

RAE VALLAVALITSUS
TEATAB:

Detailplaneeringute koostamise algatamised

• Karla küla Kalmari tee 6a ja 8 kinnistute ning lähiala detailplaneering

Detailplaneering on algatatud Rae Vallavalitsuse 18.09.2018 korraldusega nr 1202. Planeeritav ala asub Karla külas riigimaantee nr 11 Tallinna ringtee ja Kalmari tee vahelisel alal. Juurdepääs planeeritava alale nähakse ette olemasolevalt avalikult kasutatavalt Kalmari teelt. Planeeringuala suurus on ligikaudu 4,9 ha.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on muuta Rae Vallavalitsuse 10.06.2014 korraldusega nr 815 kehtestatud Lagedi aleviku Tehase tee 1/AS Via Pont tootmisbaasi kinnistu ja Karla küla Kalmari põllu kinnistu ning lähiala detailplaneeringut pos 11 ja 16 osas. Eesmärk on Kalmari tee 6a ja 8 kinnistud liita ning suurendada Kalmari tee 8 kinnistu hoonestusala ning ehitusõigust, määrata hoonestustingimused, lahendada juurdepääsud, liikluskorraldus ja tehnovõrkudega varustamine ning haljastus.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kooskõlas Rae valla üldplaneeringuga, mille järgi planeeritava ala juhtotstarbeks on määratud perspektiivne äri- ja tootmismaajuhutotstarve.

• Peetri aleviku Kuldala tee 4a, 4b ja 4c kinnistute ja lähiala detailplaneering

Detailplaneering on algatatud Rae Vallavalitsuse 25.09.2018 korraldusega nr 1237. Planeeritav ala asub Peetri alevikus Kuldala tee ääres, olemasolevate väikeelamute ja korterelamute piirkonnas. Juurdepääs planeeritavatele elamumaa kruntidele nähakse ette Kuldala teelt. Planeeringuala suurus on ligikaudu 0,7 ha.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on jagada olemasolev elumaa kinnistu väiksemateks elamumaa ja transpordimaa kinnistuteks ning maatulundusmaaa kinnistutest moodustada elamumaa, transpordimaa ning piirkonda teenindava survetõstepumpla rajamise tarbeks tootmismaaa sihtotstarbega kinnistud, määrata ehitusõigus, hoonestustingimused, lahendada juurdepääsud, liikluskorraldus ja tehnovõrkudega varustamine ning haljastus. Detailplaneeringuga moodustatakse Kuldala tee laiendamiseks transpordimaa kinnistu.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kooskõlas Rae valla üldplaneeringuga, mille järgi planeeritava ala juhtotstarbeks on määratud elumaa juhtotstarve.

• Assaku aleviku Udumäe kinnistute ja lähiala detailplaneering

Detailplaneering on algatatud Rae Vallavalitsuse 25.09.2018 korraldusega nr 1238. Planeeritav ala asub Assaku aleviku keskosas, Veski, Õobi, Maria, Pirni ja perspektiivse Rukki tee vahelisel alal, olemasolevate ja varem planeeritud väike- ja ridaelamute piirkonnas. Juurdepääs planeeritavale alale on planeeritud Õobi tee pikenduselt läbi Piibehe ja Villemi kinnistute. Täiendav juurdepääs planeeritavale alale on kavandatud Maria ja Pirni teelt. Planeeringuala suurus on ligikaudu 2,1 ha.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on jagada maatulundusmaaa sihtotstarbega kinnistust välja elamumaa, transpordimaa ja üldkasutatava maa kinnistud, määrata ehitusõigus, hoonestustingimused, lahendada juurdepääsud, liikluskorraldus ja tehnovõrkudega varustamine ning haljastus.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kooskõlas Rae valla üldplaneeringuga, mille järgi planeeritava ala juhtotstarbeks on määratud perspektiivne elumaa juhtotstarve.

• Jüri aleviku Metsa tn 3 kinnistu detailplaneering

Detailplaneering on algatatud Rae Vallavalitsuse 25.09.2018 korraldusega nr 1239. Planeeritav ala asub Jüri alevikus Metsa tänava otsas, AS Elveso ja Kirikukopli pargi vahetus naabruses, väljakujunenud väikeelamu ala ja nõukogude perioodil rajatud tööstusala vahelisel alal. Juurdepääs alale on tagatud olemasolevalt Metsa tänavalt. Planeeringuala suurus on ligikaudu 0,4 ha.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on muuta kinnistu sihtotstarvet, määrata ehitusõigus ning hoonestustingimused, lahendada juurdepääsud ning haljastus.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kooskõlas Rae valla Jüri aleviku ja sellega piirnevate Aaviku, Vaskjala ja Karla külaosade üldplaneeringuga, kus planeeringuala maakasutuse juhtotstarbeks on kavandatud restruktureeritava tootmise ja ladude arenguala (A-2), kus tootmisettevõtte ning ladude alad on ette nähtud restruktureerida äri- ja kaubandus teenindusfunktsiooniga alaks. Kaubandus- ja teenindusettevõtete ning kontorite maal on kõrvalsihtotstarbena lubatud elumaa sihtotstarve 50% või üldkasutatavate ehitistemaa sihtotstarve 50%.

Detailplaneeringute kehtestamised

• Järveküla küla Hiimäe tee 15 kinnistu ja lähiala detailplaneering

Detailplaneering on kehtestatud Rae Vallavalitsuse 11.09.2018 korraldusega nr 1157. Planeeritav ala asub Järveküla põhjapoolses osas, olemasoleva hoonestatud elamuala lõunaservas Ülemiste järve kontaktivööndis. Juurdepääs planeeritavale alale nähakse ette Hiimäe teelt. Planeeringuala suurus on ligikaudu 0,4 ha.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on jagada maatulundusmaaa sihtotstarbega kinnistu kaheks elamumaa ning üheks transpordimaa sihtotstarbega kinnistuks, määrata ehitusõigus ja hoonestustingimused, lahendada juurdepääsud, liikluskorraldus ja tehnovõrkudega varustamine ning haljastus.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kooskõlas Rae valla üldplaneeringuga, kus planeeringuala maakasutuse juhtotstarbeks on määratud perspektiivne elumaa.

• Urvaste küla Toominga kinnistu ja lähiala detailplaneering

Detailplaneering on kehtestatud Rae Vallavalikogu 18.09.2018 otsusega nr 49. Planeeritav ala asub Urvaste külas avalikult kasutatavate 11310 Aruvalla-Jägala tee ja Tedre tee ristumise nurgas. Juurdepääs moodustatavale krundile planeeritakse Tedre teelt. Planeeringuala suurus kokku on ligikaudu 1,4 ha.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on katastriüksuse jagamine ja planeeritava kinnistu osal olemasoleva sihtotstarbe muutmine ning ühiskondlike ehitiste maa sihtotstarbega krundi moodustamine, millele rajada vabatahtlike päästjate depoo, määrata ehitusõigus ja hoonestustingimused, lahendada juurdepääsud, liikluskorraldus ja tehnovõrkudega varustamine ja haljastus.

Detailplaneering on Rae Vallavalikogu 21.05.2013 otsusega nr 462 kehtestatud Rae valla üldplaneeringut muutev, kuna asub üldplaneeringu järgselt põllumajandusmaaa juhtotstarbega määratud alal.

• Peetri aleviku Mõigu tee 11 kinnistu ja lähiala detailplaneering

Detailplaneering on kehtestatud Rae Vallavalitsuse 18.09.2018 korraldusega nr 1203. Planeeritav ala asub Peetri alevikus, Mõigu tee ääres, väljakujunenud elamualal. Juurdepääs planeeritavale alale nähakse ette Mõigu teelt. Planeeringuala suurus kokku on ligikaudu 1,32 ha.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on suurendada elamumaa sihtotstarbega kinnistu ehitusõigust ning võimaldada sinna rajada kuni 43 elamuühikut, määrata hoonestustingimused, lahendada juurdepääsud ja tehnovõrkudega varustamine ning haljastus.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kooskõlas Rae valla üldplaneeringuga, kus planeeringuala maakasutuse juhtotstarveteks on määratud elamumaa.

Täiendavalt on üld- ja detailplaneeringutega seotud materjalidega võimalik tutvuda <http://gis.rae.ee>.

KÜMNE AASTA TAGUSEST AJAST JÄÄB TEHINGUTE ARV KAUGELE

Ekspertide hinnang: kinnisv



TURG

Ülo Russak

ylo@harjuelu.ee

□ Turul on hea aeg, kinnitavad kinnisvaraspetsialistid, kellega Harju Elu vestles.

Hea aeg nii arendajatele kui ostjatele. Hinnad on küll kõrged – ja tõenäoliselt tõusevad veelgi – aga ostjail tasuta kaubelda. Kauplemisruumi jätkub...

Julia Juurik töötab kinnisvara alal seitse aastat, on valitud mitmel korral Ober-Hausi aasta maaklerite paremiku. Praegu on varem ka ajakirjanikuna töötanud kutseline maakler Ober-Hausi Tallinna elamispindade osakonna juht, värbab ja koolitab uusi maaklereid. Aga loomulikult hoiab silma peal ka Harjumaal varal.

“Kinnisvaras on praegu väga huvitavad ajad, tööd on palju, tehinguid on tunduvalt rohkem kui näiteks kaks-kolm aastat tagasi. Hinnad on kõrgemad, aga ka ostjal on suurem valik, pakumiste arv on kõrge, konkurents tihe,” kõneleb Julia Juurik hetkeseisust kinnisvaraturul.

Kinnisvarabüroo Uus Maa maakler Meelis Palder piirkonnaks on Lääne-Harjumaal – Saue, Saku, Laagri, Kiili. Ja Meelis Paldregi kinnitab, et kinnisvaras on head ajad, tehingute arv kasvab.

Võrreldes aga eelmise tippajaga, aastaga 2006, tehti Harjumaal läinud aastal siiski 3000 tehingut vähem.

“Turg on aktiivne, aga turul osalejad on teistsugused. Enamik neid arendajaid, kes siis tehesidid – ehitasid midagi valmis, läksid pankrotti või kadusid lihtsalt turult – tänapäeval enam ei ole. Ja ka kliendid pööravad rohkem tähelepanu kvaliteedile ja arendaja taustale,” võrdleb Julia Juurik tänast turgu toonasega.

Statistikas buumi pole

“Võib öelda, et turule on jäänud professionaalsed, tõsised ja korralikud arendajad, ka pangad hoiavad olukorda rohkem kontrolli all, ei finantseeri tundma-

tuid firmasid ja kahtlasi objekte,” teab maakler.

Statistika ütleb, et 2006. aastal, Eesti kinnisvaraturu kõige aktiivsemal aastal, sõlmiti Harjumaal 15 962 tehingut (sh väljaspool Tallinna 3596 tehingut), 2017. aastal jäidi tehingute arvu tipust enam kui 3000 tehinguga alla, sõlmiti “vaid” 12 310 tehingut (väljaspool Tallinna 2550 tehingut). Suurimad kaotajad tehingute aktiivsuses on Tallinn (vastavalt 12 310 tehingut ja 9760 tehingut), Viimsi vald (571 ja 402), Rae vald (661 ja 435), Harku vald (261 ja 177) ning Lääne-Harju vald (486 ja 228).

Ka hoonestatud elamumaa (suvilad+eramud) tehingute arv on langenud: 2006. aastal sõlmiti 2629 tehingut (väljaspool Tallinna 1998 tehingut), 2017. aastal aga vaid 1643 tehingut (väljaspool Tallinna 1280).

“Suurenenud pole ka eramute tehingute arv praktiliselt mitte kusagil: suurim eramute müügi langus võrreldes 2006. aastaga on Tallinnas (631 ja 363 tehingut), Viimsi vallas (295 ja 162 tehingut) ning Saue vallas (304 ja 199 tehingut),” kinnitab Meelis Palder statistikat.

Hoonestamata elamumaa puhul on langus olnud veelgi

suurem. 2006. aastal sõlmiti kruntidega Harjumaal 2689 tehingut, 2017. aastal vaid 1104 tehingut Vähemalt sada tehingut vähem sõlmiti koguni kuues omavalitsuses: Harku vallas (479 ja 112), Rae vallas (373 ja 133), Viimsi vallas (366 ja 128), Saue vallas (342 ja 159), Jõelähtme vallas (233 ja 86) ning Saku vallas (186 ja 58).

“Kindlasti tehakse elumumaa tehinguid vähem ka seetõttu, et reeglina krundi ostu puhul pangast ilma lisatagatiseta eluasemelaenu enam ei saa,” teab Julia Juurik.

Langus kuldses ringis

“Turg on korrastunud, paberi peal nii palju ei osteta kui 2006. aastal. Klient tahab näha valmis asja. Buumi ajal osteti palju ja ükskõik mida, sest valitses üldine usk, et kinnisvara hind saab ainult tõusta. Hetkel on kinnisvara valik suur, aga kliendid kaaluvad iga ostu põhjalikumalt,” toob Ober-Hausi büroo juht välja veel ühe põhjuse, miks müüginumbri on madalam kui tosin aastat tagasi.

“Tehingute arvu langus enim tabanud Tallinna ja selle lähipiirkondi, kus buumi ajal 2006. aastal oli arenduste maht väga suur, vähem on langus tabanud kau-

gemaid piirkondi, mis toona aktiivsest arendustegevusest jäid suuresti kõrvale. Näiteks Saku vald,” kõneleb Meelis Palder.

“Ka notaris sõlmitavad lepingud on täpsemad ja konkreetsemad: kui arendaja ikka lubatud õigel ajal valmis ei saa, järgnevad ranged sanktsioonid,” võrdleb Julia Juurik lepinguid toona ja täna.

“Kinnisvaraturg on võrreldes kümme aasta taguse ajaga tunduvalt reguleeritum: inimeste teadvusesse on jõudnud mõisted kasutusluba, projekt, ehitisregister, omafinantseering. Vähem on omaalgatuslikku tegevust, inimesed on muutunud ka teadlikumaks, mis omakorda on tõstnud kogu valdkonna professionaalsust,” kõneleb Meelis Palder.

“Kui eluasemel pole kasutusluba, siis pank reeglina ostu enam ei finantseeri või teeb seda teatud tingimustel,” teab Julia Juurik.

Hinnad, hinnad...

Hinnad on jätkuvalt tõusutrendil. See on põhjustatud nii ehitushindade kallinemisest kui ka suurest nõudlusest.

“Võrreldes näiteks eelmise aasta esimese kaheksa kuuga on Harjumaal korteritehingute mediaanhind suurenenud 6,7% (vastavalt 1563 ja 1667 eurot ruutmeeter), mis on siiski veidi rahulikum tõusutrend kui möödunud aastate hinnakasvud,” räägib Meelis Palder.

Hoonestatud elamumaa mediaanhind oli aasta esimese kaheksa kuuga 120 000 eurot (mullu 100 000 eurot, tunamullu 95 000 eurot) ning hoonestamata elamumaa 30 eurot/m² (mullu 21 eurot/m² ning tunamullu 16 eurot/m²).

Kui võrdleme näiteks korterite hindu Mustamäel ja Keilas, siis Mustamäel maksab täna keskmine kahetoaline korter 1580 eurot/m², Keilas 1189 eurot m² (käsoleva aasta tehingute baasil).

Keilas saab sama raha eest suurema elamispinna. Maardu korterite hinnad (keskmise 1030 eurot/m²) on palju madalamad kui Tallinnas.

“Aga inimesed, kes Maardu seotud, ostavad sinna meelsasti korteri. Tallinn pole kaugel, transpordiühendus on töö käi-

Teave

Kinnisvaratehingud	2006	2017
Harjumaal kokku	15 962	12 310
Tallinn	12 310	9760
Rae vald	661	435
Viimsi vald	571	402
Lääne-Harju vald	486	228
Harku vald	261	177

Hoonestatud elamumaa tehingud	2006	2017
Harjumaal kokku	2629	1643
Tallinn	631	363
Saue vald	304	199
Viimsi vald	295	162

Hoonestamata elamumaa tehingud	2006	2017
Harjumaal kokku	2689	1104
Harku vald	479	112
Rae vald	373	133
Viimsi vald	366	128
Saue vald	342	159
Jõelähtme vald	233	86
Saku vald	186	58

Ober-Hausi Eesti korterite hinnaindeks*
(Jaanuar 2004 = 100)