

## Lõputöö lühikokkuvõte

Asutus <i>(eesti ja inglise keeles)</i>	Tallinna Tehnikaülikool, Inseneriteaduskond <i>Tallinn University of Technology, School of Engineering</i>
Õppekava Kinnisvara haldamine	
Autor Rasmus Munskind	
Juhendaja Martin Kõiv	
Töö pealkiri KINNISVARAARENDUSE MÕJU JÕELÄHTME VALLA MAJANDUSLIKULE JA SOTSIAALSELE ARENGULE AJAVAHEMIKUL 2002 - 2016 <i>(eesti keeles)</i>	
Töö pealkiri <i>(inglise keeles)</i> IMPACT OF REAL ESTATE DEVELOPMENT ON THE ECONOMIC AND SOCIAL DEVELOPMENT OF JÕEÄHTME MUNICIPALITY IN 2002 - 2016	
Töö lühikokkuvõte <i>(eesti keeles, 1-2 lk)</i>	

... Käesoleva töö eesmärk oli uurida Jõelähtme valla kinnisvaraarendust perioodil 2002 – 2016 ning selle sotsiaalset ja majanduslikku mõju vallale. Selleks uuriti valla detailplaneeringute realiseeruvust, kasutuslubade olemasolu ehitistele ning valla arengukava, mis annaks ülevaate valla enda eesmärkidest ning visioonist.

Uurimus näitas, et perioodil 2002 – 2016 oli detailplaneeringute realiseeruvus kõigest 57%. Töö autor on arvamisel, et siin mängis suurt rolli kindlasti majandusbuum, perioodil 2005 – 2007 ning sellele järgnenud majanduskriis, perioodil 2008 – 2010. Nimelt just buumi ajal oli planeeringu taotluste maht kõrgeim. Nähti potentsiaali kinnisvaraarenduseks ning läbi selle kasumlikuks investeerimiseks. Erasisikud nägid võimalust eluaseme soetamiseks. Lisaks oldi hirmul, et ehitushinnad aina kerkivad ning vajadus on eluaseme kiire ehitamise või ostmise järele. Arendajad müüsid eluasemed maha enne kui need valmiski olid.

Taotluseid esitati palju ja kiirustades, seetõttu võib järeldada, et taotluse esitamiseks vajalik dokumentatsioon osutus tihti ka puudulikuks. Lisaks saabus majanduskriis ning detailplaneeringute teostuseni tihti ei jõutudki. Kui olukord paranes, siis mitmedki detailplaneeringud realiseerusid hiljem. Selgelt võib uuringu tulemusel järeldada, et detailplaneeringute taotluste realiseerumiseks võib kuluda aastaid. Siinkohal leiab töö autor, et vald võiks omalt poolt kindlasti leida võimalusi, et detailplaneeringute taotluse esitamise protsess oleks võimalikult lihtsaks tehtud, loomulikult seaduste piirides. Lisaks võiks olla valla tugi sel teekonnal suur, aidates teha selgitustööd ning jagades olulisi soovitusi, mida täpselt on vaja esitada detailplaneeringu taotlemiseks. Oluline on see ju ka valla arengut silmas pidades.

Käesolev uurimus andis kinnitust, et Jõelähtme vallas on mure kasutuslubade puudumisega. Ühelt poolt on see probleem tingitud sellest, et ehitusbuumi ajal arendajad arendasid ja ehitajad ehtasid. Tuli peale kriis ning arendused jäid poolikuks. Arendajad kui ka ehitajad püüdsida saada võimalikult väikeste kulutustega veel kätte võimalikult suure kasumi. Ehitised ei vastanud enam nõuetele või suure ehitus mahu ja kiirustamisega jäid puudu vajalikud dokumendid. Kogu see segadus jäi omavalitsustele lahendada. Tagantjärele lahendada probleemi on tunduvalt keerulisem, kui sellega koheselt tegeleda.

Jõelähtme vald on märkinud oma kodulehele olulise info kasutusloa taotlemise kohta. Kindlasti nad tegelevad ka kontrolli ja järelvalvega. Mida saaks veel vald omalt poolt teha, et probleemi vähendada? Töö autor teeb vallala ettepaneku teha siinkohal taaskord valla üle selgitustööd kasutusloa olulisuses osas. Juba enne ehitama asumist peaks selle teekonna taaskord läbi käima koos ehitise omanikuga. Lisaks võiks vald teha kampaania selgitamiseks kasutusloa olulisust. Näiteks: „Hoi end ja oma pere, saades kinnituse oma eluaseme turvalisuse kohta – hoolitse, et sinu eluase vastab nõuetele.“ Andes sellega noodi, et see ei ole vaid seadusest tulenev nõue vaid sellel on ka oluline väärtus.

Veel üheks suuremaks mure kohaks peab töö autor valla puudulikkust kinnisvara korrashoiu korraldust. Töö autor teeb vallale ettepaneku kaardistada kinnisvara korrashoidu puudutavad teemad ning vastavalt saadud tulemustele looma selleks vastava korralduse näiteks läbi oma ettevõtte loomise. Soovitatav on uurida ka, kuidas on see korraldatud teistes valdades või siis võtta näiteks Tallinna linn, kes korraldab oma kinnisvara korrashoiu korraldust läbi Market Kinnisvara OÜ.

Olenemata probleemidest, mis vajavad lahendamist, on positiivne näha, et kasvanud on elanike ja ettevõtete arv Jõelähtme vallas. See on kindlasti kinnisvaraarenduse mõju. Analüüsides Jõelähtme valla arengukava, sai see ka kinnitust. Küll aga on selgelt aru saada, et valla jaoks on oluline, et kõik arenguprojektid, mis tehakse on loodustsäätvad ning keskkonda hoidvad. Väga olulist rolli näeb vald turismirajatistel. Siinkohal ootavad nad toetust riigilt ning erasektorilt. Lisaks tuli selgelt välja, et vallas on rahvaarv kui ka ettevõtete arv kasvanud. Sellest tulenevalt on arengukavasse märgitud ka vajadus koolide ja lasteaedade laiendamiseks. Samuti ettevõtluse arendamiseks, et elanikkond saaks oma koduvallas töötada. Samuti ei jätnud vald tähelepanuta vanemat elanikkonda – arengukavasse oli välja toodud ootus erasektorilt vanurite päevahoiu või pansionaadi rajamiseks.

Kokkuvõtteks andis uurimus kinnituse sellele, et kinnisvaraarendusel on majanduslik ja sotsiaalne mõju. Samas kinnisvaraarendusest üksi ei piisa, kuna seda omakorda mõjutavad mitmed muud faktorid nagu näiteks turuolukord (majanduslik seis). Jõelähtme vald on teinud omalt poolt nii mõndagi, et elanikke valda lisanduks. Püütakse väga selgelt luua elanikele ka hea elukeskkond, et rahvastik sooviks seal olla. Sellega seoses tekib vajadus kinnisvaraarenduste järele. Positiivne oli näha, et Jõelähtme vallal on mitmeid

arenguplaane. Küll aga nagu eelnevalt mainitud on oluline, et Jõelähtme vald oleks suureks toeks kinnisvara arenguga seotud dokumentatsiooni täitmisel ja vajaliku esitamisel. See tähendab, et vald oleks partner arendajatele, eraisikutele, investoritele, ettevõtjatele jne. Töö autor usub, et koostöös on võimalik detailplaneeringute taotluste realiseeruvust ning kasutuslubade olemasolu kasvatada. Samuti on oluline panna alus kinnisvara korrashoiu korraldusele vallas.