

# SISUKORD

## OTSUSED JA MENETLUSDOKUMENDID

ALGATAMISOTSUS, VASTUVÕTMISOTSUS, KEHTESTAMISOTSUS, PROTOKOLLID, TEATED JMS  
KRONOLOOGILISES JÄRJEKORRAS

## SELETUSKIRI

<b>SISUKORD</b> .....	<b>1</b>
<b>EESSÕNA</b> .....	<b>3</b>
<b>1 MÕISTED</b> .....	<b>4</b>
<b>2 TAUSTINFO - OLEMASOLEVA OLUKORRA HINNANG JA RAHVASTIKU KASV</b> .....	<b>6</b>
2.1 ÜLEVAADE PLANEERINGUALAST JA SELLE ARENGUSUUNDADEST .....	6
2.1.1 Ülevaade valla arengukavaga k innitatud strateegilistest arengueesmärkidest.....	8
2.2 ELANIKE TIHDUS JA ASUSTUSE PAIKNEMINE.....	9
2.2.1 Rahvastiku jaotus valla osade lõikes.....	11
2.2.2 Rahvaarvu dünaamika.....	12
2.2.3 Asustustiheduse muutused Viimsi vallas.....	13
2.3 RAHVAARVU KASVUST TINGITUD ELAMUEHITUSE SUUNDUMUSED.....	14
<b>3 ASUSTUSE SUUNAMISE VAJADUSTE PÕHJENDUSED</b> .....	<b>16</b>
<b>4 ÜLDPLANEERINGU TEEMAPLANEERING: VIIMSI VALLA ÜLDISTE EHTUSTINGIMUSTE MÄÄRAMINE. ELAMUEHITUSE PÕHIMÕTTED</b> .....	<b>20</b>
4.1 ÜLDISED NÕUDED ELAMUEHITUSELE KOGU VIIMSI VALLA TERRITOORIUMIL .....	20
4.1.1 Nõuded hoone asukohale krundil.....	22
4.1.2 Elamukrundi kõrguse muutmise tingimused.....	22
4.1.3 Elamute kõrguse üldtingimused.....	22
4.1.4 Arhitektuursed üldnõuded elamutele.....	22
4.1.5 Korterelamute asukoha valiku tingimused.....	24
4.1.6 Keskkonna eripäraga arvestamine.....	24
4.2 ELAMUKRUNDI SUURUS VALLA MANDRIOSAS .....	25
4.3 VIIMSI VALLA MANDRIOOSA ÜLDPLANEERINGU TÄP SUSTUS.....	25
4.4 EHITAMISE PRINTSIIBID SAARTEL.....	26
4.5 PIIRETELE ESITATAVAD NÕUDED .....	26
4.6 PIIRANGUD ELAMUEHITUSELE.....	27
4.7 PIIRANGUD MUULE MAAKASUTUSELE.....	30
<b>5 ÜLDPLANEERINGU TEEMAPLANEERINGU RUUMILISE ARENGU MÕJUDE HINDAMINE</b> .....	<b>31</b>
5.1 MÕJUDE HINDAMISE ALUSED.....	31
5.2 ÜLDPLANEERINGUGA SEAT AVAD KESKKONNAKASUTUSE TASAKAALUSTAMISE EESMÄRGID.....	31
5.3 MÕJUD KESKKONNALE .....	32
5.3.1 Loodus- ja tehiskeskkonna koeksisteerimine.....	32
5.3.2 Elamuehitusest tingitud liikluse kasv.....	32
5.4 SOTSIAAL-MAJANDUSLIKUD MÕJUD.....	33
5.5 KULTUURILISED MÕJUD.....	34

5.6	KURITEGEVUSRISKIDE ENNETAMINE.....	34
5.6.1	<i>Soovituslikud meetmed kuritegevuse vähendamiseks.....</i>	<i>34</i>
5.7	SÄÄSTVA JA TASAKAALUSTATUD ARENGUTINGIMUSTE SEADMINE.....	36
<b>KASUTATUD KIRJANDUS .....</b>		<b>37</b>

## **SKEEM**

ELAMUEHITUSE PIIRKONNAD

## **KOOSKÕLASTUSED**

HARJU MAAVANEMA POOLNE TÄIENDAVATE KOOSKÕLASTUSTE MÄÄRAMINE

KOOSKÕLASTUSTE KOOPIAD

## EESSÕNA

Töö on valminud koostöös Viimsi Vallavalitsusega. Töö koostamise aluseks oli 15.04.2003. a vastu võetud Viimsi Vallavolikogu otsus nr 45, millega algatati üldplaneeringu teemaplaneering “Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted”.

Üldplaneeringut täpsustava teemaplaneeringu koostamise eesmärk oli elamuehitusreeglite ajakohastamine Viimsi vallas. Töö koostamisel lähtuti 11.01.2002. a kehtestatud *Viimsi valla mandriosa üldplaneeringust*, 10.06.1997. a kehtestatud *Naissaare üldplaneeringust* ja 10.10.2000. a kehtestatud *Prangli saare üldplaneeringust*. Planeeringu juurde kaardimaterjali ei vormistatud ning tööd tuleb käsitleda kui eespool toodud üldplaneeringuid täpsustavat ja täiendavat teemaplaneeringut. Üldplaneeringute tekstiliste osade täiendamise vajadus tulenes elamupiirkondade laia ulatuslikust ehitamisest Viimsi valda. Teemaplaneering viidi läbi, et tagada Viimsi valla elanike elukvaliteedi püsimine. Lisaks käesolevale teemaplaneeringule täidab seda eesmärki ka eraldi tööna koostamisel olev teemaplaneering “Rohevõrgustik ja miljöväärtuslikud alad”.

Üldplaneering tähendab eelkõige kokkuleppeid. Üldplaneeringu teemaplaneeringu koostamise käigus üritati leida ehitusreeglid, mis sobiks erinevatele valla piirkondadele ja oleks mõistlikud tagamaks erinevate huvide esindajate rahulolu. Nendeks on näiteks olemasolevad elanikud, suvilate omanikud, kinnisvara arendajad jt vallas olevad erinevad huvigrupid. Kehtestatud teemaplaneering saab omakorda olema aluseks detailplaneeringute koostamisele tihe asustuses ja ehituskorraldusele hajaasustuses.

### Töögrupp

Üldplaneeringu teemaplaneeringu koostamist konsulteerisid:

Kaur Lass	AS ENTEC projektijuht;
Janne Tekku	AS ENTEC arhitekt-planeerija;
Irene Karindi	AS ENTEC keskkonnainsener;
Merike Laas	AS ENTEC tehnik-arhitekt.

Viimsi Vallavalitsusest koordineerisid planeeringu koostamist abivallavanem – peaarhitekt Haldo Oravas ja planeerimisameti juhataja Anne Siitan.

Üldplaneeringu teemaplaneeringu koostamisel osalesid:

Haldo Oravas	abivallavanem-peaarhitekt;
Anne Siitan	planeerimisameti juhataja;
Juhan Kuller	ehitusameti juhataja -ehitusjärelvalve peainspektor;
Rein Annuk	arhitekt;
Sigrid Rajangu	keskkonnaameti juhataja;
Raivo Tomingas	maa-ameti juhataja;
Kristo Kallas	jurist;
Madis Saretok	volikogu esimees.

Vastavalt vajadusele kaasati teisi vallavalitsuse töötajaid.

# 1 MÕISTED

Üldplaneeringu teemaplaneeringus on kasutatud järgmisi mõisteid:

ELAMU on alaliseks elamiseks ehitatud ja sellena kasutatav hoone, milles kogu pind või vähemalt pool sellest on ette nähtud alaliseks elamiseks.

ÜKSIKELAMU (varem kasutatud ka mõisteid eramu, väikeelamu, pereelamu, individuaal elamu või ühepereelamu vms) on ühel krundil paiknev ühele perele projekteeritud ja ehitatud elamu, mis on korteriteks jaotamata. Siia kuuluvad ka taluelamud (sh rehielamud) ja endised suvemajad, mis on kohandatud aastaringseks elamiseks.

AIAMAJA, SUVILA on ühe korteriga hooajaliselt kasutatavaks projekteeritud ja ehitatud hoone, mida ei kasutata aastaringseks alaliseks elamiseks ning mis ei pea vastama täielikult elamule seatud nõuetele.

KAKSIKELAMU (varem kasutatud ka mõistet paarismaja vms) moodustavad kaks ühele krundile või kahe kõrvuti asetseva krundi piirile küljelt kokku ehitatud üksikelamut.

MUU KAHE KORTERIGA ELAMU (varem kasutatud ka mõistet kahepereelamu) on kahe pere elamiseks projekteeritud või hiljem sobitatud elamu, kus on kaks korterit (näiteks iseloomustavad sellist maja kaks kööki, kaks garaaži, eraldi peasissepääsud vms tunnused kuigi hoone võib paikneda ühel krundil).

RIDAELAMU moodustavad kolm või enam üksikelamut, mis on kinnisel hoonestusviisil üksteise külge ehitatud ja kus igal sektsioonil on oma katus ning kus kõikidel korteritel on tagatud sissepääs eluruumidesse õuest maapinnalt, esimese korrusega ühelt tasandilt. Ridaelamu korterid on omavahel ühendatud, näiteks tulemüüri, autogaraaži, autovarjualuse või katusega. Ridaelamu korterid ei tohi paikneda üksteise peal.

KORTER on ehituslikult piiritletud ühele perele elamiseks kasutatav elamu või selle osa.

KORTERELAMU on kolme või enama korteriga elamu, mille korterid paiknevad üksteise peal või küljes. Näiteks korruselamu, galeriimaja vms.

ABIHOONE (varem kasutatud ka kõrvalhoone) on elamu, suvila või aiamaja juurde kuuluv majapidamise abiruume sisaldav hoone (näiteks puukuur, saun, garaaž, jäätmehoone, vundamendiga kasvuhoone, võrgukuur, paadikuur vms).

HOONE KÕRGUS on hoonet ümbritseva olemasoleva keskmise maapinna ja hoone katuseharja või parapeti kõrguste vahe. Hoone kõrgust võib määrata detailplaneeringutes ka absoluutse kõrgusena merepinnast, millisel juhul peab hoone kõrgus mahtuma absoluutkõrguse piirangu sisse.

KORRUSELISUS on maapealsete korruste arv, sealhulgas tehnikorrused ja katusekorrus.

MAAPEALNE KORRUS on hoone korrus, mille lagi on ümbritsevast maapinnast enam kui kahe meetri kõrgusel.

Toodud mõisteid tuleb kasutada Viimsi vallas edasiste planeeringute ja projektide koostamisel.

Üldplaneeringus täpsustatakse seni kehtivas *Viimsi valla mandriosa üldplaneeringus* määratud elamumaa juhtfunktsioonide mõistete tähendusi järgmiselt:

VÄIKEELAMUMAA on üksikelamu ehitamiseks eraldatud maa. Lisaks võib sellel maal olla abihooneid, garaaže, suvilaid ja aiamaaju või aianduskrunte. Erandjuhul, kui see on detailplaneeringus eraldi välja toodud, võib sellele alale ehitada ka kaksikelamuid ja/või esmaseks elamupiirkonna teenindamiseks vajalike äri- või sotsiaalteenuseid pakkuvaid pindasid (detailplaneering kajastab otseselt kaksikelamu, ridaelamu või äripinna ehitamise õigust).

KORRUSELAMUMAA on kahe või enama korruseliste korterelamute ehitamiseks kasutatav maa.

AIAMAJADE JA SUVILATE MAA on aiamajade või suvilate ehitamiseks kasutatav maa.

Tulevikus koostatavate detailplaneeringute puhul tuleb planeeringutes ridamajade ehitamiseks mõeldud alade planeerimisel kasutada mõistet:

RIDAEELAMUMAA, mis on kolme või enama kinnisel hoonestusviisil üksteise külge ehitatud üksikelamu maa.

## 2 TAUSTINFO - OLEMASOLEVA OLUKORRA HINNANG JA RAHVASTIKU KASV

### Viimsi valla üldandmed:

<b>Asukoht:</b>	Harju maakonna põhjaosa, Tallinnast põhjas
<b>Pindala:</b>	73 km <sup>2</sup> , (7291,2 ha) mandriosa 47 km <sup>2</sup> (64% valla pindalast) saarte osa 26 km <sup>2</sup>
<b>Kehtivad üldplaneeringud:</b>	<i>Naissaare üldplaneering</i> (kehtestatud 10.06.1997); <i>Prangli saare üldplaneering</i> (kehtestatud 10.10.2000); <i>Viimsi valla mandriosa üldplaneering</i> (kehtestatud 11.01.2000).
<b>Valla keskus:</b>	Viimsi alevik
<b>Saared haldusterritooriumil:</b>	Naissaar (1890 ha), Prangli (650 ha) ja väike saared Aksi, Tiirlood, Keri, Kräsuli, Seinakari, Kumbli ja Pandju
<b>Naaberomavalitsused:</b>	Tallinna linn, Maardu linn ja Jõelähtme vald
<b>Valla taasloomine:</b>	20.12.1990
<b>elanike arv 01.01.2005</b>	10830, sh Prangli saarel 138 ja Naissaarel 10

### 2.1 Ülevaade planeeringualast ja selle arengusuundadest

Viimsi vald asub samanimelisel Tallinnast kirdes asuval Soome lahte ulatuval 12,5 km pikkusel ja 5 km laiusel poolsaarel. Poolsaarest läände jääb Tallinna laht ja itta Muuga laht. Valla lõunaosa piirneb Tallinna ja Maardu linnaga ning ligi 1 km ulatuses Jõelähtme vallaga. Valla koosseisus on üheksa saart, millest Naissaar (18,9 km<sup>2</sup>), Prangli (6,5 km<sup>2</sup>) ja Kräsuli on asustatud. Valla üldsuurus on 73 km<sup>2</sup> (7 291,2 ha), mis moodustab Harjumaa valdade kogupindalast 1.7%. Lähtudes soodsast asukohast on Viimsi valla elanike arv viimastel aastatel jõudsalt kasvanud ning elamuehituse surve muutunud laiaulatuslikuks. Viimastel aastatel on Viimsi vallas 1000 elaniku kohta väljastatud enim ehituslubasid kogu Eestis.

Vastavalt kinnitatud Viimsi valla arengukavale (Strateegia aastani 2020) iseloomustavad valda "rahvastiku arvu pidev juurdekasv, kiire sotsiaalne ja majanduslik areng. Selle põhjused peituvad eelkõige piirkonna kaunis looduses, ettevõtluseks logistilises asukohaehelises, avalike teenuste pidevas parendamises ja elanike püüdlustes ning eneseteostuses. Investeeringud kinnisvarasse ja tootmisse kinnitavad usaldust ja usku Viimsi valla jätkusuutlikkuse pikaajalises perspektiivis. See on kohustus ja väljakutse Viimsi vallavolikogule ja -valitsusele, et tagada valla tasakaalustatud areng ja avalike teenuste kättesaadavus ja kvaliteet. Vallavalitsusel tuleb teha ära suur töö haridusasutuste võrgu väljarendamisel ja elukeskkonna kvaliteedi parandamisel. Lähiaastate tähtsamaks ülesandeks on looduskeskkonna, majanduse ja asustuse ruumimustri sidumine tervikuks selliselt, et oleks kindlustatud valla konkurentsitaluvus ilma, et ressursikasutus toimuks tulevaste põlvkondade arvelt".

Viimsi vallas kehtestatud detailplaneeringutega on ette nähtud 6035 uut eluaset (üksikelamut, korterit, ridamaja sektsiooni jms), millest võib oletada ca 18 000

uue inimese elama asumist valda. Sellest kaasneb nii infrastruktuuri koormuse kasv, ühistranspordi ümberkorraldamise vajadus kui ka kohustus rajada valda pidevalt uusi sotsiaal-, kultuuri- ning haridusobjekte. Arengukavas on selle ilmetamiseks toodud läbiviidud küsitluse andmed, mille järgi peavad valla-elanikud kõige valusamateks probleemideks teede korrashoidu (32% vastanustest), turvalisust (31%), ühistransporti (19%), valgustust tänavatel (16%), ühisveevärki ja kanalisatsiooni (15%) ning heakorda (13%). Viimasel ajal on sellele lisandunud ka kooli- ja lasteaiakohtade puudus, mis sunnib inimesi näitama oma elukohana fiktiivselt Tallinna linna. See, et lapsed käivad koolis ja lasteaias väljaspool valda aga suurendab taas koormust teedele. Lisaks tehnilistele küsimustele tuleb vallal arengu tasakaalustatuse põhimõttest lähtuvalt tagada looduskeskonna säilimine ja puhkealade kasutatavus avalikes huvides. Lähtuvalt arengukavast on Viimsi vallavolikogu ja -valitsus seadnud eesmärgiks “teha lähiaastatel olulisi investeeringuid valla haridusellu, ühisveevärgi- ja -kanalisatsiooni ning teedevõrgu väljaehitamisse ja vaba aja veetmise võimaluste parandamisse. Toimetulek kasvava linnastumisega eeldab tähelepanu ja investeeringute suurendamist looduskeskonna säilitamiseks ning võimalike keskkonna riskide maandamiseks. Tuleb tagada valla tasakaalustatud areng, mis on vastavuses elanike vajadustega. Seatud sihtide elluviimine nõuab ressursside pikaajalist planeerimist ja otstarbekat kasutamist. Strateegilisus seisneb selles, et teha õigeid valikuid õiges järjekorras ja õigel ajal. Arengulahendused tuleb kindlustada ladusa finantsjuhtimisega, mis toetub vallaelarvele, riiklikele investeeringutele, Euroopa Liidu struktuurfondide ja teiste doonorite koostööle.”

Seega tuleb vallal tagada elamuehitusvaldkonna senisest parem reguleerimine, et toime tulla kasvava linnastumisega. *Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu* koostamisel arvestati küll valla atraktiivsust elamupiirkonnana, kuid tänaseks väljakujunenud ehitustegevuse mahtu nii suures ulatuses ette prognoosida ei osatud. Tänapäevane asustus ja hoonestustihedus on muutnud endise hajaasustatud ja põllumajandusele orienteeritud Viimsi poolsaare Tallinna linnastu osaks ning kahekordistanud rahvaarvu. Kuna rahvaarv on kehtivate detailplaneeringute tulemusel lähiajal taas mitmekordistumas (vt tabel 5), on vaja täpsustada vallas kehtivaid elamuehitusega seotud reegleid, mis võimaldaks tagada elukeskkonna kvaliteedi säilimise. Selle vajaduse aktuaalsust tõestab ka asjaolu, et Viimsi vallas on viimasel kahel aastal väljastatud samapalju ehituslubasid kui eelmisel viiel aastal kokku.

Reeglite kehtestamisega läbi teemaplaneeringu soovitakse:

1. Viia ellu valla arengukavaga kehtestatud strateegilised eesmärgid.
2. Luua võimalused arengukavas väljatoodud riskide maandamiseks elamuehitusvaldkonnas.
3. Tagada elukeskkonna kvaliteet, vältides monofunktsionaalsete asumite teke ja korterelamute arvu massilist suurenemist ning lõpetamata kinnisvara arendusprojekte.
4. Täpsustada transiitmagistraalide naabruses olevatel aladel elamuehituse reegleid.
5. Täpsustada nõudeid uute elamute projekteerimiseks ja ehitamiseks, et tagada piirkonniti elamualade arhitektuurne ühtsus ja sobivus keskkonnaga ning valla eri piirkondades väljakujunenud hoonestuslaadiga.
6. Luua eeldused sotsiaalobjektide ja infrastruktuuri kaasajastamiseks enne kui lisandub uusi elamuid veel planeerimata aladele.

Täpsem ülevaade 12. oktoobri 2004. a volikogu määrusega nr 17 kinnitatud arengukava strateegilistest arengueesmärkidest, mille alusel eelnevad soovitud formuleeriti, on toodud järgmises peatükis.

### 2.1.1 Ülevaade valla arengukavaga kinnitatud strateegilistest arengueesmärkidest

Viimsi valla arengukava koosseisus olev valla arenguvision aastani 2020 sätestab, et:

**VIIMSI VALD ON KVALITEETSET ELUKESKKONDA, HARITUST JA ETTEVÕTLIKKUST VÄÄRTUSTAV ISESEISEV KOHALIKU OMAVALITSUSE ÜKSUS TALLINNA LINNASTUS**

Sellest lähtuvalt seatakse arengukavas järgmised eesmärgid.

#### Elanike parema teenindamise ja sisserände arvestamiseks:

- suurendatakse valla juhtimises strateegilise planeerimise kaalu, era- ja avalike huvide kaalutletud ühildamist, avaliku- ja erasektori koostöölepingute laialdasemat rakendamist;
- parandatakse valla elukeskkonna kvaliteeti, keskendudes valla roheline võrgustiku säilitamisele, heakorra ja miljööväärtuse suurendamisele, ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni ning teede-tänavate arendamisele;
- tehakse jõupingutusi ühistranspordi laialdaseks kasutamiseks ja sõiduolude parandamiseks vallasiseses liikumises ja Tallinna kesklinna suunal, ehitatakse magistraalteede omavahel haakuv süsteem ja suurendatakse ristmike läbilaskevõimet;
- toetatakse sotsiaalhoolekande ja tervishoiuteenuste kvaliteetset osutamist;
- laiendatakse elanikkonna vaba aja veetmise võimalusi, toetatakse kultuuri pärandi säilitamist ja aktiivset kultuurielu ja noorsootööd, jätkatakse noortekeskuste rajamist ja muuseumite väljaehitamise toetamist;
- stimuleeritakse kohalikku algatusvõimet ja elanike ning institutsioonide aktiivset osalemist vallaelu küsimuste lahendamisel ja valla tuleviku kujundamisel;
- maakasutuse planeerimises arvestatakse senisest enam keskkonnaohutuse ja maastikuökoloogia printsiipe (roheline võrgustiku toimimise tagamine, miljööväärtuslike alade valik ja neile kasutustingimuste seadmine, arhitektuuriliste lahenduste sobitamine loodusesse jne), välditakse monofunktsionaalsete asumite teket ja lõpetamata kinnisvara arendusprojekte, transiitmagistraalide naabruses olevatel aladel piiratakse elamuehitust, täpsustatakse tihe- ja haja asustuse piirid;
- suurendatakse omavalitsuse haldussuutlikkust ja investeerimisvõimet kaasaetes EL struktuurifonde.

Arengukava realiseerimisel võivad esineda järgmised olulised riskid:

1. **Valglinnastumise oht**, mis lähtub elamute, tootmise ja transpordivoogudega kaasnevast inimtegevuse koormuse kiirest kasvust, mille tulemusena hakkab domineerima vallas tehiskeskond. Kinnisvaraarendus lähtub valdavalt arendajate hetkekasust, jättes **tagaplaanile vallaelanike pikaajalised ühishuvid** (ühiskommunikatsioonid-, teede ja tänavate läbitavus, juurdepääs avalike teenuste asutustele ja sotsiaalobjektidele, vajalik maa vaba aja veetmiseks), looduskeskkonna säästva kasutamise, kohaliku traditsioonilise identiteedi ja miljööväärtused. Elanike arvu kiire kasv ja uusasukate vähenemine sotsialiseeritus toovad kaasa **kiire autosutmise ja kuritegevuse kasvu ohu, ei suudeta tagada teede läbilaskevõimet, koolide ja lasteaedade kohti**.
2. **Looduse reostuse oht**, mis tuleneb tarbijalikust suhtumisest looduskeskkonda, loodusressursside hooletust kasutamisest. Ohu olulisteks allikateks on **ohtlike ainete käitlemise mahu kasv, transpordivoogude intensiivis-**



**tumine (maantee, raudtee)**, millega kaasnevad tootmisest tulenevad saasteriskid, müra, vibratsioon ja õhusaaste; **mereliikluse** intensiivistumine tekitab ohtu vee- ja rannaalade reostumiseks ning erosiooniks.

3. **Avalike teenuste osutamise mahajäämuse oht elanike kasvavatele nõudmistele.** Kasvav elanikkonna rahulolematuse põhjustab kohaliku võimu poliitilise ebastabiilsuse, otsustamatuse ja pärsib arendustegevuse järjepidevust.
4. **Tulubaasi vähenemise oht.** Kohaliku omavalitsuse kasutada olevad rahalised vahendid ei suurene piisava tempoga. **Riigi eelarvepoliitika ettearvamatus** ohustab investeeringute finantsplaneerimise otstarbekust ja suurendab ametnike omavoli. Tekib oht, et investeeringute tagasimaksimiseks vajaminev rahasumma ületab eelarvelist tagasimaksimisvõimet. Projektipõhisel rahastamisel tekivad hilinemised ja kaasfinantseerimine laekub oodatust hiljem.
5. **Omandiküsimuste mittelahendamisest tulenev oht.** Vallavolikogu ja -valitsus ei suuda ohjata kinnisvaraarendajate tegevust, tagada vajalike maaalade reserveerimist ühiskondlikuks kasutamiseks ja maade munitsipaliseerimist; riigipoolne otsustusprotsess venib ja riigile kuuluvat maad ei anta üle kohalikule omavalitsusele. Partnerid ei ole koostööaltid ja lahendused lükkuvad määramatuks ajaks edasi.

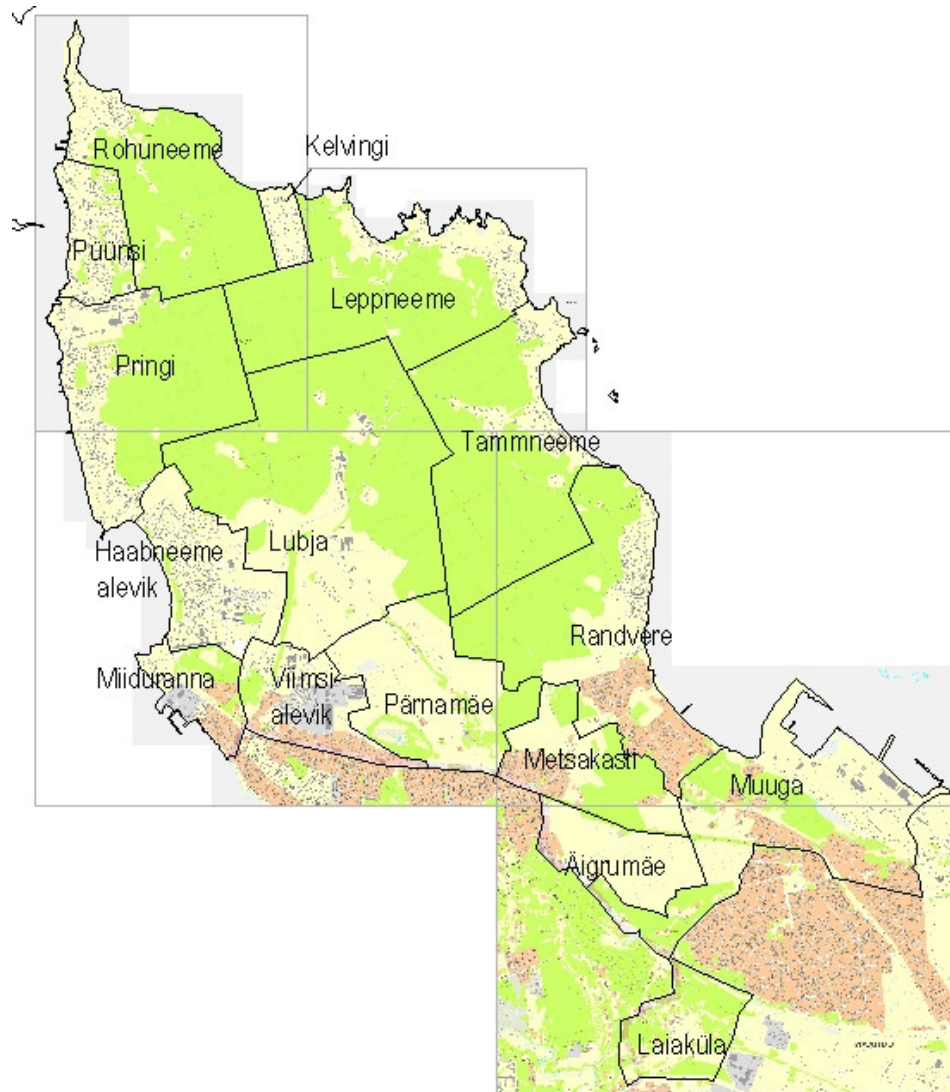
Arengukavaga kehtestatud eesmärgiks on **tasakaalustatud asustussüsteem**, mille tagamiseks on vajalik:

1. elamupiirkondades monofunktsionaalsuse vältimine, korterelamute arvu massilise kasvu ärahoidmine;
2. esmatasandi keskustevõrgu väljaarendamine ja piirkondlikes arengutasemetes ebaühtluse vältimine;
3. elamupiirkondade füüsilise sidususe tagamiseks teedevõrgu väljaehitamine ja ühistranspordi kasutamise soodustamine;
4. polüfunktsionaalse vallakeskuse väljaehitamine Viimsi-Haabneeme-Miiduranna kolmnurgas;
5. arendusprojektide kompleksne väljaehitamine;
6. ajaloolise külamiljöö ja ehitustraditsioonide säilitamine.

## 2.2 Elanike tihedus ja asustuse paiknemine

Viimsi valla mandriosas paikneb hetkel 14 küla ja 2 alevikku. Viimsi poolsaare rannakülad ehk vanem asustus asuvad vahetult mere ääres. Ka enamusest elamualadest on valdavalt koondunud lääne- ja idarannikule. Valla keskustena toimivad Haabneeme ja Viimsi alevik, kus elab kokku peaaegu pool valla rahvastikust.

Poolsaare siseosa on seni olnud valdavalt inimtühi metsamaa, mis aga uute elamupiirkondade pealetungil järk-järgult väheneb. Valla keskosa mets on säilimise tagamiseks kehtivas *Viimsi valla mandriosa üldplaneeringus* määratud valdavalt kaitsemetsaks.



*Illustratsioon 1. Külapiirid Viimsi valla mandriosas*

**Haabneeme alevik** asub Tallinnast 11-14 km kirdes Viimsi poolsaare lääne-rannikul ja seal asus S. M. Kirovi nimelise näidiskalurikolhoosi keskus. Keskasula välja ehitamist esimene etapp toimus 1960-73. aastatel. 1976. aastal lisandus sellele kaubanduskeskus ja 1979. aastal haigla-polikliinik. Lisaks elamuile valmis 1974. aastal vanadekodu, 1978. aastal staadion, 1983. a post-modernistlik „Piilupesa“ lasteaija juurdeehitus ning aastatel 1981-85 Viimsi keskkooli hoone. 1978. aastal sai Haabneeme üleliidulisel maa-asulate ülevaatusel esimesena Eesti asulaist NSVL Rahvamajanduse Saavutuste Näituse audiplomi ja 1981. a NSVL Arhitektide Liidu diplomi (Raam 1997). Uuemad ühiskondlikult tähtsad hooned keskus on 2003. aastal valminud SPA hotell „Viimsi Tervis“ ja klindi all paiknev lasteaed „Päikeseratas“. 2004. aastal on alustatud keskus oleva korterelamuala laiendamist põhja suunas.

**Viimsi alevik** on tekkinud Viimsi mõisa ümber. Rannaäärsel klindiastangul paiknev kompaktne sümmeetrilise planeeringuga mõisa ansambli hooned on püstitatud põhiosas 18. sajandil ja saanud 1865. aasta tulekahju järel historitsistliku ilme. Tänapäeval on mõisa peahoone osaliselt rekonstrueeritud ja praegu asub siin J. Laidoneri muuseum (Raam 1997). Aleviku südamiku moodustavad Pirita lillekasvatuse näidissovhoosi ajal rajatud paneel elamud, endine sovhoosi

keskuse hoone, kus asuvad Viimsi kultuurikeskus ja vallamaja ning peale taasiseseisvumise perioodi rajatud korterelamud.

Kahe asula vahele jääv mõisapark eraldab asulad maastikus eineteisest, kuid seoses staadioni ümberehitamise kavaga ning Rohuneeme ja Randvere tee ristmiku piirkonna kujunemisega aktiivseks ärialaks on senised keskasulad kujunemaks ühtseks teenindus- ja kaubanduspiirkonnaks. Võib prognoosida, et perspektiivseks suuremaks keskuseks Viimsi vallas peaks kujunema Haabneeme-Miiduranna-Viimsi piirkond. Ühtlasi peaks olema vallas ka mitmeid väiksemaid keskusi, kuhu oleks koondatud teenindus-, kaubandus- ja haridusasutusi.

## 2.2.1 Rahvastiku jaotus valla osade lõikes

Viimsi valla mandriosas paikneb 14 küla - Kelvingi, Laiaküla, Leppneeme, Lubja, Metskasti, Miiduranna, Muuga, Pringi, Pärnamäe, Püünsi, Randvere, Rohuneeme, Tammneeme, Äigrumäe ning 2 alevikku - Viimsi ja Haabneeme. Prangli saarel on 3 küla (statistikat peetakse koos nii Idaotsa, Kelnase kui ka Lääneotsa külade kohta) ja Naissaarel 1 küla. Rahvastiku jaotus külade lõikes kajastub tabelis 1.

**Tabel 1.** Viimsi valla külade ja alevike elanike arv 01.01.2000. a ja selle juurdekasv külade lõikes

Küla, alevik	Alalised elanikud 01.01.2000	Alalised elanikud 01.01.2004	Alalised elanikud 01.01.2005	Muutus 2000 kuni 2005	Muutuse protsent
Haabneeme alevik	1772	2711	2825	+1053	59%
Kelvingi küla	55	314	361	+306	556%
Laiaküla küla	74	102	161	+87	118%
Leppneeme küla	147	252	279	+132	90%
Lubja küla	128	213	368	+240	188%
Metsakasti küla	54	218	253	+199	369%
Miiduranna küla	367	434	434	+67	18%
Muuga küla	53	212	262	+209	394%
Naissaare küla	5	10	10	+5	100%
Prangli saar	146	147	138	-8	-5%
Pringi küla	327	750	788	+461	141%
Pärnamäe küla	61	108	164	+103	169%
Püünsi küla	335	857	921	+586	175%
Randvere küla	152	688	765	+613	403%
Rohuneeme küla	266	418	427	+161	61%
Tammneeme küla	194	314	321	+127	65%
Viimsi alevik	1509	2085	2171	+662	44%
Äigrumäe küla	74	118	121	+47	64%
Valla tasand (külaga sidumata)	0	53	61	+61	100%
<b>Kokku</b>	<b>5719</b>	<b>10004</b>	<b>10830</b>	<b>+5111</b>	<b>89%</b>

Kiireim elanikkonna juurdekasv oli küladest Kelvingi külas, kus rahvaarv on enam kui kuuekordistunud. Randvere, Muuga ja Metsakasti külades on rahvaarv enam kui neljakordistunud ning Lubja, Püünsi, Pringi ja Pärnamäe külas ületab tänane elanikkond arvuliselt 4 aasta tagust elanike hulka enam kui kahekordselt. Üldarvu poolest kasvas elanikkond teistes rohkem Haabneeme alevikus, Viimsi alevikus ja Randvere, Püünsi, Pringi ning Kelvingi külades.

## 2.2.2 Rahvaarvu dünaamika

Elanikkonna plahvatuslik suurenemine (vt tabel 2) viimastel aastatel on tingitud maareformi tõhusast ellurakendamisest. Tagastatud kinnistud ostnud arendajad või tagastatud maade omanikud ise püüavad maa läbi detailplaneeringu koostamise väärtustada ja kasumi saamise eesmärgil edasi müüa. Sellist tegetsemist on hõlbustanud inimeste suur huvi linnalähedase ja atraktiivse elukeskkonna järele. Samuti on laenuga eluaseme soetamine tänu madalatele laenuintressidele ja väikesele omafinantseeringule muutunud võimalikuks suurele hulgale inimestele.

**Tabel 2.** Rahvaarvu muutumine Viimsi valla territooriumil viimase 45 aasta jooksul

Aasta	1959	1970	1979	1989	1994	1999	2002	2004
<b>Elanike arv</b>	1431*	2089*	3081*	5030*	5366	5622	7424	10004

\* - rahvaloenduse andmed

Rahvastiku loomulik iive viimasel kümnendil on toodud tabelis 3. Kõige vähem lapsi sündis aastatel 1994 ja 1996 ning kõige rohkem viimasel kolmel aastal, mis on seotud ka elanike (noored pered) juurdeasumisega viimasel neljal aastal.

**Tabel 3.** Viimsi valla iive 1988-2004

Aasta	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004*
<b>Sünd.</b>	60	62	50	67	56	52	42	63	47	62	59	71	89	98	153	132	121
<b>Surnud</b>	43	31	46	39	25	57	46	50	53	50	56	49	44	61	68	59	39
<b>Iive</b>	+17	+31	+4	+28	+31	-5	-4	+13	-6	+12	+3	+22	+33	+37	+85	+73	+82

\*2004 aasta andmed on esimese 10 kuu seisuga

Viimastel aastatel on järjest rohkem asunud elama valda inimesi võrreldes vallast lahkunutega. Elanikkonna mehhaaniline liikumine (sissekirjutuste alusel) kajastub tabelis 4. Seoses elanikkonna kiirest juurdekasvust tingitud koolikohtade vähesusega vallas on paljud Viimsis elavad inimesed elanike registris arvel Tallinnas. Samuti on vallas palju elanikke, kes elavad osaliselt valminud uutes elamutes ega ei ole end Viimsi valda elama registreerinud. Seega võib vallast äraläinute arvu kasv aastatel 2003 ja 2004 olla pigem statistiline kui reaalne ning valda elama asunute arv on pigem tegelikkusest väiksem.

**Tabel 4.** Rahvastiku mehhaaniline liikumine Viimsi vallas 1992-2004

Aasta	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004*
<b>asus valda elama</b>	232	167	330	389	414	434	525	361	301	1549	1529	1248	1105
<b>lahkus vallast</b>	112	132	158	261	274	345	165	201	206	90	216	482	422

\*2004 aasta andmed on toodud esimese 10 kuu seisuga

### 2.2.3 Asustustiheduse muutused Viimsi vallas

2004. aasta seisuga on Viimsi vald Eesti suurim vald. Elanikkonna jätkuva kasvu korral on Viimsi vald muutumas elanike arvult võrreldavaks enamusega Eesti linnadest, vt tabel 5.

**Tabel 5.** Asustustihedus Viimsi vallas 1989-2005 ning rahvaarvu ja asustustiheduse prognoos aastateks 2014 ja 2020 tuginedes Viimsi valla arengukavale

Aasta	Rahvaarv vallas	Valla pindala, km <sup>2</sup>	Asustus-tihedus, elanikku km <sup>2</sup>	Valla mandriosa pindala km <sup>2</sup>	Asustus-tihedus mandri osas, elanikku km <sup>2</sup>
1989	5244*	72.84	72	47	108
1993	5101	72.84	70	47	105
1994	5140	72.84	71	47	106
1995	5307	72.84	71	47	109
1996	5390	72.84	74	47	111
1997	5393	72.84	74	47	111
1998	5514	72.84	74	47	114
1999	5622	72.84	77	47	116
2000	7978	72.84	110	47	166
2001	8012	72.84	110	47	167
2000	8049	72.84	110	47	168
2003	8134	72.84	112	47	170
2004	10004	72.84	137	47	213
2005	10830	72.84	148	47	230
prognoos 2014	20700	72.84	284	47	436
Prognoos 2020	30000	72.84	412	47	634

\*Rahvaloenduse andmed

Eesti keskmine rahvastiku tihedus aastal 2003 oli võrdluseks 32,1 in/km<sup>2</sup>. Tallinnas olid vastavad näitajad 2001. aastal 2312 in/km<sup>2</sup> ja Tallinnas Pirita Linnaosas 425 in/km<sup>2</sup>. Seega on Viimsi valla mandriosa asustustihedus aastaks 2014 möödumas asustustiheduselt tänasest Pirita linnaosast ja jõudmas aastaks 2020 tänase Maardu linnaga võrreldava elanike tiheduseni (715 in/km<sup>2</sup>).

Seega on statistiliste andmete järgi rahvaarv 2005. aasta alguses võrreldes 1995. aastaga, st 10 aasta jooksul, kahekordistunud. Uut kahekordistumist on oodata aastaks 2014 ja seejärel taas ca 10 aastase perioodi jooksul. Seega on Viimsi mandriosa aastaks 2014 saavutanud Eesti keskmise suurusega linna rahvaarvu tiheduse ja jõudmas aastaks 2020 kannule Eesti suuruselt 10. linnale - Maardule.

Saarte olemasolu viib keskmise elanike tiheduse Viimsi vallas siiski alla (vt tabel 5), kuid samas ei ole saared osaks valla elanike igapäevasest vaba-aja veetmise alast ega kompenseeri ka mandriosa asustuse tihenemisest tekkivaid probleeme seoses sotsiaalobjektide puuduse ja infrastruktuuride aegumise ning teedega. Saarte pindala moodustab valla pindalast küll 36%, kuid elanikkond vaid 1,3%. Seega on valla arengu seisukohalt õige käsitleda valla mandriosa elanikkonda ja mandriosa elukeskkonda sidestatuna omavahel ja saari ning nende elanikkonda sidestatuna omavahel.

## 2.3 Rahvaarvu kasvust tingitud elamuehituse suundumused

Viimsi on kõrgelt hinnatud ja mainekas elamispiirkond. Sellest ja Tallinna kesklinna lähedusest tingituna käib vallas vilgas elamuehitus. Lisaks üksikelamutele on rajatud ka kaksikelamuid, muid kahe korteriga elamuid ja ridaelamuid. Viimasel kahel aastal on hoogustunud ka kortermajade ehitus (kokku on väljastatud 48 ehitusluba 1295 korterile).

Kehtiva Viimsi valla mandiosa üldplaneeringu andmetel oli vallas 1999. aastal elamuid kokku: 1900 (ametlikult vastuvõetuid 1300 ja ametlikult vastuvõtmata 600) ja talusid 30. Kortereid oli järgmiselt: Haabneeme alevikus 10, Pringi külas 1, Püüsi külas 3, Rohuneeme külas 2, Lubja külas 1, Äigrumäe külas 1, Viimsi alevikus 21. Vastavalt eksperthinnangule elas siis kortereid 2706 valla elaniku. Aiandusühistuid oli siis 52 ja suvilaid 232. Suvekuudel arvati siis vallaelanike arvu suurenevat kuni 10 000 inimese võrra. Tänapäevaks on paljudest suvilatest aga saanud elamud. Tõenäoline on, et lähema kümne aasta jooksul ehitatakse kõik poolsaare läänerannikul olevad suvilad üksikelamuteks, kusjuures arvatavasti 10-20% üksikelamutest rajatakse kahest/kolmest väiksest suvilakrundist üheks ühendatud elamukrundile. Ka idarannikul on täheldatav sarnane areng. Erandiks on Muuga küla, kus raudteest põhjapoolsele jäävale alale uusi elamuid *Viimsi valla mandriosa üldplaneeringuga* ette ei nähtud ning olemasolevaid suvilaid elamuteks ümber ehitada ei ole soovitatav.

Arengukava andmetel anti aastatel 1996–2000 Viimsi valla eluhoonetes kasutuslubasid 21 942 m<sup>2</sup> kasuliku pinna tarvis (9,7% Harjumaast ja 62,5% Tallinna lähiümbrusest) see jagunes omakorda: üksikelamutele 17 005 m<sup>2</sup> (vastavalt 13,9% ja 62,0%), kaksikelamutele 1 166 m<sup>2</sup> (vastavalt 16,6% ja 100%) ja mitme pere elamutele 3 771 m<sup>2</sup> (vastavalt 5,5% ja 100%). Teada on ka, et ehituslubade väljastamine on viimasel kahel aastal plahvatuslikult kasvanud (vt tabel 6). Aastatel 1995-2002 on Viimsis väljastatud samapalju ehituslube kui 2002. aasta algusest 1. novembrini 2004. aastal. Samal ajal on kasutuslube väljastatud tunduvalt vähem. Paljud elanikud elavad seega kas kasutusloata hoones või ehitatavas hoones, mis on nähtav ka uute elamuvaladega kohapeal tutvudes.

**Tabel 6** Ehitus- ja kasutuslubade väljastamine aastatel 1995-2004 Viimsi ehitusameti andmetel

Aasta	Ehitusload	Kasutusload
1995	70	2
1996	37	28
1997	58	25
1998	121	59
1999	103	85
2000	129	53
2001	180	46
2002	268	74
2003	335	44
kuni 1. nov 2004	377	51

Tabelist 7 selgub, et aastatel 1995-2002 olnud 7 aastase perioodiga on Viimsi Vallavalitsuse Ehitusamet menetlenud sama palju elamute ehituslubasid kui viimase aasta ja kümne kuulise perioodi jooksul kokku.



**Tabel 7** Ehitisregistris registreeritud ehituslubade arvust tuletatud valla rahvastiku arvu kasv 01.01.1995-01.11.2004, oletusel, et igas üksikelamus või korteris elavas peres on keskmiselt kolm liiget

Ehitusload elamu liigi kaupa	1995–2002	2002–01.11.2004	Kokku	Uute korterite arv kokku 01.01.1995-01.11.2004	Oletuslik uute elanike arv (3 in peres)
Aiamajad	11	8	19	0	0
üksikelamud	622	497	1119	1119	3357
kaksikelamud	9	48	57	114	342
ridaelamud	3	14	17	85	255
korterelamud	2	48	50	1295	3885
<b>KOKKU</b>	<b>647</b>	<b>615</b>	<b>1262</b>	<b>2613</b>	<b>7839</b>

Aastatel 1996 kuni 2004 on loodud läbi kehtivate detailplaneeringute ehitusõigust ca 18 000 elanikule eluasemete rajamiseks, millest täna on ehituslubade läbi väljaehitamisel või valminud juba ca 7900 inimese eluasemed. Hetkel on planeeringute kaudu realiseerimata ehitusõigust täiendavalt ca 10 000-11 000 elaniku kolimiseks Viimsi valda. Läbi hetkel menetluses olevate planeeringute kasvaks juurdetulevate elanike arv oletuslikult veel ca 4000-8000 inimese võrra. Kui realiseeruksid aga ka kavandamisel olevad Viimsi alevikus oleva katmikala (ehk endiste sovhoosi kasvuhoonete ala) detailplaneering, Haabneeme staadioni ala detailplaneering jt suuremad korterelamualade planeeringud, võib see arv 4000-8000 asemel ulatuda kuni 10 000 täiendava elanikuni.

Arengukava pessimistlik variant näeb ette sellise elanikkonna kasvu aastaks 2010. Seega on tabelis 5 toodud rahvaarvu prognoos igati realistlik ja pigem tagasihoidlik. On reaalne oht, et 2010. aastaks prognoositud elanikkonna arv realiseerub praeguse kinnisvaraarenduse tempo juures juba 3-4 aastaga, st kiiremini kui arengukavas on prognoositud. Seega võib rahva arv aastaks 2020 Viimsi vallas kasvada arengukavas toodud prognoosist tunduvalt suuremaks.

Statistika alusel võib järeldada ka, et vallas arvel olevate inimeste, st registreeritud rahvaarv ja tegelik rahvaarv Viimsi vallas võivad hetkel erineda ca 3000-4000 inimese võrra.

Arengukava *kruntide täisehitamise stsenaariumi* järgi on täna planeeritud eluasemeid ca 5 aastaks. Sellest võib järeldada, et elanikkonna kasvuga toime tulemiseks ja vallale seatud kohustuste täitmiseks tuleb vallas vältida täiendavate kortermajade kavandamist ning eelistada ridamajade ja korterpereelamute rajamisele üksikelamute ehitamist. Seeläbi on võimalik tagada madalam asustustihedus ning pidurdada elanikkonna liiga kiiret kasvu. See on vajalik, sest vastasel korral ei suuda vald täita temale seadustega pandud kohustusi haridus- ja sotsiaaltoetuskandevalkondade ning tehnilise infrastruktuuri toimivuse tagamises.

Kuna Viimsi rahvastik on kasvanud peamiselt nooremate perede arvelt, on lähima 10 aastase perioodi sees prognoositav kooli- ja lasteaia kohtade puudujäägi kasv mitmekordne. Samuti võib vallas ca 40-50 aasta pärast olla väga suur pensionäride osakaal, sest praegu kinnisvara soetanud peamine vanusegrupp langeb siis tööjõuturult välja.

### 3 ASUSTUSE SUUNAMISE VAJADUSTE PÕHJENDUSED

Lähtuvalt Tallinna lähinaabrusest ja valla paiknemisest ilusa rannajoonega poolsaarel, on Viimsi valla asukoht soodne elamuehituseks. Kuna valla rahvaarvus on toimunud oodatust kiirem kasv, ei ole otstarbekas *Viimsi valla mandriosa üldplaneeringut* ega ka teemaplaneeringut muutvate detailplaneeringute koostamine enne kui detailplaneeringutega kehtestatud kruntide elanikele suudetakse tagada vajalik sotsiaalne ja tehniline infrastruktuur. Üldplaneeringu muutmine (v.a. teenindus või sotsiaalfunktsiooniga hoonete kavandamine läbi detailplaneeringu) saab toimuda vaid juhul, kui arendaja on valmis kulud, mis tekivad nii sotsiaalse kui tehnilise infrastruktuuri rajamisel, katma omapoolsete investeeringute arvelt. Selline piirang on sätestatud, kuna valdavalt 1990. aastate alguses haja asustusviisil hoonestatud Viimsi vald on muutunud Tallinnaga tihedalt seotud linnastu osaks, kus tehniline ja sotsiaalne infrastruktuur ei ole arenenud valla eelarve piiratuse tõttu sama kiiresti kui elamuehitus. Seega tuleb tagada stabilisatsiooni periood, mille jooksul vald suudaks oma infrastruktuuri kaasajastada. Valla üldplaneeringu muutmist on vaja edaspidi vältida, et ei tekiks lühiajalisusele orienteeritud arenguotsuste tulemusel keskkonna saastumist ja infrastruktuuri ülekoormatust.

Hetkel teadaolevad probleemid, mis sellise otsuse vajalikkuse tingisid on:

1. **Pirita tee ummistumine**. See ei võimalda valla elanikel mõistliku ajakuluga minna tööle ja koju. Ummikud Pirita teel Viimsist linnasõiduks võivad õnnetuste või halva ilma korral olla kuni 1,5 tunni pikkused ning ca 25-60 minuti pikkused nende puudumisel. Normaalne Viimsi keskusest Tallinnasse sõidu aeg peaks olema ca 15-20 minutit. Ummikud on ajastatud enamasti kevad-suvi-sügisperioodi hommikusele ajale ja jäävad enamasti aja vahemikku 7.40 kuni 9.20. Talvel on ummikuid mõnevõrra vähem. Need on valdavalt samas ajavahemikus ja seotud ennekõike kliimatingimustega, sest auto kasutajate arv on hooajalise asustuse puududes väiksem. Õhtused ummikute ajad varieeruvad enam ning neis ei ole edasiliikumise tempo sama aeglane kui hommikul, sest tööpäeva lõpp erinevates ettevõtetes ja asutustes ning koolipäeva lõpp ei ole samaaegsed. Probleemi lahenemist on oodata alles kauges tulevikus. Erinevad Tallinna linna ametnikud on prognoosinud, et Tallinn alustab Russalka kahetasandilise ristmiku projekteerimist kõige varem 2007. aastal. Pirita ja Merivälja vahelise kahe realise tee laiendamise plaanide kohta aga puudub info. Probleemi suurendab ka asjaolu, et olemasolev ühistranspordisüsteem ei suuda tagada piirkonna elanike teenindamist ja sunnib elanikke seetõttu kasutama autot, mis omakorda suurendab ummikute suurenemist. Ühistranspordi kasutamise atraktiivsust vähendab ka asjaolu, et see ei oma Pirita teel olevatest ummikutest läbi pääsemisel eeliseid. Bussisõit on kohati aeglasem kui autoga sõitmine, sest bussidel ei ole sageli ummikus olles peatusest välja sõidu võimalusi.
2. **Alternatiivsete juurdepääsu teede läbilaskevõime puudumine**. Äigrumäe ja Laiaküla kaudu on vallale plaanitud uut juurdepääsuteed, kuid selle rajamine ei ole hetkel riiklik prioriteet. Vald üksi ei suuda uue tee aluse maa võõrandamise ja tee rajamisi oma eelarvest katta.
3. **Looduskeskkonna ja metsade osakaalu pidev ja kiire kahanemine**, mille tulemusel on oht ületada piirkonna keskkonnasaaste taluvuse piiri ja kaovad valla sisesed puhkamisvõimalused. Lisanduvateks keskkonna probleemideks on aktuaalsed müra levik, ühtse kanalisatsioonisüsteemi puudu-



- mine, ummikutest tekkinud õhusaaste, avariolukordade riski suurenemine jms.
4. **Valla rahvaarv kahekordistub või suureneb veelgi enam, kui toimub hetkel kehtivate detailplaneeringute järgne elamute väljaehitamine.** Sellega kaasnevateks probleemideks on kooli, lasteaia ja tervishoiuga seotud kohtade puudumine, rekreatsioonialade taluvuspiiri ületamise oht ning tehnilise infrastruktuuri ja teede ülekoormatus.
  5. **Veeressursi ammendumine rahvaarvu mitmekordistumisel.** Veevarustuse ja kanalisatsiooni arendamine oli lähiminevikus koordineerimata. Aiandusühistute, veeühistute ja veetevõtjate tegevus seisnes põhiliselt olemasolevate võrkude ekspluatatsioonis ja tööhoius, veetootmises ja võrku andmises ning reovee ärajuhtimises Tallinna süsteemi. Uusi investeeringuid võrkude laiendamiseks ei tehtud. Ülevaate saamiseks koostati 1999-ndal aastal Viimsi poolsaare veeobjektide kaardistus. Selle kaardistuse tulemusena koostas vallavalitsus 2001. aastal korrigeeritud *Viimsi valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arendamise kava*. Esmakordselt pöörati tähelepanu ka elanikkonna kasvuga kaasnevatele probleemidele. Töö käigus määrati ära võimalikud alad, mis tulevikus peaksid olema kaetud ühisveevärgi ja kanalisatsiooniga. Seejuures võeti arvesse hoonestamata põllumaad. Veevajaduse ja seega ka ärajuhitava reoveekoguse arvutamisel lähtuti planeeritavateks elamukruntide suurusteks 1500 m<sup>2</sup> ning arvestati, et need hoonestatakse ühepereelamutega. Elanike keskmiseks arvuks krundi kohta võeti 2,5 elanikku, mis on Harjumaa statistiline keskmine. Tulemuseks saadi ca 24 000 elanikuga perspektiivne veevärk. Arvestades veetarbimist ühe elaniku kohta ca 120 l/ööpäevas, 10% veekadudega (lekked ja tule tõrjevesi) ning 5% veekuludega veetöötamiseks, 10% kuludega sotsiaalsfäärile ning asjaoluga, et tööstuse veetarbimine jääb samale tasemele kui 2000-ndal aastal ehk 100 m<sup>3</sup>/d, jõuti tulemusele, et 24 000 elanikuga veevärgi arvutuslik keskmine veetarve on 3014 m<sup>3</sup>/d (arvestatud on ainult mandriosa). Keskkonnaministri 13. jaanuari 2000. a määrusega nr 5 olid Harjumaal kinnitatud kambrium-vendi põhjaveevarud Viimsile 3500 m<sup>3</sup>/d. ÜVK-arengukavas tehtud järeldustest hoolimata algatati kinnisvaraarendajate surveel Viimsi vallas üha uusi detailplaneeringuid, kus väikepereelamute asemel sooviti rajada korterelamuid, mis aga tähendab ÜVK arengukavas planeeritud märksa suuremat elanikkonna juurdekasvu. 2004. aastal algatas Keskkonnaministeerium põhjaveevarude ümberhindamise, mille tulemusena kinnitati Viimsile uus põhjaveevaru – 4500 m<sup>3</sup>/d. See suurus on lõplik. Suurema tarbimise korral ähvardab põhjaveevaru tagasipöördumatu protsess – sooldumine. See tähendab, et lähtuvalt kinnitatud põhjaveevarust on võimalik valla mandriosale elama asuda kuni 28 000 põliselanikul, millele võib lisanduda kuni 2000 hooajalist elanikku (arvestatud on, et hooajalise elanikkonna arv väheneb suvilate ümberehitamise tõttu, kuid võib mõnes valla piirkonnas siiski säilida – saartel ja idarannikul). Juhul kui vald soovib tulevikus näha rohkem vallaelanikke peab ta juba tänasel päeval arvestama stsenaariumiga, et tulevikus tuleb liituda Tallinna pinnaveetoitelise süsteemiga. Sel juhul on kaks põhimõttelist võimalust – kas lõpetada kohe investeeringud põhjaveetoitelise süsteemi reorganiseerimisse ja alustada koheselt liitumiskavade koostamisega AS-ga Tallinna Vesi või jätkata põhjaveetoitelise süsteemi reorganiseerimist ja selle baasil elanikkonna veega varustamist kuni elanikkonna arv hakkab lähenema kriitilisele suurusele. Tallinna pinnaveetoitelise süsteemiga liitumiseks tulevikus tuleb rajada veemagistraalid Tallinna süsteemist kuni vallas kavandatava veetöötusjaamani (Lubja mäe klindi astangul majaka juures).

6. **Elanikkonna kasvuga ei ole järele jõudnud vee- ja kanalisatsioonivõrgu arendamise tempo ja selle kaasajastamine.** Viimsis on mitmeid omavahel ühendamata veevõrke ja puudub ühtne veetöötlemine. Omal ajal, ainult hooajalise elanikkonna veega varustamiseks väljaehitatud aiandusühistute veevõrgud on tänaseks päevaks väikese läbilaskevõimega, nõuetekohase tule tõrje veevarustuse võimaluseta ja ebapiisava rõhuga. Lisaks on suurkaevud väikese tootlikkusega ja pumplad amortiseerunud. Samuti puudub mitmetes piirkondades ühiskanalisatsioonivõrk. Seega on elanikkonna kasvades elanike varustamine veega ebarahuldav ja keskkonnareostuse oht suur. Valla 10 830 inimesega elanikkonnast puudub täna pooltel ühiskanalisatsioon ja nende reovee äravedu ei ole kontrollitav. Kuigi hetkel on Viimsi valla valitsus esitanud taotluse EU Cohesion Fundist abivahendite saamiseks ühtse reovee ärajuhtimise võrgustiku ja veevarustuse võrgustiku rajamiseks ning joogiveekvaliteedi parandamiseks tarbija juures olemasolevates tiheasustuspiirkondades üle poolsaare ning magistraalorustike rajamise eelvooluni ei arvesta taotlus neid piirkondi, mis ei olnud hoonestatud või olid hoonestamisel ja mida sai klassifitseerida kui kinnisvaraarendust. Kinnisvaraarenduse piirkondades tuleb seega võrkude rajamiseks investeerida kinnisvaraarendajatel. Samal ajal peab vald kinni maksma need investeeringud, mis on seotud elanikkonna kasvuga, et tagada tulevikus piisava võimsusega joogivee töötusjaamade ja reovee-magistraalorustike rajamine eesvooluni. Rahataotluse projekti elluviimiseks moodustas vald AS-i Viimsi Vesi, kes alustas valla mandriosa ühisveevõrguskeemide koostamisega, veekvaliteedi parandamiseks vajalike projektide väljatöötamisega jne. Tänapäevaks teatakse, et optimaalse veekasutuse ja veekvaliteedi tagamiseks tuleb jaotusvõrk täielikult ümber ehitada, sulgeda kõik üksikud suurkaevud ja rajada uus veehaare ühe veetöötusjaamaga. Kuni seda ei ole tehtud on olemas suur keskkonnareostuse risk. Ehkki rahataotlus on EU komisjonile esitatud ja heaks kiidetud ning pakkumiskutse dokumentide ettevalmistamine projekteerimise ja ehituse töövõtuks on alanud, on AS Viimsi Vesi kinnisvaraarendajate surve all väljapääsmatus olukorras, kuna suudab kinnisvaraarendajatele tagada eesvoolu alles 2008. aastaks (EU projekti elluviimisel). Sellest hoolimata kehtestatakse detailplaneeringuid ja antakse välja ehituslube, mille tõttu on tekkinud olukord, kus tervete kvartalite kaupa on tekkinud inimeste poolt juba asustatud piirkondi, kus reovett ei ole kuhugi juhtida. Seega oleks mõistlik ehituslubade väljaandmist ajutiselt (kuni EU projekti elluviimiseni) peatada.

Kogu vallas on suures ulatuses looduslikud alad ja senised põllualad asendunud hoonestusega. Vaatamata linnade lähedusele on täna Viimsi vallas veel suhteliselt inimsõbralik ja looduslähedane elukeskkond: valdav on aedlinnaalik miljöo koos üksikelamutega, poolsaare keskosa on suhteliselt terviklik metsaala, rannalad on looduslikult kaunid ja pakuvad mitmes kohas suplemisvõimalusi, valda läbiva raudtee olemine eraomandis ja raudteeülesõidukohtade vähesus annab ilmselt liiklust vähendava efekti poolsaarel üldiselt. Asustuse kasv seab ohtu traditsionaalse Viimsi poolsaare looduslähedase elukeskkonna säilimise. Kui hetkel on asustatud peamiselt poolsaare rannikualad ning valla lõunaosa, siis uusi hoonestusalasid soovitakse läbi detailplaneeringu algatamise taotluste aina enam rajada praegustele põllu- ja metsaaladele.

Lisaks uute alade planeerimisele nõuab ka suvitusrajoonide ümberkorraldamine aastaringseks elamiseks kehtiva Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu järgi detailplaneeringute koostamist ning suhteliselt suuri rahalisi investeeringuid, mis on seotud:

- tehnilise infrastruktuuri (vesi, kanalisatsioon, elekter, küte, gaas) välja- ja ümberehitamisega;
- teede korrashoiu tagamisega;
- ühistranspordi ja laste koolitranspordi korraldamisega;
- päästeteenistuse (tuletõrje, kiirabi, politsei jne) aastaringse juurdepääsu korraldamisega;
- sotsiaalse infrastruktuuri kättesaadavusega;
- üldkasutatavate puhkealade määramisega;
- prügiveo korraldamisega jne.

Kuna betletud probleemide lahendamine ainult munitsipaalvahenditega pole omavalitsusele ilma maaomanike poolse koostööta hetkel jõukohane, siis tuleks suvilaaladel vältida üksikute kruntide ümberplaneerimist. Vajadusel tuleb kogu suvilapiirkonna lahendus anda ühtse detailplaneeringuga ja arendajad või maaomanikud peavad võtma sinna rajatava tehnilise infrastruktuuri ja teede rajamise või ümberehitamise vastutuse enda peale.

Asustuse suunamisel tuleb arvestada tehnilise (tehnovõrgud, jäätme majandus, ühistransport jne) ja sotsiaalse infrastruktuuri (teenindus, kaubandus, arstiabi, haridus, kultuur jne) ning turvalise elukeskkonna (mürakaitset, puhas õhk ja joogivesi, üldkasutatavad haljasalad) olemasolu ning arendamisega.

Rahvastiku juurdekasvu juures tuleb riskiks pidada ka suure hulga sisseändajate seotust eluasemelaenudega, mis kriisi korral Eesti majanduses võib kaasa tuua plahvatusliku sotsiaalset abi vajavate elanike kasvu. See omakorda võib valla eelarve viia tasakaalust välja ning tekitada administratiivseid probleeme. Lisaks kaasneks sellega ulatuslik pankade poolne kinnisvara sundmüük, mis viiks alla piirkonna kinnisvara väärtuse ning tingiks elanikkonna muutumise (näiteks mitte eesti keelse elanikkonna sisseänne). Oht on reaalne, sest vastavalt valla arengukavale on rahvastikuregistri andmetel ajavahemikul 01.01.2000-01.01.2005 Viimsi valla elanike arvukus kasvanud 5719-lt 10 830-le (juurdekasv 5111 inimest ehk 1,9 korda). Kiireim elanikkonna juurdekasv oli Kelvingi külas, kus rahvaarv sellel ajavahemikul kuuekordistus. Randvere, Muuga ning Metsakasti külades rahvaarv neljakordistus. Elanike üldarvu poolest kasvas elanikkond enim alevikkudes ja Randvere külas. Randveres aga on näiteks puudu nii ühisveevärk kui ka kanalisatsioon.

## 4 ÜLDPLANEERINGU TEEMAPLANEERING: VIIMSI VALLA ÜLDISTE EHTUSTINGIMUSTE MÄÄRAMINE. ELAMUEHITUSE PÕHIMÕTTED

Üldplaneeringu teemaplaneering reguleerib elamuehitamise põhimõtteid ja reegleid nii Viimsi valla mandriosas kui ka vallale kuuluvatel saartel. Planeering on koostatud 11.01.2002. a kehtestatud *Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu*, 10.06.1997. a kehtestatud *Naissaare üldplaneeringu* ja 10.10.2000. a kehtestatud *Prangli saare üldplaneeringu* täpsustamiseks ja täiendamiseks.

Siintoodud elamuehituse reegleid tuleb järgida edaspidisel detailplaneerimisel, projekteerimisel ja ehitamisel.

### 4.1 Üldised nõuded elamuehitusele kogu Viimsi valla territooriumil

Kuna Viimsi valla rahvaarv on kasvanud kiiremini kui oodati, ei ole otstarbekas *Viimsi valla mandriosa üldplaneeringut* ega ka praegust teemaplaneeringut muutvate detailplaneeringute koostamine enne, kui on tagatud detailplaneeringutega määratud kruntide elanikele vajalik sotsiaalne ja tehniline infrastruktuur. Vastav piirang on seatud tuginedes ptk 3 toodud kaalutlustest. Üldplaneeringu muutmisel (v.a teenindus- või sotsiaalfunktsiooniga hoonete kavandamine läbi detailplaneeringu) tuleb arendajal katta erakorralised kulud, mis tekivad sotsiaalse ja tehnilise infrastruktuuri rajamisel. Üldplaneeringu muutmise ettepanekut sisaldavate detailplaneeringute koostamisel lepivad Viimsi Valla valitus ja arendaja või maaomanik eespool toodud kulude katmise põhimõtted kokku eraldi enne vastava detailplaneeringu algatamist. Menetluses olevate üldplaneeringut muutmise detailplaneeringute puhul lepitakse kulude katmise põhimõtted kokku enne planeeringu kehtestamist.

**Kõik elamud Viimsi vallas peavad asuma üldplaneeringuga määratud elamumaal. Väljapoole elamumaad uusi elamuid ja nende abihooneid rajada ei ole lubatud. Kõik suvilad ja nende abihooned peavad Viimsi vallas asuma kas elamumaal või aiamaajade ja suvilate maal.** Seniste maatulundusmaal paiknevate elamute alust maad ei pea vormistama elamumaaks v.a kui maatulundusmaa kinnistut soovitakse täiendavalt jagada elamuehituse eesmärgil. Üldplaneeringu järgse haljasala muutmise elamumaaks on lubatud üksnes Viimsi või Haabneeme alevikus juhul, kui haljasala muudetakse väikeelamu - või ridaelamumaaks ja kui planeeritava maatüki suurus ei ületa 5000 m<sup>2</sup> ning see on ümbritsetud ehumaaga ning detailplaneeringu alusel jäetakse planeeritavast krundist haljasalana avalikku kasutusse vähemalt 1/3 kinnistu senisest pindalast.

Kuni käesoleva üldplaneeringu kehtestamiseni koostatud ja kehtivates detailplaneeringutes loetakse üksikelamuks eramu, väikeelamu, pereelamu, individuaal-elamu või ühepereelamu, milles on üks korter, kui detailplaneeringus ei ole sätestatud teisiti.

Väikeelamumaale võib peale teemaplaneeringu kehtestamist projekteerida ainult üksikelamuid, kui varem kehtestatud detailplaneeringus ei ole sätestatud teisiti. Juhul, kui ehitusloa taotlemiseks esitatud projektis on tunnused, mis viitavad muule elamu tüübile kui üksikelamule, lähtutakse planeerimisel ja projekteerimisel vastavatuübilisest hoonest, mis on defineeritud üldplaneeringu peatükis

„Mõisted“. Aiamajade ja suvilate maal olevad suvilaid võib projekteerida vaid üksikelamuna. Paaris aiamajad ja suvilad ei ole Viimsi vallas lubatud.

Juhul kui kehtiva või koostatava detailplaneeringuga on üksikelamu või kaksikelamu krundile ette nähtud enam hooneid kui üks, tohib krundile rajada ühe elamu ja detailplaneeringus toodud hoonete arvust ühe võrra vähem abihooned, v.a kui detailplaneeringus on sätestatud teisiti. Selline nõue kehtestatakse, et vältida abihooneks planeeritud hoonete kasutamisele võtmist elamutena. Detailplaneeringu järgselt rajatav elamute arv ei tohi olla suurem kui planeeringus lubatud, sest sellisel juhul võidakse ületada antud piirkonna keskkonnataluvuse piiri.

Kaksikelamu või muud enam kui kahe korteriga elamud, ridamaja või nende tunnustele vastavat hoonet võib projekteerida ainult selleks detailplaneeringuga ette nähtud krundile. Edaspidi tuleb detailplaneeringutes määratleda konkreetsele hoone tüübile vastav maa liik. Näiteks tuleb ridaelamute ehitamiseks mõeldud maa määratleda ridaelamumaana.

Detailplaneeringus tuleb määrata ka lubatav maa-aluste korruste arv.

Uued ehitatavad suvilad või aiamajad Viimsi vallas ei tohi olla üle 150 m<sup>2</sup> hoone aluse pinnaga. Krundil toodud ehitusalune pind võib olla suurem vaid terrasside arvel<sup>1</sup>. Suvila või ja aiamajaga ühel krundil võib olla maksimaalselt kaks abihoonet.

Vundamendiga ja klaasist kasvuhooned loetakse elamu juurde kuuluvateks abihooneteks. Abihoonete asukoht krundil tuleb määrata detailplaneeringuga.

Ärimaale rajatud hoonetesse ei ole lubatud seada korteriomandit kui detailplaneering seda ette ei näe. Samuti ei ole ärimaale lubatud rajada iseseisvat elamufunktsiooniga hoonet (sh ühiselamu tüüpi hooned või pikaajalist st üle aastast majutusteenust pakkuvad majutusasutused) kui detailplaneering seda ette ei näe. Vastavat tüüpi hoone puhul tuleb parkimise jms korraldamisel lähtuda elamutele esitatud nõuetest.

Lagunenud, kasutusest väljalangenud ja hävinenud hoonete taastamist Viimsi vallas käsitletakse ehitamisena. Seda võib läbi viia hoone esialgse projekti (s.h säilitades hoone algse sihtotstarbe) taastamisprojekti või rekonstrueerimisprojekti<sup>2</sup> alusel. Juhul kui hoone taastamisel suureneb hoone ehitusmaht, on vallal õigus enne rekonstrueerimisprojekti koostamist nõuda detailplaneeringu koostamist.

Õhusaaste vähendamiseks ei ole Viimsi vallas lubatud uusi elamuid projekteerida kivisöe kütte baasil. Elamute rekonstrueerimisel tuleb kivisöe kütte baasil elamutele leida mõni väiksema õhusaastega kütteviis. Vallas on kaugkütte piirkondades keelatud puu- ja kivisöekütte kasutamine. Soovitav on kütmiseks kasutada maakütet, gaasikütet, õhusoojuspumpasid vms, millega väheneks energia tarbimine ja ei reostataks keskkonda.

<sup>1</sup> Terrassi alust ala ei lubata ka hiljem kinni ehitada.

<sup>2</sup> Vastavalt *ehitusseadusele* on ehitise rekonstrueerimine on ehitise piirdekonstruktsioonide muutmine ning kande- ja jälgastavate konstruktsioonide muutmine ja asendamine.

#### 4.1.1 Nõuded hoone asukohale krundil

Uute elamukruntide puhul ei ole lubatud elamute ehitamine lähemale kui 7,5 m krundipiirist.

Uute elamukruntide puhul ei ole lubatud suvilate või aiamajade ehitamine lähemale kui 5 m krundipiirist.

Aiamaja, suvila ja üksikelamu krundi täisehituse protsent ei või olla üle 20%. Kaksikelamu ja muu kahe korteriga elamu krundi täisehituse protsent ei või olla rohkem kui 25%.

Alla 1000 m<sup>2</sup> elamukrundile on lubatud rajada vaid üks hoone, kui varem kehtestatud detailplaneeringuga ei ole määratud teisiti.

#### 4.1.2 Elamukrundi kõrguse muutmise tingimused

Krundi pinna kõrguse muutmine, juhul kui sellega kaasneb sadevete režiimi muutumine, võib toimuda valla kirjaliku kooskõlastuse alusel.

Krundi pinna tõstmiseks naaberkrundile lähemal kui 5 m ja üle 0,5 m võrreldes naaberkrundiga tuleb koostada vertikaalplaneerimise projekt, mis tuleb piiri-naabritega kooskõlastada enne vallalt kirjaliku nõusoleku küsimist.

Elamute ehitamiseks rannale lähemale kui 100 m peab krundi detailplaneeringus sisalduma ka vertikaalplaneering.

#### 4.1.3 Elamute kõrguse üldtingimused

Üksikelamu maksimumkõrguseks loetakse 8,5 m olemasolevast maapinnast, kui kehtestatud detailplaneeringus ei ole määratud teisiti.

Aiamaja ja suvila maksimumkõrguseks loetakse 7,5 m olemasolevast maapinnast, kui kehtestatud detailplaneeringus ei ole määratud teisiti.

Korterelamud võivad olla kuni viiekorruselised. Kõrgemate hoonete rajamine peab olema põhjendatud arhitektuursest ja planeeringulisest aspektist (maamärk vms) ja saab toimuda vaid erandjuhul.

Kõrgema kui kolmekordse kortermaja projekteerimiseks tuleb korralda arhitektuurikonkurss. Konkursi tulemuste hindamisse tuleb kaasata vallavalitsuse ehitusameti esindajad.

Uute hoonete ehitusprojektide koostamisel tuleb arvestada olemasolevate hoonete kaugvaadete koridoridega (merevaated, vaated vanalinnale, vaated loodusobjektidele või miljööväärtuslikele maastikele). Projektis tuleb kajastada kas projekteeritav hoone võib varjata naaberhoonetes või kaugemal olevatest hoonetest avanevaid vaateid. Vaate varjamisel tuleb skeemil või plaanil kajastada, milliste hoonete vaateid varjatakse ja võimalusel lisada fotod vaadetest, mida naabruses olevate majade omanikud soovivad säilitada.

#### 4.1.4 Arhitektuursed üldnõuded elamutele

Elamute puhul tuleb tagada nende arhitektuurne ja esteetiline sobivus konkreetsesse kohta. Selleks on vaja olemasolevates elamupiirkondades hoonete



püstitamisel, laiendamisel, rekonstrueerimisel ja looduslikele aladele uute hoonete projekteerimisel lähtuda konkreetse piirkonna ehitustavadest ja asukoha looduslikust eripärast. Selle tagamiseks tuleb projekteerijal hooneprojekti koosseisus anda kõigi naaberhoonete tänava fassaadide fotod ja projekteeritava hoone poolse külje vaated või fotod<sup>3</sup>. Ehitusprojekt koos nõutud lisamaterjalidega tuleb kooskõlastada Viimsi valla ehitusameti arhitektiga eskiisi staadiumis. Ehitusameti arhitekt määrab vajadusel eskiisi, vaadete tagamise nõuete jms alusel lõpliku ehitusprojekti kooskõlastamise vajaduse naabritega. Arhitektuurse ja esteetilise sobivuse tagamine on vajalik, et hoida tasakaalu eksisteerivate miljööväärtuste, hoonestatud kruntide ja uute projekteeritavate arhitektuursete lahenduste vahel. Hästi läbitöötatud ja konkreetsele kohta sobitatud kestva väärtusega arhitektuursete lahendused saavad olla tulevaste miljööväärtuslike hoonestusalade tekkimise eelduseks.

Elumajade projekteerimisel ja ehitamisel on soovitatav eelistada naturaalseid materjale (puit, kivi, betoon, metall, katusekivi, valtsplekk). Tuleb vältida naturaalseid materjale imiteerivaid materjale (plastvoodrid, plastaknad jms).

Viimsi vallas ei ole lubatud rajada palkmaju 2500 m<sup>2</sup> -st väiksematele kruntidele, kui detailplaneeringuga ei ole määratud teisti. Palkmaju ei ole lubatud rajada alevikes.

Elamute projekteerimisel juba hoonestatud alale on soovitatav ühes piirkonnas või elamukvartalis kasutada piiratud arvu katusekaldeid ja katuse värvitoone (näiteks korruga 45° ja 30°, täpne lubatud katusekalde suurus ja värvitoonide valik tuleb määrata detailplaneeringuga). Kõrvuti rajatavate majade puhul on soovitatav vältida väga väikeseid katusekalde erinevusi (näiteks 45° ja 50° või veelgi väiksemad vahed) või suurt katusekalde vahelduvust ning suuri värvitoonide vahesid, sest see jätab läbimõtlemata ja korrapäratu üldilme.

Akende väljavahetamisel tuleb järgida olemasolevate akende jaotust (akna impostide laius, akna raami laius jne). Akende jaotust on lubatud muuta vaid kooskõlastatud projekti alusel kogu hoonel korruga.

Rõdude ja lodžade kinniehitamine on lubatud vaid kooskõlastatud projekti alusel kogu hoonel korruga.

Puitelamutel<sup>4</sup> on keelatud kasutada plastaknaid. See rikub hoone niiskusrežiimi ja tekitab „haige maja“ sündroomi<sup>5</sup>. Kui plastakna või akende paigutamine puithoonele on erandjuhul otstarbekas või vajalik, tohib seda teha vaid Viimsi valla ehitusametiga kooskõlastatud projekti alusel. Projektis tuleb sellisel juhul anda põhjendused seniste akna või akende plastaknaga või –akendega väljavahetamise vajalikkuse kohta ja esitada selgitus kuidas on lahendatud hoone niiskusrežiimi toimimine.

<sup>3</sup> Fotod ja vaated tuleb esitada värviliselt. Fotode ebateravuse või vähesaadevuse korral külastab ehitusameti arhitekt vajadusel projekteeritavat krunti kohapeal. Kui tuvastatakse fotode ja tegeliku olukorra erinevus on ehitusametil õigus peatada projekti menetlemine kuni selle vastavusse viimiseni tegeliku olukorraga.

<sup>4</sup> Puitelamuna käsitletakse siinkohal puitkonstruktsiooni ja puidust fassaadidega hooned.

<sup>5</sup> Haige maja sündroomi nime on pärinud nähtus, mis on põhjustatud häiretest hoone loomulikus niiskusrežiimis, sest sellega võib kaasnedada hallitusseente vohamine või niiskusest põhjustatud ebatervislikud emissioonidest erinevates ehitusmaterjalidest. Hallitusseente eosed põhjustavad õhus hingamisteede haigusi ja tekitavad allergiaid. Halvast õhu kvaliteedist põhjustatud lisakulutused võivad olla arvestuslikult samas suurusjärgus kulutustega hoone küttele. Puithoonete puhul võib konstruktsioonides olev niiskus põhjustada hoone konstruktsioonide pehkimiseni, mis võib viia hoone kasutuskõlbmatuks muutumiseni.

#### 4.1.5 Korterelamute asukoha valiku tingimused

Korterelamuid võib rajada ainult Viimsi ja Haabneeme alevikus. Korterelamul tuleb omal krundil ette näha minimaalselt 1,5 parkimiskohta korteri kohta, lisaks sellele tuleb ette näha viie korteri peale vähemalt üks täiendav küllastajate parkimiskoht.

Ridamaja ja kortermaja planeerimisel ja projekteerimisel tuleb arvestada antud hoonetüübi sobivust konkreetse valla piirkonna hoonestuslaadiga. Sobivuse hindamise aluseks tuleb koostada hoone eskiisprojekt koos 3D piltide või maketiga enne, kui otsustatakse detailplaneeringu algatamine. Eskiisi ja visualiseeringu alusel kujundatakse Viimsi valla projektkomisjoni seisukoht ja esitatakse vajadusel arhitektuursed nõuded hoone projekti täpsustamiseks. Vajadusel annab eskiisile eksperthinnangu arhitektuurikomisjon. Hindamise kriteeriumiks on hoone esteetiline ja mahuline sobivus konkreetsele kohta (aluseks võetakse lisaks hetkeolukorrale ka alale kehtestatud planeeringud ja naabrusesse koostatavad või seal ehitusloa saanud projektid).

Uue elamu projekteerimisel peab hoonetüübi valik olema kooskõlas vahetus naabruses olevate hoonetega. Elumajade ja suvilate kõrvale ei tohi ehitada üle ühe korruse olemasolevatest elamutest kõrgemaid hooneid. Vahetult üksikelamu kõrvalkrundile või üle tee sellest ei ole lubatud rajada enam kui kahekorruselisi kortermaju. Enam kui kolmekorruselise korterelamu ja üksikelamu vahel peavad paiknema kaksikelamud, ridaelamud või kahekorruselised kortermajad.

#### 4.1.6 Keskkonna eripäraga arvestamine

Miljööväärtusega aladele ja kohaliku kaitse all olevate looduskaitsealadele elamute rajamiseks on detailplaneeringukohustus.

Väärtuslikele põllumaadele, niitudele, aasadele jms kohtadesse ei ole lubatud uute elamute rajamine. Miljööväärtusega aladel ja/või kohaliku kaitse all olevatel looduskaitsealadel tuleb tagada olemasolevate taluhoonetele avanevate vaadete säilimine vähemalt 300 meetri ulatuses. Täpsemad ehitustingimused miljööväärtusega aladele ja kohaliku kaitse all olevate looduskaitsealadele määratakse eraldi kaitse-eeskirja, ehitusmääruse või teemapla neeringu alusel.

Üle 10 krundiga elamualal tuleb tagada vähemalt 1 keskmise elamukrundi suurusega avalik haljasala. Iga järgneva elamukrundi kohta tuleb planeeritaval alal tagada täiendav 10% suurune avalik haljasala.

Kõrghaljastusega kaetud aladel asuvatele elamukruntidele hoonete projekteerimisel tuleb tagada vähemalt 30% krundi ulatuses krundi pindalast kõrghaljastuse säilimine, kõrghaljastuse asendamine või istutamine.

Viimsi valla territoorium kuulub osaliselt kõrgeenenud radooniohuga alale. Kõrgemat radooniohtu on täheldatud alal, mis jääb Haabneeme alevikku ja Tammneeme küla ühendavast mõttelisest joonest lõunasse. Radooniohu täpsustamiseks tuleb sellel ala enne projekteerimist määrata pinnase radoonisisaldus ja vastavalt mõõtmistulemusele rakendada meetmeid radooni eluruumidesse sisseimbumise tõkestamiseks (vundamendi aluse ventileerimine vms).

Tee ääres olevatele elamukruntidele detailplaneeringute koostamisel ja hoonete projekteerimisel tuleb arvestada mahasõitude ohutusnõuetega, teeäärsete



kommunikatsioonide paiknemise jms. Maantee vms objekti sanitaarkaitsevööndisse ehitamine on lubatud, kuid sellisel juhul peab ehitaja olema teadlik sellega kaasnevatest mõjudest (müra, vingugaasid) ja leidma nende leevendamiseks võimalused ehituslike vahenditega.

Tagamaks ohutut elukeskkonda on elamute ehitamine keelatud tabelis 8 toodud kaitsekujadesse.

Elamute ja nende abihoonete ehitamine ning maapinna täitmine on keelatud hoonestamata üleujutatavatel ranna-aladel (allapoole kõrgvee piiri, milleks loetakse 1,5 m samakõrgusjoont).

## 4.2 Elamukrundi suurus valla mandriosas

Teemaplaneeringuga kehtestatakse Viimsi valla mandriosa erinevates piirkondades minimaalsed lubatud uute elamukruntide suurused. Uueks elamukrundiks üldplaneeringu mõistes on krunt, mis moodustatakse peale käesoleva üldplaneeringu kehtestamist. Elamu ehitusõiguse andmine lubatust väiksemale krundile ei ole võimalik, v.a kui lubatust väiksemad krundid on moodustatud varem kehtestatud detailplaneeringute alusel või kui tegu on olemasoleva elamu rekonstrueerimisega. Elamule ehitusõiguse taotlemiseks tuleb väiksemad krundid kas liita või koostada nende hoonestamiseks üldplaneeringu muutmise põhjendusi sisaldav detailplaneering.

Elamukruntide ehk Viimsi vallas elamu ehitamiseks lubatud maaüksuste minimaalsed suurused valla mandriosa territooriumi erinevates osades on määratud skeemil: „Elamuehituse piirkonnad“. Skeemil olev suurus ruutmeeetrites on minimaalne üksikelamukrundi suurus. Sellest väiksemale maaüksusele ei anta ehitusõigust mitte ühtegi liiki elamu rajamiseks. Skeemil toodud minimaalset suurust rakendatakse juhul, kui see pole määratud teisiti enne teemaplaneeringu kehtestamist kehtestatud detailplaneeringutega.

Peale käesoleva üldplaneeringu kehtestamist ei ole kruntide reaalosadeks jagamine olemasolevate elamute puhul lubatud, kui jagamisel moodustuks väiksem krunt, kui on skeemi „Elamuehituse piirkonnad“ järgi minimaalselt lubatud vastavas valla piirkonnas. Elamukrundi jagamine on lubatud juhul kui see toimub vastavuses kehtiva detailplaneeringuga.

Mitmepereelamute ehitamiseks vajalike kruntide suurused arvutatakse skeemi: „Elamuehituse piirkonnad“ alusel järgmiselt:

- Kaksikelamu ja muu kahe korteriga elamu ehitamiseks vajaliku krundi miinimumpindalaks määratakse:  $2 \times 0,75 \times$  *joonisel toodud minimaalne lubatud uue üksikelamukrundi suurus  $m^2$ -tes.*
- Ridamajade krundi miinimumpindalaks määratakse: *seksioonide arv  $\times 0,5 \times$  minimaalne lubatud uue üksikelamukrundi suurus  $m^2$ -tes.*

## 4.3 Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu täpsustus

Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kaardil on elamumaana tähistatud korruselamute, väikeelamute ning suvilate ja aiamaajade maana. Neid alasid käsitleb ka teemaplaneering elamu ehitamiseks mõeldud maana.

Lisaks tiheasustusviisil ehitamisele nähakse käesoleva üldplaneeringuga ette puhverala hajaasustusviisil uuselamu piirkondadena. Viimsi valla mandriosa

üldplaneeringu kaardil hajaasustusviisil elamu piirkonnas (EHR) määratakse minimaalseks elamukrundi suuruseks hektarile 3300 m<sup>2</sup> (vt ka skeem elamuehituse piirkonnad).

Maaparandussüsteeme omavatel metsa- ja põllumaadele kavandatavatel elamuehitusmaadel tuleb maa kruntimine kooskõlastada Harju Maaparandusbürooga.

Korterelamu piirkondades (tähistatud üldplaneeringu kaardil tähisega EK või EKR) ja ridaelamutel ei tohi ilma Viimsi Valla kirjaliku nõusolekuta muuta elamute akende jaotust. Aknaid võib vahetada ilma projektita ainult sama jaotuse, sama kuju ja sama laia raamiga akende vastu. Kõik aknad, mida ei ole vahetatud sama kujuga akende vastu tuleb vahetada tagasi algupärase kujuga akende vastu või kooskõlastada nende vahetuse põhimõtted teist tüüpi akende vastu Viimsi Vallavalitsusega kogu maja ulatuses.

#### 4.4 Ehitamise printsiibid saartel

Saared valla haldusterritooriumil on Naissaar (1890 ha), Prangli (650 ha), Aksi, Tiirlood, Keri, Kräsuli, Seinakari, Kumbli ja Pandju.

Naissaarel reguleerib elamuehitust *Naissaare üldplaneering* (kehtestatud 10.06.1997) ja Prangli, Aksi, Tiirlood, Seinakari ja Keri saartel *Prangli saare üldplaneering* (kehtestatud 10.10.2000). Lisaks neile planeeringutele tuleb saartel elamute ehitamisel järgida käesolevat teemaplaneeringut.

Aksi saarel, Tiirloodil, Seinakari, Kumbli saarel, Pandju saarel ja valla ülejäanud laidudel ning karidel ei ole lubatud elamuehitus.

Saartele ehitatavad üksikelamud ei tohi olla üle 250 m<sup>2</sup> ehitusaluse pinnaga, kui varem kehtestatud detailplaneeringuga ei ole määratud teisti.

Saartel ehituskeeluvööndisse elamute või elamute abihoonete (v.a paadikuur) ehitamiseks tuleb koostada detailplaneering.

Saartel tuleb detailplaneering koostada ka loodushoiualale ja looduskaitse või kohaliku kaitse alla jäävatele aladele elamute, suvilate või abihoonete (saunad, kuurid, garaažid jms) rajamiseks.

#### 4.5 Piiretele esitatavad nõuded

Elamule ei või rajada üle 1,5 m kõrguseid piirdeid. Soovituslikult peaks puitmajadel olema puitmaterjalist piirdeaiad. Kivimajadele võib rajada nii puitmaterjalist, metallist kui kivist piirdeid või neid omavahel kombineerida.

Piiret on keelatud rajada väljapoole krundi piiri ja korterelamu ümber, v.a juhul kui see on määratakse detailplaneeringuga. Korterelamule piirde rajamisel peab koostatav detailplaneering tooma välja piirde rajamise motiivatsiooni ja piirde lahendus tuleb anda korterelamu projekti koosseisus. Korterelamu piirde kõrgus ei tohi olla üle 1,0 m.

Elamute (v.a korterelamud) piirdeaiad võib rajada:

- katastriüksuse piirile;
- suure maaüksuse korral vahetult hoonestatava ala ümber;
- teedekatte servast minimaalselt 2 m kaugusele.

Kõik vundeeritud ja massiivkonstruktsiooniga ning üle 1,5 m kõrgused piirdeid tuleb rajada ehitusprojekti alusel.

Läbipaistmatuid plankpiirdeid võib rajada vaid ümber tööstus- või liiklusalade, kui see on vajalik müratõkke rajamiseks või ohutuse tagamiseks.

Kallasraja ulatuses ei ole lubatud rajada piirdeid. Mere ääres on soovituslik piirde kaugus tavapärasest veepiirist minimaalselt 25 m.

## 4.6 Piirangud elamuehitusele

Elamute rajamisel tuleb arvestada vallas olevate tööstusaladega, kalmistutega, raudteedega jms. Tootmisega seotud hoonete, transpordikoridoride, kõrgete tehniliste ehitiste jms ümber on vaja kaitsekuja, sest tootmise või objekti iseloomust sõltuvalt võib keskkonnaprobleemiks olla nii müra, õhusaaste, lõhn vms kui ka varjude langemine, elektromagnetkiirgus kui ka inimeste poolene ebamugavustunne ja osade ettevõtete puhul ka (suur)õnnetuste risk. Uusi elamuid tööstusala lähedale rajanud elanikud aktsepteerivad praktikas ebasobilike või häirivaid keskkonnanähtusi vaid seni kuni on tööstusobjekti naabrusse elama asunud. Seejärel on praktika näidanud, et tööstusobjekti vastu, mille olemasolu enne ei seganud, hakatakse usinalt võitlema.

Suurimaks keskkonnaohtlikuks objektiks Viimsi vallas on Muuga sadam. Arengukava andmetel moodustab Muuga sadama kaubakäive 70% Tallinna sadama kaubakäibest ja 90% kogu Eestist lähtuvast transiitkaubast. Sadamas on naftaterminal, puit- ja segalastiterminal, konteinerterminal, teraviljaterminal, laoplatid autode ja muu veeremi hoidmiseks ning metsamaterjali ladustamiseks. Teenindatakse LO-LO- ja RO-RO-tüüpi laevu süvisega kuni 12 meetrit. Tulevikku nähakse ärikontaktide arendamises Skandinaaviamaade ja Balti riikidega ning Läänemere ja Musta mere transpordikoridori kaubakoguste teenindamises SRÜ riikidest ja Hiinast. Kuna äritegevus Muuga sadamas on kasvav, tuleb ümber sadama ja sellega seotud tööstusaladel tagada minimaalselt 100 m laiune kõrghaljastatud ala.

Miiduranna sadama areng on valdavalt olnud seotud Milstrandi naftatransiidiga, kuid eksporditakse ka kalatooteid ja ümarpuitu ning saepuru. Miiduranna sadama ümber tuleb tagada kõrghaljastatud võõnd. Kohtades kus täna kasvab kõrghaljastus tuleb see aga säilitada või selle võimatuse korral asendada uue kõrghaljastusega minimaalselt 50 m ulatuses.

Sadamate arengu tulemusena on kasvanud raudtee ja maismaateede kasutamise intensiivsus, jätkuvat korrigeerimist vajab teedevõrgu konfiguratsioon sadamate transpordikoridoride tarvis. Probleemiks on eelkõige sadamaid teenindavate teede ülekoormatus, liiklussaaste (müra, heitgaasid), liiklusohutus ja keskkonnanreostuse oht võimaliku avarii korral. Teada on, et kohad tehnoloogilises skeemis, kus võib juhtuda ümberkaudseid elanikke ohustav avarii ehk riskiobjektid on:

- paakvagunite tühjendamise estakaad;
- mahutipark;
- laadimisseadmed sadamas;
- ühendusraudteed.

Vallal on kohustus tagada nii sadamate ümbruses kui ka sadamateni suunduvate transiitteede ääres vajalikud puhvertsoonid. Lisaks sadamatele tuleb arvestada

haljastatud puhvertsoonidaga ka teiste tootmisega seotud objektide puhul (näiteks AS Milstrandi kütust vahendav Miiduranna sadam).

Lisaks keskkonna aspektist vajalikule kaitsekujale tuleb järgnevate objektide naabruse ehitamisel arvestada suurõnnetuse riskist tulenevat ohuala (loetakse alates objekti välispiirist, teel ja raudteel tee teljest):

- Muuga sadam (ohuala: 5000m),
- Miiduranna külmuhoone (ohuala: 1200m),
- AS Milstrand ja AS Lonessa naftaterminalid ja nendega seotud rajatised (ohuala: 800m),
- Kütuste veoks kasutatavad raudteed (ohuala: 800 m),
- Kütuse vedamiseks kasutatavad autoteed –(ohuala 120 m).

Ohualasse ehitamine ei ole keelatud, kuid ohualasse ehitaja on kohustatud tutvuma *Harjuma riskianalüüsis* ja *Viimsi riskianalüüsis* toodud ohualadel olevate riskidega, et olla kursis, kuidas käituda avariilukorras ja suuta hinnata ohutsoonis paiknemisega seotud riske. Riskiga tutvumise võimalus on Harju Maavalitsuses ja Viimsi Vallavalitsuses. Ohualas elamisega võib näiteks kaasneda sundevakueerimine, vara osaline või täielik hävimine, vigastused, surm vms. Ohualasse rajatavate hoonete puhul võivad eeltoodud põhjustel olla tavapärasest kallimad ka kindlustusmaksed jms väljaminekud.

Ehitamisel sanitaarkaitsevööndisse tuleb rakendada saaste vähendamiseks vajalikke meetmeid, vt ptk 4.1.6. Vajalikud meetmed peavad olema kirjeldatud elamu projektis.

Eetilistel kaalutlustel (müra vältimine kalmistutel ja kalmistu muusika levimine elamualadele jms) kui ka põhjavee ülemiste kihtide reostusohu tõttu vajalik piirata elamuehitust vahetult kalmistutega külgnevatel aladel. Vastavalt Sotsiaalministri 28.12.2001. a määrusele nr 156, *Tervisekaitseõuded surnu hoidmisele, vedamisele, matmisele ja ümbermatmisele* (RTL 2002, 9, 87) tuleb uute matmispaikade rajamisel ja kasutuses olevate matmispaikade laiendamisel moodustada sanitaarkaitseala. Sanitaarkaitseala moodustamisel tuleb arvesse võtta *veeseaduse* § 28 ja Keskkonnaministri 16. detsembri 1996. a määruse nr 61 *veehaarde sanitaarkaitseala moodustamise ja projekteerimise kord* nõudeid. Viimsi valla surnuaedade sanitaarkaitseala määratakse läbi käesoleva planeeringu puhvertsoon 100 m. Selline ala on kaitsealaks määratud kuna ka vastavalt *Viimsi valla mandriosa üldplaneeringule* on see olnud nii kehtestatud vastavalt SN 245-71 (1972), mille järgi oli Rohuneeme kui ka Pärnamäe kalmistu sanitaarkaitsevööndit on vähendatud 100 meetrini Tervisekaitsetalituse loal.

Teede ja raudteede puhul on piirangutsoonid kehtestatud lähtuvalt nende põhjustatud mürast.

Raadiomastide, kõrgepinge elektriliini postide jms puhul on kuja kehtestamise aluseks elanike mugavustunne ning vajadus vältida varjude langemist elamute aedadesse.

Teemaplaneeringuga täpsustatakse eelnimetatud jt vajalike puhvertsoonide ulatused vastavalt tabelis 8 toodule (vt järgmine lk). Tabelis toodud vahemaid tuleb rakendada ka uue objekti rajamisel olemasolevate elamute kõrvale (vt ptk 4.7). Tabeli teises veerus toodud kaugust arvestatakse siis kaugusena olemasolevast elamust kavandatava objektini.

Tabel 8. Kaitsekujad elamute ja suvilate rajamisel

Objekt	Minimaalne lubatud elamu või suvila kaugus tootmisobjekti krundi piirist	Teadaolev riskitsoon (m)* või kaitsekuja täpsustamise alus
Muuga Sadam koos õli-terminalide, raudtee-estakaadide, tootmisalade jms	250 m	Määratud eraldi igal terminalil vt iga terminali keskkonnamõjude hinnang. 250 m on Harjumaa riskianalüüsi andmetel ala, kus võivad esineda täielikud purustused.
AS Lonessa õliterminal raudtee-estakaadide jms ning võimalikud teised analoogsed rajatised Muuga sadamast lõuna suunas	160 m	Arvutuslik riski ala 80 m, keskkonnaministri nõudel kehtestatud 165 m kuja mahutipargist
AS Milstrand terminal koos raudtee-estakaadiga	120 m	Arvutuslik riski ala on estakaadist 95 m ja mahutitest 140 m
Miiduranna sadam ja Miiduranna külmladu OÜ***	200 m	
Tallinn-Helsingi kiirraudtee trassi ala	piirangu ala määra takse Laiaküla-Äigru-mäe-Muuga ÜP	
AS Milstrand raudtee** jt valla territooriumile jäävad naftatransiidiks kasutatavad raudteed	50 m	Arvutuslik riski ala võib olla kuni 50 m kui ei kasutata riski vähendamiseks inseneritehnilisi meetmeid
Teised tootmishooned**	50 m	Vajadusel täpsustatav õhusaaste loa alusel
Kalmistud	100 m	100 m Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu alusel
Raadioside mastid jms kõrged mastid, postid jne.	100 m	
Üle 110 kV kõrgepingeliinide mastidest	50 m	
Riigi maanteed väljaspool tiheasustusalasid**	50 m	
Raskeveokite poolt kasutatavad valla maanteed**	50 m	
Riigimaanteed tiheasustusaladel	50 m	
Valla maanteed tiheasustusaladel**	25 m	
Valla teed ja erateed**	10 m	
Elamu- ja suvilakvartalite siseteed (hooviala teed)**	minimaalselt 7,5 m	

\* kui see on siin toodud on see määratud objektile läbiviidud keskkonnamõju hindamise käigus koostatud keskkonnariski arvutuse alusel;

\*\* kui puudub kinnistu või krunt, siis võetakse kaugus krundipiiri ettepaneku järgi;

\*\*\* ala määramisel on aluseks võetud sadamas toimuv kütuste laadimine ja Miiduranna külmladu OÜ külmoones hoitav ammoniaak (võimalikuks hoitav maksimumkogus 18-20 tonni, hetkel käitlemiskogus 4-10 tonni).

Puhvertsooni sees tuleb säilitada haljastus või selle puudumisel puhvertsooni istutada võimalikult palju uut kõrghaljastus juhtudel kus see on võimalik (st

välja pool teid, parklaid, loodus- või muinsuskaitsealuse objekti kaitsevööndeid jne).

Lähtuvalt keskkonna säilitamise kohustusest, ei väljastata Viimsis vallas ehituslubasid elamutele, millel puudub ühiskanalisatsioon või mille puhul ei ole rakendatud vee-ettevõtja poolt nõutud ajutist reovee käitlemise lahendust (seda tõendab Viimsi vallavalitsus poolt väljastatud heitvee kohtkäitlusluba).

#### 4.7 Piirangud muule maakasutusele

Kuna vallal on kohustus tagada elukeskkonna kvaliteedi säilimine elamualadel tuleb uue tööstuse asukoha valikul ja tööstusalale ehitiste püstitamisel kinni pidada ptk 4.6 olevas tabelis 8 toodud puhvertsoonidest. Vältimaks keskkonna-probleemide teket elamualadel ei ole Viimsi valda lubatud rajada keemiatööstust ja keemia terminale vms ettevõtteid millega kaasneb õhusaaste, vibratsioon, lõhn, kõrge keskkonnarisk või muu keskkonnaprobleem. Samuti ei ole lubatud nafta ega muude kütuste käitlemisega seotud terminale vms ehitisi rajada väljapoole Muuga sadama piirkonda (k.a Lasti tee äärne ala kuhu on detailplaneeringu kohaselt kavandatud Lonessa naftaterminal vms objekt) ja AS Milstrand territooriumit.

## 5 ÜLDPLANEERINGU TEEMAPLANEERINGU RUUMILISE ARENGU MÕJUDE HINDAMINE

### 5.1 Mõjude hindamise alused

Planeeringumõjude hindamine viidi läbi *planeerimisseaduse* alusel. Seaduse järgi on üldplaneeringu üheks eesmärgiks seatud kavandatava ruumilise arenguga kaasneda võivate majanduslike, sotsiaalsete ja kultuuriliste mõjude ning looduskeskkonnale avalduvate mõjude hindamine ning selle alusel säästva ja tasakaalustatud ruumilise arengu tingimuste seadmine. Sellest lähtuvalt analüüsitakse üldplaneeringu elluviimisest tuleneda võivaid otseseid ja kaudseid keskkonnamuudatusi ning pakutakse planeeringu koosseisus vajadusel välja leevendavaid meetmeid.

Kuna enne planeeringu kehtestamist jõustus uus *keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seadus*, millega on nõutud ka planeeringute strateegilist keskkonnamõjuhindamist, ei viidud seda täiendavalt läbi, sest lähtuvalt *haldusmenetluse seaduse* §5 lg5 järgi kohaldatakse menetluse alguses kehtinud õigusnorme ka juhul kui haldusmenetlust reguleerivad õigusnormid muutuvad menetluse ajal.

### 5.2 Üldplaneeringuga seatavad keskkonnakasutuse tasakaalustamise eesmärgid

Üldplaneeringu koostamise peamiseks eesmärgiks oli elamuehituse tempo aeglustamine Viimsi vallas, et tagada juba detailplaneeringutega kaetud alade terviklik väljaehitamine ja vähendada survet Viimsi valla looduskeskkonnale. Üldplaneeringu elluviimisega soovitakse täpsustada elamuehitust sätestavaid nõudeid ja määrata senisest täpsemad ehitusreeglid elamute ehitamiseks Viimsi valla territooriumil.

Üldplaneeringu algatamisel ja koostamisel on arvestatud järgmiste keskkonnakasutuse tasakaalustamise seisukohast oluliste lähtekohtadega:

- Valla arengut käsitletakse kui tervikut ja keskkonnaväärtuste säilitamist ning parandamist viiakse ellu läbi säästliku ja tasakaalustatud arengu põhimõtete;
- Töötatakse välja ehitatud elukeskkonna kujundamise aluspõhimõtted ning luuakse vajalikud seaduslikud eeldused nende rakendamiseks;
- Säilitatakse maksimaalselt olemasolevat ajaloolist, kultuurilist ja looduslikku pärandit;
- Luuakse eeldused planeeritava ala muutumiseks kvaliteetseks, võimalikult müra- ja õhusaastevabaks elukeskkonnaks, kus pööratakse suurt tähelepanu ka tööstusest valla elanikele tuleneda võivate riskide vähendamisele;
- Välistatakse elamute ehitamine väljapoole üldplaneeringuga ettenähtud alasid;
- Luuakse eeldused uute teede ja muude infrastruktuurirajatiste kavandamise ja ehitamise tempo järele jõudmiseks elamuehitusele Viimsi vallas, et tagada ümbritseva looduse taluvuse võimega arvestamine;
- Täpsustatakse kaitsekujasid keskkonnoahtlike objektide ümber ja juhitakse elamuehitaja tähelepanu ohualadele ehitamisega kaasnevatele riskidele.



Keskkonnale eeldatavalt negatiivset mõju avaldavaid territoriaalseid muudatusi üldplaneeringuga ette ei nähta. Planeeringu eesmärk on ohjata rahvaarvu kiirest kasvust tingitud negatiivseid mõjusid ja luua eeldused nende mõjude edasise avaldumise vähendamiseks. Selleks luuakse võimalused elamuehitustempo kontrollimiseks ja eeldused rajatavate elamute kvaliteedi tõstmiseks.

**Üldplaneeringuga kavandatud tegevused on kavandatud avaldama olemasolevate vallaelanike elukeskkonnale positiivset mõju.**

## 5.3 Mõjud keskkonnale

### 5.3.1 Loodus- ja tehiskeskonna kooseksisteerimine

Hetkel on Viimsi valla üheks suurimaks probleemiks tihedast inimasustusest ja puudulikust tehnilisest infrastruktuurist tulenevad keskkonna reostuse riskid. Inimtegevuse surve kasv looduskeskkonnale ja senine kiire valla arengutempo on looduse iseregulatsiooniprotsesse pärssivad, kui arengut ei suudeta ohjata ja ehitamist metsaaladel keelata. Viimsi valla rohestruktuurid (sh pargid, pargilaadsed haljasalad, tänavaäärsed haljastud keskused, kalmistud, puhkealad, metsad, looduskaitse objektid) moodustavad osa ökosüsteemist, mis on vallaelanike tervise ja elukvaliteedi aluseks. Rohestruktuurid omavad linnalikus elukeskkonnas funktsiooni puhkealadena, õhu puhastajatena ja müra kahandajatena. Tagamaks võimalusi valla rohestruktuuride säilimiseks ning süsteemseks ja järjepidevaks arenguks, on Viimsi vald alustanud valla rohevõrgustiku ja miljöövärtuslike alade kohta teemaplaneeringu koostamist. Seetõttu mõjusid rohestruktuuridele käesolevas töös eraldi ei käsitleta.

Seni on valla elanik end kohati tundnud kaitsetuna tootmisettevõtete ees. Sellepärast on Vald otsustanud kehtestada ptk 4.7 piirangud, kui kaugel elamutest võivad tootmisega tegelevad ettevõtted jt elukeskkonna kvaliteeti mõjutada võivad ehitised paikneda. Selline planeeringulahendus ei too kaasa olulisi negatiivseid keskkonnamõjusid ja tagab elamumaade kasutamise võimaluste säilimise ja nende turuväärtuse püsimise.

### 5.3.2 Elamuehitusest tingitud liikluse kasv

Elamuehitus toob endaga kaasa uusi elanikke ja valdav osa Viimsisse maja või korteri ostjaid omab peres ühte või enam autot. Seega on elamuehituse suurim mõju just liikluskooormusele. Liikluse sujuvusel on oluline roll nii välisõhusaaste ja müra vähendamisel kui ka õnnetuste vältimisel, mistõttu tuleb suurt tähelepanu pöörata erinevate liikluskorralduslike meetmete rakendamisele.

Olulisemad probleemid, mis liiklusega kaasnevad on välisõhu saastumine autotranspordist ning liiklusemüra kasv, mis on mõlemad olulised keskkonna- ja terviseprobleemid. Elamuehituse kasv ja töökohtade paiknemine linnas suurendavad koormust teedele. Seni pole transpordi areng kulgenud soovitud suunas, sest vähem õnnetusi, ummikuid, keskkonناسaastumist ja müra põhjustava ning energiaefektiivsema ühistranspordi asemel on suurenenud hoopis autotransport. Kasutatav ühistransport peaks auto kasutajale alternatiivi pakkumiseks olema kiire ja omama eelislabipääsu ummikutest. Seepärast on oluline Viimsi valla lülitamine Harjumaa ühtsesse ühistranspordisüsteemi, et tagada uute elamualade ja olemasolevate elanikele optimaalse transpordiskeemi rakendamine.



Intensiivse autoliiklusega teedega külgnevatel elamisaladel on liiklusmüra tase kohati lubatud normidest kõrgem. Võitlust ülemäärase müra vastu raskendab asjaolu, et seda ei peeta piisavalt tõsiseks terviseohuks, sest ta ei akumuleeru organismis, ei põhjusta otseselt surma ega letaalseid haigusi. Lisaks sellele on mürataseme alandamine peaaegu alati vastuolus ehitaja majanduslike huvidega. Samas on müra muutunud kõige sagedasemaks elanike kaebusi põhjustavaks asjaoluks. Sellest lähtuvalt on oluline kõrge müratasemega piirkondades (raudtee ja elava liiklusega valla põhiteede ääres) järgida elamute ja muude hoonete ümberprojekteerimisel ning rekonstrueerimisel hoolikalt kehtivaid müranorme.

Selleks tuleks lisaks ühistranspordile ja autotranspordile ning liikluskorraldusele käsitleda ka kergliiklust. Kergliiklusteede võrgustiku rajamine ja kasutuselevõtt võimaldaksid vähendada autoliikluse osakaalu valla siseses transpordis, kuid samas seab meie kliima sesoonseid piiranguid jalgrattateede aktiivsele kasutamisele. Kergliiklus Viimsi ja Tallinna vahel auto- ja bussitranspordile esialgu tõsine alternatiiv ei ole, sest vahemaad Tallinna kesklinna ja Viimsi elamualade vahel on selleks kohati liiga suured. Samuti puudub Kadriorust edasi korralik jalgrattateede võrk, mis võimaldaks hõlpsalt jõuda õigesse sihtpunkti kesklinnas.

Kokkuvõttes võib tõdeda, et liikluslahenduste osas on vajalik Tallinna linna ja Viimsi valla ning teiste naaberomavalitsuste vaheline tihe koostöö, sest selle puudumisel ei suudeta tagada kasvavate transpordivoogude korral infrastruktuuri toimimist. Elamute kauguse reguleerimine teedest jms peaks tulevikus aga hõlbustama vallal teede rekonstrueerimist jms. Elamutele esitatavad nõuded ja väljapoole elamumaad uute elamute rajamise piiramine peaks aga ehitustempot pidurdama, millega on loodud eeldused pidurdada liikluse intensiivsuse kasvu kaugemas tulevikus. Lähitulevikus kasvu aga vältida ei saa, sest kehtivate detailplaneeringutega aladel toimub uutele kruntidele elamute ehitamine. Kuna teemaplaneering keskendub elamuehituse reguleerimisele, siis põhjalikkude meetmete välja töötamisega ei tegeleta. Valla teedeehituse ja liikluskorralduse teemad tuleks lahendada eraldiseisva tööga.

## 5.4 Sotsiaal-majanduslikud mõjud

Üldplaneeringu eesmärk on aeglustada Viimsi vallas elamuehituse tempot, et tagada põliste vallaelanikele kvaliteetne, turvaline ja rahulik elukeskkond. Linnastumisega kaasnevad ennekõike kuritegevuse riskide kasv jms. Seega on otstarbekam nii praeguste vallaelanike kui ka uute elanike seisukohalt tagada vallas ühtlane ja kvaliteetne elukeskkond. Uute elamute ehitus ei pea kasu tooma ainult investeerijale vaid tagama ka olemasolevate elanike huvide kaitse (puhkealad, sotsiaalobjektid jms).

Elamuehitamise senisest rangem reguleerimine ei tohiks avaldada vallale majanduslikult olulisi tagasilööke, sest sellega tagatakse ühtlasi senise keskkonnavälise püsimine ja seda hindava elanikkonna valda elama jäämine. Peamiseks kriteeriumiks Viimsisse kolimisel on reeglina olnud rahulik ja lapsesõbralik elukeskkond. See eeldab aga valla võimet tagada vajalikud investeeringud trassidesse, teedesse, koolidesse, lasteaedade rajamisse jms. Kuna uute elanike kiire kasvu korral ületavad kulutused valla tulusid, tuleb üksiku arendaja majandusliku kahju ja valla elanike üldist kahju võrrelda. Kaalutledes tulusid ja kulusid leiame, et aeglane ehitustempo annab vallale võimaluse tagada ka üldiste huvidega arvestamist. Kui investeerija peab siiski vajalikuks üldistele huvidele vastanduda peab ta kandma ka selles tekkivad investeeringud. Seega ei ole otstarbekas lubada vallal üldplaneeringut muuta ilma arendustegevusest tekkivate kulude katmise põhimõtteid ette kokku leppimata. Otstarbekas oleks senisele praktikale lisada ka

investori kohustus anda ülevaade sellest, kuhu ta uute suuremate elamualade elanikud plaanib kooli, lasteaeda jms kohtadesse suunata. See võimaldab vallal teada enne detailplaneeringu menetlemise otstarbekuse otsustamist sellest saadavat kasu või kahju ja seejärel langetada kaalutletud otsus.

Arhitektuurse linnaruumi (Haabneeme ja Viimsi alevikud) arendamisel ja küla-miljöö säilitamisel tugineakse Viimsis väljakujunenud hoonestus-struktuurile ning kehtivatele detailplaneeringutele ja üldplaneeringule ning keskkonda säästvatele eesmärkidele. Üldplaneering toetab kvaliteetse ehitustegevuse jätkamist selleks ettenähtud aladel ja olemasoleva infrastruktuuri ning kavandatava uue infrastruktuuri efektiivset kasutamist kooskõlas säästva arengu põhimõtetega, nähes ette seni üksnes osaliselt välja arendatud piirkondade kasutusele võtmist. Sellest peaks piirkonna kinnisvarahinnad, pigem tõusma kui langema. Hinnaline elamupiirkond on valla elanike ühine huvi. Valla eesmärk on vältida vaid kiirele kasumile orienteeritud ja tihti vähe kvaliteetset elamispiirkonda pakkuvaid kinnisvara arendusprojekte, mis viivad alla piirkonna väärtust. Reeglina on sellistest projektidest laekuv maksutulu väiksem valla kohustustest.

## 5.5 Kultuurilised mõjud

Üldplaneeringuga püütakse tagada võimalused ranna äärsel külamiljöö säilimiseks. Üldplaneeringus on rõhutatud vajadust uusehituste kõrguspiiranguteks, et vältida linnalise asustuse teket ja tagada juba olemasolevate merevaateid.

Üldplaneeringu alal olevate ehituslikult oluliste piirkondade hoonestamisel parema tulemuse saamiseks on rõhutatud arhitektuurikonkursside läbiviimise vajadust üle kolme korruselisele elamutele.

Miljööväärtuslike alade määramiseks ja neile ehitustingimuste seadmiseks on Viimsi Vald algatanud eraldi teemaplaneeringu "Roheline võrgustik ja miljööväärtuslikud alad" koostamise.

## 5.6 Kuritegevusriskide ennetamine

Alates 01.01.2003. a kehtiv *planeerimisseadus* sätestab, et üldplaneeringu juurde on vaja lisada ettepanekud linnakeskkonna kuritegevusriskide ennetamiseks planeerimise kaudu. Eesmärk on turvalise elukeskkonna loomine, kuritegevuse ennetamine rajatud/rajatavas linnakeskkonnas. Ehki vald ei ole otseselt linnakeskkond on sinne elamute paiknemise struktuur pigem linnaline kui tüüpiline Eesti valdadele. Sellest lähtuvalt arvestati üldplaneeringu koostamisel Eesti standardiga *Kuritegevuse ennetamine. - Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine* (EVS 809-1:2002) juhiseid.

### 5.6.1 Soovituslikud meetmed kuritegevuse vähendamiseks

Detailplaneeringuid koostades tuleb kuritegevuse ennetamise planeerimiseks läbi viia:

1. kohaliku probleempildi kaardistamine ja analüüs;
2. abinõude väljatöötamine detailplaneeringus.

Turvalist elukeskkonda iseloomustavad sellised tegurid nagu võimalus lihtsalt orienteeruda (selged liiklusskeemid, tänavanimed, viidad, jalakäijate ülekäigukohad), mõistlikult valgustatud ja piisavalt laiad jalgteedega varustatud tänavad, autode parkimise võimalused, valgustatud ja hea nähtavusega kohtades asuvad

bussiootepaviljonid, rahaautomaadid ning pimedate ja nn kahtlaste kohtade puudumine. Metsaladele ei tohiks samas liiga palju valgustatud radasid jms rajada, sest sellisel juhul kaoks ala looduslik ilme ja trasside rajamisel kahjustataks metsataimestikku.

Soovituslikud meetmed kuritegevuse vähendamiseks:

- elukeskkonna arendamine - soodustada töökohtade loomist ja vaba aega sisustavate asutuste rajamist kohalikele elanikele;
- olemasoleva sotsiaalse ja füüsilise struktuuri säilitamine uue hoonestuse rajamisel. Tuleb tagada sotsiaalne võrgustik ja tuttav keskkond, millega vältida anonüümsete kohtade planeerimise ja loome eeldused parema keskkonna kujunemiseks;
- planeeritavates elamukvartalites tagada hea loomulik jälgitavus (nt elumajade fassaadid vastakuti). Sellisel alal äratavad võõrad kohe tähelepanu (naabrivalve);
- varustada keskkond infoviitadega, et tagada selge arusaamine liikumisteede süsteemist;
- elamurajooni läbivad teed pakuvad lahendust tingimusel, et kasutusele võetakse niisugused julgestusmeetmed, mis tagaksid kiiruse piiramise ja liikluse intensiivsuse vähendamise. Tuleb kasutada liiklust rahustavaid meetmeid. Mootorsõidukite osakaalu liikluses vähendatakse nii, et nende juhte sunnitakse liiklusvoolu reguleerivate ja sõidumugavust häirivate takistuste abil kiirust vähendada ja rohkem teiste liiklejatega (jala käijatega, jalgratturitega ja ratastooli kasutajatega) arvestama;
- kõrgema kuritegevusriskiga ja aktiivse liikumisega piirkondades tuleks valla, turvateenuse pakkujate ja politsei koostöös tagada vähemalt pisteline patrullimine.

Ühiskondlik turvalisus on komplitseeritud probleem ja seda saab lahendada vaid komplekselt ning üksnes elanikelt saadud teabele toetudes ning neid otsuste langetamisse kaasates. Läbi koostöö kohalike oma valitsuste, ühiskondlike organisatsioonide, politsei, kriminaalhooldus-spetsialistide ja kohalike elanike osavõetuga on võimalik jõuda ühiskondliku kontrolli tasemeni, mis parandab olemasolevat elukeskkonda.

Detailplaneeringu koostamise käigus tuleb välja selgitada probleemide prioriteetsus ja välja pakkuda realistlikud lahendused, mis arvestaks üldist sotsiaalset olukorda. Vajalik on määrata alad, kus tuleb kuritegevusriske sügavuti analüüsida (näiteks alevike uued korterelamu alad) ja rakendada meetmeid nende vähendamiseks planeerimise kaudu. See on vajalik, et säästa ressursse väljaehitatud tehiskeskkonna hilisemal ümberkorraldamisel.

Oluliseks mõjuku elukeskkonnale hinnangu andmisel on turvalisuse tajumine ja inimeste kartus kuritegevuse ohvriks langeda. Turvalisuse küsimus on komplekselt seotud muude sotsiaalprobleemidega. Üksnes kuritegevusriskidega arvestav planeering üksi ei saa pakkuda lahendusi uute või olemasolevate elamupiirkondade turvalisuse probleemidele. Kuritegevuse põhjused tulenevad sotsiaalsetest ja majanduslikest põhjustest, mida tuleb lahendada komplekselt. Turvanõudeid arvestaval planeeringul ja projektil on oma osa kuritegude ärahoidmisel, kuid arvestada tuleb ka asjaoludega, nagu tööpuudus, sotsiaalsed pinged ja elamute halb hooldamine või hüljatuse (võivad tekkida kinnisvaraturu kokkukukkumisel, kui elamuehituse puhul pakkumine ületab tugevalt nõudlust). Planeeringu elluviijad ja järelvalve teostajad ning turvalisuse eest igapäevaelus seisvad ametkonnad ja firmad peavad tegema koostööd nende probleemide

lahendamisel eelkõige lähtuvalt ühiskondliku turvalisuse tervikliku tagamise põhimõtetest.

## 5.7 Säästva ja tasakaalustatud arengutingimuste seadmine

Üldplaneeringu ellurakendamisel tuleb toetada säästliku arengu põhimõtetele rajatud arengusuundi, nagu elamupiirkondade arenduse kvaliteedi suurendamine, terviklahenduste lõpuni viimine, elukeskkonna kvaliteedi tagamine, ajakulu vähendamine transpordis ning ratsionaalsem ressursi- ja energiakasutus.

Elamud reeglina ükshaaval keskkonnaohtlikud ei ole. Probleem tekib pigem paljude elamute koondumisel, millisel juhul võidakse ületada keskkonna taluvuse piir.

Rohevõrgustikus (sh rohestruktuuri koridorides) tuleb säilitada olemasolev väärtuslik kõrghaljastus ja olemasoleva haljastuse puudumisel rajada sinna võimalusel uushaljastus. Planeerimisel, elamualade korraldamisel ja ehitustööde tegemisel tuleb haljastust käsitleda võrdväärse elemendina keskkonna tehislake elementidega (hooned, teed, kommunikatsioonid).

Elamukvartalite eraldamiseks ja kaitseks tootmis- ja tööstusaladelt ning elava liiklusega tänavatelt tuleva liiklusemüra ja õhusaaste eest tuleb rajada uusi rohelisi puhervööndeid ja väiksemaid haljakuid. Ka olemasolevatele puhkealadele tuleb tagada hõlbus kergliikluse juurdepääs. Puhkealad tuleb ühendada roheliste vöönditega, mis pakuvad alternatiivseid liikumisteid jalakäijatele ja jalgratturitele ning samas seovad olemasolevad ja planeeritud haljastused roheliseks võrgustikuks. Puhkealade juurde tuleb ette näha ka turvalised jalgrattaparklad.

Vallakodanike tervise huvides tuleb mitmekesistada puhkamis- ja sportimisvõimalusi ning rajada uusi mängu- ja spordiväljakuid.

Uute tänavate/teede ehitamisel ja olemasolevate rekonstrueerimisel ning liikluse seisukohast konfliktsete piirkondade detailplaneeringutes tuleb esitada andmed liiklusemüra taseme kohta ja sellest tulenevalt määrata meetmed müra vähendamiseks.

Uute objektide projekteerimisel tuleb osutada tähelepanu ka liikluse ja parkimise optimaalsele korraldamisele, millega saab oluliselt parandada elukeskkonna välisilmet, õhu puhtust ja vähendada mürataset.

Tulenevalt välisõhusaaste vähendamise vajadusest on otstarbekas alevikes laiendada tsentraalset soojusvarustust, milleks olemasolevatel võrkudel on vaba võimsust. Samuti on otstarbekas eelistada individuaalelamute rajamisel ja rekonstrueerimisel soojusvahetuspumpade (maakütte pumbad, õhksoojuspumbad jms) kasutamist, et vähendada keskkonna saastekoormust.

Uute hoonete projekteerimisel tuleb arvestada nende sobivust olemasoleva arhitektuurse ruumi ja Viimsis väljakujunenud ehitustraditsioonidega. Kaasagedad ja arhitektuurset väärtust omavad uusehitised tõstavad valla mainet.

## KASUTATUD KIRJANDUS

1. *Harju maakonnaplaneering I etapp*. – Tallinn: Harju Maavalitsus, 1998;
2. *Naissaare üldplaneering*. Entec AS, 1996, kehtestatud 10.06.1997 Viimsi Valla volikogu poolt;
3. *Muuga Sadama Lääneosa detailplaneering. Kaust II Strateegilise keskkonnamõju hindamise aruanne*. OÜ E-Konsult, 2002;
4. *Prangli saare üldplaneering*. OÜ Maaplaneeringud, 1998, kehtestatud 10.10.2000 Viimsi Vallavolikogu poolt;
5. *Viimsi vald. AS Milstrand kütusebaasi territooriumi detailplaneeringu keskkonnamõju hindamine*. Entec AS, 2001;
6. *Viimsi vald. Muuga küla. Lasti, Muuga ja Allika maaiüksuste detailplaneeringu keskkonnamõjude hinnang*. Entec AS, 2000;
7. *Viimsi vald. Viimsi valla mandriosa veevarustuse ja kanalisatsiooni arengukava*. Entec AS, 1999;
8. *Viimsi valla arengukava 2004- 2008*. Geomedia OÜ, 2003, kinnitatud 11. november 2003 Viimsi Vallavolikogu poolt;
9. *Viimsi valla arengu strateegiline planeerimine*. Groep Plannin g, 1998;
10. *Viimsi valla mandriosa üldplaneering*. Entec AS, 1999, kehtestatud 11.01.2000 Viimsi Vallavolikogu poolt;
11. *Viimsi valla rahvastikuproгноos 2003-2020*. Geomedia, 2003;
12. *Viimsi valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arendamise kava. Lõppversioon*. Entec AS, 2002;
13. *Viimsi valla ühistranspordi uuring*. Inseneribüroo Stratum, 2003;
14. <http://maps.ekk.ee/harjugis/> ;
15. <http://www.harju.ee/> ;
16. [http://www.maaamet.ee/index.php?menu\\_id=64&page\\_id=5&lang\\_id=1](http://www.maaamet.ee/index.php?menu_id=64&page_id=5&lang_id=1)
17. <http://www.viimsivald.ee/>