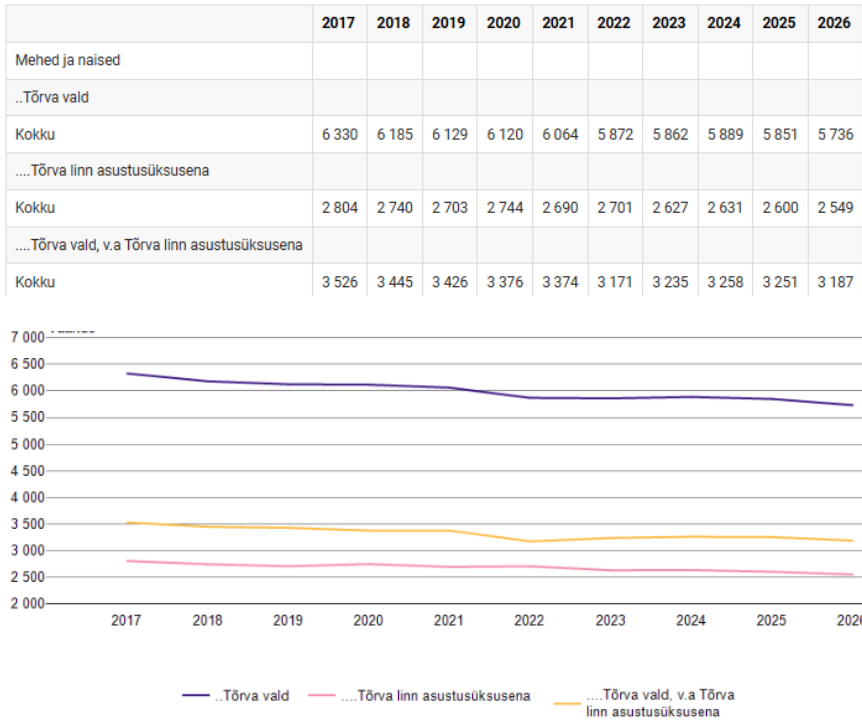
Tõrva vald (Tõrva linn ja endised Helme, Hummuli ja Põdrala vallad) on elanike arvult maakonnas Otepää valla järel kolmandal kohal – 01.01.2026 seisuga elas vallas 5736, 2025. aasta alguses 5851 ja 2024. aasta alguses 5889 elanikku.



Allikas: <https://aks.geoportaal.ee>

Tõrva valla elanikkond on koondunud Tõrva linna ja selle ümbrusesse, ülejäänud osas on asustus hõredam. Tõrva valla territooriumil (649 km²) on 1 vallasisene linn (Tõrva linn), 2 alevikku (Helme ja Hummuli) ning 36 küla.

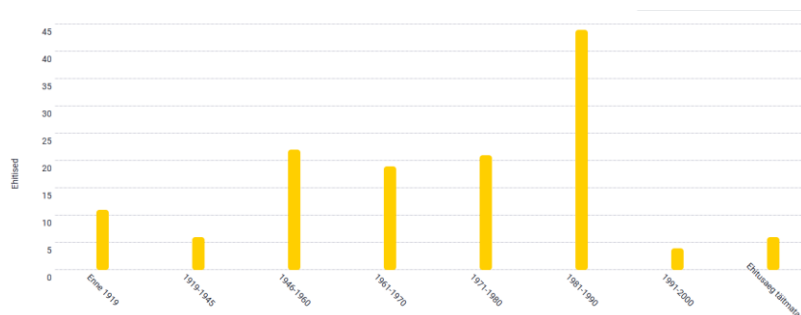
Tõrva valla rahvastiku muutus (01. jaanuari seisuga) on viimase kümne aastaga olnud -10,3%:



Allikas: Statistikaamet

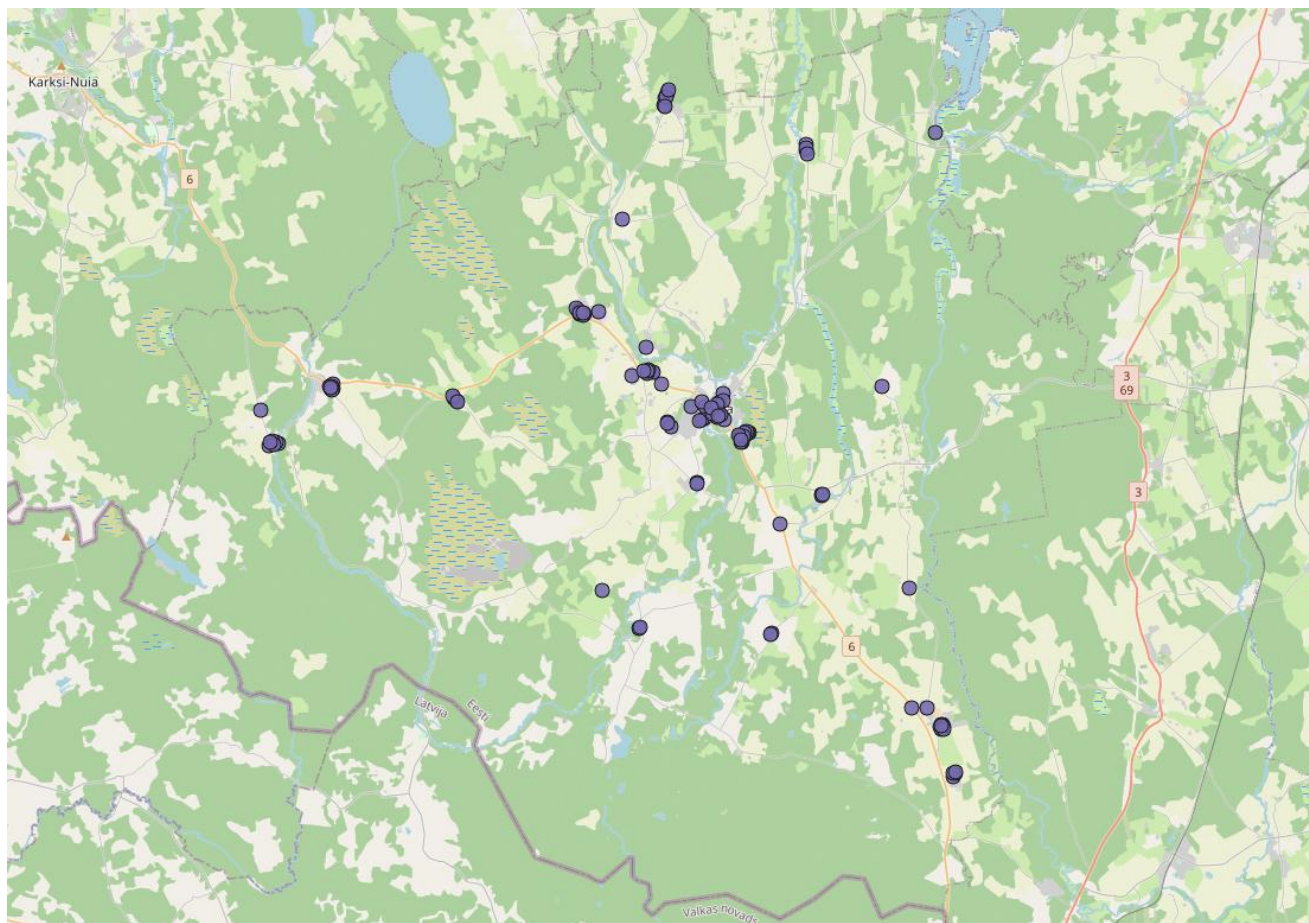
2.3. Tõrva valla korteriomandid (eluruumid)

Tõrva vallas paikneb Ehitisregistri andmetel 136 kolme ja enama korteriga elamut (sh ridaelamud), kokku 6132 eluruumiga. Elamute ehitusaeg jaguneb alljärgnevalt:



Allikas: ehitisregister

Korterelamute paiknemine Tõrva vallas



Allikas: Ehitisregistri ja Maa- ja Ruumiameti massgeokodeerimise andmed küla täpsusega

Tõrva vallas (sh Tõrva linn) teostati korteriomanditega (eluruumidega):

- 2025 aastal 49 tehingut, keskmine ühikuhind 346 €/m², maksimaalne tehinguhind 66 000 €;
- 2024. aastal 50 tehingut, keskmine hind 346 €/m², maksimaalne tehinguhind 57 000 €;
- 2023. aastal 61 tehingut, keskmine hind 330 €/m², maksimaalne tehinguhind 55 000 €;
- 2022. aastal 63 tehingut, keskmine hind 240 €/m², maksimaalne tehinguhind 50 000 €;
- 2021. aastal 74 tehingut, keskmine hind 263 €/m², maksimaalne tehinguhind 53 000 €;

2026. a I kvartalis teostati Tõrva vallas (sh Tõrva linn) 16 korteriomandi tehingut, neist 7 Tõrva linnas, keskmine hind 399 €/m², maksimaalne tehinguhind 69 000 € (Tõrva linn).

Jätakuvalt oli aktiivseim piirkond Tõrva linn, kus tehakse stabiilselt ligi pooled valla korteriomandite tehingutest:

- 2025 aastal 27 tehingut, keskmine hind 501 €/m², maksimaalne tehinguhind 66 000 €;
- 2024. aastal 20 tehingut, keskmine hind 567 €/m², kogumaht 564 358 € moodustas 64% Tõrva valla kogumahust (881 858 €), maksimaalne tehinguhind 57 000 €;
- 2023. aastal 29 tehingut, keskmine hind 501 €/m², kogumaht 777 900 € moodustas 73% Tõrva valla kogumahust (1 063 450 €), maksimaalne tehinguhind 55 000 €;
- 2022. aastal 25 tehingut, keskmine hind 459 €/m², kogumaht 629 503 € moodustas 77% Tõrva valla kogumahust (819 902 €), maksimaalne tehinguhind 50 000 €.

Tõrva vallas (v.a Tõrva linn) teostati korteriomanditega (eluruumidega):

- 2025 aastal 22 tehingut, keskmine hind 187 €/m², maksimaalne tehinguhind 23 000 €;
- 2024. aastal 30 tehingut, keskmine hind 147 €/m², maksimaalne tehinguhind 26 000 €;
- 2023. aastal 32 tehingut, keskmine hind 174 €/m², maksimaalne tehinguhind 35 000 €;
- 2022. aastal 38 tehingut, keskmine hind 96 €/m², maksimaalne tehinguhind 25 500 €;
- 2021. aastal 36 tehingut, keskmine hind 120 €/m², maksimaalne tehinguhind 53 000 €;
- 2020. aastal 29 tehingut, keskmine hind 83 €/m², maksimaalne tehinguhind 18 000 €.

2026.a I kvartalis teostati Tõrva vallas (v.a Tõrva linn) 9 korteriomandi tehingut, keskmine hind 206 €/m², maksimaalne tehinguhind 26 000 €, enim tehinguid tehti Linna külas (3 tehingut).

2025. aastal tõusis tehingute arvu poolest esile Hummuli alevik, kus tehti 6 tehingut, järgnes Roobe küla 4 tehinguga. Ülejäänud külates jäi tehingute arv 0-2 vahemikku. 2024. aastal eristusid Taagepera ja Linna küla 8 ja Kalme küla 6 ja Helme küla 3 tehinguga, teistes asulates tehti 1-2 tehingut. 2023. aastal tehti Linna külas 9, Hummuli alevikus 6, Riidaja külas 5 tehingut, Ala külas 3, 1-2 tehinguga olid esindatud Helme alevik, Patküla, Kirikuküla, Piiri, Leebiku, Jõgeveste ja Kalme küla. 2022. aastal oli tehingute arvult aktiivseim piirkond vallas Riidaja küla 15 tehinguga (sh 12 korteriga plokk-tehing) ja Linna küla 9 tehinguga.

Väiksemahulisel turul on volatiilsus tavapärane, kuid viimase viie aasta trend lubab siiski keskmise tehinguhinna tõusu jätkumist. Maapiirkondades tehakse valdavalt tehinguid vanemates ja renoveerimata elamutes.

2025 aastal oli kinnisvaraportaali www.kv.ee andmetel Tõrva vallas aktiivsete pakkumiste arv keskmiselt 6-14, hinnavahe 490-684 €/m², Tõrva linnas oli aktiivseid pakkumisi vaid septembris ja oktoobris, vastavalt 5 ja 6 ühikut. 2024. aastal oli keskmine pakkumiste arv 4-8, hinnavahe 566-678 €/m² ja Tõrva vallas 9-15, hinnavahe 484-575 €/m². 2023 I poolaastal oli Tõrva linnas pakkumisi 5-6, hinnavahe 728-916 €/m² ja Tõrva vallas 5-14, hinnavahe 436-916 €/m². 2023 II poolaastal oli Tõrva linnas 6-8 pakkumist, hinnavahe 604-678 €/m² ja Tõrva vallas 9-12, hinnavahe 407-503 €/m². 2022. aastal oli Tõrva linnas keskmine pakkumiste arv 6, keskmine hind 610 €/m², mujal vallas oli pakkumisi 5-15, hinnavahe 325-663 €/m². 2021. aasta alguses oli Tõrva vallas pakkumisi 11, keskmine hind 486 €/m², 2020. aasta alguses 7 pakkumist, keskmine hind 385 €/m². Pakkumiste arv vähenes 2020. aastal ligi 50%, mis toetas just Tõrva linnas hindade edasist kasvu.

Korteriomandite pakkumine (kv.ee andmetel)

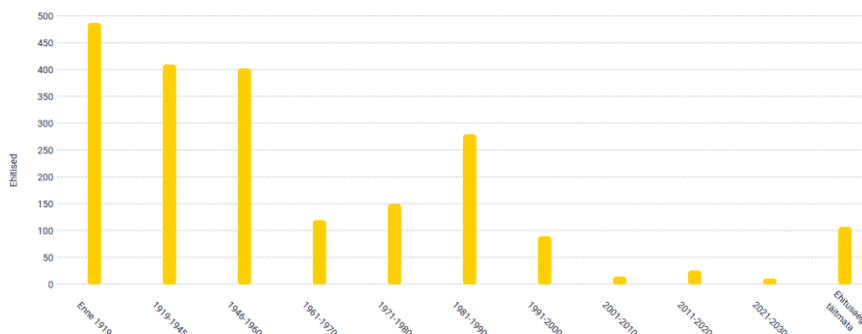
Käesoleval hetkel on Tõrva vallas pakkumisel 16 korteriomandit (eluruumi) hinnavahe 11 000 € - 54 900 €, ühikuhinnaga 277 €/m² – 1005 €/m².

Mõned näited pakkumistest:

Asukoht	Vara lühikirjeldus	Pakkumishind
Ujula tn 6, Linna, Tõrva vald, Valgamaa	Rahuldavas/heas korras 1-toaline korter, 31,8 m ² , 1/2	11 000 € 346 €/m ²
Karja tn 6-21, Helme, Tõrva vald	Heas korras (renoveeritud) 2-toaline korter, 38,3 m ² , 3/3	26 000 € 679 €/m ²
Valga tn 66, Tõrva linn, Tõrva vald	Täisrenoveeritud (koos sisustusega) 3-toaline korter, 54,6 m ² , 4/4	54 900 € 1005 €/m ²

2.4. Hoonestatud elamumaa tehingud Tõrva vallas

Tõrva vallas paikneb Ehitisregistri andmetel 2105 elamut (ühepere- ja väikeelamud ning paaris- ja kaksikelamud). Elamute ehitusaeg jaguneb alljärgnevalt:



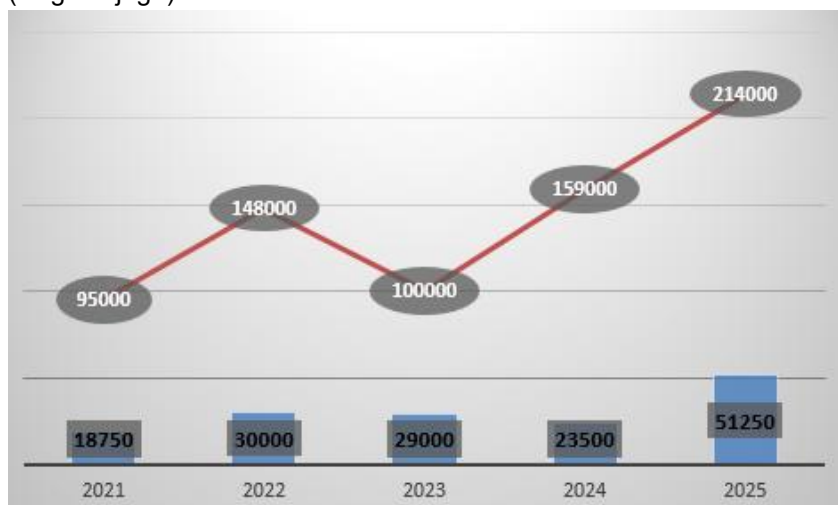
Allikas: Ehitisregister

Tõrva valla hoonestatud elamumaad

Tõrva vallas tehti hoonestatud elamumaadega:

- 2025 aastal 30 tehingut, keskmine hind 64 527 €, mediaanhind 51 250 €, tehingute maht 1 935 813 €, maksimaalne tehinguhind 214 000 €;
- 2024. aastal 16 tehingut, keskmine hind 39 594 €, mediaanhind 23 500 €, tehingute maht 633 500 €, maksimaalne tehinguhind 159 000 €;
- 2023. aastal 18 tehingut, keskmine hind 38 500 €, mediaanhind 29 000 €, tehingute maht 693 000 €, maksimaalne tehinguhind 100 000 €;
- 2022. aastal 34 tehingut, keskmine hind 45 963 €, mediaanhind 30 000 €, tehingute maht 1 562 740 €, maksimaalne tehinguhind 148 000 €;
- 2021. aastal 44 tehingut, keskmine hind 26 355 €, mediaanhind 18 750 €, tehingute maht 1 159 601 €, maksimaalne tehinguhind 95 000 €.

Tõrva valla hoonestamata elamumaa mediaan tehinguhinnad (musta kirjaga) ja maksimaalsed tehinguhinnad (valge kirjaga) eurodes viie aasta vaates.



Allikas: Maa- ja Ruumiamet

Erinevalt aritmeetilisest keskmisest hinnast on mediaanhind vähem mõjutatud üksikutest väga kallitest või vastupidi madalatest tehingutest. Seetõttu peetakse mediaani kinnisvaraturul kõige täpsemaks ja objektiivsemaks reaalse turuhinna peegeldajaks.

Varasemalt ühtlase tasemega mediaanhind tegi äkilisema tõusu 2022. aastal, tõusis taas järsemalt 2025. aastal. Tõrva linna tehingute mõju vallakeskuseks on väga suur, seal tehakse keskmiselt 45-50% valla tehingutest, samuti on linna keskmine hind viimase viie aasta keskmisena 40-50% kõrgem valla üldisest keskmisest.

Tehingute arvu võib piisava arvu töökohtade olemasoluga, seda eriti Tõrva linnas, kus tehakse valdav osa tehingutest. 2024. aastal tehti hoonestatud elumumaa 16 tehingust 8 Tõrva linnas, hinnad olid vahemikus 1000-159 000 € ja tehingute maht 302 500 € ehk u 48% valla tehingute mahust, keskmine hind 37 812 € ja mediaanhind 18 500 €. 2023. aastal 18 tehingust 9, hinnad olid vahemikus 20 000-85 000 € ja tehingute maht 440 500 € ehk u 64% valla tehingute mahust, keskmine hind 48 944 € ja mediaanhind 47 000 €. 2022. aastal tehti 34 tehingust 11 Tõrva linnas, hinnad vahemikus 100-125 000 €, tehingute maht 809 050 € ehk u 51% valla tehingute mahust, keskmine hind 73 550 € ja mediaanhind 80 000 €.

Linnast väljas tehti 2024. aastal enam kui 1 tehing Patkülas (2 tk), 2023. aastal Koorkülas (2 tk) ning 2022. aastal Ala külas 4, Koorkülas 3, Reti ja Vanamõisa külas mõlemas 2 tehingut. Madalat tehinguaktiivsust seletab maapiirkondades tühjalt seisva vara suur hulk, kesised finantseerimistingimused väljaspool Tõrva linna ning olematu sisseeränne maakohtadesse.

2025 I poolaastal oli Tõrva vallas kinnisvara portaali www.kv.ee andmetel aktiivseid pakkumisi 15-22, hinnad vahemikus 554-815 €/m², Tõrva linnas majade pakkumisi ei olnud. 2024. aastal vallas 14-24, hinnad vahemikus 423-834 €/m², linnas 5-6, hinnad vahemikus 770-856 €/m². 2023. aastal oli pakkumisi 14-16, hinnavahemikus 373-461 €/m², Tõrva linnas oli 2023. aasta septembri alguse seisuga 4 pakkumist hindadega 147-699 €/m². 2022. aastal oli vallas pakkumisi 14-18, keskmine hind 360 €/m², Tõrva linnas majade pakkumisi ei olnud. 2021. aastal oli pakkumisi u 10-15 ühikut, sh linnas u 5 tk, aasta varem vastavalt 20-25 ja 10 tk. Pakkumishinnad vallas olid 2020. aasta jaanuaris vahemikus 6000-355 000 €, 2021. aasta jaanuaris 11 600-200 000 €, 2022. aasta alguses 20 000-150 000 €, 2023. aasta keskel 6000-190 000 €.

Likviidsust võib Tõrva linnas ja lähiümbruses pidada heaks, Helme ja Hummuli alevikes rahuldavaks. Linnas võib tehingusse jõuda 6-12 kuu jooksul, alevikes peab arvestama vähemalt 12-kuulise müügiperioodiga. Muudes piirkondades on likviidsus väga madal, erandiks on veekogudega piirnevad kinnistud (nt Pikasilla külas).

Hoonestatud elamu- ja maatulundusmaade pakkumine (kv.ee andmetel)

Käesoleval hetkel on Tõrva vallas pakkumisel 17 elukondlikuks kasutuseks sobivat elamu- ja maatulundusmaad hinnavahemikus 19 500 kuni 325 000 €.

Mõned näited pakkumistest:

Asukoht	Vara lühikirjeldus	Pakkumishind
Pargi tee 8, Patküla, Tõrva vald	 Elumumaa 13128 m ² , väike 1939 remontivajav võlvkeldriga elamu, 68 m ² , olemas vesi ja elekter 20A	19 500 € 287 €/m ²
Patküla 12, Tõrva linn, Tõrva vald, Valgamaa	 Elumumaa 1013 m ² . 1939 remontivajav võlvkeldriga elamu, 77.9 m ² (pööninguta), olemas vesi, kanal ja elekter 20A, abihoone	62 500 € 631 €/m ² (kuulutuses elamu pind 99 m ²)
Mäe, Kirikuküla, Tõrva vald	 Maatulundusmaa 34384 m ² . 1909 renoveeritud puitelamu, 136.7m ² , olemas vesi, kanal ja elekter 16A, saunamaja, laut ja kuur, suur tiik	190 000 € 1390 €/m ²
Udumäe, Kirikuküla, Tõrva vald		325 000 €

	Maatulundusmaa 48 000 m². Turismitalu. Elumaja (102.3 m², katusekorruseta), külastusmaja, majandushoone, kõrvalhoone, grillikoda, 2 puukuuri, maakelder, kasvuhoone, saunamaja, kööginurk, 6 kääpimaja, 3 tiiki. Olemas vesi, kanal ja elekter 20A, abihooned	
--	---	--

2.5. Tõrva valla hoonestamata elumumaa

Valla hoonestatud elumumaa turu moodustavad peamiselt Tõrva linnas ja selle lähikülas asuvad elumute piirkondade maatükid. Üksikuid tehinguid on varasemalt tehtud ka Hummulis ning Helmes ja selle lähikülas, samuti Pikasilla külas. Elumumaa turu määratlemisel tuleb arvestada sellega, et osa kruntidest ostetakse maatulundusmaana, kuhu püstitatakse üksikelu. Samas ei saa ka selle segmendi osa olla väga suur, sest ehituslube väljastatakse tehingutega samas suurusjärgus.

Hoonestamata elumumaa tehingute arv ja hind:

		2025	2024	2023	2022	2021
Tõrva vald	Tehingute arv	9	11	15	24	10
	Keskmine hind, €/m²	7,58	2,82	5,42	7,85	4,95
	Mediaanhind, €/m²	9,20	1,89	3,83	7,82	3,20
	Kogumaht, €	121 400	61 804	223 644	348 140	71 110
sh Tõrva linn	Tehingute arv	5	7	7	9	8
	Keskmine hind, €/m²	10,85	4,07	6,39	8,61	5,95
	Mediaanhind, €/m²	10,09	4,06	5,00	7,52	4,29
	Kogumaht, €	87 900	37 960	114 630	147 490	61 500

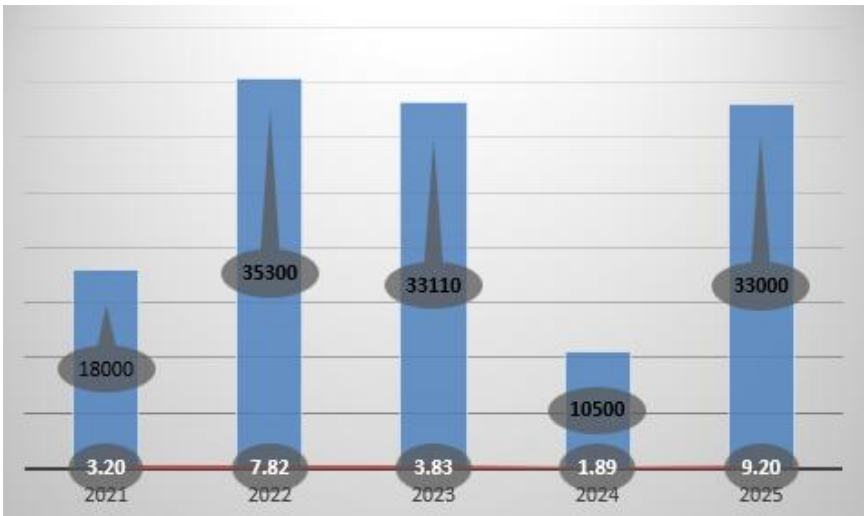
allikas: Maa- ja Ruumiamet

2024 I poolaastal Tõrva vallas tehtud 7 tehingu kogumaht oli 38 445 €, mis moodustab ligi 29% Valga maakonna hoonestamata elumumaa tehingute kogumahust.

2023. aastal tehti Tõrva vallas (v.a Tõrva linn) 8 tehingut, keskmine pinnaühiku hind oli 4,56 €/m²,

2022. aastal tehti 15 tehingut, keskmine pinnaühiku hind oli 7,39 €/m². Tehingute hinnavahe oli 2023. aastal 468-27 000 € ja 2022. aastal 11 180-18 230 €.

Tõrva valla hoonestamata elumumaa mediaan tehingu ühikuhinnad €/m² (valgega) ja maksimaalsed tehinguhinnad (mustaga) eurodes viie aasta vaates.



Keskmine hind on elumumaa viie aastaga üldiselt tõusnud, kuid tehinguhind on liikunud aastases vaates statistiliselt üles ja alla kuna tehinguid on olnud vähe ja keskmist mõjutavad oluliselt üksikud tehingud, nõudlus

on olnud tagasihoidlik. Vabade üksikelamute arv on olnud suur ning uue elamu ehitamise asemel on eelistatud kasutuses olevaid hooneid pigem uueväärsaks renoveerida, mis on olnud seni eelistatum ja odavam. Uue hoone ehitust ei soosi ka ehitushinna ja vara väärtuse negatiivne suhe st maa ostuhind + ehitushind jääb reeglina alla hilisemale turuväärtusele.

2022. aastal tehti valdav osa valla tehingutest Tõrva kesklinnast u 1,5 km kaugusel Jõgeveste külas Vanamõisa järve läheduses loodavas elamurajoonis. Planeeringualale on ette nähtud 24 krundile üksikelamute püstitamine, neist 17 elamupinna müük noore pere programmi raames ning neljale krundile (6, 7, 8, 9) korraldati elektrooniline enampakkumine portaalis osta.ee (detailplaneeringu info <https://kov.torva.ee/et/vanamõisa-elamupiirkonna-detailplaneering>). 2023. aastal müüdi sealses elamurajoonis 3 elamumaad.

Pakkumisi on Tõrva vallas olnud vahemikus 5 -10 tk, hetkel 4 elamumaa pakkumist, valdav osa Tõrva linnas. Pakkumishinnad ületavad valdavalt tehinguhindasid, kuid likviidsus on hoonestamata kruntidel natuke tõusnud ja hinnaga üle 10 000 € peab müügiperioodiks arvestama 6-12 kuud. Müüki kiirendavaks teguriks on kommunikatsioonidega varustus ja teeninduspunktide lähedus.

Elamumaade pakkumine (kv.ee andmetel)

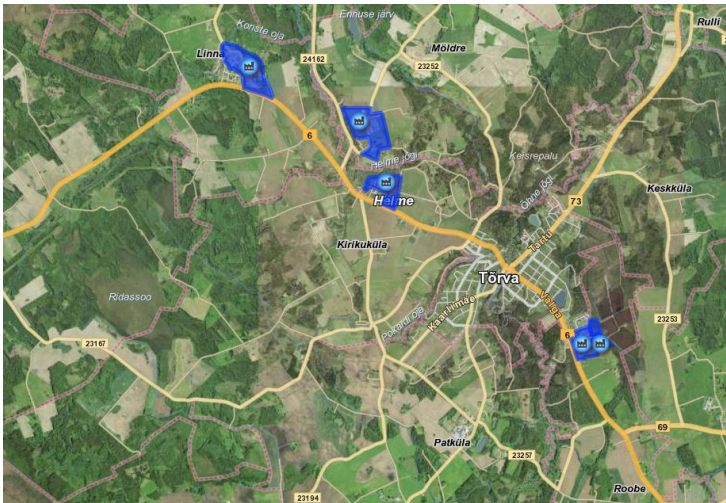
Käesoleval hetkel on Tõrva vallas pakkumisel 4 elamumaad ja 4 erineva suurusega hoonestamiseks sobivat maatulundusmaad hinnavahelemikus 7900 € (9524m², jõe lähedal, tehnovõrkudeta) kuni 205 000 € (24,1 ha, piirneb Väike-Emajõega).

Asukoht	Vara lühikirjeldus	Pakkumishind
Liiva, Piiri, Tõrva vald	Elamumaa 12310 m², olemas juurdepääs, piklik, vanemad väiksed eluhooned	14 500 € 1.18 €/m²
Tikste 21, Tõrva linn, Tõrva vald	Elamumaa 1270 m². Olemas liitumispunktid vee- ja kanalisatsioonitrassiga, elektriga liitumine ampripõhine.	23 000 € 18.1 €/m²
Tervise tn 4, Keskküla, Tõrva vald	Elamumaa 1629 m², detailplaneering, uuselamurajoon,	37 500 € 23 €/m²
Karja tn 12, Tõrva linn, Tõrva vald	Elamumaa 7501 m², looduslikult ilus, keskmisest suurem elamumaa linnas, olemas tehnovõrgud	125 000 € 16.7 €/m²

2.6. Hoonestatud ja hoonestamata äri- ja tootismaad

Äri- ja tootmisalane tegevus Tõrva vallas on koondunud peamiselt Tõrva linna, sh äriotstarbeline Tõrva linna põhimaantee äärne ala ja Tõrva keskväljaku ümbrus ning tootmisotstarbeline Valga mnt äärsesse, Tööstuse tn tööstusalale, lisaks paikneb tööstusala Linna külas ja uus arendatav tööstusala Helme külas (Helme tööstuspark).

Tööstusalade paiknemine Tõrva vallas



Allikas: <https://geoportaal.maaamet.ee/xgis2/toostusalad>

Äri- ja tootmisotstarbeline turg Tõrva vallas on hetkel pigem kohalikule ettevõtjale suunatud (v.a ehk uus Helme tööstusala), turu likviidsust võib hinnata pigem tagasihoidlikuks, olenevalt vara liigist rahuldavaks või vähelikviidsemaks.

Hoonestatud äri- ja tootmismaade tehingud Tõrva vallas viie aasta vaates

			Pindala(m²)	Tehingu summa (eur)					
		Arv	Keskmine	Kokku	Minimaalne	Maksimaalne	Mediaan	Keskmine	Standardhälve
2021	segamaa	1	***	***	***	***	***	***	***
	tootmismaa	13	10 076.30	646 400	1 200	250 000	17 500	49 723	72 807
	ärimaa	3	***	***	***	***	***	***	***
2022	tootmismaa	1	***	***	***	***	***	***	***
	ärimaa	1	***	***	***	***	***	***	***
2023	tootmismaa	2	***	***	***	***	***	***	***
	ärimaa	3	***	***	***	***	***	***	***
	segamaa	1	***	***	***	***	***	***	***
2024	tootmismaa	5	9858.40	3 357 500	1500	3 000 000	150 000	671 500	1 304 605
	ärimaa	2	***	***	***	***	***	***	***
2025	segamaa	2	***	***	***	***	***	***	***
	tootmismaa	3	***	***	***	***	***	***	***
	ärimaa	1	***	***	***	***	***	***	***

Allikas: Maa- ja Ruumiamet, tehingute andmebaas. Tehingute hindasid ja pindala puudutavad andmed kuvatakse vaid juhul, kui on toimunud vähemalt 5 tehingut.

Hoonestatud äri- ja tootmismaade tehingud Tõrva vallas viie aasta vaates

			Pindala(m2)	Tehingu summa (eur)					
		Arv	Keskmine	Kokku	Minimaalne	Maksimaalne	Mediaan	Keskmine	Standardhälve
2021	segamaa	1	***	***	***	***	***	***	***
	tootmismaa	13	10 076.30	646 400	1200	250 000	17 500	49 723	72 807
	ärimaa	3	***	***	***	***	***	***	***
2022	tootmismaa	1	***	***	***	***	***	***	***
	ärimaa	1	***	***	***	***	***	***	***
2023	tootmismaa	2	***	***	***	***	***	***	***
	ärimaa	3	***	***	***	***	***	***	***
	segamaa	1	***	***	***	***	***	***	***
2024	tootmismaa	5	9858.40	3 357 500	1500	3 000 000	150 000	671 500	1 304 605
	ärimaa	2	***	***	***	***	***	***	***
2025	segamaa	2	***	***	***	***	***	***	***
	tootmismaa	3	***	***	***	***	***	***	***
	ärimaa	1	***	***	***	***	***	***	***
2021-2025		Arv	Keskmine	Kokku	Minimaalne	Maksimaalne	Mediaan	Keskmine	Standardhälve
	tootmismaa	24	10 701,3	4 588 900	1 200	3 000 000	43 500	191 204	604 644
	ärimaa	10	3 954,5	1 650 916	3 000	839 000	69 500	165 092	255 003

Allikas: Maa- ja Ruumiamet, tehingute andmebaas. Tehingute hindasid ja pindala puudutavad andmed kuvatakse vaid juhul, kui on toimunud vähemalt 5 tehingut.

Hoonestatud äri- ja tootmismaade tehingud Tõrva vallas viie aasta vaates

			Pindala (m2)	Tehingu summa (eur)			Pinnaühiku hind (eur /m2)				
		Arv	Kesk-mine	Kokku	Mini- maalne	Maksi- maalne	Mini- maalne	Maksi- maalne	Medi- aan	Kesk- mine	Standard- hälve
2021	tootmismaa	3	***	***	***	***	***	***	***	***	***
	ärimaa	3	***	***	***	***	***	***	***	***	***
2022	tootmismaa	2	***	***	***	***	***	***	***	***	***
	ärimaa	2	***	***	***	***	***	***	***	***	***
2023	tootmismaa	1	***	***	***	***	***	***	***	***	***
2024	tootmismaa	3	***	***	***	***	***	***	***	***	***
2025	segamaa	2	***	***	***	***	***	***	***	***	***
	tootmismaa	1	***	***	***	***	***	***	***	***	***
2021- 2025		Arv	Kesk-mine	Kokku	Mini- maalne	Maksi- maalne	Mini- maalne	Maksi- maalne	Medi- aan	Kesk- mine	Standard- hälve
	tootmismaa	10	5070.80	266 127	127	137 000	0.36	58.48	4.39	9.75	tootmismaa
	ärimaa	5	6416.20	550 900	3,000	200 400	1.12	34.45	13.48	14.13	ärimaa

Allikas: Maa- ja Ruumiamet, tehingute andmebaas. Tehingute hindasid ja pindala puudutavad andmed kuvatakse vaid juhul, kui on toimunud vähemalt 5 tehingut.

Hoonestatud äri- ja tootmismaade indikatiivsed pakkumishinnad Tõrva vallas

Vara liik	Pakkumiste indikatiivne hinnatase
Hoonestamata ärimaa, hea asukoht	8–15 €/m²
Väiksem/halvema paiknemisega ärimaa	3–8 €/m²
Suur tootmismaa, olemasoleva hoonestusega	ca 3–10 €/m² maa kohta, kuid sõltub hoonestusest
Vanem tootmis-/laohoone	ca 100–250 €/m², suurema pinna ja keskusest eemal asukoha puhul alla 100 €/m²
Heas seisukorras mitmeotstarbeline ärihoone	ca 200–500 €/m²
Väike amortiseerunud äripind	alla 150 €/m²
Tootmis-/laopinna üür	ca 1–2 €/m²/kuu

Allikas: Pindi Kinnisvara, kinnisvaraportaali kv.ee

Käesoleval hetkel on Tõrva vallas pakkumisel 4 hoonestatud äri- või tootmiseks kasutuseks sobivat hoonestatud kinnistut, hinnavahemikus 69 900 kuni 325 000 €.

Välja on toodud madalaim ja kõrgeim pakkumine:

Asukoht	Vara lühikirjeldus	Pakkumishind
Lõve, Tõrva vald	 Tootmismaa 20400 m², endine laudakompleks, sobib laoks või tootmiseks, katusekate uuendatud, muus osas vajab remonti, lokaalsed võrgud, el. 63 A	69 900 € 47 €/m²

Tööstuse 1 ja 3, Tõrva linn, Tõrva vald	 Elamumaa 38737 m ² , kaks katastriüksust. Tootmishoone (endine mööblitööstus) ja kaarhall 5618 m ² , keskmine seisukord, tsentraalsed võrgud, elekter 3 x 600 A ja 3 x 400 A	1 400 000 € 249 €/m ²
---	---	-------------------------------------

2.7. Haritava maa ja metsamaa tehingud Tõrva vallas

Haritava maa ja metsamaa tehingud Tõrva vallastehingud Tõrva vallas viie aasta vaates.

Metsamaa tehingud

			Pindala(ha)	Tehingu summa (eur)			Pinnaühiku hind(eur /ha)				
		Arv	Keskmine	Kokku	Minimaalne	Maksimaalne	Minimaalne	Maksimaalne	Mediaan	Keskmine	Standardhälve
2021	metsamaa	26	15,2	2 622 446	16 000	545 000	1 010,13	18 218,62	4 750,06	5 984,10	3 969,82
2022	metsamaa	34	11,8	2 657 150	12 100	295 000	2 694,88	22 501,91	5 917,34	6 580,18	3 489,78
2023	metsamaa	7	6,8	187 970	4 000	85 000	417,13	17 259,58	1 843,32	4 828,84	6 007,93
2024	metsamaa	14	9,5	838 880	6 510	250 000	2 882,31	26 399,16	4 352,22	6 643,45	6 479,65
2025	metsamaa	12	11,3	895 000	11 000	320 000	2 836,88	10 163,49	5 719,89	6 046,37	2 125,40

Allikas: Maa- ja Ruumiamet, tehingute andmebaas
Tehingute hindasid ja pindala puudutavad andmed kuvatakse vaid juhul, kui on toimunud vähemalt 5 tehingut.

Viimase viie aasta jooksul teostatud Tõrva vallas kokku 93 metsamaa tehingut, nagu teistes piirkondades ühikuhinnad tõusid kiiresti 2024. aastani, edasi stabiliseerusid ja 2025.a näitasid ka mõningat langust, keskmine metsamaa ühikuhind 2025.a oli 6046 €/ha. Tehingute arv vastupidiselt kuni 2022.a tõusid, siis toimus kiire tehingute arvu langus ja edasi püsinud madalamal tasemel. Keskmine metsamaa ühikuhind statistikas kajastab metsamaa ja kasvava metsa väärtust kokku ning selles kajastuvad ka tehingud kus raided on juba tehtud.

Käesoleval hetkel avalikus pakkumises metsamaid Tõrva vallast ei ole, suur osa metsatehinguid on tehtud ka metsaomanike omavaheliste plokktehingutena.

Haritava maa tehingud

			Pindala(ha)	Tehingu summa (eur)			Pinnaühiku hind(eur /ha)				
		Arv	Keskmine	Kokku	Minimaalne	Maksimaalne	Minimaalne	Maksimaalne	Mediaan	Keskmine	Standardhälve
2021	haritav maa	3	***	***	***	***	***	***	***	***	***
2022	haritav maa	26	20,2	3 388 755	16 990	457 000	2 925,15	8 129,19	6 740,95	6 244,39	1 329,22
2023	haritav maa	12	10,7	797 417	20 373	290 000	1 633,10	10 000,00	7 244,89	6 785,99	2 244,00
2024	haritav maa	13	8,0	733 709	4 500	287 280	1 777,18	11 229,17	6 599,35	6 956,39	2 659,08
2025	haritav maa	58	16,8	8 225 067	4 500	638 000	1 777,18	10 196,84	8 207,88	7 832,00	1 654,52

Allikas: Maa- ja Ruumiamet, tehingute andmebaas
Tehingute hindasid ja pindala puudutavad andmed kuvatakse vaid juhul, kui on toimunud vähemalt 5 tehingut.

Viimase viie aasta jooksul teostatud Tõrva vallas kokku 112 haritava maa tehingut, keskmine ühikuhind on viimase viie aastaga tõusnud, tehingute arv on aga langenud. Eelmist aastata Tõrva vallas iseloomustab haritavate maade turgu kaks suurt plokktehingut, mis tõstsid oluliselt nii tehingute arvu kui keskminist . Eestis kokku 2025.a sellist tehinguaktiivsuse kasvu ei toimunud ja keskmine ühikuhind hakkas langema.

Käesoleval hetkel avalikus pakkumises haritavaid maid Tõrva vallast ei ole.

3. Ülevaade Eesti praktikast kinnisasja avalikes huvides omandamisel või kahjude hüvitamisel negatiivsete mõjude tekkimisel.

Eestis reguleerib kinnisomandile tekitatud kahjude ja mõjude hüvitamist peamiselt võlaõigusseadus (VÕS), asjaõigusseadus (AÕS) ning korteriomandi- ja korteriühistuseadus (KORV). Eesti kohtupraktika (sh Riigikohtu lahendid) eristab selgelt otsest varalist kahju, naabrusõiguslikke mõjusid ja avalik-õiguslikke piiranguid.

Kui kinnisomandile tekib kahju või selle kasutust piiratakse riigi või kohaliku omavalitsuse (KOV) tegevuse tõttu (nt looduskaitsealad, tehnovõrgud, teedehitus), ei kohaldata tavapärasest eraisikutevahelist võlaõigust. Eestis reguleerivad seda valdkonda avalik-õiguslikud aktid, eelkõige Kinnisasja avalikes huvides omandamise seadus (KAHOS), asjaõigusseadus (AÕS) ja Looduskaitse seadus (LKS).

Praktikas leiavad rakendust järgmised juhud:

Kinnisasja võõrandamine avalikes huvides ja talumine suurtaristu puhul: Suurte riiklike taristuprojektide puhul (nt maanteeade laiendamised, Rail Baltic) reguleerib suhteid KAHOS.

Kinnisasja omandaja peab kinnisasja omandamise korral maksma kinnisasja omanikule tasu. Tasu koosneb kinnisasja väärtusest ja hüvitisest kinnisasja omandamisega otseselt kaasneva varalise kahju ja saamata jääva tulu eest.

Hoonestatud kinnisasja väärtuse hindamisel lähtutakse kinnisasja turuväärtusest või maa turuväärtuse ning hoone kulumiga ehitusmaksumuse summast, olenevalt sellest, kumb on suurem. Kui kinnisasja füüsilisest isikust omanikult omandatakse kinnisasi, kus asub tema elamiseks kasutatav hoone, siis lähtutakse kinnisasja väärtuse hindamisel maa turuväärtuse ja hoone ehitusmaksumuse summast.

Märkus: see suhteliselt hiljutise seadusmuudatusena tulnud parandus on ka praktikas suurim hüvitamise võimalus mis ei sõltu otseselt vara turuväärtusest st puudutatud omanikule makstakse maa eest maa turuväärtus ja elamu eest ehitushind sõltumata kui vana elamu on. Seda rakendati nt Nursipala harjutusväljaku laiendamisel.

Kaitstavat loodusobjekti sisaldava kinnisasja omandamine (Looduskaitse seadus § 20).

Kaitstavat looduse üksikobjekti sisaldava või kogu ulatuses kaitsealal, hoiualal või püsielupaigas asuva kinnisasja, mille sihtotstarbelist kasutamist ala kaitsekord oluliselt piirab, omandab riik seaduses ettenähtud juhtudel kokkuleppel kinnisasja omanikuga kinnisasja väärtusele vastava tasu eest.

Tehnovõrkude talumistasu (Asjaõigusseadus (AÕS) § 158² lg 1 ja AÕSRS § 154 lg 1).

Kinnisasja omanikul on seaduses ettenähtud juhul õigus nõuda tehnovõrgu (elektrivalgustus, gaasitorustik, sidekaablid) omanikult talumistasu. Eesti praktikas on need tasud reguleeritud valemiga, mis lähtub maa maksustamishinnast ja piirangu ulatusest.

Keskkonnamõjud Näiteks tuulepargid, prügilad, karjäärid. Üldjuhul püütakse negatiivseid mõjusid ennetada läbi keskkonnamõjude hindamise (KMH) ja planeeringumenetluste, kus kohalikele elanikele määratakse leevendusmeetmed (müratõkkeseinad, haljastus), mitte otsesed rahalised kompensatsioonid.

Erandina makstakse kompensatsiooni ehk nn Tuuleenergiast elektrienergia tootmise tasu ehk tuulikutasu tuulikute püstitamisel seaduses määratud juhtudel ja reguleerib seda nn tuulikutasu maksmist seaduses ettenähtud juhul. **Keskkonnatasude seadus (KeTS) § 55² ja § 55³.**

Maismaal paikneva tuuleelektrijaama tuuleenergiast elektrienergia tootmise tasu (nn tuulikutasu) kantakse selle kohaliku omavalitsuse üksuse eelarvesse, mille territooriumil tuuleelektrijaam asub.

Kohaliku omavalitsuse üksusele laekunud maismaal paikneva tuuleelektrijaama tuuleenergiast elektrienergia tootmise tasust 50 protsenti maksab kohaliku omavalitsuse üksus maismaa tuulepargi mõjualas asuvate eluruumide omanikele eluruumi kohta võrdselt tasu.

Kinnisvara väärtuse langus

Kinnisasja väärtuse languse kompenseerimist (tavaliselt on selleks siis kaasnev kahju või ka saamata jäävat tulu) taristuprojektide raames või avalikes huvides kasutakse Eesti menetlus- ja kohtupraktikas vaid juhul kui kinnistu osa jääb otseselt trasside või teede alla ning omandatakse riigi poolt või sellele seatakse otseselt koormatis (nt sundvaldus, servituut).

Tavaliselt toimub siis menetlus vastavalt Kinnisasja avalikes huvides omandamise seadusele. Vara väärtuse vähenemise hindamisel on siis tõendamiskohustus st kas menetlejal või puudutatud kinnistu omanik peab tõendama, et kavandatud tegevus (äralõige, taristuprojekti või muu objekti rajamine) vähendab või vähendas vara turuväärtust. Tavaliselt tehakse läbi kinnistule koostavate hinnangute (kinnisvara eksperthinnangute). Reguleerivad seda KAHOS ja Kinnisasja erakorralise hindamise kord.

Kui kahjulik mõjutus tekib peale taristuobjekti valmimist siis võib olla võimalik ka hilisem hüvitamine, kuid taaskord kõigepealt rakendatakse leevendusmeetmed (müratõkkeseinad, haljastus),

4. Tuuleenergiast elektrienergia tootmise tasu ehk tuulikutasu

Tuuleenergiast elektrienergia tootmise tasu ehk tuulikutasu tuleneb Keskkonnatasude seadusest (KeTS), RT I, 12.05.2026, 13

§ 55². Tuuleenergiast elektrienergia tootmise tasu kandmine kohaliku omavalitsuse üksuse eelarvesse

- (1) Maismaal paikneva tuuleelektrijaama tuuleenergiast elektrienergia tootmise tasu kantakse selle kohaliku omavalitsuse üksuse eelarvesse, mille territooriumil tuuleelektrijaam asub.
- (3) Meretuulepargi mõjuala ulatust arvestatakse tuulepargi lähima tuuleelektrijaama torni keskpunktist kohaliku omavalitsuse üksuse territooriumi rannajoone piirini.
- (Tuuleelektrijaamade kohta arvatud kauguspunktid summeeritakse iga mõjualas asuva kohaliku omavalitsuse üksuse kaupa ja leitakse iga omavalitsusüksuse kauguspunktide osakaal kauguspunktide kogusummast.

§ 55³. Tuuleenergiast elektrienergia tootmise tasu kandmine kohaliku omavalitsuse üksuse poolt maismaa tuulepargi mõjualas elavatele füüsilistele isikutele

- (1) Käesoleva seaduse § 55² lõike 1 alusel kohaliku omavalitsuse üksusele laekunud maismaal paikneva tuuleelektrijaama tuuleenergiast elektrienergia tootmise tasust 50 protsenti maksab kohaliku omavalitsuse üksus maismaa tuulepargi mõjualas asuvate **eluruumide omanikele eluruumi kohta võrdselt tasu** (edaspidi *elukohaga seotud tuuleenergiast elektrienergia tootmise tasu*), kui eluruum vastab taotlemise aastale eelneva kalendriaasta 1. jaanuaril järgmistele tingimustele:

1) **eluruum on füüsilise isiku omand ja**

2) **eluruum on omaniku rahvastikuregistrijärgne elukoht.**

- (2¹) Elukohaga seotud tuuleenergiast elektrienergia tootmise tasu ei maksta käesoleva seaduse § 21⁵ lõike 1 alusel laekunud tasust (*Märkus: ehitamise alustamise ja võrku sünkroniseerimise vaheline aeg, kus tasu makstakse 10% tavapärasest tasust*), välja arvatud juhul, kui kohaliku omavalitsuse üksus on otsustanud teisiti.

- (2²) Kohaliku omavalitsuse üksus võib põhjendatud juhul elukohaga seotud tuuleenergiast elektrienergia tootmise tasu maksta füüsilisele isikule, kes ei vasta käesoleva paragrahvi lõikes 1 või 9 sätestatud nõuetele.

- (3) Elukohaga seotud tuuleenergiast elektrienergia tootmise tasu maksimaalne suurus ühe tuulepargi mõjualas asuva eluruumi kohta on kalendriaasta vastava aasta kuue kuu Eesti töötasu alammäär (*Märkus: 2025. a töötasu alammäär oli 886 eurot, seega kuue kuu summa 5316 eurot*)

- (4) Kohaliku omavalitsuse üksus avaldab veebilehel teabe elukohaga seotud tuuleenergiast elektrienergia tootmise tasu kohta.

- (6) Kui käesoleva paragrahvi lõike 1 kohaselt väljamakstav elukohaga seotud tuuleenergiast elektrienergia tootmise tasude kogusumma aasta kohta jääb alla 50 protsendi kohaliku omavalitsuse üksusele laekunud maismaal paikneva tuuleelektrijaama tuuleenergiast elektrienergia tootmise tasust, jääb väljamakstud summat ületav osa laekunud tasust kohaliku omavalitsuse üksusele.

- (7) Elukohaga seotud tuuleenergiast elektrienergia tootmise tasu saamiseks esitab käesoleva paragrahvi lõikes 1 nimetatud eluruumi omanik või tema kirjalikult volitatud isik eelmise kalendriaasta kohta kirjaliku taotluse hiljemalt 1. märtsiks kohaliku omavalitsuse üksusele, mille territooriumil tuuleelektrijaam asub.

- (8) Elukohaga seotud tuuleenergiast elektrienergia tootmise tasu makstakse kalendriaasta eest kord aastas.

- (9) Elukohaga seotud tuuleenergiast elektrienergia tootmise tasu saamise õigus on isikul, kes oli vastava eluruumi **omanik eelmise kalendriaasta 1. jaanuari seisuga.**

- (10) Kui eluruum on isikute kaas- või ühisomandis, esitavad omanikud taotlused eraldiseisvalt ning kohaliku omavalitsuse üksus maksab nõuetekohase taotluse esitanud kaas- või ühisomanikele elukohaga seotud tuuleenergiast elektrienergia tootmise tasu võrdsetes osades eluruumi kohta arvestatud tasust.

- (11) Elukohaga seotud tuuleenergiast elektrienergia tootmise tasu maksab kohaliku omavalitsuse üksus eluruumi omanikule või tema kirjalikult volitatud isikule 30 päeva jooksul pärast taotluse esitamise tähtaega.

- (12) Kohaliku omavalitsuse üksus maksab elukohaga seotud tuuleenergiast elektrienergia tootmise tasu enda territooriumil paikneva tuulepargi kohta ka teise kohaliku omavalitsuse üksuse territooriumil asuva käesoleva paragrahvi lõikes 1 sätestatud tingimustele vastava eluruumi eest.

Tuuleenergiast elektrienergia tootmise tasu ehk tuulikutasu ühele majapidamisele

Tuuleenergiast elektrienergia tootmise tasu suurus sõltub tuuleelektrijaama tegelikust kvartalipõhisest elektritoodangust, Eesti hinnapiirkonna vastava kvartali elektri börsihinnast ning kohaliku omavalitsuse kehtestatud tasumäärast (0,7–1%). Seetõttu ei ole võimalik üheselt määrata tulevast iga eluruumi kohta makstavat tasu. Käesolevaga on tehtud arvutus eeldusel, et toodang vastab seaduses sätestatud miinimumile ning kasutatav elektrihind on 2025. aasta keskmine, kuid tulemust saab käsitleda üksnes indikaativsena,

Holdre tuulepargi võimalik tuulikutasu suurus ühele majapidamisele (arvestatud 25 majapidamisega)

Kõnealuse piirkonna tuulikupargi tuulikute arvuks on planeeritud 21, igaüks 7 MW, koguvõimsus seega 147 MW.

2025. aasta keskmine elektri börsihind Eesti hinnapiirkonnas oli 82,94 €/MWh.

Tuulikutasu kalkulaator	
Miinimumtasu	
Tuulepargi võimsus	147 MW
Keskmine börsihind	82.94 €/MWh
Elamute arv tasu raadiuses*	24
Sinu tulemused	
Tuulikutasu ühe majapidamise kohta aastas	5316 €
KOV eelarvesse	128017,89 €
Majapidamiste vahel jagamiseks	128017,89 €

Allikas: <https://keskkonnaportaal.ee/et/teemad/taastuvenergia/tuuleenergia/tuulikutasud>

Seega ühele majapidamisele makstav tuuleenergiast elektrienergia tootmise tasu ehk tuulikutasu oleks 2025.a börsihinna alusel 5316 eurot aastas.

Näiteks oli meedias ilmunud info põhjal oli Saarde valla 2025 teenitud tuuleenergiast elektrienergia tootmise tasu ehk tuulikutasu 87791,88 . Arvestuslikult peaks üks majapidamine saama näiteks Saarde valla 2047 eurot aastas.

5. Hinnang kavandatava tuulepargi võimalikule mõjule piirkonna kinnisvara turuväärtustele, likviidsusele ja kasutuspotentsiaalile.

Tuuleparkidega seoses on uuritud muu hulgas müra, infraheli, varjutuse ja muude võimalike häiringute mõju inimese heaolule. Olemasoleva tõendusmaterjali põhjal on kõige selgemini tuvastatav seos tuulikute kuuldava müra ja häirivuse vahel; teiste võimalike tervise mõjude osas on teaduskirjanduses tulemused vähem ühetaolised. Erinevate uuringute põhjal on terviseprobleeme sageli raske kindlalt seostada külgnevate tuuleparkide tegevusega, välja arvatud mürasaaste põhjustatud häirivus. Osa kohalike elanike teatatud negatiivsetest tervise mõjudest võib olla mõjutatud nn notsebooeffektist. Tuuleparkide arendamise globaalselt positiivsete aspektide ja naabruskonnale avalduvate võimalike tervise mõjude vahel on geograafiline ebakõla, mille lahendamiseks tuleb iga tuulepargi arenduse puhul tegelda.

Peamiselt tuuakse uurimustes tuuleparkidega seonduvalt esile järgmised aspektid:

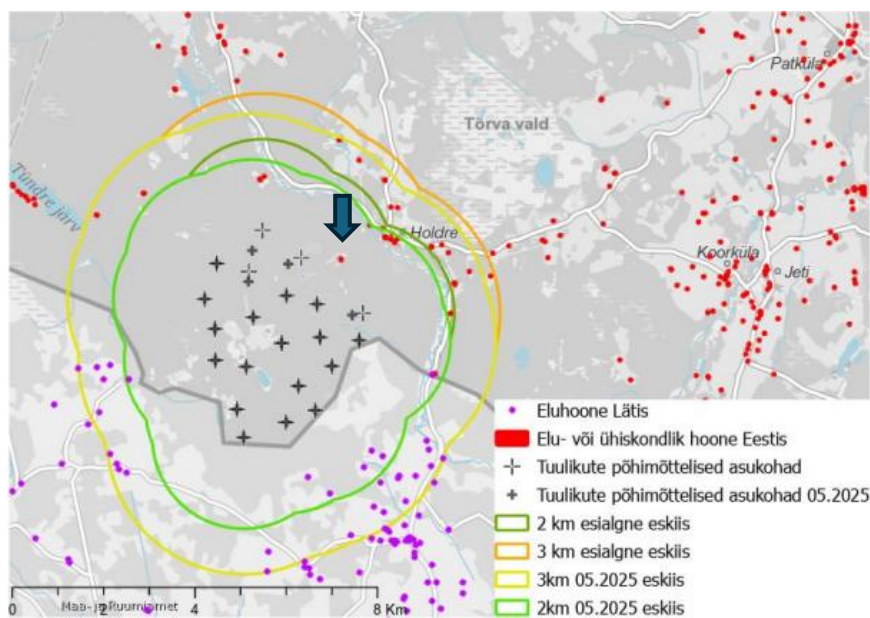
- 1) müra
- 2) infraheli ja madalsageduslikud helid ja tuuleturbiinide sündroom (WTS)
- 3) stroboskoopiline efekt ja varjude värelus
- 4) ohutus,
- 5) maastikumõjud ja mõjud kinnisvara väärtusele.

Müra on KSH-s käsitletud järgmiselt (kaldkirjas):

Müra piirväärtus on suurim lubatud müratase, mille ületamine põhjustab olulist keskkonnahäiringut ja mille ületamisel tuleb rakendada müra vähendamise abinõusid. Müra siht- ja piirväärtused erinevad alade juhtfunktsioonide põhiseiselt. Mürakategooriad määratakse vastavalt üldplaneeringu maakasutuse juhtotstarbele.

Tuulikute käitamisaegse müra hindamisel lähtuti atmosfääriõhu kaitse seadusest ja keskkonnaministri määrusest nr 71. Tuulikute müra on liigituv tööstusmüraks. Ehitusmüra piirväärtusena rakendatakse kella 21.00–7.00 asjakohase mürakategooria tööstusmüra normtasel. Elamualade suhtes kehtib tööstusmürale piirväärtus päeval ajal 60 dB(A) ja öisel ajal 45 dB(A), sihtväärtus on päeval ajal 50 dB(A) ja öisel ajal 40 dB(A). Kuna tuulikud töötavad ööpäevaringselt ning tuulikute müra võib pidada iseloomult häirivamaks kui mõnda muud tööstusmüra liiki, siis on tugevalt soovitatav tuuleparkide planeeringutes võtta eesmärgiks öise sihtväärtuse (40 dB(A)) tagamine. Müra sihtväärtused on kehtestatud terviseriskide ennetamiseks.

Vastavalt KSH andmetele esineb modelleeritult 40 dB piirtaseme ületust vaid 2 km raadiuses mõjualas vaid Pelgu kinnistul (alltoodud plaanil noolega), 43,5 db.



Allikas: Holdre tuulepargi KSH



Pelgu kinnistu eemalt, tuulepark jääb fotol vasakule suunda.

Infraheli ja madalsageduslikud helid

Infraheli on KSH-s käsitletud järgmiselt (kaldkirjas):

Eriti madalsagedusliku müra ehk infraheli (heli sagedusvahemikus ca 0–20 Hz) hindamise osas lähtutakse Kliimaministeeriumi 2025. a valminud juhendist. Infraheli arvutuslikku hindamist läbi ei viida, kuna tuulikute poolt tekitatav infraheli jääb asjakohaste teadusuuringute tulemuste kohaselt alla inimeste tajuläve ja ei oma seetõttu olulist mõju inimeste tervisele.

Märkus: Tuuleturbiini sündroomi (WTS) all kannatajad on oma terviseprobleeme ja eriti unehäireid seostanud infraheli iseloomuliku muustriga. Kriitikud on väitnud, et need sümptomid on psühholoogilise päritoluga ja seostatavad notseboofektidega.

Märkus: praegune uuringute tõendusmaterjal ei näita, et tavapärane tuuliku infraheli põhjustaks inimestel olulisi tervisekahjustusi. Samas peab märkima, et just infraheli pikaajalise välitingimustes toimuva mõju kohta vähem kvaliteetseid uuringuid kui tuulikute kuuldava müra kohta.

Stroboskoopiline efekt ja varjude värelus

Varjutuse kohta on Holdre tuulepargi KSH-s märgitud järgmist:

Varjutuse hindamisest ilmnes, et varjutuse häiringutaseme (8 h/a) ületamist on oodata 300 m tipu kõrguse ja 180 m rootori diameetriga tuuliku puhul kahel eluhoonel (Tabel 37). Varjutuse modelleeringust saab järeldada, et enamikel tuulepargialade lähiala elamualadel on varjutuse soovitatavad tasemed tagatud. Samas esineb elamualasid, mille suhtes võib esineda varjutuse häiringut. Suurim häiringu saaja on siin samuti Pelgu kinnistu.

Maastikumõjud ja mõjud kinnisvara väärtusele.

Tuulikute mõju kohta on avaldatud erinevaid uuringuid. Uuringute tulemused viitavad üldjoontes sellele, et tuulikute mõju võib eksisteerida ja

Tuulikute mõju on enamasti:

- lokaalne;
- kõige tugevam 0–2 km kaugusel;
- sõltub nähtavusest;
- sõltub mürast;
- sõltub maastikust.

Paljudes uuringutes väheneb mõõdetav mõju kauguse suurenedes kiiresti ning mitmes uuringus muutub mõju statistiliselt ebaoluliseks ligikaudu 3–5 km kaugusel. Samas on uuringute tulemused erinevad ning mõnes uuringus on leitud seoseid ka suuremate vahemaade korral.

Üldiselt on hajaasutuses mõju suurem kui tiheasutuses (kus on juba kõrge mürafoon).

Teaduskirjanduse põhjal ei ole põhjendatud rakendada kõigile kinnistutele ühesugust automaatset korrigeeringut. Käesolevas töös kasutatud 0–10% vahemik on eksperthinnanguline indikaativne mõjuvahemik, mille tegelik suurus sõltub eelkõige kaugusest, nähtavusest, tuulikute arvust, maastikust, mürahäiringust, vara liigist ja kohalikust nõudlusest.

Vajalik on hinnata:

- tegelikku kaugust;
- nähtavust (viewshed analysis);
- müra;
- varjutuse mõju (shadow flicker);
- piirkonna ostjate eelistusi;
- kohalike tehingute andmeid.

Värskematest uuringutest on mõjudena välja toodud:

- Marvin Schütt (2024) "Wind Turbines and Property Values: A Meta-Regression Analysis"

Kinnisvara väärtuse keskmine langus on umbes 0,68%, kui objekt paikneb ligikaudu 3 km (1,89 miili) kaugusel tuulikust. Mõju muutub statistiliselt olematuks alates umbes 4,5 km kaugusest.

- USA üleriigiline uuring (2023). Commercial wind turbines and residential home values. Uuring hõlmas tihedalt asustatud piirkondi.

pärast tuulepargi väljakuulutamist langes kuni 1 miili kaugusel olevate elamute väärtus umbes 11%;

pärast tuulepargi valmimist hakkas hinnalangus vähenema;

umbes 9 aasta pärast jäi mõju ligikaudu 2% ja ei olnud enam statistiliselt oluline;

üle 2 miili (3,2 km) mõju praktiliselt ei leitud.

- Jan von Detten, Johann V. Seebaß, Jan C. Schlüter, Florian Hackelberg (2023). Influence of Onshore Wind Turbines on Land Values (2023)
Autorid leidsid statistiliselt olulise seose tuulikute kauguse ja maa standardväärtuse vahel kuni umbes 9 km ulatuses. Näidisarvutuses suurenes maa standardväärtus keskmiselt umbes 7,33% iga täiendava 1000 meetri kauguse kohta tuulikust uuritava piirkonna tingimustes.
Põhines maa standardväärtuste analüüsil (standard land values), mida Saksamaal määravad sõltumatud hindamiskomisjonid ning mida kasutatakse muu hulgas maksustamisel, planeerimisel ja hindamisel.
- Cathrine Ulla Jensen jt (2018), „The impact of on-shore and off-shore wind turbine farms on property prices“
Autorid leidsid statistiliselt olulise negatiivse mõju kuni umbes 3 km kaugusele kinnisvarast. Mõju suureneb tuulikute arvu kasvades, kuid iga järgmise tuuliku lisamõju on väiksem kui eelmisel. üks täiendav tuulik 3 km raadiuses -0,2...-1,1%. Samuti on mõju suurem, mida lähemal tuulik kinnisvarale paikneb.

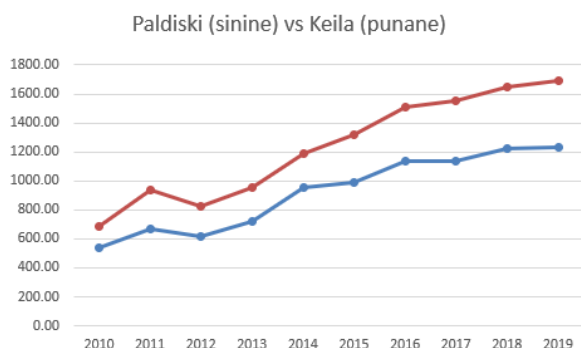
Eeltoodud näidete puhul tasub tähele panna, et võrreldes rajatava tuulepargiga on uuringuobjektina vaadeldud tihti vanemaid ja oluliselt madalamate (nt 80 m) tuulikutega tuuleparke.

Tuulepargi mõju hindadele on tehingute põhised Eestis, eriti aga vaadeldavas piirkonnas Tõrva vallas raske välja tuua. Esiteks on tehinguid vähe, teiseks on varad väga erinevad, kolmandaks on Eestis 5.a aasta perspektiivis, eriti aga 10. a vaates kinnisvara hinnad oluliselt tõusnud. Suur hinnatõus tähendab aga seda, et muud tegurid sh negatiivsed mõjud, jäävad üldise kinnisvara hinnatõusu varju.

Välja saab tuua kaks piirkonda, kus tuulepark paikneb piirkonnas, kus on suurem arv elamispindu : Tootsi alev ja Paldiski linn.

Paldiski linna korterite tehingustatistika (ühikuhinnad).

Võrdluseks on toodud ka Keila linna tehingustatistika, et toimunud turumuutused oleks ühtlaselt hinnatavad.



Keila, €/m ²	Paldiski, €/m ²	Aasta
541.42	144.20	2010
664.05	271.33	2011
613.87	207.03	2012
719.13	235.85	2013
952.38	238.97	2014
987.84	328.23	2015
1134.75	378.01	2016
1139.53	414.02	2017
1225.89	420.53	2018
1230.90	462.96	2019

Paldiski tuulepark valmis 2012. aastal, kaksteist 2,5 MW võimsusega, 85 m kõrgust tuulikut, Paldiski linna kortermajad ca 2 km kaugusel.



Esitatud tehingustatistika põhjal ei ole Paldiski korterite hinnatasemes tuulepargi valmimisega 2012. aastal tuvastatav selget hinnataseme muutust. Samas järel dust otse ei saa ka üle kanda, sest turukeskkond on muutunud ning on tegemist on madalamate, 85 m kõrguste tuulikutega.

Tootsi alevi korterite tehingustatistika (ühikuhinnad).



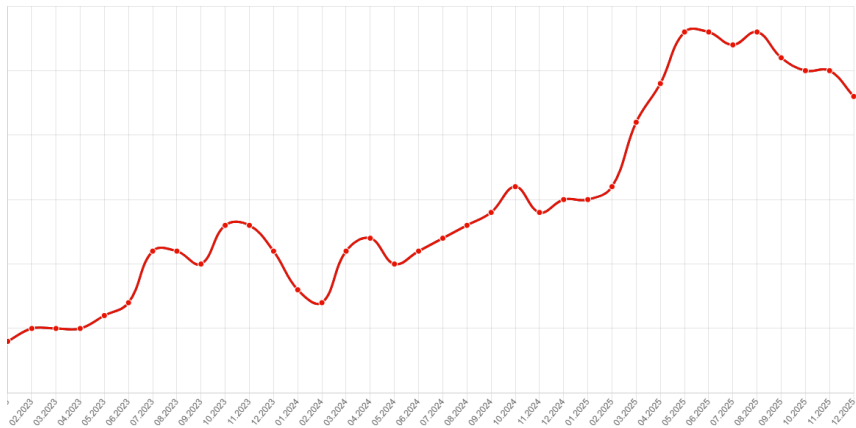
Tootsi, €/m ²	
206	2021
243	2022
441	2023
363	2024
347	2025

Sopi-Tootsi tuulepark valmis 2024, planeeritud kokku 52 võimsusega kuni 250 m kõrgusega tuulikut, Tootsi alevi kortermajad ca 2,4 km kaugusel (tuulikutasu ei rakendu). Visuaalse vaatluse põhjal on tuulikud Tootsi alevis nähtavad väga väikestel aladel, alltoodud Tootsi aleviku parempoolsel fotol on toodud asukoht kus enim on tuulikuid näha (samas elamud on vaatenurgaga risti ehk ei ole tuulikute poole).



Tootsi alevi korterihinnad on Sopi-Tootsi tuulepargi valmimise järel langenud 2024.a -17,7% ja 2025.a -4,4%. Hinnalangusel võib olla mitmeid põhjuseid. Tuulepargi rajamine ja sellega seotud elanike ootused võivad olla üheks hinnamuutust mõjutavaks teguriks (tuulikupargiga seoses loodeti odavat elektrit, alustati mõnedes korterites isegi elektriküttele üleminekut ning tuulikutasu, kuid ootused ei täitunud kummagi osas), kuid olemasolevate andmete põhjal ei ole võimalik tuulepargi mõju teistest teguritest üheselt eristada. Samal perioodil kasvas oluliselt Tootsi korterite pakkumiste arv (palju korterid tulid müüki ka keskmisest kallima hinnaga).

Tootsi alevi korterite pakkumiste arv



Allikas: kv.ee

Kui rääkida tuuleparkide mõjust turuväärtusele, siis tuleb siin lisaks arvesse võtta kaks vaadet: omaniku vaade ja ostja vaade. st tähendab, et omaniku vaade peaks vastama turumuutusele aga ostja vaade sõltub ka sellest kuidas on ostja enda suhe tuulikutesse. Kui inimene suhtub neutraalselt on mõju väike või ratsionaalne, ta teeb näiteks madalama hinnapakumise (intervjueritud maaklerite infol -10 kuni -20%) ja/või arvestab selline ostja tuulikutasuga. Kui potentsiaalne ostja ei soovi tuulikute läheduses elada, võib ta vastava kinnisvara ostmisest täielikult loobuda. Sellisel juhul väljendub mõju eelkõige potentsiaalsete ostjate arvu ja likviidsuse vähenemises, mitte tingimata konkreetse protsentuaalse hinna korrigeeringuna.

Seda saab illustreerida ühe tehingunäitega Pärnumaalt, kus merelähedase elamu abihoonetega paikneb ca 700 kaugusel tuulikust. Tegemist oli kahe tuulikuga, kõrgus 150 m. Kuna oli tegemist mereäärse piirkonnaga ja rekonstrueeritud elamuga oli huviliste arv päris suur (kokku käis vaatamas ca 30 inimest, enamus loobus (osadel võis olla ka muu põhjus)), tehti ka -20% pakkumine. Lõpuks tuli ikka ostja, kes tuulikutele tähelepanu ei pööranud ehk see oluline ei olnud, hinda ei kaubelnud ning kokku mahtus müügiperiood 6 kuu sisse.

Alltoodud tabelis on koondatud hinnang tuulepargi võimaliku mõju osas vara turuväärtusele. Arvestatud on, et KSH põhjal alal alla 2 km raadiuses eluhooneid ei paikne. Kui on vaja kinnistule täpsemat mõjuanalüüsi, tuleks see läbi viia igale kinnistule eraldi. Praegune üldistus ei võimalda täpsemat esitust kuivõrd see eeldaks iga konkreetse kinnistu ülevaatust ja ka tuulikute asukohad ei ole täpselt määratletud.

Vara liik	Kaugus	Indikatiivne võimalik mõju	Peamised mõjutegurid	Tuuleenergiast elektrienergia tootmise tasu mõju
Korterid	kuni 3 km	0 kuni -5%*	nähtavus, kaugus, likviidsus, ostjate eelistused	võib mõju osaliselt kompenseerida
Korterid	3–5 km	0 kuni -5%*	eelkõige nähtavus ja asukoht	üldjuhul puudub
Elamud/elamumaa	kuni 3 km	0 kuni -10%**	kaugus, nähtavus, maastik, tuulikute arv	võib mõju osaliselt kompenseerida
Elamud/elamumaa	3–5 km	0 kuni -10%*	eelkõige nähtavus	üldjuhul puudub
Äri/tootmismaa	–	mõju ei ole tuvastatud	kasutusotstarve, tööjõud, infrastruktuur	puudub
Turismiettevõtted/mõis/ turismitalu	–	vajalik eraldi analüüs***	vaated, privaatsus, kliendigrupp, rahavood	sõltub objektist
Metsamaa/haritav maa	–	mõju ei ole tuvastatud	kasutusotstarve	puudub

* Esitatud mõjuvahemikud on eksperthinnangulised indikatiivsed vahemikud, mitte otseselt ühe konkreetse uuringu regressioonikordajatest tuletatud turuväärtuse korrigeeringud.

** Üksikjuhtudel võib olla ka üle antud vahemiku.

*** Tavaolukorras mõju nagu elamutel (0 -10%), üksikjuhtudel üle selle, aga väga palju sõltub milline on konkreetse vara kliendigrupp, privaatsust hindava kliendigrupi puhul võib mõju olla suurem, kuna see mõjutab otseselt teenitavaid rahavooge. Intervjuudes väljatoodud tagasides on omanike poolt tehtud päringustes kliendid tuulepargi osas pigem eitaval seisukohal, kuid nagu märgitud vajab eraldi analüüsi kliendigrupi sees, mida antud töö raames ei saa teostada.

Märkused:

- 1) Kui on vaja kinnistule täpsemat mõjuanalüüsi, tuleks see läbi viia igale kinnistule eraldi. Praegune üldistus ei võimalda täpsemat esitust kuivõrd ka tuulikute asukohad ei ole täpselt määratletud. Tuulikutasu mõju on seotud vara iseloomu ja kvaliteediga, odavamate varade (alla 60 000 € puhul kompenseerib tuulikutasu vara negatiivse mõju), samad kallimate vara puhul ei pruugi tuulikutasu kaasnevat kahju katta.
- 2) Tegemist on piirkonnaga kus kinnisvarasse tehtud investeeringud on oluliselt kõrgemad kui võimalik müügihind. Eriti puudutab täiesti uusi hooneid ja komplekse, kus on tehtud palju maastikutöid ja rajatisi, nt turismitalud. Näiteks ühe hinnatud turismitalu soetuskulu (1 393 135€) ja turuväärtuse (440 000€) vahe on kolmekordne. Vara müügil vara müüakse nagunii oluliselt alla omahinna ja sellisel juhul ei ole võimalik hinnata muid mõjusid, st tuulikute mõju. See puudutab ka näiteks piirkonna kallimaid maju.
- 3) Tuulikuparkide asukohtades on teostatud päris palju metsaraideid, tegemist võib olla tavapärase majandustegevusega, kuid võib olla ka seotud tuuleparkidega. Nimetatud asjaolu võib mõjutada vaatekoridore ja vähendada üldist privaatsust.
- 4) Arvestama peab hooned võivad jääda mitme tuulepargi osa mõjualasse. Võib tekkida ka olukord kus hoonestus jääb tuuleparkide vahele ja see võimendab tuulikute mõju, kuna võib tuua olukorra kus häiring on pidev, kuna tuulikud töötavad siis kogu aeg. Lisatud allpool näide kaardil.
- 5) Tuulikute lähedal elavad inimesed tõid välja, et mürähäiring on erinevatel aastaaegadel erinev, nt väiksem puud on lehes ja suurem sügisel ning talvekuudel. Mūra on suurem niiske ilmaga, nt uduga ja öösiti, seda peaks mõõtmistel võimalusel arvestama.
- 6) Varjutus võib olla suurem märts kuni oktoober kui päike loojub tuulikute taha.
- 7) Vastuseisu tuulikute osas on tekitanud asjaolud, et lubatud odavat elektrit (mida ei ole saadud), napilt on välja jäädud mõjualast millest alates tuulikutasu makstakse ning asjaolu, et kui algul ehitatakse väiksem park, siis aja moodused tahetakse neid kohe laiendada hakata, mis tekitab inimestes ebakindlust naabruse osas.





6. Kokkuvõte

Alltoodud tabelis on koondatud hinnang tuulepargi võimaliku mõju osas vara turuväärtusele. Arvestatud on, et KSH põhjal alal alla 2 km raadiuses eluhooneid ei paikne. Kui on vaja kinnistule täpsemat mõjuanalüüsi, tuleks see läbi viia igale kinnistule eraldi. Praegune üldistus ei võimalda täpsemat esitust kuivõrd see eeldaks iga konkreetse kinnistu ülevaatust ja ka tuulikute asukohad ei ole täpselt määratletud.

Vara liik	Kaugus	Indikatiivne võimalik mõju	Peamised mõjutegurid	Tuuleenergiast elektrienergia tootmise tasu mõju
Korterid	kuni 3 km	0 kuni -5%*	nähtavus, kaugus, likviidsus, ostjate eelistused	võib mõju osaliselt kompenseerida
Korterid	3–5 km	0 kuni -5%*	eelkõige nähtavus ja asukoht	üldjuhul puudub
Elamud/elamumaa	kuni 3 km	0 kuni -10%**	kaugus, nähtavus, maastik, tuulikute arv	võib mõju osaliselt kompenseerida
Elamud/elamumaa	3–5 km	0 kuni -10%*	eelkõige nähtavus	üldjuhul puudub
Äri/tootmismaa	–	mõju ei ole tuvastatud	kasutusotstarve, tööjõud, infrastruktuur	puudub
Turismiettevõtted/mõis/ turismitalu	–	vajalik eraldi analüüs***	vaated, privaatsus, kliendigrupp, rahavood	sõltub objektist
Metsamaa/haritav maa	–	mõju ei ole tuvastatud	kasutusotstarve	puudub

* Esitatud mõjuvahemikud on eksperthinnangulised indikatiivsed vahemikud, mitte otseselt ühe konkreetse uuringu regressioonikordajatest tuletatud turuväärtuse korrigeeringud.

** Üksikjuhtudel võib olla ka üle antud vahemiku.

*** Tavaolukorras mõju nagu elamutel (0 -10%), üksikjuhtidel üle selle, aga väga palju sõltub milline on konkreetse vara kliendigrupp, privaatsust hindava kliendigrupi puhul võib mõju olla suurem, kuna see mõjutab otseselt teenitavaid rahavooge. Intervjuudes väljatoodud tagasides on omanike poolt tehtud päringustes kliendid tuulepargi osas pigem eitaval seisukohal, kuid nagu märgitud vajab eraldi analüüsi kliendigrupi sees, mida antud töö raames ei saa teostada.

Märkused:

- 1) Tuulikutasu mõju on seotud vara iseloomu ja kvaliteediga, odavamate varade (alla 60 000 € puhul) kompenseerib tuulikutasu vara negatiivse mõju), samad kallimate vara puhul ei pruugi tuulikutasu kaasnevat kahju katta.
- 2) Tegemist on piirkonnaga kus kinnisvarasse tehtud investeeringud on oluliselt kõrgemad kui võimalik müügihind. Eriti puudutab täiesti uusi hooneid ja komplekse kus on palju maastikutööd ja rajatisi, nt turismitalud. Näiteks ühe hinnatud turismitalu soetuskulu (1 393 135€) ja turuväärtuse (440 000€) vahe on kolmekordne. Vara müügil vara müüakse nagunii oluliselt alla omahinna ja sellisel juhul ei ole võimalik hinnata muid mõjusid, st tuulikute mõju. See puudutab ka näiteks piirkonna kallimaid maju.
- 3) Tuulikuparkide asukohtades on teostatud päris palju metsaraideid, tegemist võib olla tavapärase majandustegevusega, kuid võib olla ka seotud tuuleparkidega. Nimetatud asjaolu võib mõjutada vaatekoridore ja vähendada üldist privaatsust.
- 4) Arvestama peab hooned võivad jääda mitme tuulepargi osa mõjualasse. Võib tekkida ka olukord kus hoonestus jääb tuuleparkide vahele ja see võimendab tuulikute mõju, kuna võib tuua olukorra kus häiring on pidev, kuna tuulikud töötavad siis kogu aeg.
- 5) Tuulikute lähedal elavad inimesed töid välja, et mürahäiring on erinevatel aastaaegadel erinev, nt väiksem puud on lehes ja suurem sügisel ning talvekuudel. Müra on suurem niiske ilmaga, nt uduga ja öösi, seda peaks mõõtmistel võimalusel arvestama.
- 6) Varjutus võib olla suurem märts kuni oktoober kui päike loojub tuulikute taha.
- 7) Vastuseisu tuulikute osas on tekitanud asjaolud, et lubatud odavat elektrit (mida ei ole saadud), napilt on välja jäädud mõjualast millest alates tuulikutasu makstakse ning asjaolu, et kui algul ehitatakse väiksem park, siis aja moodused tahetakse neid kohe laiendada hakata, mis tekitab inimestes ebakindlust naabruse osas.

Koostaja: Andres Teder
Kutseline hindaja, tase 7. Registreeritud eraekspert
andres.teder@pindi.ee
Pindi Kinnisvara OÜ (registrikood 10677258)

/allkirjastatud digitaalselt/

7. Allikad:

Tõrva valla eriplaneeringu I keskkonnamõju strateegilise hindamise ESIMESE ETAPI ARUANNE. EELNÕU
15.10.2025, teostaja LEMMA OÜ

Keskkonnatasude seadus (KeTS), RT I, 12.05.2026, 13

Maa- ja Ruumiameti geoportaal ja kinnisvarastatistika

Ehitisregistri e-ehituse keskkond

Uuringud ja teadusartiklid

- 1) The Health Effects of 72 Hours of Simulated Wind Turbine Infrasound: A Double-Blind Randomized Crossover Study in Noise-Sensitive, Healthy Adults. Tellitud Austraalia riikliku tervishoiu- ja meditsiiniuuringute nõukogu (NHMRC) tuuleparkide ja inimeste tervise uuringute sihtotstarbelise konkursi APP1113615 kaudu (2023) <https://pmc.ncbi.nlm.nih.gov/articles/PMC10032045/>
- 2) Health Effects Related to Wind Turbine Sound: An Update. Tellija Šveitsi Föderaalne Keskkonnaamet (Bundesamt für Umwelt) müra ja mitteioniseeriva kiirguse (NIR) osakond (2021) <https://pmc.ncbi.nlm.nih.gov/articles/PMC8430592/>
- 3) Simos J., Cantoreggi N., Christie D., Forbat J. Tuuleturbiinid ja tervis: ülevaade koos soovitusetega. Environ. Risques St. 2019;18:149–159.
- 4) Influence of Onshore Wind Turbines on Land Values. Jan von Detten, Johann V. Seebaß, Jan C. Schlüter, Florian Hackelberg (2023)
- 5) Marvin Schütt (2024) – "Wind Turbines and Property Values: A Meta-Regression Analysis"
- 6) Cathrine Ulla Jensen jt (2018), „The impact of on-shore and off-shore wind turbine farms on property prices“, avaldatud ajakirjas Energy Policy, 116, lk 50–59.