

Elamumaa sihtotstarbega katastriüksuste suuruse ja täisehituse analüüs.

Analüüsi eesmärgiks on:

- ülevaate saamine olemasolevate elamumaa sihtotstarbega katastriüksuste suuruse ja täisehituse kohta;
- analüüsi tulemustele tuginedes üldplaneeringus piirkonnapõhiselt krundi minimaalsuuruse nõuete (PlanS § 75 lg 1 p 24) ja projekteerimistingimuste aluseks olevate tingimuste (PlanS § 75 lg 1 p 18) ettepanekute tegemine elamumaa krundi maksimaalse lubatava täisehituse osas.

Analüüsi alusandmed.

Analüüsi alusandmeteks elamumaa kruntide suuruse osas on olemasolevate katastriüksuste ruumikujude kiht, mis on eristatud kavandatavate detailplaneeringu kohustusega alade osas ja andmeteks väljaspool neid alasid. Kruntide täisehituse analüüsiks on täiendavalt ETAK hoonete ruumikujude info (Maa-amet 2020). Analüüsiks on kasutatud ESRI ArcPro ja Microsoft Excel tarkavara.

Töövoog ja järeldused.

Üldplaneeringus kavandatud detailplaneeringu koostamise kohustusega aladel kokku on üle poole kruntidest (54,7 %) väiksemad, kui 2000 m² ja 88, 1% väiksemad, kui 5000 m². (Tabel 1 ja 2). Seejuures tuleb arvestada, et alla 500 m² kruntide hulgas on suur osakaal sellistel kruntidel, mis katastriüksuse sihtotstarbe järgi on küll elamumaad, kuid sisuliselt moodustatud elamumaid teenindavate ehitiste (elamu abihooned nagu kuurid, garaazid jms) juurde iseseisvate kruntidena ja neil elukondlike hooneid ei asu.

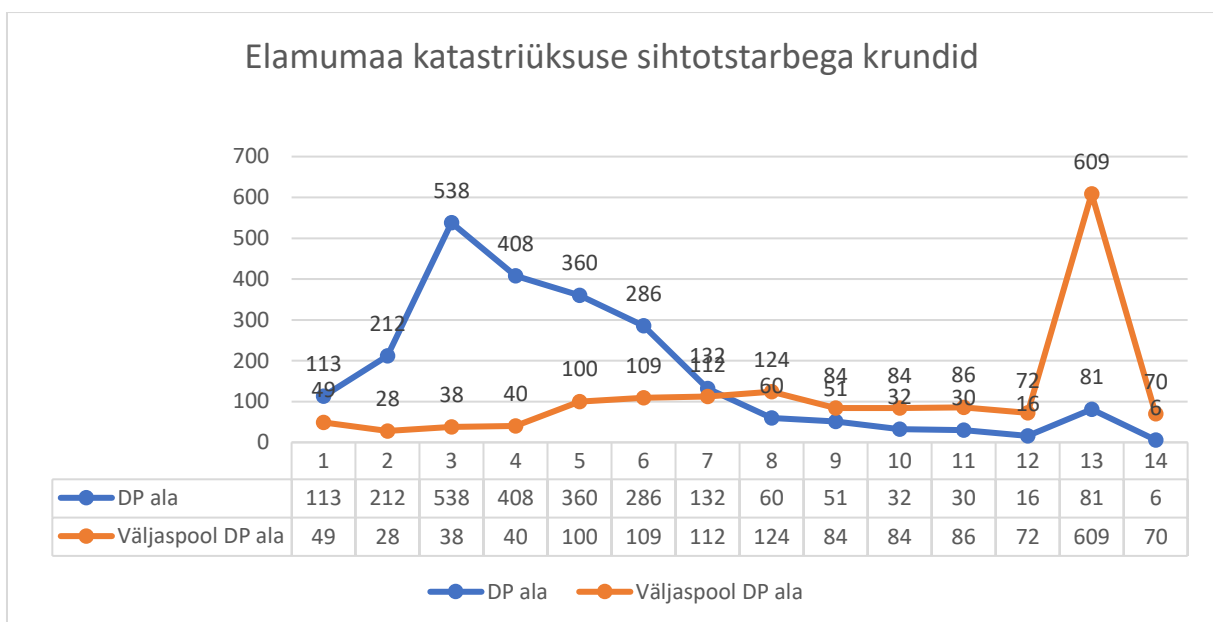
Kuna detailplaneeringu koostamise kohustusega aladel on piirkondlikult suuri erisusi, siis vaatlesin iga DP-kohustusega ala eraldi (näited 1 ja 2). See on aluseks konkreetse piirkonna krundi minimaalsuuruse nõuete ettepanekute tegemisel.

Väljaspool detailplaneeringu koostamise kohustusega alasid on suhteliselt võrdne osakaal kruntidel suurusega kuni 5000 m² ning vahemikus 5000 – 10 000 m² (1 ha) ning mis moodustavad kokku 57,7% kõigist elamumaa sihtotstarbega kruntidest. Ligikaudu 37,9% kruntidest on suurusega vahemikus 1 ha kuni 2 ha.

Üle 2 ha suurustega elamumaade osakaal kokku on marginaalne. Tegemist on ülekaalukalt selliste maa-aladega, mille sihtotstarbeks on määratu elamumaa, kuid reaalselt on krundid moodustamata ja ehitusõigus määramata/realiseerimata.

Elamumaa kruntide täisehitust analüüsisin kõigi kavandatavate detailplaneeringu koostamise kohustusega alade osas. Näited lisatud. Eesmärgiks hinnata tegelikku olukorda, võtmata arvesse seda, kas tegemist on õigulikul alusel püstitatud ehitisega või mitte.

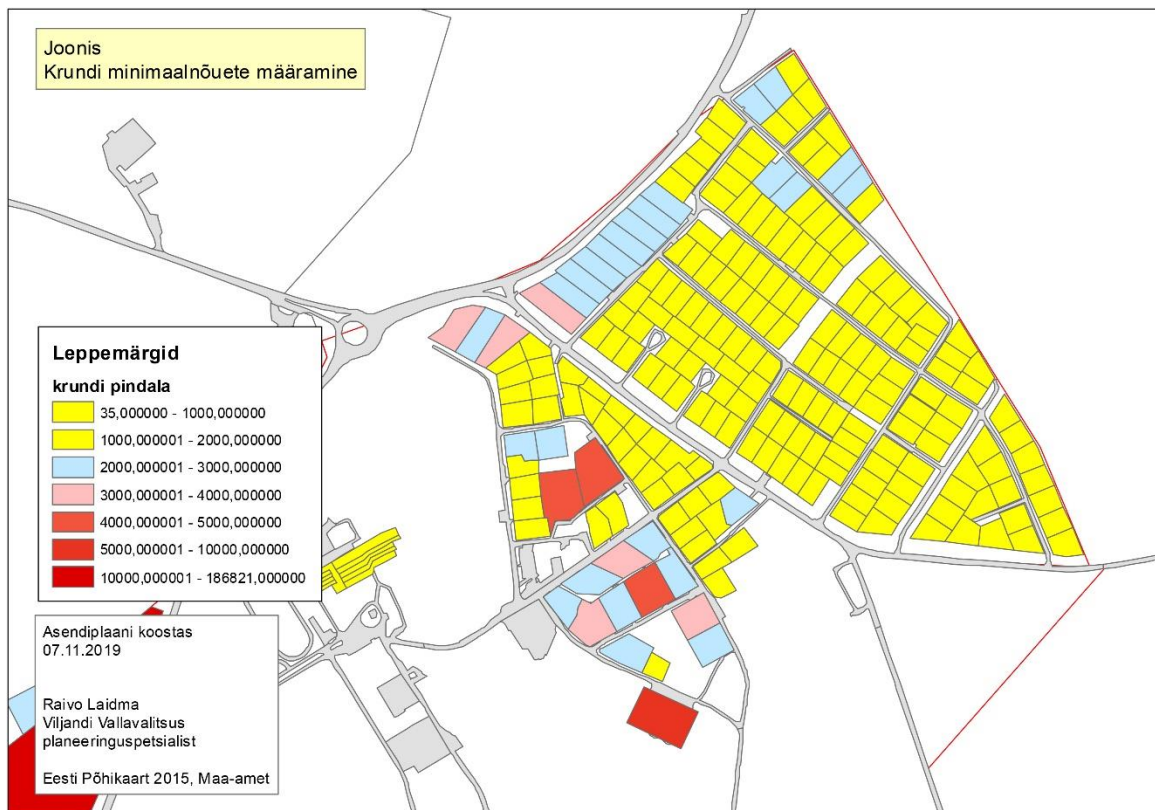
Tabel 1 Koordinfo elamumaa sihtotstarvetega kruntide suuruse kohta



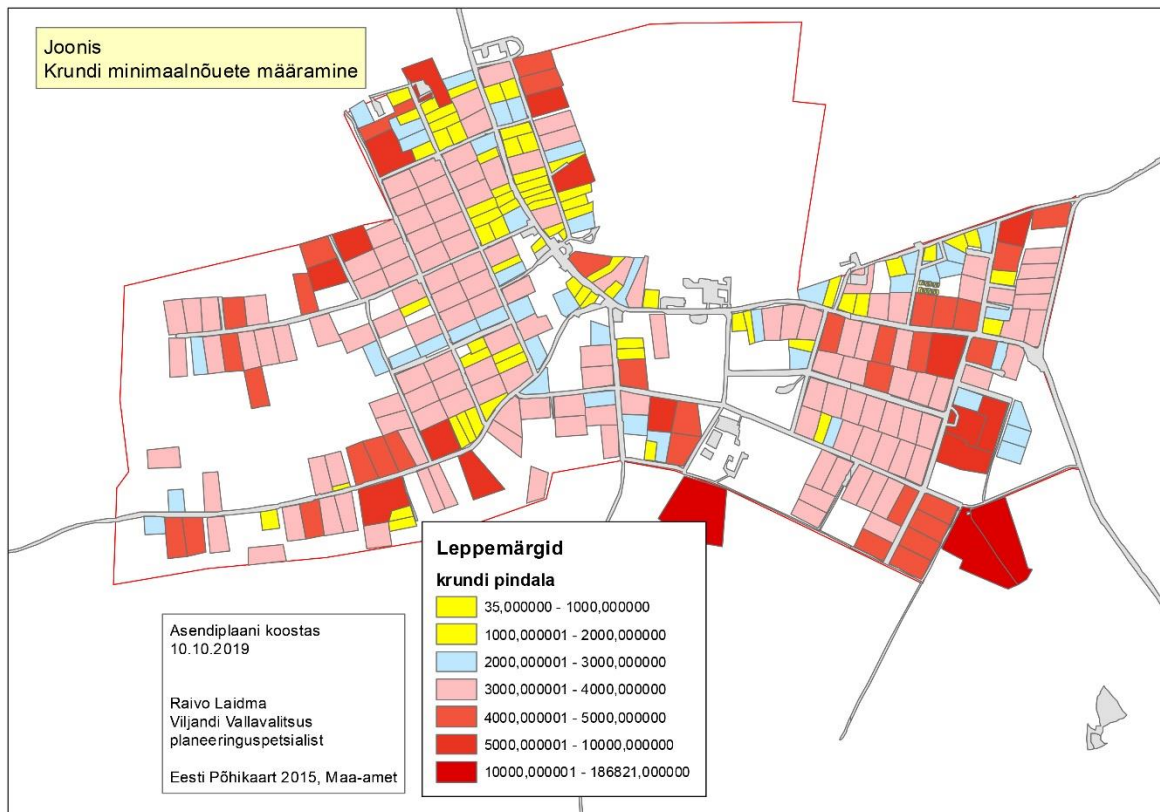
Tabel 2 Elamumaa sihtotstarbega katastriüksused detailplaneeringu koostamise kohustusega alal.

Krundi suurus m2	osakaal (%) DP kohustusega alal					
	DP ala	o1	o2	o3	o4	o5
vähem kui 500	113					
500 kuni 999	212	14,0				
1000 kuni 1499	538					
1500 kuni 1999	408		54,7			
2000 kuni 2999	360					
3000 kuni 3999	286					
4000 kuni 4999	132			88,1		
5000 kuni 5999	60					
6000 kuni 6999	51					
7000 kuni 7999	32					
8000 kuni 8999	30					
9000 kuni 9999	16				8,1	
10000 kuni 199999	81					3,5
20000 ja suurem	6					

1 Näide elumumaa kruntide suuruse ja struktuuri kohta Viiratsis.

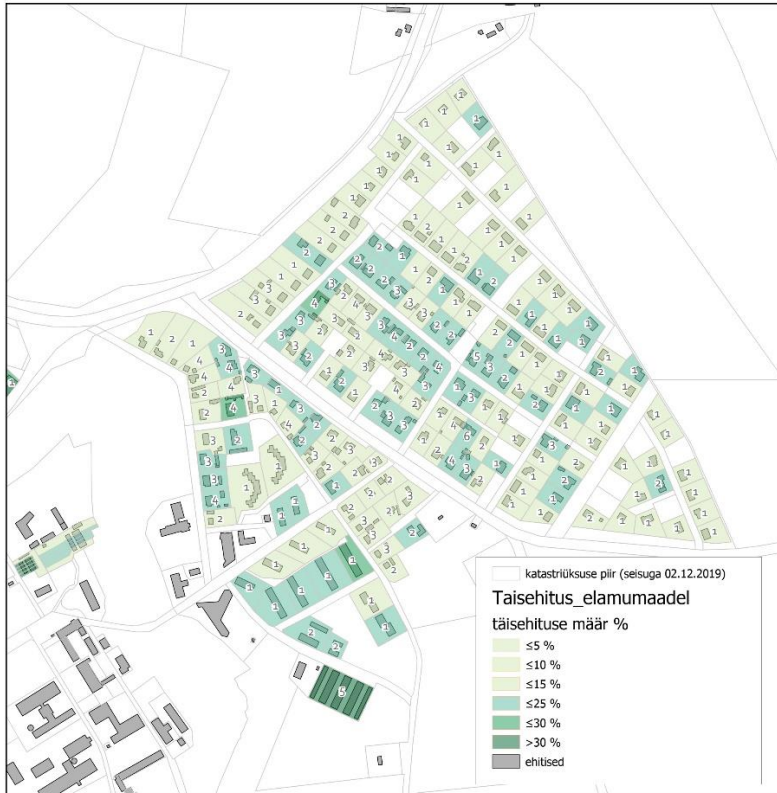


2 Näide elamumaa kruntide suuruse ja struktuuri kohta Mustlas.

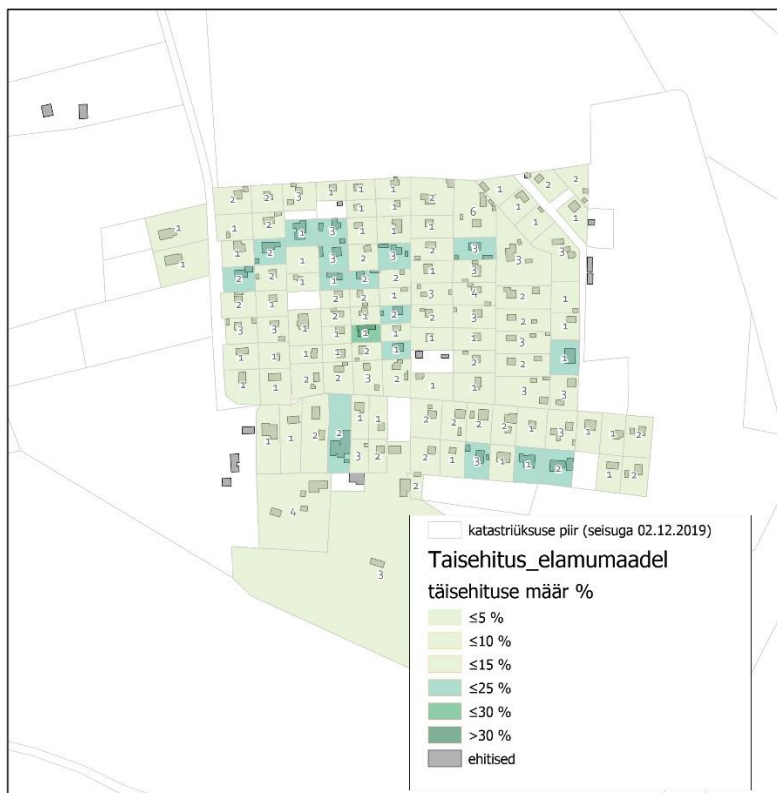


Tabel 3. Elamumaa sihtotstarbega katastriüksused väljaspool detailplaneeringu koostamise kohustusega alasid.

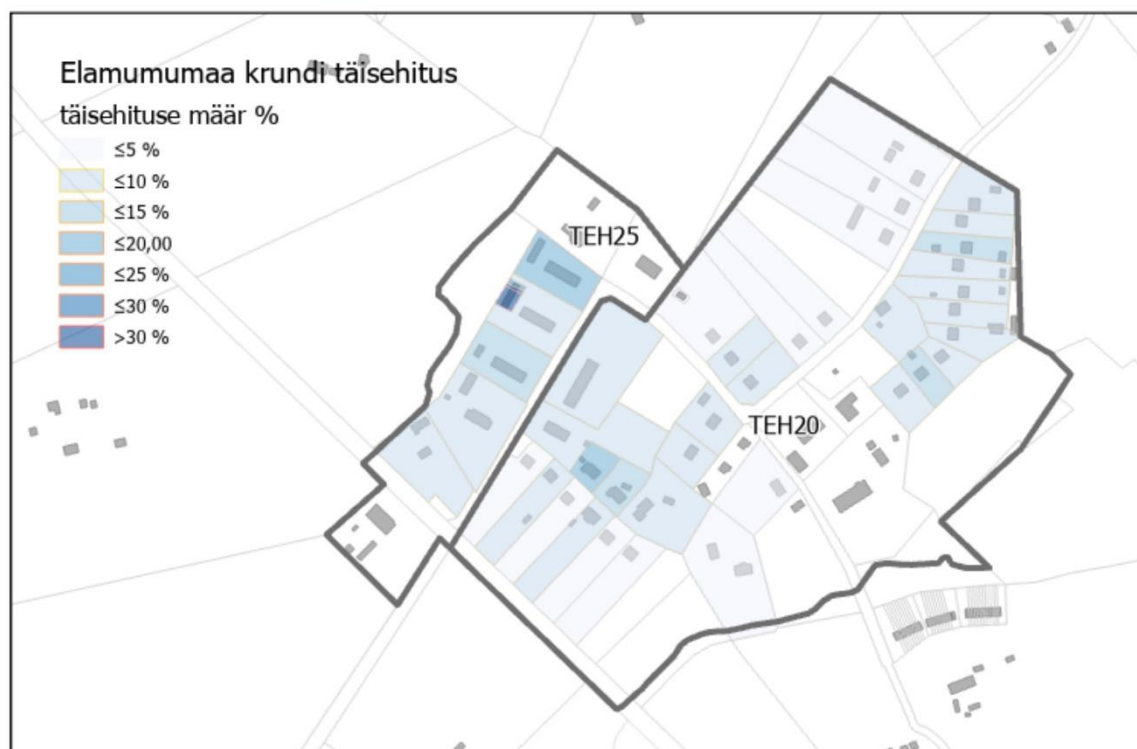
Krundi suurus m2	Väljaspool DP ala	osakaal (%) väljaspool DP kohustusega ala					
		ov1	ov2	ov3	ov4	ov5	ov6
vähsem kui 500	49						
500 kuni 999	28	4,8					
1000 kuni 1499	38						
1500 kuni 1999	40		9,7				
2000 kuni 2999	100						
3000 kuni 3999	109						
4000 kuni 4999	112			29,7			
5000 kuni 5999	124						
6000 kuni 6999	84						
7000 kuni 7999	84						
8000 kuni 8999	86						
9000 kuni 9999	72				28	57,7	
10000 kuni 199999	609						37,9
20000 ja suurem	70						



3Näide elamumaa kruntide täisehituse kohta Väärtsi alevikus



4Näide elamumaa kruntide täisehituse kohta Päre küla endiste aiandusühistute piirkonnas



5Näide elamumaa kruntide suuruse ja täiehituse kohta Suislepas

Analüüsi koostas Raivo Laidma