



TALLINNA TEHNIKAÜLIKOOL
INSENERITEADUSKOND

Ehituse ja arhitektuuri instituut

VAHTRAMÄE ARENDUSPROJEKTI ANALÜÜS

ANALYSIS OF THE VAHTRAMÄE DEVELOPMENT PROJECT

MAGISTRITÖÖ

Üliõpilane: Carl-Oscar Reimann

Üliõpilaskood: 131846

Juhendaja: Virgo Sulakatko

Tallinn 2019

KOKKUVÕTE

Vahtramäe arendusprojekti teostamisele eelnevast turuanalüüsis selgus, et ühiskonnas on kasvav nõudlus äärelinna uusarendustele. Asukoha valikul oli Laagri aleviku kasuks otsustamisel mitmeid plusse, mis viitasid selgelt, et lähitulevikus kaldub antud piirkond üha enam suunatud elamufunktsioonidele. Viimaste aastate jooksul on selles piirkonnas renoveeritud kool, lasteaed ja spordikompleks, kuid uute korterelamute arendus on praktiliselt puudunud. Lisaks on asutatud uued söögikohad ja kaubanduskeskused ning investeeritud ühistranspordi arengusse. Antud info põhjal võis eeldada suurt nõudlust ka selle piirkonna uusarendusele.

Korterelamu ehitamise peamiseks põhjuseks äärelinna arendusprojekti on konkurentsivõimeline hind tarbijale. Eramute ja ridaelamute arendamisega ei ole võimalik saavutada sellist mahtu, mille teostamine oleks sama ökonoomne. Korterelamu puhul projekteeritakse korruse kandelemendid ja seinalaotised korduvad ning hooned on ühe arendusprojekti raames ühesugused, et ehitamine oleks efektiivne. Selliselt likvideeritakse esimese hoone ehitamise käigus kõik projektivead ning täiendatakse projekti pidevalt paremuse suunas. Viimane nõuab tellija, projekteerija ja ehitaja vahelist head koostööd, mis tagatakse ehituse peatöövõtja valimisel projekteerimis-ehitustöövõtu meetodiga. Tellija seisukohalt on selle töövõtu meetodi peamiseks ohuks lepingu sõlmimine väga varajases staadiumis, mis nõuab pädeva ehitusspetsialisti ja omanikujärelevalve kaasamist juba projekteerimise faasis. Vahtramäe arendusprojekti teostamisel on see oht aga elimineeritud, sest tegemist on kinnisvaraarendajaga, kes ehitab oma kinnisvara ise. Seega puudub pädeva ehitusspetsialisti kaasamise vajadus tellijal täielikult ning omanikujärelevalve kaasatakse ainult ehitusprotsessi. Lisaks puuduvad konkreetse projekteerimis-ehitustöövõtu lepingu korral tellijal projekteerimiskulud enne ehitustööde algust, sest need kajastuvad hilisemalt ehitushinnas.

Üritades pakkuda tarbijale elamispinda uusarenduses parima võimaliku hinna eest, peab panustama õigetele lahendustele. Vahtramäe arendusprojektiga praktiliselt samal ajal alustati Saue vallas kolme konkureeriva projekti ehitamisega. Kõikide arenduste vabade korterite ruutmeetri hinnad jäid 2018. aasta novembrikuu lõpu seisuga samasse vahemikku, kuid vakantsus erines oluliselt. Autori arvates on Vahtramäe arenduse heade müüginumbrite peamiseks põhjusteks terrassidega kodune kortermaja projekt ning korteri hinnas sisalduv panipaik ja parkimiskoht. Antud lõputöö raames tehtud uuringud põhjendavad Vahtramäe arenduse head konkurentsivõimet ja õigustavad selle projekti investeerimist. Autorile andis lõputöö kirjutamine juurde palju uusi teadmisi ning kõige huvitavam oli jälgida turuanalüüsi põhjal tehtud rahakäibe prognoosi kattumist reaalsusega.

SUMMARY

A market analysis completed prior to the development project in Vahtramäe showed that there is a growing demand for new residential development projects in the suburban areas. There were many pros to choosing Laagri as the location of the project, as there were clear signs that pointed towards the given area's growth towards oriented residential functions. In the last few years a school, a kindergarten and a sport complex all have been renovated, but there have been no new development projects for residential buildings. Additionally, new restaurants and commercial centres have been established. There have also been investments to improve the public transportation in the area. Based on this information one can presume that there is a demand for new residential development projects.

The main reason to build an apartment building in a suburban area is the ability to compete price wise for the consumer. With terraced houses and private houses it's almost impossible to achieve the same capacity, which would be equally economical. In apartment buildings the construction and the architectural plan is the same, so all the buildings in the development project are identical, so that the construction would be effective. This allows for all the construction flaws to be eliminated during the construction of the first building so all of these flaws to be corrected in the next buildings and the project can steadily move towards the better. The latter demands good co-operation between the client, designer and the constructor, which will be assured by the use of the design/build method when selecting the contractor. The main risk from the point of view of the client when using this method is the signing of the contract in a very early stage, which requires the involvement of a professional consultant and supervisory personnel already in the projecting phase. However, this issue is eliminated in the Vahtramäe project, because this is a real estate developer, who builds their own projects themselves. This way, there is no need for a professional consultant and the supervisory personnel is only included in the actual building phase. Furthermore, in the use of this method, the client does not have any projecting costs, because these will be determined later on in the price of the building.

When trying to offer the consumer housing in the new development project for the best possible price, one must also contribute to the right solutions. During practically the same time as the Vahtramäe project was commenced, competing projects were started in the parish of Saue. All of the available apartment were offered in the same price range by the end of November 2018, but the number of available apartments differed greatly. According to the author, the reason behind the great sales of the Vahtramäe projects is the homey terraces and the inclusion of a parking space

along with a storage unit with each sold apartment. Research done in the course of this thesis justifies the good competition ability of the Vahtramäe development and its funding. Writing this thesis has given the author a lot of new knowledge and the most interesting part was to follow the prognosis of the cash flow made from the market analysis in real life and see how it matches the reality.