

KINNITATUD
Tallinna Linnavolikogu
otsusega nr

Tallinna elamuehitusprogramm “5000 ELUASET TALLINNASSE”

Tallinn Linnavalitsus
2002

Sisukord

1. Sissejuhatus	2
2. Elamuehitusmaht ja eluasemevajaduse analüüs	3
3. Programmi eesmärgid	5
4. Elamuehituspiirkonnad ja paiknemise põhimõtted	5
5. Ehitusprojektide läbiviimise põhimõtted	6
6. Ehitatavate eluasemete struktuur ja standardid	7
7. Ehitushinnad ja kommunaalkulud	8
8. Ehitusmahud, eelarve ja ajagraafik	9
9. Finantseerimisskeemid	10
10. Üüri ja müügihindade kujunemise- ning eluasemete jagamise põhimõtted	10
10.1. Üürihindade kujunemine	10
10.2. Eluruumide müümine ja müügihindade soovituslik kujundamine	11
10.3. Eluasemete jagamise põhimõtted	11
11. Kokkuvõte	12
12. Kasutatud kirjandus	13
LISAD	14
1. <i>Sotsiaaleluruumide vajadus</i>	14
2. <i>Elamuehitusprojektid koostöös erasektoriga 2002-2007</i>	15
3. <i>Potentsiaalsed elamuehituspiirkonnad, maa ja planeeringu seis</i>	16
4. <i>Potentsiaalsed elamuehituspiirkonnad, tehnovõrkude seis</i>	17
5. <i>Eluasemetele esitatavad standardid</i>	19
6. <i>Kommunaalkulud sõltuvalt korteri suuruselt</i>	22



1. Sissejuhatus

Tallinna elamuehitusprogramm “5000 eluaset Tallinnasse” on üks osa eluasemepoliitikast ja tuleneb linna arengut käsitlevast kahest dokumendist:

- Elamumajandust ja elamusuhteid käsitlev arengukava aastani 2010;
- Tallinna arengukava 2000-2005.

Elamumajanduse arengukava võeti vastu juba aastal 1998, milles on välja toodud linna prioriteetid ja meetmed eesmärkide saavutamiseks. Tallinna arengukava aastani 2005 on vastu võetud aastal 2000, kus eraldi IV eesmärgiga “parandada eluaseme kvaliteeti” täpsustati ja konkretiseeriti varem vastu võetud elamumajanduse arengukava eesmäärke ning lisati tegevuskava ka rahalises väljenduses.

Koostatud programm baseerub tänase eluasemevajaduse, elamuehitusmahtude ja kinnisvaraturu analüüsil ning nende lähiaastate prognoosil. Programmi käigus määratleti koostöös erasektoriga linna roll ja tegevus elamuehituses Tallinnas. Seatud eesmärgid ja tegevuskava on suunatud 5 aastasele perioodile aastateks 2003-2007.

Tallinna elamuehitusprogrammi peamiseks eesmärgiks on lahendada sundüürnike eluasemete küsimused, mis on päevakorras olnud viimased kümme aastat. Samas, kui valdav osa Eesti Vabariigi elanikest said võimaluse korterite erastamiseks, jäeti kümned tuhanded inimesed sellest õigusest ilma. Õigusliku ootuse printsiibist lähtuvalt ootavad sundüürnikud tänaseni ülekohtu likvideerimist.

1991. aastal vastu võetud Omandireformi Aluste seaduse ja 1993. aastal kehtestatud Eluruumide Erastamise seadusega võttis riik endale kohustuse tagastada vara endistele omanikele ilma, et tekiks uut ülekohtu kolmandatele isikutele. Omandireformi läbiviimine delegeeriti küll omavalitsustele, ent ülaltoodust lähtudes lasub riigil kohustus toetada omavalitsust sundüürnike probleemi lahendamisel.

Kümme aastat on sundüürnike küsimust eiratud nii omavalitsuse kui riigi tasandil. Asudes täna kuhjunud probleeme lahendada, tõdeb Tallinna Linnavalitsus, et linna vahendid selleks osutuvad ebapiisavaks. Peame vajalikuks riigipoolset finantseerimist 1991. aastal lubatu tagamiseks.

Tallinnas on tagastatud 2119 maja üle 14000 korteriga. Esimesed tagastamised toimusid 1993 a. ning enamuse tagastatud majade tehniline olukord tingib vajaduse kapitaalremondiks. Remonttööde läbiviimiseks tuleb korterid vabastada. Renoveeritud korterite üüritase ei võimalda senistel üürnikel uusi lepinguid sõlmida. Ka seni kehtinud üürilepingute tähtaeg, lähtudes elamuseaduses sätestatud kehtivusajast 3+ 5 aastat tagastatud majade üürnikele, on lõppemas.

Ülalmainitud põhjustel on eluaseme taotlejatena käesoleval ajal Tallinnas arvel ca 3500 üürnikku, kelle probleeme pole suudetud seni lahendada. Takistuseks on olnud ebapiisav munitsipaalhituse ning vastava programmi puudumine.

Programmi kinnitamisel tuleb sisse viia täiendused ka Tallinna arengukavasse ja eelarvestrateegiasse.



2. Elamuehitusmaht ja eluasemevajaduse analüüs

Kohaliku omavalitsuse üks ülesannetest on elamumajanduse korraldamine ja arendamine antud vallas või linnas. Elamumajandus kui eluasemesektori üks osa on eriti kriitiline just Tallinna linnas, mida võiks näitlikustada järgmiselt:

- Tallinnas on eluasemete arv väiksem kui leibkondade arv (Statistikaameti 2000. a. rahvaloenduse esialgsete tulemuste põhjal on Tallinnas 173 395 eluaset ja 175 088 leibkonda);
- Tallinnas on viimastel aastatel uuselamuehitus olnud alla kriitilise piiri 300 – 440 eluaset aastas (vähem kui 0,3% elamufondist, mõõdukaks elamuehituseks peetakse 2-4 eluaset 1000 elaniku kohta aastas, mis oleks Tallinnas 808 – 1616 eluaset aastas, mis tõenäoliselt saavutatakse 2003);
- Arvestuslikult ligi 3000 leibkonda kasutab ühist eluaset teise leibkonnaga;
- 5000 linna üürikorterit taotlejat, kellest 70-80% on sundüürnikud;
- 60% elanikkonnast ei ole rahul oma elamistingimustega ja paljud ei tule toime oma eluasemekuludega;
- Eluasemete üüri- ja müügihinnad on tõusnud ja tõusevad kiiremini kui elukallidus (Eriti kiiresti on tõusnud tüüpkorterite hinnad, Tallinnas viimase 2 aasta jooksul 1,5 korda, mis viitab selgelt pakkumise defitsiidile).

Tabel 1 Uuselamuehitusmahud ja tegelik vajadus

Uuselamuehitusmahud ja tegelik vajadus					
	1999	2000	2001	2002*	2003*
ELAMUTE ARV	123	134	113	300	350
ELURUUMIDE ARV	309	424	306	900	1000
PIND m²	34796	41884	37713	65000	70000
sellest,					
munitsipaalelamud	1	3	0	6	12
munitsipaaleluruumid	52	144	0	327	413
pind m²	3253	9135	0	13500	18600
munitsipaalelamuehituse osakaal %	17%	34%	0%	36%	41%
vajadus aastas 4 eluaset 1000 elaniku kohta	1616	1616	1616	1616	1616

* prognoos

Tulenevalt eelpool välja toodud kriitilistest näitajatest on näha, et eluasemevajadus on väga suur. Eluasemevajaduse võib üldistatult jagada kaheks:

- Munitsipaal- ja sotsiaalelamispinna vajadus avalikust sektorist;
- Üüri- või ostetav elamispind erasektorist.

Tallinna linnale on väga oluliseks ka see, et noored- ja paljulapselised pered lahkuvad elama naabervaldadesse. Kuid see probleem ja lahendused on piisavalt hästi kajastatud Tallinna linna arengukavas, kus lahendusteks on välja pakutud linna ja erasektori koostööprojektid. Siin on eelkõige vajalik linna osalus maa, planeeringute ja infrastruktuuride ehitamisel. Mitmed sellised elamuehitusprojektid on juba käivitatud ja esimesed tulemused on näha 2002 aasta suvel. Suurt huvi on tekitanud ka linna poolt pakutav intressitoetus korterelamute omanikele oma elamu(te) renoveerimiseks, mis kindlasti parandab siinset eluasemekvaliteeti ja elukeskkonda tervikuna.



Käesolev programm keskendub eelkõige munitsipaal- ja sotsiaalpindade suure vajaduse rahuldamisele, millest peamise osa moodustavad sundüürnikud. Vastavat eluasemevajadust illustreerib järgmine tabel:

Tabel 2 Munitsipaalaluruumi vajadus

Tallinna linnalt eluruumi üürimist taotlevate leibkondade arv seisuga 01. jaanuar 2002									
Linnaosa	Taotlejate arv	s.h põhjuste järgi							
		tagastatud eluruumi üürnikud	orvud, vanemliku hoolitsuseta isikud	kinnipidamiskohast vabenenud	kasutavad tööandja eluruumi	kasutavad eluruumi, mis kuulub lammutamisele	kasutavad varisemisohhtlikku eluruumi	eluruum muutunud põlengu tõttu kasutus-kõlbmatuks	muud
Haabersti	8	4	2						2
Kesklinn	1826	1785	14	1			7	10	9
Kristiine	235	178	5	7	4				41
Lasnamäe	121	38	13	17					53
Mustamäe	84		7	6	1				70
Nõmme	714	514	9	6					185
Pirita	80	30	5		1	25			19
Põhja-Tallinn	1218	931	19	11		188	9		60
Kokku	4286	3480	74	48	6	213	16	10	439

Allikas: LOV-ste andmed

Lisaks munitsipaalaluruumi 4300 taotlejale lisandub ka ca 400-600 sotsiaalaluruumi taotlejat (vt lisa 1), nii et lõppkokkuvõttes võib lähtuda 5000 eluaseme taotlejast. Suurem osa taotlejatest on pered, kes omandireformi tõttu on jäänud sundüürnikuks.

Majandusteoreetiliselt on välja pakutud, et avalikule sektorile on odavam sellele elanike grupele osta või maksta rahalisi toetusi ja luua keskkond, kus need inimesed ise oma eluasemeprobleemid lahendaks. Selline teooria tänases situatsioonis ning lähema 5 aasta jooksul ei toimi, sest Tallinnas on elamisvõime defitsiit, puudub üüriturg, uuselamuehituse maht on väga väike ning jätkub väga kiire tüüpkorterite hinnatõus. Samas on majanduse ümberkujundamise ja omandireformi tõttu tekkinud just Tallinnasse suur hulk rasketesse oludesse sattunud peresid. Põhjusteks on nii vähesed sissetulekud, kuid eelkõige ebakindlus oma kodu edaspidise saatuse suhtes (Omanikele tagastatud majades elavate üürnike probleemid ja nende lahendusteed. Eesti konjunktuuriinstituut, Tallinn 1998).

Tänases situatsioonis on vajalik, et linn oluliselt suurendab munitsipaalaluruumi ehitust ning saavutades olukorra, kus linnas puudub eluaseme suur defitsiit, on võimalik ümber orienteeruda täielikult toetuste süsteemile.



3. Programmi eesmärgid

Tallinna linn on seadnud põhiliseks eesmärgiks:

- **lahendada 5000 abivajaja (millest enamus on sundüürnikud) leibkonna eluasemeprobleem aastaks 2008.**

Tallinna linn majutab 5000 abivajajat leibkonda:

- 800 leibkonda majutatakse 2002 aastal
- 2000 leibkonda uutesse ehitatavatesse elamutesse 2003-2007
- 1700 leibkonda linna üksikutesse eluasemetesse, mis vabanevad, saadakse pärimise või kinkimise teel või üüritakse erasektorist
- 500 leibkonda leiavad ise eluruumi ehk lahendavad oma probleemi ise, saades linnalt toetust

Sundüürnikele, kes on lahendanud või lahendavad ise oma eluasemeprobleemi ilma linna või riigi abita, töötatakse välja erinevate toetuste pakett. Toetuste pakett peaks tulevikus sisaldama lisaks olemasolevale soodsamale laenule ja laenude garanteerimise läbi eluasemefondi ning kolimistoetuse ka täiendavaid soodustusi, nagu intressi- või üüritoetus ning era- ja avaliku sektoriga koostöös valminud eluasemete ostmise eelisostuõigust (vt lisa 2). Kogu toetuste pakett töötatakse välja 2002 aastal.

Viimasema mainitud toetus on kindlasti atraktiivne neile sundüürnikele, kes suutsid raskest olukorrast ilma riigi- või omavalituse abita välja tulla ja soetasid endale ise eluaseme. Tõenäoliselt osteti tüüpikorter suuremates korterelamupiirkondades, nüüd tekib neli võimalus vana eluase maha müüa ja saada fikseeritud hinnaga täiesti uus eluase linna- ja erasektori koostööprojekti.

Selle eesmärgi realiseerimiseks on põhiülesandeks aastatel 2003-2007 5000 uue eluaseme ehitamine Tallinna linna, mis vähendaks eluasemete defitsiiti tervikuna ja pidurdaks kiiret eluasemete müügi- ja üürihindade tõusu. Arvestades praeguseid ja lähiaastatel prognoositavaid elamuehitusmahtusid on selline ülesanne täidetav järgmiselt:

- linn ehitab 2000 eluaset so. 400 eluaset aastas
- erasektor ehitab 3000 eluaset so. 600 eluaset aastas (osa valmib linna ja erasektori koostöös).

4. Elamuehituspiirkonnad ja paiknemise põhimõtted

Käesoleva programmi raames on välja otsitud suuremad piirkonnad, kus linn saaks oma elamuehitusprogrammi realiseerida. Põhitingimusteks on see, et maa sihtotstarve on elamumaa, ehitusõigus korterelamutele ning maa on munitsipaalomandis või reaalne võimalus munitsipaalomandisse munitsipaliseerimise käigus omandada.

Selliste potentsiaalsete elamuehituspiirkondade maksimaalne ehitusmaht on ca 5700 eluaset (vt lisa 3).

Nende potentsiaalsete piirkondade põhjal tegi spetsialistide töögrupp valiku 2000 eluaseme ehitamiseks. Põhilisteks kriteeriumiteks olid:

- üksikud lagunenud ja renoveerimist vajavad elamud, et parandada linna välisilmet ning elukeskkonda tervikult;



- linna elamuehituspiirkond ei ole erasektorile atraktiivne ja see ei arene ilma linna toeta (Kopli);
- kehtestatud detailplaneeringu olemasolu või detailplaneeringu protsess on käivitatud;
- kommunikatsioonidega hea liitumisvõimalus (vt lisa 4);

Tabel 3 Tallinna linna munitsipaalelamuehituse piirkonnad 2003-2007

Välja valitud elamuehituspiirkonnad							
Asukoht	Maa-ala ha	Omandi-suhe	Detailplaneering	Elamute arv	Korruselisus	Netopind m ²	Eluruumi-de arv
IRU hooldekodu territoorium (Narva mnt 156)	27,3	JRO	lähteülesanne kinnitatud	12	2..3	23900	506
Räägu-Vuti tn kvartal	10,6	JRO	kehtiv	6	2..4	6000	100
Loopealse (34%)	27,5	MO	vana planeering olemas	14	3..7	19300	500
Kopli- "ülemine kolonii"	4,4	MO	ideelahendus	20	2	10500	128
Sirbi- Vasara tn kvartal	17,1	SO	lähteülesanne kinnitatud	20	2..3	14280	320
10 sotsiaalmaja üle linna	3	SO		10	3	16759	447
Männiku tee 96/ Pihlaka tn 1	0,2405	JRO	avalikustatud	1	3	2142	53
Männiku tee 98a	0,2348	JRO	avalikustatud	1	4	2422	60
Rännaku pst 28	1	JRO	puudub	1	3	5250	131
Endla tn 12	0,163	JRO	saab renoveerida	1	4	2169	48
Uus-Sadama tn 20	0,1	JRO	saab renoveerida	1	2	230	20
Ülemiste tee 7 ja 9	0,457	JRO	saab renoveerida	2	2	717	32
Kivimurru tn 12	0,1	JRO	saab renoveerida	1	2	170	13
Erika tn 13a	0,2	JRO	puudub	1	3	2400	60
Wismari tn 23/ Koidu tn 21	0,1	JRO	lähteülesanne kinnitamisel	1	3	1260	30

JRO - reformimata, jätkuvalt riigi omandis olev maa

MO – munitsipaalmaa

SO – segaomand

5. Ehitusprojektide läbiviimise põhimõtted

Tallinna linna ehitusprojektid viiakse läbi riigihanke konkursi alusel, mille etapid on järgnevad:

- projektijuhtimise ja ehitusjärelvalve korraldamise riigihange;
- projekteerimine riigihanke ideekonkursi baasil;
- ehitustöövõtu riigihange;
- haldamise riigihange;
- planeeringu puudumisel viiakse läbi ka riigihange planeeringu koostaja leidmiseks.

Ehitusprojektideks vajalike riigihangete läbiviimist ja ehitiste vastuvõtmist ning garantiitööde teostamist juhib ja korraldab Tallinna Elamumajandusamet kaasates teiste ametite vastavaid spetsialiste ja linnaosade esindajaid.



Tallinna ehitusprogrammi läbiviimiseks luuakse järelvalve nõukogu, kus osalevad nii linna, kui erasektori vastava ala spetsialistid. Järelvalve nõukogu ülesandeks on kontrollida käesoleva programmi eesmärkide ja tähtaegade täitmist, nõukogu esindaja võib osaleda riigihangete ja ehituse vastuvõtmiskomisjonide töös. Nõukogu võib teha ettepanekuid programmi täiendamiseks või muutmiseks.

6. Ehitatavate eluasemete struktuur ja standardid

Ehitatavate eluasemete struktuur tuleneb otseselt munitsipaaleluruumi vajadusest, kus eraldi analüüsiti munitsipaaleluruumi taotlevate leibkondade suurusi.

Tabel 4 Leibkondade suurustest

Tallinna linnalt eluruumide üürimist taotlevate leibkondade koondandmed - seisuga 01.01.2002							
Linnaosa	Leibkondade koguarv	Leibkonna suurus					
		1	2	3	4	5	6..13
Haabersti	8	6	0	0	1	1	0
Kesklinn*	1826	115	796	485	298	104	28
Kristiine	235	91	65	45	26	4	4
Lasnamäe	121	70	27	12	9	0	3
Mustamäe	84	38	20	16	10	0	0
Nõmme	714	155	169	149	116	82	42
Pirita	80	36	18	9	13	0	4
Põhja-Tallinn	1218	8	504	321	207	117	61
Tallinna linnas kokku:	4286	519	1599	1037	680	308	142
<i>Osakaal</i>	<i>100%</i>	<i>12%</i>	<i>37%</i>	<i>24%</i>	<i>16%</i>	<i>7%</i>	<i>3%</i>

*Kesklinna LOV leibkonna suurused on arvestuslikud arvestades Põhja-Tallinna proportsioone

Tabel 5 Korterite struktuur vastavalt eluasemevajadusele

Korterite struktuur vastavalt eluasemevajadusele					
Leibkondade suurused	Osakaal	Korteri tüüp tubade arvu järgi			
		1	2	3	4
1-3 liikmelisi leibkondi on	74%	35%	35%	4%	
4-5 liikmelisi leibkondi on	23%			16%	7%
6 ja enam liikmelisi leibkondi on	3%				3%
Kokku	100%	35%	35%	20%	10%

Igal konkreetsel objektil on omad arhitektuurilis-tehnilised iseärasused sõltuvalt sellest kas toimub vana hoone renoveerimine, täiesti uue hoone ehitus või hoonete grupi ehitus. Ehitatakse maksimaalselt kuni 4 toalisi kortereid, arvestades seda et suurte korterite vajadus on väga väike. Seda kinnitab see, et suuremate kui 5 liikmeliste leibkondade arv on väike ning üüri- ja eluasemekulude suurus, mis ületab 4000 kr/kuus. Vähest nõudlust suurte korterite järgi näitasid ka aastal 2000 valminud Erika ja Ankrutn munitsipaalmajad. Vajadusel saab tagada üksikud suured korterid projekteerimise käigus.



1 toalistele korteritele on välja pakutud kaks erinevat standardset lahendust. Ühe lahendusena on väiksed kuni 30 m² kööktoad eelkõige üksikult elavatele vanuritele ja invaliididele, kellele tagatakse ratastoolis hea liikumisvõimalus. Selliste väikeste korterite eluasemekulud on vastavale kasutajagrupile ka kõige soodsamad ning selliste korterite kindlat vajadust kinnitab ka arenenud riikide praktika. Hea näitena võib tuua äsja valminud 54 analoogse korteriga sotsiaalmaja Iru hooldekodu territooriumil.

Üldised standardid ja eluasemete struktuur, mis on aluseks projekteerimise ideekonkursi korraldamiseks on ära toodud lisas 5.

7. Ehitushinnad ja kommunaalkulud

Hoone ehitushind sõltub suuresti arhitektuurist ja korterite plaanist, kuid projekteerimise lähteülesande koostamisel kasutatakse lisas 5 kirjeldatud standardeid, millega on võimalik saavutada hoone bruto pindala maksumus koos käibemaksuga 7300 krooni/m².

Hoonete projekteerimise peamiseks kriteeriumiks saab olema hoone neto- ja brutopindala suhe (minimaalselt 0,75), millega saavutatakse elamispinna ühe ruutmeetri maksumus koos käibemaksuga vastavalt 9800 krooni.

Antud hind sisaldab projekteerimistööde ja ehitustööde maksumust vastavalt lisas 5 kirjeldatud standarditele.

Hind ei sisalda hoonestatava ala detailplaneeringu koostamise maksumust, maa maksumust, teede, platside ja parklate rajamismaksumust, haljastustööde maksumust, välistrasside rajamise maksumust, liitumistasusid kuna nende tööde maksumused sõltuvad krundi asukohast ja eripäradest, tehnilistest tingimustest, kommunikatsioonide olemasolust ja läbirääkimiste tulemustest kommunikatsiooni võrkude valdajatega.

Olenevalt asukohast on teede ja trasside ehitamiseks ning liitumiseks arvestatud lisanduvaid kulusid 500 –1000 kr. elamispinna ühe ruutmeetri kohta.

Kokkuvõtlikult on eelarvestamisel lähtutud järgmistest ehitushindadest:

- | | |
|---|-------------|
| ▪ hoone bruto m ² maksumus | 6 200 kr. |
| ▪ hoone bruto m ² koos käibemaksuga | 7 300 kr. |
| ▪ hoone neto/bruto suhe | 0,75 |
| ▪ hoone elamispinna m ² maksumus | 8 300 kr. |
| ▪ hoone elamispinna m ² koos käibemaksuga | 9 800 kr. |
| ▪ Elamispinna ruutmeetrile lisanduvad trasside väljaehitamise ja liitumiskulu | 500-1000 kr |

Kirjeldatud standarditele vastavate eluasemete eksploatatsioonikulu on arvestuslikult 12,4 kr/m²/kuus (vt lisa 6). Arvestades ka uute munitsipaaleluruumide üüri, mis on 20 kr/m²/kuus, on antud standarditele vastavate eluruumide eluasemekulu 1000 – 3000 kr/kuus olenevalt korteri suurusest.



8. Ehitusmahud, eelarve ja ajagraafik

Vastavalt elamuehituspiirkonna paiknemisele, eluasemete kirjeldatud standarditele ning riigihanke tulemustele kujuneb iga elamu kohta konkreetne ehitushind. Ehitushindu võib mõjutada ka ehituse aeg ja maht, kuid käesoleva eelarve koostamise aluseks on võetud eluaseme ühe ruutmeetri lõplik ehitusmaksumus **10 000** krooni. Eelduseks on võetud see, et nii suure ja mahuka elamuehitusprojekti läbiviimisega on võimalik hinnad hoida stabiilsena ning läbirääkimistel trassivaldajatega saadakse soodsad liitumistingimused. Selle põhjal välja arvestatud programmi kogumaksumuseks on 900 miljonit krooni, mis on keskmiselt 180 miljonit krooni aastas.

Tabel 6 Prognoositud ehitusmahud, eelarve ja ajagraafik

Välja valitud elamuehituspiirkonnad									
Asukoht	Netopind m ²	Ühik-hinnad kr./m ²	Koguinvesteering milj kr.	2003 a.	2004 a.	2005 a.	2006 a.	2007 a.	Eluruumide arv
IRU hooldekodu territoorium (h)	23900	10 000	239	200	306				506
Kopli- "ülemine kolonii"	10500	10 000	105				128		128
Loopealse (34%)	19300	10 000	193			250	250		500
Räägu-Vuti tn kvartal	6000	10 000	60	100					100
Sirbi- Vasara tn kvartal	14280	10 000	143					320	320
Üksikud ren/ehit majad	16759	10 000	167	113	108	131	30	65	447
Männiku tee 96/ Pihlaka tn 1	2142	10 000	21	53					53
Männiku tee 98a	2422	10 000	24	60					60
Rännaku pst 28	5250	10 000	53			131			131
Endla tn 12	2169	10 000	22		48				48
Uus-Sadama tn 20	230	10 000	2					20	20
Ülemiste tee 7 ja 9	717	10 000	7					32	32
Kivimurru tn 12	170	10 000	2					13	13
Erika tn 13a	2400	10 000	24		60				60
Wismari tn 23/ Koidu tn 21	1260	10 000	12				30		30
Kokku	90739	10 000	907	413	414	381	408	385	2001



9. Finantseerimisskeemid

Elamumajanduse investeeringuid on seni finantseeritud väga kaootiliselt, aastal 2001 ca 40 miljonit krooni ja aastal 2002 147 miljonit krooni. Käesoleva pikaajalise elamuehitusprogrammiga saab ära planeerida stabiilse ja pikaajalise eelarve mahu, mis on elamuehituseks hädavajalik.

Elamuehitusprogrammi kogumaksumus 900 miljonit krooni jaotub 5 aasta peale ning planeerides ka seda, et riik osaleb elamuehitusprogrammis 25% finantseeringuga, jääb linna elamumajanduse eelarvemaht praktiliselt 2002 aasta tasemele. Riigi finantseerimiskohustus tuleneb otseselt elamuseadusest § 33 lg 5.

Võrreldes elamumajanduse investeeringute mahtu kogueelarvemahuga on elamumajanduse osa vaid 3%.

Tabel 7 Ehitusmaksumus ja eelarvekulu aastas üürituluga 20 kr/m²/kuus (milj kr)

Prognoositav ehitusmaksumus ja eelarvekulu aastas arvestades üüritulu 20 kr/m ² /kuus						
Eelarve	2003	2004	2005	2006	2007	Kokku
Ehitusmaksumus	187	188	173	185	174	907
Üüritulu 20kr/m ²		3	7	10	13	33
Eelarvekulu	187	185	166	175	161	874
Riik (25%)	47	46	42	44	40	219
Linn (75%)	140	139	124	131	121	655

Üüritulu arvutamisel on lähtutud üürihinnast 20 kr/m²/kuus, haldusteenuse kulu 4 kr/m²/kuus ja arvestatud on ca 5% vakantsiga.

10. Üüri ja müügihindade kujunemise- ning eluasemete jagamise põhimõtted

10.1. Üürihindade kujunemine

Täna on äärelinna vanemate keskmises seisukorras korterite üürihinnaks kujunenud ca 50-70 kr/m²/kuus, lisaks kommunaalmaksud. Uutes kortermajades sõltuvalt asukohast on üüri suurus enamasti vahemikus 100-150 kr/m²/kuus, lisaks kommunaalmaksud. Munitsipaalkorterite üürihinna määramisel tuleks lähtuda välja kujunenud reeglist, et uue või renoveeritud eluaseme üür on 20 kr/m²/kuus.

Samas peab üüri kujunemine olema läbipaistev ja üürihinnale arusaadav s.t. uute majade puhul läheb osa üüri laekuvast rahast elamu ehitamiseks tehtud kulutuste taastamiseks ehk rahaks, mille eest on võimalik ehitada uusi maju. Vanemate elamute puhul, peaks olema iga elamu kohta koostatud remondikava, mille täitmist oleks üürihinnal võimalik jälgida ja seeläbi mõista, milleks kasutatakse nende poolt makstavat üüri.

Võib eeldada, et käesoleva ajani sundüüri staatuses olevad inimesed on keskmisest märgatavalt madalama maksevõimega.

Arvestades sundüüri keskise sissetuleku Tallinna keskmisest kolmandiku võrra väiksemaks, kujuneks eluasemekulutuste keskmiseks suuruseks leibkonnaliikme kohta ca 323 krooni kuus.



Nimetatud sissetulek võimaldaks üksi ca 25 m² suuruses 1-toalises korteris elaval inimesel tasuta korteri eest ca 15 kr/m²/kuus, mis kataks vaid poole kõigi mugavustega munitsipaalkorteri eluasemekuludest (Tallinna uute munitsipaalkorterite üür keskmiselt 20 kr/m²/kuus, lisaks 12,4 kr/m² kommunaalmaksud). Seega tõenäoliselt tuleb rajatavate munitsipaalkorterite ükskõik milline eluasemekulude summa osaliselt katta sotsiaaltoetustest (riiklik toimetulekutoetus).

10.2. Eluruumide müümine ja müügihindade soovituslik kujundamine

Esimesed 5 aastat antakse ehitatavaid munitsipaalelurume kasutada ainult üürilepingu alusel ilma allüürile andmise õigusega. Aastal 2005 otsustatakse eluasemete konkreetne välja ostmise mehhanism sundüürnikele, mis rakendub alates aastal 2006.

Praegusel ajahetkel oleks õige anda nendele sundüürnikele, kes tahavad endale eluruumi soetada ja selleks oma raha kasutada, võimalus eelistatult osaleda linna poolt korraldatavates ja koostöös erasektoriga läbi viidavates väikeelamuehituse (ühepereelamud, paarismajad, väikese korterite arvuga korterelamud) projektides (vt lisa 2).

10.3. Eluasemete jagamise põhimõtted

Käesolev programm on eelkõige suunatud täna ennast arvelevõtnud 5000 munitsipaal- ja sotsiaaleluruumi taotlejale, millest enamus on sundüürnikud. Eluruumide jagamisel lähtutakse taotlejate nimekirjast käesoleva programmi vastuvõtmise päeva seisuga. Erandkorras saavad ennast nimekirja lülitada ka need inimesed, kelle üürilepingu alusel kasutatava eluruumi tagastamiseks on esitatud avaldus, kuid tagastamine on veel otsustamata. Nende inimeste registreerimise tähtaeg on 01.01.2003. Selline võimalus tuleb jätta sellepärast, et täna kehtiva linnavolikogu poolt kehtestatud korra kohaselt võivad linnalt eluruumi üürimist taotleda need inimesed, kelle poolt kasutatav eluruum on juba tagastatud, kuid üksikud majad on veel tagastamata või nendega on seotud kohtuvaidlused.

Selle aasta jooksul ühendatakse ka munitsipaaleluruumide ja sotsiaaleluruumide üürile andmise korrad, et vältida topelt arvepidamist ning tagada objektiivne eluruumide jagamise mehhanism. Linnaosade korterikomisjonid jäävad üheselt otsustama, kellele esmajärjekorras eraldatakse eluase ning kas inimesele on lähtuvalt tema east, tervislikust seisundist, perekonnaliikmete olemasolust ja muudest teguritest lähtuvalt vajalik munitsipaal- või sotsiaalkorter.



11. Kokkuvõte

Programmis on võetud ülesandeks lahendada 5000 leibkonna (70-80% sundüürnikud) eluasemeprobleem aastaks 2008, kus majutusplaan on järgmine:

- 800 leibkonda majutatakse 2002 aastal
- 2000 leibkonda uutesse ehitatavatesse elamutesse 2003-2007
- 1700 leibkonda linna üksikutesse eluasemetesse, mis vabanevad, saadakse pärimise või kinkimise teel või üüritakse erasektorist
- 500 leibkonda leiavad ise eluruumi ehk lahendavad oma probleemi ise, saades linnalt toetust

Tänases situatsioonis on Tallinna linnas elamufondi selge defitsiit, seda näitab tüüp korterite kiire hinnatõus ja see, et leibkondade arv on suurem kui eluasemete arv. Sellepärast tuleb vaadelda lisaks munitsipaalhitusele ka erasektori poolset elamuehitust tervikuna. Arvestuslikult 5000 eluaseme juurdeehitus Tallinnasse vähendaks eluasemete defitsiiti ja pidurdaks kiiret eluasemete müügi- ning üürihindade tõusu. Peale elamuehitusprogrammi täitmist saaks linnavalitsus abivajajate majutamise lahendada toetuste süsteemiga või eluasemete ostmise ja üürimisega erasektorist ning massilist linna poolt finantseeritavat munitsipaalramuehitust vaja ei oleks. Arvestades praeguseid ja lähiaastatel prognoositavaid elamuehitusmahtusid on selline ülesanne täidetav järgmiselt:

- linn ehitab 2000 eluaset so. 400 eluaset aastas
- erasektor ehitab 3000 eluaset so. 600 eluaset aastas (osa valmib linna ja erasektori koostöös)

Elamuehitusprogrammi kogumaksumus on ca 900 miljonit krooni. Finantseerimisskeemis on planeeritud linna 75% ja riigi 25% osalust. Linnaeelarvekulu on arvestuslikult 131 miljonit krooni aastas, mis on praktiliselt sama võrreldes 2002 aasta elamuehitusmahuga. Programmi töötas välja linnapea poolt moodustatud ajutine komisjon, kus osalesid lisaks linna spetsialistidele ka spetsialistid suurematest ehitus- ja kinnisvarafirmadest.



12. Kasutatud kirjandus

Omanikele tagastatud majades elavate üürnike probleemid ja nende lahendusteed. Eesti konjunktuuriinstituut, Tallinn 1998

Tagastatud üürimajade omanike probleemid ja nende lahendusteed. Eesti konjunktuuriinstituut, Tallinn 1999

Eesti statistika aastaraamat. 2000. ESA. Tallinn 2000

Elutingimuste uuring Eestis 1999. aastal. Põhiandmed. Norbalt II, Tartu 2000

Leibkonna sissetulek ja kulutused, 1999. Aastakogumik. ESA. Tallinn 2000

Eluasemestrategia Tallinnas (lõpparuanne). LUI, Tallinn 2000

Hinnang leibkonnaliikme keskmise sissetuleku ja eluasemele tehtud kulutusele aastatel 1995-1999 Tallinnas, ESA, Tallinn 2001.

Elamuseadus (RT 1992, 17, 254; RT I 1998, 71, 1199, 2000, 88, 576)

Elamistingimused. Detsember 2000. ESA. Tallinn 2000

Tallinna eeslamuehituse piirkondade tehnilise infrastruktuuri arendamise kulutuste määramine. EP EHITUSPROJEKTI AS, tellija Tallinna Linnaplaneerimise amet, töö nr. EP-016. Tallinn 1998

Tallinna kinnisvaraturu arengu ülevaade ja prognoos. Täitja OÜ Kinnisvaraekspert Tallinn. Tellija Tallinna Linnavalitsuse Säästva Arengu ja Planeerimise Amet. Tallinn 2001



LISAD

1. Sotsiaaleluruumide vajadus

Sotsiaaleluruumide vajadus							
SIHTRÜHM	eluaseme nimetus	tubade arv korterites	2002.a	2003.a	2004.a	2005.a	krt.arv
	munitsipaalpind						
Kriisipered	elumaja	3	6				6
		2	14				14
		1	10				10
Vanurid mugavusteta elamispinnal	elumajas	1	200	300	500	500	1500
Riskipered	elumajas	1	15	15	15	15	60
		2	10	10	10	10	40
		3	10	10	10	10	40
Hoolduselt elluastuvad noored	elumajas	1	40	40	40	40	160
Vangist vabanenud	elumajas	1	10	10	10	10	40
Muud	elumajas	1	35	35	30	30	130
	sotsiaalpind						
Vaimupuudega noored (20)	rühmakodu	3	10				10
Psüühikahäirega inimesed (10)	rühmakodu	3		5			5
Psüühikahäirega inimesed (25)		1	10	10	5		25
Vanurid	pansionaat	1		100	150	150	400
Vanurid	kohandatud eluruumid	1	75	75	50	50	250
Puudega inimesed ja nende pered	elumajas	1	5	10			15
		2	10				10
		3		5			5
KOKKU			460	625	820	815	2720

Allikas: Sotsiaal- ja tervishoiu arengukava



2. Elamuehitusprojektid koostöös erasektoriga 2002-2007

Elamuehitusprojektid koostöös erasektoriga 2002-2007											
Asukoht	Pindala ha	Elamute kasulik pind m²	Eluruumide arv	2002. a	2003. a	2004. a	2005. a	2006. a	2007. a	Koguinvesteering kr.	Linna osalus
Tiskre tee 22a	11	7500	67	67						80 000 000	15 000 000
Jõeoti	5	3000	25		25					36 000 000	10 000 000
Kase tn kvartal	4	12000	135	15	60	60				150 000 000	0
Vabaõhumuuseumi 95b	7		150			25	50	50	25	170 000 000	8 000 000
Saviliiva 8a	4		75			25	25	25		90 000 000	4 000 000
Mustjõe elamukvartal (30%)	61,1	101689	500				100	300	300	600 000 000	150 000 000
Kokku	92,1	124189	952	82	85	110	175	375	325	1 126 000 000	187 000 000



3. Potentsiaalsed elamuehituspiirkonnad, maa ja planeeringu seis

Potentsiaalsed elamehituspiirkonnad, maa ja planeeringute seis							
Asukoht	Maa-ala ha	Omandi-suhe	Detailplaneering	Elamute arv	Korruse-lisus	Netopind	Eluruumide arv
IRU hooldekodu territoorium (Narva mnt 156)	27,3	JRO	lähteülesanne kinnitatud	12	2..3	23900	506
Kopli- "ülemine kolonii"	4,4	MO	ideelahendus	20	2	10500	128
Kopli liinid "alumine kolonii"	13,6	MO	puudub	30	2	14700	425
Loopealse	27,5	MO	vana planeering olemas	14	3..7	58000	1500
Paevälja	22,5	MO	vana planeering olemas	12	3..7	42300	1100
Kurepõllu põhja poolne ala	7,9	SO	kehtestatud (Narva mnt, Smuuli ja Lasnamäe tn pikenduse vaheline ala)	3	7..10	30264	757
Valge tn (lääne poolne krunt)	0,3483	JRO	kehtestatud	1	10	13412	335
Valge tn (keskmine krunt)	0,4241	MO	kehtestatud	1	7	7272	182
Valge tn (ida poolne krunt)	0,3259	MO	kehtestatud	1	7	9580	240
Räägu-Tüve tn kvartal	8,8	JRO	kehtiv	8	2..4	15083	300
Räägu-Vuti tn kvartal	10,6	JRO	kehtiv	6	2..4	6000	140
Sirbi- Vasara tn kvartal	17,1	SO	lähteülesanne kinnitatud	20	2..3	14280	320
10 sotsiaal-maja üle linna	3	SO		11	3	21569	553
Männiku tee 96/ Pihlaka tn 1	0,2405	JRO	avalikustatud	1	3	2142	53
Männiku tee 98a	0,2348	JRO	avalikustatud	1	4	2422	60
Kivimäe tn 32	0,6892	JRO	kehtiv	1	4	4810	106
Rännaku pst 28	1	JRO	puudub	1	3	5250	131
Endla tn 12	0,163	JRO	saab renoveerida	1	4	2169	48
Uus-Sadama 20	0,1	JRO	saab renoveerida	1	2	230	20
Ülemiste tee 7 ja 9	0,457	JRO	saab renoveerida	2	2	717	32
Kivimurru tn 12	0,1	JRO	saab renoveerida	1	2	170	13
Erika tn 13a	0,2	JRO	puudub	1	3	2400	60
Wismari tn 23/ Koidu tn 21	0,1	JRO	lähteülesanne kinnitamisel	1	3	1260	30
Kokku	143			136	2	236595	5728

JRO - reformimata, jätkuvalt riigi omandis olev maa

MO - munitsipaalmaa

SO - segaomand



4. Potentsiaalsed elamuehituspiirkonnad, tehnovõrkude seis

Potentsiaalsed elamuehituspiirkonnad, tehnovõrkude seis							
	Asukoht	Vesi	Kanalisatsioon	Sademevesi	Elekter	Soojus	Gaas
1.	IRU hooldekodu territoorium	Võrk 1,3 km kaugusel, tehniline projekt koostamisel	Olemas, rek. vajadus selgub tehn. pr-ga	Lahendada	Vajalik täiendav alajaam lahendatakse DP-ga	Kohaliku katlamaja rek.	Kaugel perspektiivitu
2.	Kopli “ülemine kolonii”	Vajab rekonstrueerimist	Olemas, vaja rek	Lahendada	Vajalik Kopli piirkondliku alajaama rek. Uued liinid ja alajaama lahendused DP-ga	Vaja valida kütte liik ja lahendada terviklikult	On olemas lahendada DP-ga
3.	Kopli liinid “alumine kolonii”	Vajab rekonstrueerimist	Olemas, vaja rek	Lahendada	Vajalik Kopli piirkondliku alajaama rek. Uued liinid ja alajaama lahendused DP-ga	Vaja valida kütte liik ja lahendada terviklikult	On olemas lahendada DP-ga
4.	Loopealse	Torustikud olemas, kuid seisnud kasutamata, vajalik seisundi kontroll ja rek	Olemas, kuid seisnud kasutamata, vajalik seisundi kontroll ja rek	Olemas, kuid seisnud kasutamata, vajalik seisundi kontroll ja rek	Ehitada uus piirkonna alajaam või uued kõrgepinge kaablid Ida alajaamast ca 1,5 km + kohapealsed alajaamad ja võrgud	AS Tallinna Küte kõrval kvartalis olevate võrkude baasil	Kaugel
5.	Paevälja	Võrgud puuduvad. Välja ehitada, ringistada kõrvalkvartalitega	Võrgud puuduvad, eelvol ca 0,7 km, ehitus kallis (paekivis)	Võrgud puuduvad, eelvol ca 0,7 km, ehitus kallis (paekivis)	Ehitada uus piirkonna alajaam või uued kõrgepinge kaablid Ida alajaamast ca 1,5 km + kohapealsed alajaamad ja võrgud	AS Tallinna Küte kõrval kvartalis olevate võrkude baasil	Kaugel
6.	Kurepõllu põhjapoolne ala	Võrgud puuduvad, kõrval kvartalis olemas	Kvartalisisesed võrgud puuduvad, eelvol olemas	Võrgud puuduvad, eelvol olemas	Ehitada uus piirkonna alajaam või uued kõrgepinge kaablid Ida alajaamast ca 1,5 km + kohapealsed alajaamad ja võrgud	AS Tallinna Küte kõrval kvartalis olevate võrkude baasil	kaugel
	Valge tn (lääne poolne krunt)						
	Valge tn (keskmine krunt)						
	Valge tn (ida poolne krunt)						
7.	Räägu-Tüve kvartal	Magistraalvõrgustikud olemas, puuduvad kvartalisisesed võrgud	Eelvoolorustike kaugus ca 0,5 km, kvartalisisesed võrgud puuduvad	Eelvoolorustike kaugus ca 1 km (Ø 1200), kvartalisisesed võrgud puuduvad	Vajalik Endla alajaama väike rek, + kohapealne alajaam	Vaja valida kütte liik (võimalus gaas, kaug- või kohalik kütte)	On olemas Sõpruse pst-l lahendatud DP-ga
8.	Räägu – Vuti kvartal	Olemas, puuduvad kvartalisisesed võrgud	Eelvoolorustike kaugus ca 0,3 km + kvartalisisesed võrgud puuduvad	Eelvoolorustike kaugus ca 0,7 km (Ø 1200) + kvartalisisesed võrgud puuduvad	Vajalik Endla alajaama väike rek + kohapealne alajaam	Vaja valida kütte liik (võimalus gaas, kaug- või kohalik kütte)	On olemas Sõpruse pst-l lahendatud DP-ga
9.	Sirbi – Vasara kvartal	Magistraalvõrgustikud lähedal, lahendada DP-ga	Eelvol olemas, lahendada DP-ga	Võrgud lähedal lahendada DP-ga,	Vajalik kohalik alajaama lahendada DP-ga	Tsentraalküte kõrvalkvartalis, olemas gaas.	On olemas lahendada tehnilise projektiga



	10 sotsiaalmaja üle linna						
10.	Männiku tee 96 / Pihlaka tn 1				Lahendada tehnilise projektiga	Lahendada tehnilise projektiga	On
11.	Männiku tee 98 a				Lahendada tehnilise projektiga	Lahendada tehnilise projektiga	On
12.	Kivimäe tn 32	Veevõrk kaugel, ca 0,5 km	Puuduvad võrgud ja eelvool. Lähim eelvool ca 2,5 km. Arendamisel AS Tallinna Vesi poolt	Eelvoolu pole. Arendamisel AS Tallinna Vesi poolt	Lahendada tehnilise projektiga	Lahendada tehnilise projektiga	-
13.	Rännaku pst 28				Lahendada tehnilise projektiga	Lahendada tehnilise projektiga	Ei tea
14.	Endla tn 12				Lahendada tehnilise projektiga	Lahendada tehnilise projektiga	On
15.	Uus- Sadama 20				Lahendada tehnilise projektiga	Lahendada tehnilise projektiga	On
16.	Ülemiste tee 7 ja 9				Toidet vaja juurde	Lahendada tehnilise projektiga	Ei tea
17.	Kivimurru tn 12				Lahendada tehnilise projektiga	Lahendada tehnilise projektiga	On
18.	Erika tn 13 a				Lahendada tehnilise projektiga	Lahendada tehnilise projektiga	On
19.	Wismari tn 23/ Koidu tn 21				Lahendada tehnilise projektiga	Lahendada tehnilise projektiga	on



5. Eluasemetele esitatavad standardid

1. Võimalikud korterite tüübid:

A) Köök-tuba

(leibkonnas 1 inimene)

Ruum	Müüdav/üüritav pind	Märkused
1. esik	ca. 4m ²	(sisseehitatud esikukapp)
2. san.sõlm	ca. 4m ²	(dušinurk, kraanikauss, WC, pesumasin)
3. elutuba/köök	17-22 m ²	(s.h. kööginurk ca. 4m ²)
kokku:	25-30 m²	

B) 1-toaline korter

(leibkonnas 1-2 inimest)

1. esik	ca. 4m ² (sisseehitatud esikukapp)	
2. san.sõlm	ca. 4m ² (dušinurk, kraanikauss, WC, pesumasin)	
3. elutuba/köök	22- 30m ²	
kokku:	30-38 m²	

C) 2-toaline korter

(leibkonnas 2-3 inimest)

1. esik	ca. 6m ² (sisseehitatud esikukapp)	
2. san.sõlm	ca. 4m ² (dušinurk, kraanikauss, WC, pesumasin)	
3. elutuba/köök	25-30m ²	
4. magamistuba	10- 15m ²	
kokku:	45-55 m²	

D) 3-toaline korter

(leibkonnas 3-4 inimest)

1. esik	ca. 5m ² (sisseehitatud esikukapp)	
2. WC	ca. 1,5m ² (väike kraanikauss)	
3. elutuba/köök	25-30m ²	
4. panipaik/garderoob	ca. 4m ²	
5. san.sõlm	ca. 5m ² (dušinurk, kraanikauss, WC, pesumasin)	
6. vahekoridor	ca. 4m ²	
7. magamistuba	10-15m ²	
8. magamistuba	10-15m ²	
kokku:	65-75 m²	

E) 4-toaline korter

(leibkonnas 4-5 inimest)

1. esik	ca. 6m ² (sisseehitatud esikukapp)	
2. WC	ca. 1,5 m ² (väike kraanikauss)	
3. elutuba/köök	30-35m ²	
4. panipaik/garderoob	ca. 4m ²	
5. san.sõlm	ca. 5m ² (dušinurk, kraanikauss, WC, pesumasin)	
6. vahekoridor	ca. 5m ²	
7. magamistuba	10-15m ²	
8. magamistuba	10-15m ²	
9. magamistuba	10-15m ²	
kokku:	81-90m²	



2. Võimaliku hoone standardlahendused

- korruselisus 3-5 (ilma liftita)
kuni 8 (liftiga)
- hoone ligikaudsed gabariidid ca.13m x 24m (üks sektsioon)
- krt. arv korrusel ca. 4 trepikoja kohta
- optimaalne neto/bruto suhe 0,75
- eluruumide puhaskõrgus 2,50 m
- rõdud (hoone gabariitidest väljaulatuvad)

Märkused: sõltuvalt pinnaseoludest võiks arvestada soklikorruse väljaehitamisega. Hoone kavandada kõrge sokliga ja vundament on sisuliselt osa keldriseinast. Kõrge sokkel lisab I korruse korteritele privaatsust ja turvalisust. Keldrikorrusele oleks võimalik paigutada panipaigad, soojasõlm, peakilbiruum, koristusinventari ruum jne. Ühtlasi on hea püstikutesse laiali vedada kommunikatsioone.

3. Võimaliku hoone konstruktsioonilahendused

- vundament sõltuvalt geoloogiast, tüüpselt lintvundament.
- välisseinad **3-kihiline r/b paneel (värvitud või pesubetoon viimistlusega)**
- vahelaed õõnespaneel, peale tasandusvalu
- katus lamekatus või väikese kaldega
- kandvad või krt. vahelised seinad monteeritav paneel või kivisein
- kerged siseseinad metallkarkassil kipsplaatseinad
(korterisisesed)
- rõdukonstruktsioonid hoone gabariidist väljaulatuvad, metallkonstruktsioonil
- avatäited
 - aknad plastraamis pakettklaasiga (Saksa tüüp)
 - välisüksed klaas-metall, fonolukuga
 - korteriüksed metallüksed turvalukuga

Märkused: välispiirete soojajuhtivus vastavalt EPN11.1 nõuetele

4. Siseviimistluse standard

A) Trepikoda

- podestid keraamiline plaat
- seinad värvitud pestava värviga
- laed, treppide alused värvitud

B) Korterid

- põrandakatted tubades laminaatparkett või linoleum; märgades ruumides keraamiline plaat või PVC kate
- seinad värvitud heledates toonides; märgades ruumides keraamiline plaat või PVC kate
- laed paneelipind värvitud, märgades ruumides alumiinium ripplagi
- siseüksed valge, sile
- sisustus esikutesse sisseehitatud riidekapid



5. Eriosade standardlahendused, varustus

- A) Ventilatsioon õhuvõtt fassaadidelt värske õhu klappide kaudu, väljatõmme märgadest ruumidest ja köögist.
- B) Küte hoones täisautomaatne soojussõlm, magistraalide hargnemine püstikutesse I korruse põranda alt, korterite välisseinas radiaatorid, radiaatoritele paigaldatakse reguleerimisventiilid. Soojuse mõõtmine soojussõlmes, sooja kulu jaotatakse korterite vahel ruutmeetrite alusel. Märgades ruumides elektriline põrandaküte.
- C) VK san. ruumides paigaldatakse kraanikausid, segistid, dušid, WC potid, pesumasina ühendusotsad. Veemõõtjad toodud igasse korterisse.
- D) Elekter, nõrkvool voolutarbimise mõõtmine korterite kaupa, korterites pistikupesade arv vastab heale tavale ja arvestab arhitekti poolt pakutavat mööblipaigutust, side ja televisioonipistikud toodud elutuppa, fonoluku aparaat paigaldatud esikutsooni

6. Ehitushind ja ehitusmahud

hoone bruto m² maksumus ca. 6200 kr.
hoone bruto m² koos käibemaksuga ca. 7300 kr.

hoone neto/bruto ca. 0,75
hoone neto m² maksumus ca. 8300 kr.
hoone neto m² koos käibemaksuga ca. 9800 kr.

Märkus: neto all on mõistetud müüdavat/üüritavat pinda.

Hind sisaldab: - tüüpprojekti ja ehitustööde maksumust vastavalt eelpooltoodud kirjeldusele

Hind ei sisalda: - hoonestatava ala detailplaneeringu koostamise maksumust
- maa maksumust
- teede, platside ja parklate rajamismaksumust
- haljastustööde maksumust
- välistrasside rajamise maksumust
- liitumistasusid

Märkused: hinnas mittesisalduvate tööde maksumused sõltuvad krundi asukohast ja eripäradest, tehnilistest tingimustest, kommunikatsioonide olemasolust ja läbirääkimiste tulemustest kommunikatsioonivaldajatega.



6. Kommunaalkulud sõltuvalt korteri suurusest

Proгноositavad kommunaalmaksud (kr.)						
	keskmine kulu 1m ²	kööktuba	1-toal. crt.	2-toal. crt.	3-toal. crt.	4-toal. crt.
kulu liik/pindala m ²		30	38	55	75	90
küte ja soe vesi	6,3	189	239	347	472,5	567
elekter	3,6	108	137	198	270	324
prügivedu	0,2	6	8	11	15	18
vesi ja kanalisatsioon	2,3	69	87	127	172,5	207
Kommunaalkulud kokku	12,4	372	471	682	930	1116
Üür 20 kr/m²	20	600	760	1100	1500	1800
Kokku	32,4	972	1231,2	1782	2430	2916

