

# Baumwald OÜ

## Kinnisvara analüüs Kaunismaa detailplaneeringu jaoks peab sisaldama vähemalt:

- Trasside tasuvus mitme pumpla puhul ja kaks biopuhastit kahe etapi jaoks vs müüdavate kruntide arv.
- Aegviidu Ranna tee küsitlus näidiseks. Projektijuht Sandor Simson, Pinered OÜ, [sandor@pinered.ee](mailto:sandor@pinered.ee), +372 50 61 986
- Põhiprobleemid, mida vältida kaasaegsete valglinnastunud piirkondade näitel. Info KOV-i vallavanematelt, ehitus- ja haldusspetsialistidelt ja elanikelt.
- Asustuse ootused, mis meelitavad ja hoiavad uusi elanikke (eeskujulikud arendused) – teede laius, kõnniteede vajadus alates mitmest krundist.

Arendusalade maaklerite info kohaselt eelistatakse kaasajal piirkondi, kus on ehituslikus kontekstis:

- piisavalt arvestatud jalakäijate mugavusega aastaringselt
  - välja ehitatud standardite kohaselt kõik eluks vajalik (piisavad parkimiskohad, laiad kergliiklusteed, mänguväljakud, sportimiskohad prügikonteineritele juurdepääsud, ruum lumevallidele ja sadevetele jne)
  - vahetus läheduses roheala, 15 minuti läheduses pood-lasteaed-kool-sportimisvõimalused.
  - head ühistranspordi ühendused keskustega (Tallinn, Kehra)
- Minimaalsed kujud elamute vahel

*Meie uuring näitas, et olulisem on hoonestuse paiknemine ilmakaarte suhtes ja haljastus, kui kuja majade vahel. Küsitluse punktid nr. 6 ja 9*

- Mis on oluline elukohas numbriliselt – kui kaugel park, kui kaugel bussipeatus jmt, kuhu ostetaks elukohta vastava summa eest.

*Uuringust selgub, et bussijaam pole kunagi liiga lähedal. Raudteejaam võiks olla siiski sobivas kauguses, et müra oleks vähem. Küsitluse punktid nr. 7 ja 8*

## **Trasside tasuvuse küsimusele saime selge vastuse**

Kaunismaa elamuala teenindamiseks joogivee, tuletõrjevee ja kanalisatsiooniga on Raven OÜ-l võimekus olemas.

Eelistame kindlasti torustiku rajamist Kaunismaalt ÜVK piirkonda (2300m.).

Raven OÜ ei ole huvitatud Kaunismaa lokaalse puhasti ja veetöötlusjaama haldamisest, mis on kulukas ning ei ole kasumlik.

Indrek Laaneveer

peainsener

OÜ Raven

tel. +37253482469

Telefonivstluse jätkuks saadan valla arhitekti poolt sõnastatud küsimuse. Küsimus on esitatud sooviga selgust luua kas oleks otstarbekas ühendada Kaunismaa elamuala Kehra ühisveevärgiga või luua eradi asuv puhastusseade koos joogivee puurkaevu ja käitluse jaamaga.

Küsisin indikatiivset pakkumist trasside rajamiseks 2300m kaugusele puhastuseadmesse asendiplaanil näidatud ala kaudu. Indikatiivseks hinnanguks kujunes 400000€ + käibemaks.

Juhul, kui rajataks lokaalne puhastuseade Kaunismaale ja joogivee tarbeks puurkaev koos vee käitluse jaamaga kujuneks orienteeruv investeering märkimisväärselt suuremaks. Hinnanguliselt 700- 900000€, millele lisanduks käibemaks.

Kas oleksite nõus lisama oma nägemuse, kuidas oleks mõistlik saavutada parim pikaajaline lahendus Kaunismaa elamuala teenindamiseks joogivee, tuletõrjevee ja kanalisatsiooniga?

## **Kaunismaa arenduse kokkuvõte Harjumaa elamuturu uuringute põhjal.**

*Koostatud juhtivate kinnivara firmade uuringute alusel 2021 ja 2022 aasta trendide alusel Harjumaal (s.h Tallinnas).*

Kaunismaa arenduse unikaalsus seisneb Kaunismaa asukohas - kauguses Tallinna linna tõmbekeskustest (Ülemiste, Lasnamäe, Kesklinn, Telliskivi jne) ja Kaunismaale rajatud voolava (s.t vahetuva) veega veekogudele.

Kaunismaa uus planeering hõlmab endas roheala kohalike elanike tarbeks. Veekogud ja neid ühendavad kanalid on ümbritsetud 30m laiuse alaga kummaltki poolt (kokku 60m laiune ala, umbes 1km pikk) jalutus- ja tervise radade tarbeks aastaringi ja mitme erineva ujumikoha rajamiseks. Seni on korduvalt kasutatud Kaunismaa pikemat järve triatloni võistluse ujumise osa läbiviimiseks. Roheala on olulises osas kaetud kõrghaljastusega, mille säilitamine võiks ehitustegevuse käigus siiski võimalik olla. Tulemuseks on suurepärane veepeeglitega park, mis läbib Kaunismaad ühest otsast teise, on kasutamiseks kõigile elanikele ja ka naabruskonna jalutajatele. Kaunismaa tee on juba leidnud kindla koha Anija ja Kuusemäe külade kepi-kõndijate ka koera jalutate eelistuses. Kaunismaa tee äärde plaanitav kergliiklustee saaks kindlasti olema tiheda kasutuse all.

Harjumaa kinnisvara trendid toetavad selgelt protsessi, et peredega inimesed otsivad elukohta eemal Tallinna kesklinnast, loodulähedases keskkonnas. Eelistatumad on kohad kõrgekvaliteediliste majadega, unbes 1000 kuni 1500m<sup>2</sup> kruntidega, mille hooldustööd ei oleks liialt koormavad. Elamute vahekaugusest meetritest tähtsamaks peetakse arhitektuurset lahendust ja oma kodu asetsust looduse ja infrastruktuuri (lasteaed, kool, kauplus, rongijaam) suhtes. St. jalutus- ja puhkealade lähedus on Kaunismaal esmaklassiline. Raudteejaam 2km kaugusel on samuti mõistlik, kuna vastasel juhul oleks raudtee müra küsimus probleemiks.

Auto kasutamine kas raudteejaama või töökoha poole sõiduks on kindlasti üks viis liikumiseks. Bussipeatus Anija Kehra maantee ääres umbes 1km kaugusel Kaunismaa keskkohast oleks siiski vajalik. Valgustatud kergliiklustee Kaunismaalt Kehra Anija kergliiklustee suunas on olulise tähtsusega Kaunismaa elanike jaoks. Kaunismaalt

Kehra poole minnes oleks esimene võimalus bussi peale minna umbes 500m kaugusel maantee ääres ja järgmine võimalus oleks Kehra raudteejaam rongi peale minekuks.

Refereeritud kinnisvara turu uuringut ja Kaunismaa uue planeeringuga tekkiva veepeeglitega roheala tervisepargi ala silmas pidades näeme Kaunismaa elamualale head võimalust saada hinnatud elukohaks Harjumaal. Konkureerivatel projektidel puuduvad veesilmad ja rohealad projekti alal.

Lähemate aastate jooksul näeme Tallinna lähiümbruse arenduste tähtsuse tõusu seoses Tallinna elukondliku kinnisvara kättesaadavuse vähenemisega. Hinnad tõusevad veel ja pakkumine väheneb. Kaunismaa annab Anija vallale võimaluse pakkuda Tallinna elanikele suurepärasest alternatiivi elukoha valikul.

### **Valglinnastumisega seotud probleemid ja võimalused**

Valglinnastumine kui ajalooline protsess ei ole ainult probleem vaid annab ka linna ümbruse valdadele osaleda aktiivsemalt majandus- ja ühiskondlikus elus.

Tallinna valglinnastumise alternatiiviks Vikipeedia andmetel peetakse arenduste alla jääva maa kasutamist põllumajanduseks. Kaunismaa projekt on sellest patust puhas. Kaunismaa maa-ala pole kunagi kasutusel olnud põllumaana nagu Peetri jm arendused Tallinna ümber.

Pendelrände seisukohast ei vaja Kaunismaa lisainvesteeringuid transpordi korraldusse. Raudteejaam on sobivas kauguses, autoteed ideaalses korras.

Pendelrändes Tallinna suunal ei pruugi kõik Kaunismaa elanud osaleda, kuna töökohad liiguvad samuti Tallinnast välja Harjumaal suunal, seega lähemale Kaunismaale.

Inimeste tervise vaates on Kaunismaa koos oma rohealaga hea näide liikumisharjumiste kinnistamiseks. Rohealal terviseraja ülespanek oleks loomulik osa roheala kasutamisest nii suvel kui talvel. Lisaks suvine ujumisvõimalus, mis juba täna on osutunud populaarseks ümbruskonna elanike hulgas.

Sotsioloogilised ja majanduslikud mõjud peaks Anija valla seisukohast olema igati positiivsed. Kaunismaa elanikkond ostaks erinevaid teenuseid valla ettevõtetelt (Raven OÜ jm). Kaubandus elavneks Kehras. Juba rajatud infrastruktuur saaks paremat kasutust nii spordi kui hariduse vallas.

Looduskeskkonna mõttes on Kaunismaa asukoht hea uue asumi rajamiseks. Maaüksuse keskel on kõrgem künkas mille tõttu pinnaseveed valguvad maaüksust ümbritsevasse kanalitesse. Üleujutuse oht puudub. Veetase järvedes suvel alaneb aga suurevee ajal püsib sobival kõrgusel. Järved on puhta veega, kinnituseks järvekarpide populatsioon. Kalapüük on järvekallastes samuti täises hoos nii suvel kui talvel jääpealt.

Negatiivse alatoonina on hetkel kopra populatsioon, kelle arvukust üritavad jahimehed jätkuvalt piirata. Kahjustusi põhjustavad just korralikule kõrghaljastusele. Elanikkonna lisandumine vähendaks kindlasti koprahajustusi.

Euroopa linnade väitel peavad üha enam inimesi oma parimaks investeeringuks eramut või ridaelamut linna servas looduse lähedal. Kaunismaa uue elukohana tõstaks ka ümbritseva kinnisvara väärtust. Selle protsessi kinnituseks on viimaste aastate jooksul lisanud uued elamud ja elamuehituseks mõeldud kinnistud Kaunismaa ümbruses. Leiame et käimasolevat protsessi oleks mõistlik toetada, meelitada Anija Kehra kanti uusi elanikke ja pakkuda kohalikele võimalust uut kinnisvara soetada.

Arendajate senine koostöö vallavalitsustega erinevates valdades on olnud edukas.

Valdades on seni mõistetud ettevõtja riske elamuarendusega seoses ja see on võimaldanud oma vahendite arvel läbi viia vajalikud infrastruktuuri ehitustööd ja ka elamuehituse. Võtmeküsimus on ikkagi lõppkliendi rahulolu, mis tagab projekti majandusliku jätkusuutlikkuse. Regulatsioonide lisandumine on nii ehituslubade kui kasutuslubade protsessid oluliselt täpsustunud. Selles valguses on ettevõtja kogemuse tõttu eelistatumas seisus võrreldes omale esimest elukohta ehitava perekonnaga.

Detailplaneeringu käigus planeeritud elamuehitus on ellu viidud majanduslikult mõistlikus võtmes ja elanikkond on soetatud varaga rahul.

Trassid ja juurdepääsu teed esimese ehitusetapi tarbeks plaanib arendaja omavahenditest välja ehitada, et kindlustada esimeste elanike rahulolu esimesest päevast.

### **Kaunismaa kinnisvara alane küsitluse kokkuvõte:**

Küsitlesime 30 vastajat potentsiaalsete klientide hulgast, kes nõustusid oma eelistusi avaldama.

Küsimused ja vastused olid järgnevad:

1	<b>Millist elukeskkonda Harjumaal Te eelistaksite:</b>
	Kaunismaa 10+10=20
	Raasiku 2+2=4
	Aegviidu 3+3=6
	Selgub, et 20 vastajat 30st eelistab Kaunismaad senise info põhjal sellises valikus.
2	<b>Eelistuse põhjus:</b>
	loodus, järved, roheline 6+4= 10
	kaugus linnast 7+6 = 13
	asukoht väljakujunenud infrastruktuuri suhtes 2+5=7
	Esimeseks valiku kriteeriumiks peetakse elukoha kaugust Tallinnast, teiseks looduslikku mitmekesisust ja selles uuringus on kolmandal kohal lähedalasuv infra.
3	<b>Millist maja eelistaksite</b>

	eramu 79m2 hinnaga 220000€ 9+7=16
	paarismaja 80m2 hinnaga 160000€ 4+3=7
	eramu 140m2 hinnaga 320000€ 2+5=7
	Esmaseks eelistuseks on väike eramu orienteeruva hinnaga 220000€, teiseks ja kolmandaks valikuks on suurem 150m2 või ridaelamu. Vaata ka lisatud projekte.
4	<b>Millist elamut/kinnisvara eelsitaksite</b>
	eramu A 8+7=15
	paarismaja B 5+3=8
	suurem eramu umbes 150m2 2+5=7
	elamu 10000m2 ja suuremal kinnistul 3
	Näitasime projekti A ja B, eelistused välja toodud.
5	<b>Kui kui suur peaks olema kinnistu orienteeruv suurus</b>
	600m2 4
	1000m2 6
	1500m2 9
	2000m2 7
	10000m2 4
	Kinnistu suuruse eelistuse järjekord: 1500;2000;1000;600;10000.
6	<b>Kas eelistate kinnistut:</b>
	oma rannaga 13
	rohealaga piirnevat 11
	vaatega kaugusesse 6
	kahe naaberkinnistu vahel, minimaalselt hooldustöid 0
	Eelistatakse veepiiri ja rohelist
7	<b>Eelistatud busijaama kaugus:</b>
	100m 7

	500m 14
	1km 8
	2km 0
	Mida lähemal bussipeatus seda parem
8	<b>Eelistatud raudteejaama kaugus</b>
	0,5km 3
	1km 12
	2km 11
	3km 4
	Raudtee jaama lähedust seostatakse tihti ka müraga. Parema, kui sobivas kauguses.
9	<b>Elamu valiku eelistused</b>
	Kamin 7
	kaugus naaber kinnistust/naabri majast 4
	asetus ilmakaarte suhtes 14
	parkimiskohtade arv 5
	Mõned eelistused maja valikul
10	<b>Vajadus kooli koha järgi Kehras</b>
	on vaja 11
	jätkab endises koolis 15
11	<b>Vajadus lasteaia koha järgi</b>
	on vaja 10
	ei ole vaja 20



[illegible][illegible]