

TALLINNA TEHNIKAÜLIKOOL

TALLINNA KOLLEDŽ

Kinnisvara haldamine

Keili Luik

**VIIMSI VALLA ELUKONDLIKU KINNISVARA ARENG
AASTATEL 2005-2014**

Lõputöö

Juhendaja: Martin Kõiv

Tallinn 2015

SISUKORD

SISUKORD	2
SISSEJUHATUS	4
1. KINNISVARA JA –ARENDUS	6
1.1 Kinnisvara olemus ja selle väärtuse kujunemine	6
1.2 Kinnisvaraarenduse etapid ja strateegiad	8
2. KOHALIKU OMAVALITSUSE ÜLESANDED KINNISVARA ARENDAMISE KONTEKSTIS.....	13
2.1 Kohaliku omavalitsuse korraldus	13
2.2 Planeerimise korraldus	15
2.3 Ehitustegevuse korraldus ja järelevalve	20
3. VIIMSI VALLA ELUKONDLIKU KINNISVARA ARENG	26
3.1 Viimsi valla lühiisloomustus	26
3.2 Kinnisvara areng Viimsi vallas.....	29
3.3 Planeeringutega määratud ehitusõigus	36
3.4 Väljastatud ehitus- ja kasutusload Viimsi vallas	39
KOKKUVÕTE	42
VIIDATUD ALLIKAD	45
LISAD	47
Lisa 1. Kehtestatud detailplaneeringud aastal 2005	47
Lisa 2. Kehtestatud detailplaneeringud aastal 2006	50
Lisa 3. Kehtestatud detailplaneeringud aastal 2007	52
Lisa 4. Kehtestatud detailplaneeringud aastal 2008	54
Lisa 5. Kehtestatud detailplaneeringud aastal 2009	56
Lisa 6. Kehtestatud detailplaneeringud aastal 2010	57

Lisa 7. Kehtestatud detailplaneeringud aastal 2011	58
Lisa 8. Kehtestatud detailplaneeringud aastal 2012	59
Lisa 9. Kehtestatud detailplaneeringud aastal 2013	60
Lisa 10. Kehtestatud detailplaneeringud aastal 2014	61
Lisa 11. Detailplaneeringutega kavandatud eluruumid elamu tüübi järgi	62
SUMMARY	63

SISSEJUHATUS

Kinnisvara mõju majandusele ja heaolule on suur nii kogu Eestis kui ka Viimsi vallas. Viimase kümne aastaga on toimunud märkimisväärne kasv uuselamurajoonidesse kolimise ning elamute arendamise osas. Arendamise algatamiseks on vajalik koostada detailplaneering. Kehtestatud detailplaneeringuid võib rohkem märgata Tallinna külje all olevates valdades, kuid see ei tähenda veel seda, et enamik inimesi oleks Tallinna linnast kolunud lähedal asuvasse valdadesse. Sellegi poolest on lõputöös käsitletud ajavahemikul Viimsis elanike arv märgatavalt tõusnud ning sellega kaasnenud ka kinnisvara areng. Käesoleva teema valiku ajendiks sai asjaolu, et töö autor on täheldanud Viimsi vallas aastatega juurde kerkinud hooneid ning on huvitatud nende arendamisega kaasnevast.

Kinnisvara võib nimetada pidevalt aktuaalseks teemaks. See ümbritseb enamjaolt kõiki inimesi ning me puutume sellega igapäevaselt kokku nii füüsiliselt kui ka silmaga vaadeldes. Tallinna linnas või naabervaldades viibides ei jää märkamata kinnisvaraarendamine – olgu selleks ehitise püstitamine või ehitise renoveerimine. Selle käigus ongi töö autor märganud, et Viimsi kinnisvara on olulisel määral arenenud. Antud lõputöö on aktuaalne, kuna see on abiks nii kohalikule omavalitsusele kui ka potentsiaalsetele kinnisvaraarendajatele mõistmaks, kui suur on tegelik detailplaneeringute realiseerumise arv Viimsi vallas.

Käesoleva lõputöö uurimisprobleemiks on märkimisväärne elamukinnisvara areng ning sellest tulenevalt lasteaedade ning koolide ebapiisav kohtade arv. Vaadeldavaks perioodiks on aastate 2005-2014 käigus toimunud muutused kinnisvara arengus.

Töö eesmärgiks on anda ülevaade Viimsi valla mandriosa kinnisvara arengust aastatel 2005-2014, mis on uuringu pooles abiks nii Viimsi Vallavalitsusele kui ka arendajatele ning teoreetilises pooles abiks eraomanikele.

Uurimisülesanneteks on analüüsida aastatel 2005-2014 kehtestatud detailplaneeringuid iga aasta lõikes, millega kindlaks teha Viimsi vallas kehtestatud elamukinnisvara arenduste

detailplaneeringute arv. Täpsemalt iga kehtestatud detailplaneeringu kohta märkida selle asukoht, elamu kirjeldus, eluruumide arv, suurim lubatud ehitusalune pind ning suurim lubatud kõrgus. Samuti koondada infot väljastatud ehitus- ja kasutuslubadest antud aastatel, millega uurida detailplaneeringute realiseerumist. Viimaseks uurimisülesandeks on välja selgitada ehitatud ja ehitusjärgus olevad lasteaiad ning koolid.

Lõputöö jaoks koguti andmeid Viimsi valla planeeringute arhiivist, Viimsi valla kodulehelt ning vallas kehtestatud arengukavadest. Kuna Viimsi valla kodulehel puudus kogu vajalik informatsioon, pööruti ka vallavalitsuse poole. Teoreetilise ülevaate andmisel on kasutatud erinevaid erialaseid raamatuid.

Käesolev lõputöö koosneb kolmest peatükist, mis omakorda koosnevad alapeatükkidest. Esimene peatükk on teoreetiline – ülevaade kirjandusest. See annab ülevaate kinnisvara olemusest ning selle väärtusest, kinnisvaraarendamise etappidest ning strateegiatest. Lõputöö teine peatükk on teoreetiline, kuid lähtub ainult kinnisvaraarendusega seotud vaatepunktidest. Seal käsitletakse kohaliku omavalitsuse seadust, Viimsi valla põhimäärust, planeerimisseadust, planeeringute liike, detailplaneeringut ja selle ülesandeid, ehitusseadust ning Viimsi valla ehitusmäärust. Lõputöö kolmas peatükk on empiiriline uuring. Seal esitatakse Viimsi valla kirjeldus ning uurimistulemused autoripoolsete kommentaaride, diagrammide, tabelite ning joonistega. Lõpuks arutletakse uuringu tulemuste üle ning sellest tulenevalt tehakse järeldused.

1. KINNISVARA JA –ARENDRUS

1.1 Kinnisvara olemus ja selle väärtuse kujunemine

Kinnisvara – üldmõiste, mis ei jälgi väga täpselt tsiviilõigust, ja kinnisvara käsitletakse kinnisomandist laiemalt (EVS 875-11:2014). Madis Kaing väidab oma raamatus, et kinnisvara on nii majanduslik kui ka õiguslik termin. Kinnisvara on individualiseeritud ja dokumenteeritud mitmest komponendist (asjadest ja asjaõigustest) koosnev kompleksvara, mille peamiseks komponendiks on maa (Kaing, 2011, lk 15). Igapäevases kõnepruugis kasutab enamik inimesi kinnisvara terminit kui ehitist – hoonet, elamut või maja. Õiguslikult oli defineeritud mõiste kinnisasi, mis oli määratletud asjaõigusseaduses (edaspidi AÕS). Nüüdseks on kehtiv AÕS muutnud kinnisasja mõiste kehtetuks, kuid varasemalt nimetati seda maatükiks koos selle oluliste osadega.

„Kinnisvara peamine omadus on vara seotus maaga. Kinnisvaral on kolm peamist füüsilist omadust. Esiteks immobiilsus ehk liikumatus – kinnisvara on fikseeritud oma asukohas ning seda pole võimalik liigutada. Seepärast on see ümbritseva keskkonna kontrolli all.“ (Wurtzebach, Miles 1994, lk 9) Sellest vaatepunktist saab välja tuua ümbritsevad krundid – maa väärtus võib kahaneda või suurenda tänu naaberkruntide nõudluse ja pakkumise muutumisele.

„Teiseks heterogeensus ehk ainulaadsus – tänu maa immobiilsusele on kinnisvara igal olulisel osal oma asukoht, mille sarnast rohkem pole. Unikaalne asukoht näitab, et välismõjud hakkavad mängima olulist rolli kinnisvara väärtuse määratlemisel. Kuna infrastruktuur on asukohapõhine, siis on sellel sarnane mõju kinnisvara väärtusele.“ (Wurtzebach, Miles 1994, lk 10) Nii kujuneb kinnisvaraturg asukohapõhiselt. Eesti-siseselt on kõrgeimad hinnad Tallinnas ning erinevad teiste linnadega võrreldes märgatavalt. Ka Tallinna-siseselt sõltub hind asukohast. Viimsi vald on üks kõrgemalt hinnatud piirkondadest. Piltlikult vaadeldes on näha, kuidas infrastruktuuri ümbruses on tiheasustus ning mida kaugemale minna, seda hajuvamaks hoonestus muutub.

„Kolmandaks vastupidavus – füüsiline väärtus ja objekti õiguslikud huvid on vaadatavad hävimatutena. Maa võib olla miinidega purustatud, liigkuivanud, üleujutatud või mahajäetud ning laastatud – sellest hoolimata määratud asukoht maakeral jääb alatiseks püsima.“ (Wurtzebach, Miles 1994, lk 10) Maatükk ja selle olulised osad määravad kinnisvara väärtuse. Asukoht on peamine omadus, mis annab kinnisvarale väärtuse ning teeb selle unikaalseks. Kinnisvara väärtuse tõstmisel on inimestel suur roll – tänu kinnisvaraarendusele tõuseb see märgatavalt. Mahajäetud või laastatud kinnisvara ei tähenda, et sellega pole midagi ette võtta ning sellel puudub väärtus.

„Majanduslikel omadustel saab paralleele tõmmata füüsiliste omadustega. Esimeseks majanduslikuks omaduseks on piiratud pakkumine – tänu asukoha unikaalsusele täidavad ainult kindlad maatüki olulised osad kinnisasja konkreetse kasutuse või investeringu nõudeid.“ (Wurtzebach, Miles 1994, lk 10) Ostjate eelistused kindla asukoha suhtes on kriitilised. Kinnisvara seotus töökohtade, koolide, lasteaedade, poodide, transpordi ja isegi ümbritsevate kinnisvaradega võib tingida suurema hinna võrreldes sarnaste füüsiliste või topograafiliste omadustega kinnisvaraga, millel on pisut teine asukoht. Seda näitab linnade tiheasustus infrastruktuuri ümbruses. Inimestele meeldib mugavus ning tänu sellele on nad nõus kõrgemat hinda tasuma. Samas väärtustatakse privaatsust ning pigem soovitakse vältida selliseid elamuid, mis on liiga tihedalt ehitatud. Kuid see on üsna vältimatu tänu piiratud pakkumisele – arendajad töötavad tavaliselt nendes piirkondades, kus arendamist on juba teostatud. See aga toob kaasa vaba maa vähesuse.

„Teiseks pikk majanduslik eluiga – isegi kui maa arendus ei ole vastupidav erinevalt maa endaga, on sellel ikkagi pikk kasutusiga.“ (Wurtzebach, Miles 1994, lk 10) Kinnisvara on atraktiivne investeerimise varaliik, kuna see on püsiv ning sellel on küllaltki pikk eluiga. Isegi kui projekteeritud kinnisvara kasutusiga on möödunud, lagunevad ehitised iseeneslikult harva. Pigem lammutatakse hästisäilinud ehitised uue kasutusotstarbe jaoks, mis loob produktiivsema koha. See annab kinnisvarale ka kõrgema väärtuse.

Kolmandaks modifikatsioon ehk täiendus – majanduslikus kontekstis vara täiendus keskendub arenduse mõjudele maatüki koguväärtuses (Wurtzebach, Miles 1994, lk 11). Üldiselt on kinnisvaraarenduses lõpuleviidud projektide turuväärtus suurem, kui arenduse käigus tehtud kulutused. Kuid arenduse väärtus võib olla ka tunduvalt alla omahinna. See võib juhtuda siis, kui võtta vastu mõni halb või vale otsus. Arendustegevus ei ole kõige lihtsamate killast. „See on rohkem, kui lihtsalt maatüki leidmine, mis on füüsiliselt võimeline kandma hoonet. See hõlmab

endast geograafia-, linnaplaneerimis-, inseneri-, ehitus-, keskkonna-, sotsiaal-, poliitika- ja majandus-alaseid teadmisi.“ (Keeping, Shiers 2004, lk 5) Oluline on see, et juba enne arendama hakkamist viiakse läbi mitmeid analüüse, mõistmaks, kas investering on tulutoov.

Neljandaks ehitise asend – ümbritsevate maatükkide oluliste osade kasutuse vastastikune mõju (Wurtzebach, Miles 1994, lk 11). Näiteks kõrvuti asetsevatel identsetel maatükkidel on kõrgema väärtusega see elamu, mis asub kaugemal suure tänava mürast ning on lähemal kõrvaltänavatele.

1.2 Kinnisvaraarenduse etapid ja strateegiad

„Enamus kinnisvaraga seotud äritegevusest hõlmab juba olemasoleva kinnisvara edasimüüki, finantseerimist ja rentimist. Arendustegevus käsitleb aga hoonete ehitamist koos tänavate, veevärgi, kanalisatsiooni, elektriliinide, gaasitrasside ja muu eluks vajamineva rajamisega. Peale uute ehitiste püstitamise ja sinna juurde kuuluvate vajalike kommunikatsioonide rajamise on arendustegevus seotud ka ehitiste renoveerimisega.“ (Kask 1997, lk 79) Kinnisvara ärikeskkonnaga puutuvad tavalisikud elu jooksul kokku vähestel kordadel kinnisvaratehingutega - ostu, müügi või üürimisega. Nende tehingutega tegelemine pole keeruline protsess, vaid lihtsalt aeganõudev. Arendustegevus on vastupidiselt keerukas ning samuti aeganõudev protsess. Arenduse alla käib ka renoveerimine, kuna sellega lisatakse kinnisvarale väärtust.

Arendustegevuses eristatakse mitut etappi (Kask 1997, lk 79-80).

1. Idee. Igasugune kinnisvara arendustegevus saab alguse ideest. Tavaliselt kaasneb selle etapiga kaks probleemi. Esiteks, on koht, kuid vaja oleks head ideed. Teiseks, on olemas idee, kuid pole kohta, kus seda teostada.
2. Esialgne projekti analüüs. Kasutades investeringu hindamise meetodeid, tehakse ligikaudne analüüs, leidmaks, kas projekti on võimalik rakendada.
3. Asukoha tulukuse kontroll. Kas asukoht on hea või oleks otstarbekas seda muuta.
4. Teostatavuse analüüs. On vaja saada ülevaade tegevust reguleerivatest seadustest. Kinnisvaratehingute puhul on enamik toiminguid väga täpselt reguleeritud. Seadusandlike materjale tundmata võivad projekti sattuda vead, mida hiljem enam parandada ei anna. Tuleb uurida pinnast, sest sellest lähtuvalt määratakse vajalikud konstruktsioonitüübid. Turu-uuringutest saadakse ülevaade nõutavate pindade hulgast, suuruselt ja võimalikust rendimäärast. Otstarbekas on teha ka põhjalikum kasumianalüüs, arvestades ehituskulusid ja teisi kindlaksmääratud kulusid.
5. Finantseerimine. Selgitanud välja projekti teostatavuse, alustatakse läbirääkimisi finantseerijatega. Sageli finantseeritakse kinnisvara arendusprojekti esmalt lühiajalise ehituslaenuga, mis projekti valmimise järel asendatakse pikaajalise hüpoteeklaenuga.

Paljudel juhtudel ei soovi laenuandjad finantseerida maa omandamist, vaid annavad laenu ainult ehituskulude katmiseks.

6. Ehitus. Arendustegevuses on ehitustegevus väga oluline. Kui objekti ei ehitata vastavalt ettenähtule, suurenevad kulutused ja lõppkokkuvõttes võivad intressid ja rendihinnad viia projekti pankrotti.
7. Turustamine. Projekti seisukohast on kõige kriitilisemaks näitajaks aeg, mis kulub ehitise valmimisele. Pikaajalise laenu andjad seavad tavaliselt laenu tingimuseks kindla rendipindade komplekteerimise protsendi. Kui rentnikke tähtjaks ei leita, hakkavad ehituslaenu kulud viivistasude tõttu kiiresti kasvama.

Projekti teostamiseks tuleb objekt müüa, rentida või üürida. Selleks, et projekt tooks kohe pärast ehituse lõppu tulu, peab rentnikke või üürnikke juba enne objekti valmimist otsima. Turustamisetapi viimaseks sammuks ehk selle tulemuseks on alati projekti müük. Müügi puhul on tähtis õige ajastus, kuna kinnisvara hinnad on muutlikud majandustsüklis sõltuvalt.

Üldjuhul on arendustegevuses kolm tegevussuunda, mille vahel kinnisvaraarenduse juhtivspetsialist teeb valiku. Need on alljärgnevad (Kask 1997, lk 81):

- 1) maa omandamine ja selle ettevalmistamine müügiks ettevõtjale, kes soovib realiseerida oma arendusprojekti;
- 2) konkreetse kohaga seotud ühefunktsioonilise projekti elluviimine;
- 3) mitmefunktsioonilise ärikompleksi arendustegevus.

Esimese näiteks võib tuua korterelamu või ärikeskuse ehitamise. Arendaja omandab maa ning valmistab selle ette, et muuta see sobivaks ettevõtjale, kes soovib antud maatükil kinnisvaraarendusena teostada näiteks korterelamut või ärikeskust. See aga sõltub asukohast ja ümbritsevast keskkonnast, mida antud maatükil on võimalik realiseerida. Näiteks ehitusjärgus olev kinnisvaraarendus Tallinnas Tartu mnt ääres (Vt Joonis 1), kus maa kuulus varasemalt parkimisteenust osutavale ettevõttele. Ehitustegevuse tulemusena peaks valmima arhitektuurselt sarnane korterelamu pildilt näha oleva vasakpoolse korterelamuga. Samal pildil paistab ka taamal ehitusjärgus olev kinnisvaraarendus, kus samuti maa kuulus varasemalt parkimisteenust osutavale firmale.



Joonis 1. Ehitusjärgus olev kinnisvaraarendus

Allikas: Autori koostatud

Teise näiteks võib tuua Lottemaa teemapargi Reiu külas Pärnumaal. See on lastele ning peredele mõeldud meelelahutuspaik, kus on neile organiseeritud erinevaid tegevusi. Kompleks on ühefunktsiooniline ning sinna kuulub enam kui kümme hoonet (Vt Joonis 2).



Joonis 2. Lottemaa teemapargis olevad mõned hooned

Allikas: Delfi, Einama, K. (05.05.2015)

Kolmanda näiteks võib tuua Tallinn Viimsi SPA Hotelli. Sinna on ühendatud, hotell, spa, tervise- ja iluteenused, spordikeskus ja 2014. aasta maikuust kuulub kompleksi ka Viimsi kino (Vt Joonis 3).



Joonis 3. Viimsi SPA Hotelli ja Viimsi kino kompleks

Allikas: Autori koostatud

Ühtlasi tegevussuuna fikseerimisega tuleb vastavalt tingimustele teha valik, et leida optimaalseim tegevusstrateegia. Paljud arendajad spetsialiseeruvad oma äritegevuse käigus mitmele strateegiale (Brueggeman, Fisher 2011, lk 512).

Kinnisvaraarendustegevusse kuulub kolm eriliiki strateegiaid. Esiteks on arendajad, kes jäävad projekti pikaajalisteks omanikeks, mille käigus lisaks arendusfunktsioonile, on nende põhitegevuseks ka pindade üürimine, rentimine ja antud projekti juhtimine. Sellist strateegiat kasutatakse näiteks kaubanduskeskuste puhul. Selle positiivseks omaduseks on töö autori arvates pidev sissetulek üürnikelt või rentnikelt, kuid negatiivseks omaduseks konkurents ja aeg – luuakse konkurentide poolt uusi arendusi, mis on üürnikele või rentnikele atraktiivsemad või kui otsustatakse lõpuks objekt maha müüa, ei ole see enam nii kasumlik.

Teise strateegilise liigi puhul müüvad arendajad projektid sobilikele klientidele pärast üürnike või rentnike leidmist. Tüüpilistemaks ostjateks on välismaised kindlustusfirmad või investeerimisfondid. Olenevalt müügist võib projekti juhtimine jätkuda arendusfirma poolt, sõltuvalt uue omaniku soovist. Investeeritakse büroo-, kaubandus- ja elamispiindadesse. Näiteks Tallinnas asuv Coca-Cola Plaza müüdi maha 2013.aastal investeerimisfondile Baltic Opportunity Fond (Postimees 2013). Töö autori arvates on sellise strateegia positiivseks omaduseks kindel kasumiga müük ning tururiskiga mitte kokku puutumine, kuna nõudlus võib kahaneda igal ajal.

Samuti ka võimalus jääda projekti juhtima. Negatiivseks omaduseks on see, kui ei leita ankurüürnikke või –rentnikke, kelle kasutuses on suurim pind, kuna need on kindlustusfirmadele või investeerimisfondidele atraktiivsed.

Kolmas strateegiline arendustegevuse viis hõlmab nii maad kui ka äripindu. Selle tegevuse käigus kombineeritakse mõlemad osapooled ning seejärel renditakse projekt kas osadena või tervikuna välja, kuid omanikuks jääb arendaja. Projekti juhtimine korraldatakse rentnike või tellitud projektijuhi poolt. Töö autori arvates antud strateegia positiivsed ja negatiivsed küljed sarnanevad esimesele arendustegevuse strateegia liigile. Ainukeseks erinevuseks on see, et esimese puhul arendaja on küll pikaajaline omanik, kuid lõpuks võib ta objekti maha müüa. Selle puhul jääb omanikuks arendaja.

Kokkuvõtlikult on arendaja tegevus üsna riskantne, kuna tema kontrolli all ei ole paljud tegurid, millest sõltub projekti edukus. „Kui arenduse objekt ebaõnnestub, siis kõige rohkem kannatavad selle all arendaja ja investorid. Kõik ülejäänud arendustegevusega seotud inimesed (arhitektid, ehitustöölised jne) saavad oma tehtud töö eest tasu.“ (Donnelly, 2014) Oluliseks on pädevus hinnata majanduse olukorda, kuna pindade nõudlus on tähtis nii arendustegevuse ajal kui ka pärast projekti komplekteerimist. Projekt ei ole kaitstud konkurentide eest ka siis, kui ehitustegevus on lõppenud ja rentnikud leitud.

Kinnisvaraarendust käsitletakse väljaannetes kui äri. See ongi üks äritegevuse valdkondadest – on kinnisvarafirmad, mis tegelevad kinnisvara arendamisega algusest lõpuni, kavandamisest ehitustööde teostamiseni ning turustamiseni. Ettevõtted tegelevad ärikinnisvara, korterelamute või üksikelamute arendamisega. Töö autori arvates ei hõlma kinnisvaraarendus ainult ärivaldkonda. Näiteks enda otstarbeks ehitatud maja läbib kõik samad etapid, mis kinnisvaraarenduse projektid. Kõik algab ideest ja lõpuks võib see välja jõuda rentimise või müügini. Kuid eraisiku projekt, olgu selleks ehitise renoveerimine või uusehitise ehitamine, on samuti kinnisvarale väärtuse loomine ehk arendamine. See annab lisaväärtust üldpildis ümbritsevale keskkonnale – muudab selle atraktiivsemaks ning ligiõmbavamaks. Näiteks kui üks omanik on vastu võtnud otsuse renoveerida maja, kasvõi ainult majafassaadi, siis see võib mõjutada ka naaberkruntide omanikke samu otsuseid tegema.

2. KOHALIKU OMAVALITSUSE ÜLESANDED KINNISVARA ARENDAMISE KONTEKSTIS

2.1 Kohaliku omavalitsuse korraldus

Kohaliku omavalitsuse põhimõtted on sätestatud Eesti Vabariigi põhiseaduses § 154-160. Lisaks põhiseaduslikule garantiile reguleerivad kohalike omavalitsuste toimimist veel Euroopa kohalike omavalitsuste harta (edaspidi EKOH) ja kohaliku omavalitsuse korralduse seadus (edaspidi KOKS). EKOH sätestab ühtsed aluspõhimõtted kohaliku omavalitsuse vabaduste ja autonoomia kaitseks. Eesti Vabariik on kohustatud harta kui rahvusvahelise lepingu põhimõtteid järgima – need leiavad väljundi Eesti Vabariigi põhiseaduses ja kohalikku omavalitsust korraldavates õigusaktides. KOKS määrab kindlaks kohaliku omavalitsuse ülesanded, vastutuse ja korralduse ning omavalitsusüksuste suhted omavahel ja riigiorganitega. Lisaks sätestab KOKS kohalike omavalitsuste osalemise majandustegevuses, omavalitsusüksuste maa-alal ja koosseisus olevate üksuste moodustamise, linna- või vallavolikogu üldise struktuuri jne. Kohaliku omavalitsuse omavalitsusorganiteks on volikogu ja valitsus.

KOKS § 2 kohaselt on kohalik omavalitsus põhiseaduses sätestatud omavalitsusüksuse - valla või linna - demokraatlikult moodustatud võimuorganite õigus, võime ja kohustus seaduste alusel iseseisvalt korraldada ja juhtida kohalikku elu, lähtudes valla- või linnaelanike õigustatud vajadustest ja huvidest ning arvestades valla või linna arengu iseärasusi. Kohalik omavalitsus rajaneb riigi territooriumi haldusjaotusel ning teostub demokraatlikult moodustatud esindus- ja võimuorganite kaudu, samuti kohaliku elu küsimustes rahvaküsitluse või rahvaalgatuse teel.

Kohalik omavalitsus tähendab kohalike võimuorganite õigust ja võimet seaduse piires ja kohalike elanike huvides korraldada ja juhtida valdavat osa nende vastutusalasse kuuluvast ühiskonnaelust (EKOH artikkel 3).

Kohalik omavalitsus rajaneb järgmistel põhimõtetel (KOKS § 3):

- 1) kohaliku elu küsimuste iseseisev ja lõplik otsustamine ja korraldamine;
- 2) igäihe seaduslike õiguste ja vabaduste kohustuslik tagamine vallas ja linnas;
- 3) seaduste järgimine oma ülesannete ja kohustuste täitmisel;
- 4) valla- ja linnaelanike õigus osaleda kohaliku omavalitsuse teostamisel;
- 5) vastutus oma ülesannete täitmise eest;
- 6) tegevuse avalikkus;
- 7) avalike teenuste osutamine soodsaimatel tingimustel.

„Omavalitsusüksuse ülesandeks on korraldada antud vallas või linnas sotsiaalabi ja -teenuseid, vanurite hoolekannet, noorsootööd, elamu- ja kommunaalmajandust, veevarustust ja kanalisatsiooni, heakorda, jäätmehooldust, ruumilist planeerimist, valla- või linnasisest ühistransporti ning valla teede ja linnatänavate korrashoidu, juhul kui need ülesanded ei ole seadusega antud kellegi teise täita.“ (KOKS § 6 lg 1)

Viimsi valla põhimääruse § 5 lõikes 1 on omavalitsusüksuse ülesanded sätestatud samamoodi. Kinnisvaraarendust puudutavad elamu- ja kommunaalmajandus, veevarustus ja kanalisatsioon ning ruumiline planeerimine.

Vallal ja linnal peab olema arengukava ja eelarvestrateegia, mis on aluseks eri eluvaldkondade arengu integreerimisele ja koordineerimisele (KOKS § 37 lg 1). Arengukava on omavalitsusüksuse pika- ja lühiajalise arengu eesmärgid kindlaks tegev ja nende täitmiseks tegevusi kavandav dokument. See arvestab majandusliku, sotsiaalse ja kultuurilise keskkonna ning looduskeskkonna arengu pikaajalisi suundumusi ja vajadusi ning on aluseks erinevate eluvaldkondade arengu terviku moodustamisele ja kooskõlastamisele. Arengukava sisaldab hetkeolukorra analüüsi. Seal kajastatakse kuni selle perioodi lõpuni strateegilised eesmärgid ja tegevused eesmärkide saavutamiseks. Arengukava projekti koostab valla- või linnavalitsus ja esitab selle kinnitamiseks valla- või linnavolikogule.

Viimsi valla põhimääruse § 5 lõikes 3 on valla ülesandeks valla arengukava väljatöötamine ning valla elu juhtimine vastavuses Viimsi arengukavas fikseeritud prioriteetide ja põhisuundadega ning säästva arengu põhimõtetega.

Valla arengukava on dokument, mis sisaldab valla majandusliku ja sotsiaalse olukorra ning keskkonnaseisundi analüüsi, pikemaajalise tegevuse kavandamise ning edasise arengu suundi ja eelistusi (Viimsi valla põhimäärus § 114 lg 1).

Viimati koostati Viimsi valla arengukava aastateks 2014-2020, mis võeti vastu 09.10.2014. Eelnevalt on koostatud Viimsi Valla arengukava aastani 2029, mis kehtestati 11.01.2000, kuid muudeti kehtetuks 09.10.2014 määrusega nr 16.

2.2 Planeerimise korraldus

Eesti Vabariigis hakkas kehtima 1995. aastast planeerimis- ja ehitusseadus, millele on hiljem tehtud parandusi ning sellest tulenevalt täiendusi. See seadus võeti vastu 14.06.1995. aastal, jõustus 22.07.1995. aastal ja kaotas kehtivuse 31.12.2002. aastal. Alates 01.01.2003. aastast reguleerib Eestis planeerimist ja sellega seonduvat tegevust planeerimisseadus (edaspidi PlanS), mis on vastu võetud 13.11.2002. Praegu kehtiv ja töös kasutatav seadus on jõustunud 23.03.2014. aastal ning kehtib kuni 30.06.2015. Viimsi valla planeerimist reguleerib Viimsi valla ehitusmäärus. Antud töös on aluseks Viimsi valla mandriosas kehtestatud detailplaneeringud ning mandriosa üldplaneering.

„PlanS reguleerib riigi, kohalike omavalitsuste ja teiste isikute vahelisi suhteid planeeringute koostamisel. Selle eesmärk on tagada võimalikult paljude ühiskonnaliikmete vajadusi ja huvisid arvestavad tingimused säästva ja tasakaalustatud ruumilise arengu kujundamiseks, ruumiliseks planeerimiseks, maakasutuseks ning ehitamiseks.“ (PlanS § 1 lg 1-2) PlanS kohaselt planeeringute koostamine on avalik, kuna avalikustamine on kohustuslik. Sellega tagatakse huvitatud isikute kaasamine, õigeaegne informeerimine ja võimalus kaitsta oma huvisid planeeringu koostamise käigus. Planeerimisalase tegevuse korraldamine valla või linna haldusterritooriumil on kohaliku omavalitsuse pädevuses. Kohalik omavalitsus tagab maakasutuse ja ehitamise aluseks vajalike planeeringute olemasolu, planeeringu koostamisel avalike huvide ja väärtuste ning huvitatud isikute huvide tasakaalustatud arvestamise, mis on planeeringu kehtestamise eeldus, ja kehtestatud planeeringute järgimise.

Eestis esineb nelja liiki planeeringuid: üleriigiline planeering, maakonnaplaneering, üldplaneering ja detailplaneering. Riigi ülesandeks on koostada üleriigilist planeeringut ja maakonnaplaneeringut. Kohaliku omavalitsuse ülesandeks on koostada ja korraldada üld- ja detailplaneeringut. Täpsemate planeeringute ehk üld- ja detailplaneeringu aluseks on üldisemad planeeringud ehk üleriigiline planeering ja maakonnaplaneering.

PlanS kohaselt peab igal vallal olema üldplaneering. Seadusest tulenevalt saab neid koostada ka valla osade kaupa ning seda on järginud Viimsi vald. Seal on kehtestatud Viimsi Vallavolikogu 11. jaanuari 2000 otsusega nr 1 Viimsi valla mandriosa üldplaneering, Viimsi Vallavolikogu 29. aprilli 2008 määrusega nr 7 Lubja küla klindiastringu piirkonna üldplaneering, Viimsi Vallavolikogu 12. aprilli 2011 otsusega nr 21 Äigrumäe küla, Laiaküla küla ja osaliselt Metsakasti küla üldplaneering. Menetluses on Haabneeme aleviku üldplaneering, mis on algatatud Viimsi Vallavolikogu 10.01.2006 otsusega nr 5 ja Viimsi aleviku üldplaneering, mis on algatatud Viimsi Vallavolikogu 14.02.2006 otsusega nr 9.

Üldplaneeringutele saab koostada ka teemaplaneeringuid, mis on üldplaneeringut täpsustav planeering. Viimsi vallas on kehtestatud Viimsi Vallavolikogu 13.09.2005 määrusega nr 32 teemaplaneering „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted“, Viimsi Vallavolikogu 13.10.2009 määrusega nr 22 Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu teemaplaneering "Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik" ja Viimsi Vallavolikogu 21.06.2011 otsusega nr 43 Viimsi valla üldplaneeringu teemaplaneering "Lapsesõbralik Viimsi".

Viimsi valla ehitismääruse (edaspidi ehitismäärus) § 1 kohaselt on ehitismääruse eesmärgiks korraldada planeerimisseaduse rakendamist kooskõlas looduskaitseaduse ja teiste seadustega ning valla või selle osade planeerimise põhimõtetega. Viimsi valla planeerimispoliitikat ning üldist planeerimiskorraldust kujundab ja suunab vallavolikogu ning viib ellu vallavalitsus.

Vastavalt ehitismääruse § 8-le on üldplaneering omavalitsuse arengut määrav strateegiline dokument. Üldplaneeringu algatab vallavolikogu ning selle koostamise aluseks on valla arengukava ja kinnitatud lähteülesanne. Lähteülesande kinnitab vallavolikogu ning sellega määratakse kindlaks üldplaneeringu graafilise osa koosseis ja graafilise materjali mõõtkava ning valla lähteseisukohad planeeringu koostamiseks. Üldplaneeringu kehtestab vallavolikogu.

Uue üldplaneeringu koostamise algatab kohalik omavalitsus reeglina siis, kui olemasolev planeering hakkab vananema ning valla arenguplaanidele ette jääma. Viimsi Vallavolikogu otsustas 11.03.2014 jätta kehtima kehtestatud Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu. Ettepaneku üld- või teemaplaneeringu algatamiseks teeb üldjuhul omavalitsus. Pärast algatamist koostab omavalitsus lähteülesande, kus määratakse kindlaks üldplaneeringu eesmärk. Planeeringu koostamise etapis kogutakse vajalik info, kaardistatakse olemasolev olukord, kaalutakse erinevaid lahendusi ja võimalikke alternatiive. Üldplaneeringu kooskõlastamisel tutvustatakse planeeringulahendust planeeritava maa-ala naabrusesse jäävate kohalike omavalitsustele ja

Keskkonnaametile. Selle tulemusena esialgset lahendust täpsustatakse, viiakse vajadusel sisse parandusi, vaieldakse probleemsete kohtade üle ning sõlmitakse kokkuleppeid. Eesmärgiks on välja töötada parim võimalik lahendus. Kui kooskõlastavatega on kompromissid saavutatud, siis võtab omavalitsus planeeringu vastu ning toimub avalik väljapanek. Viimsi vallas toimub see Harjumaa ja Viimsi teatajas ning valla koduleheküljel. Seal avaldatakse välja kohaliku omavalitsuse poolt vastuvõetud planeeringu materjalid. Antud etapis saavad elanikud esitada viimast korda omapoolseid kirjalikke seisukohti enne avalikku arutelu. Arutelu käigus saab tõstatada küsimusi, täpsustada selgusetuks jäänud vaatenurki ning pakkuda välja alternatiivseid lahendusi. Viimaseks etapiks on üldplaneeringu kehtestamine. Ka sellest teavitatakse Harjumaa ja Viimsi teatajas ning valla koduleheküljel.

Detailplaneeringu ülesanded on järgmised (PlanS § 9 lg 2):

- 1) planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine;
- 2) krundi ehitusõiguse määramine;
- 3) krundi hoonestusala, see tähendab krundi osa, kuhu võib rajada krundi ehitusõigusega lubatud hooneid, piiritlemine;
- 4) tänavate maa-alade ja liikluskorralduse määramine ning vajaduse korral eraõigusliku isiku maal asuva, olemasoleva või kavandatava tänava avalikult kasutatavaks teeks määramine teeseaduses sätestatud korras;
- 5) haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine;
- 6) ehitiste väikseima lubatud vahekauguse määramine;
- 7) tehnovõrkude ja -rajatiste asukoha määramine;
- 8) keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks ja vajaduse korral ehitiste määramine, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõju hindamine;
- 9) vajaduse korral ettepanekute tegemine kaitse alla võetud maa-alade ja üksikobjektide kaitsereežiimi täpsustamiseks, muutmiseks või lõpetamiseks;
- 10) vajaduse korral ettepanekute tegemine maa-alade või üksikobjektide kaitse alla võtmiseks;
- 11) vajaduse korral miljööväertusega hoonestusalade määramine ning nende kaitse- ja kasutamistingimuste seadmine;
- 12) hoone olulisemate arhitektuurinõuete ning vajaduse korral rajatise ehitus- ja kujundusnõuete seadmine;
- 13) servituutide vajaduse määramine;
- 14) vajaduse korral riigikaitse otstarbega maa-alade määramine;
- 15) kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine;
- 16) muude seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevate kinnisomandi kitsenduste ulatuse määramine planeeritaval maa-alal.

Detailplaneering koostatakse lähiaastate ehitustegevuse ja maakasutuse aluseks, enamasti eraomandi arendamiseks. Detailplaneeringuga antakse seaduslik alus uute hoonete ehitamiseks, olemasolevate hoonete juurdeehituste tegemiseks, maa-alade kruntideks jaotamiseks ning olemasolevate kruntide piiride muutmiseks. Detailplaneeringu ülesanne on

hinnata kavandatava muudatuse tervikmõju ning leida ühiskondlik kokkulepe nende muudatuste elluviimiseks.

PlanS § 9 lõike 3 kohaselt on krunt ehitamiseks kavandatud maaüksus detailplaneeringu koostamise kohustusega alal.

Krundi ehitusõigusega on määratletud (PlanS § 9 lg 4):

- 1) krundi kasutamise sihtotstarve või sihtotstarbed;
- 2) hoonete suurim lubatud arv või hoonete puudumine krundil;
- 3) hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala;
- 4) hoonete suurim lubatud kõrgus.

PlanS § 9 lõike 4¹ kohaselt on krundi kasutamise sihtotstarve võimalikult täpselt määratav otstarve, milleks võib krundi pärast detailplaneeringu kehtestamist hakata kasutama. Ühele krundile võib määrata mitu kasutamise sihtotstarvet. Krundi kasutamise sihtotstarbe alusel määrab kohalik omavalitsus katastriüksuse sihtotstarbe ja ehitise kasutamise otstarbe.

Ehitusmääruse § 9 kohaselt koostatakse detailplaneering üldjuhul üldplaneeringu elluviimiseks, kuid erandkorras võib sellega teha ettepaneku ka üldplaneeringu osaliseks muutmiseks. Juhul kui detailplaneeringu algatamise taotluses näidatud planeeringuala suhtes on detailplaneering juba algatatud, siis teavitatakse taotlejat poolleliolevast detailplaneeringu menetlusest ning sama maa-ala suhtes enne menetluses oleva detailplaneeringu kehtestamist uut algatamise otsust vastu ei võeta. Kui detailplaneeringu algatamise taotluses näidatud planeeringuala suhtes on detailplaneering juba kehtestatud ning uue detailplaneeringuga kavandatakse kehtivat detailplaneeringut oluliselt muuta (ehitusmahud, kruntimine, infrastruktuur), tuleb esitada põhjendatud taotlus. Sellisel juhul otsustab detailplaneeringu algatamise, vastuvõtmise ja kehtestamise vallavolikogu. Detailplaneeringu algatamise taotleja esitab vallavalitsusele kirjaliku avalduse vastavalt vallavalitsuse poolt kinnitatud avalduse vormile koos planeeringu eskiisiga, selgitades selles planeeringu otstarvet ja eesmärgi, näidates taotletava planeeringuala suuruse ning planeeringu mahu (kas üks või mitu krunti, kvartal või suurem maa-ala), samuti detailplaneeringu lähteülesande koostamise tellimuse ja planeeringu finantseerimise õiguse taotluse. Planeeringute algatamise otsused võetakse vastu ainult koos kooskõlastatud ning vallavalitsuse poolt heakskiidetud lähteülesandega. Detailplaneeringu lähteülesandega määratakse kindlaks planeeringu eesmärgid, vastavus kehtivale üldplaneeringule, planeeringuala ulatus, põhilised arhitektuurilised ja muinsuskaitseilised nõuded, detailplaneeringu graafilise osa koosseis ja jooniste mõõtkava, samuti vajalikud kooskõlastused ja valla poolsed tingimused. Detailplaneering

esitatakse vallavalitsusele digitaalselt ühes ja paber kandjal vähemalt viies eksemplaris, millest üks on kooskõlastustega algeksemplar ja mis säilitatakse valla arhiivis. Enne detailplaneeringu kehtestamist peab olema otsustatud planeeringuga kavandatud teede, tehnovõrkude ja haljastuse rajamise kohustus ning nende omandi kuuluvus.

Ettepaneku detailplaneeringu koostamise algatamiseks saab teha iga isik. Selle jaoks tuleb teha planeeringu algatamise taotlus vastavale kohalikule omavalitsusele. Detailplaneeringu algatamise korralduse või otsuse võtab vastu kohalik vallavalitsus või -volikogu. Sellega koos väljastatakse ka detailplaneeringu lähteülesanne. Kui planeeringu koostaja on esitanud kohalikule omavalitsusele detailplaneeringu lähteülesande ja PlanS-le vastava detailplaneeringu, siis võetakse detailplaneering vastu. Selle vastuvõtmise korralduse või otsuse võtab vastu kohalik vallavalitsus või -volikogu. PlanS kohaselt on kohustuslik pärast detailplaneeringu algatamist avalik väljapanek. Detailplaneeringu koostamisel tuleb teha koostööd planeeritava maa-ala elanike ja naaberkruntide omanikega. Selleks toimub planeeringu avalik väljapanek vallavalitsuse ajalehtedes Harjumaa ja Viimsi Teataja ning samuti valla koduleheküljel, sealhulgas vastava kinnisasja omanikule planeeringu avalikust väljapanekust teatamine tähtsaadetisena edastatud kirjaga hiljemalt kaks nädalat enne avaliku väljapaneku algust. Selle aja jooksul on igal isikul õigus avaliku väljapaneku ajal esitada ettepanekuid ja vastuväiteid planeeringu kohta. Kui planeeringu avalikul väljapaneku järgselt esitatakse kirjalikke ettepanekuid ja vastuväiteid korraldatakse avalik arutelu, kus arutatakse antud teemat. Kui kõikide ettepanekute ja vastuväidetega on arvestatud või mõjuval põhjusel mitte arvestatud ning detailplaneering vastab antud detailplaneeringu lähteülesandele ja Eesti Vabariigi õigusaktidele, siis kehtestatakse detailplaneering. Detailplaneeringu kehtestamise korralduse või otsuse võtab vastu kohalik vallavalitsus või -volikogu.

Nii üld- kui detailplaneeringu koostamise eesmärk on tasakaalustatud ruumilise arengu kujundamine. Peamine erinevus seisneb selles, et üldplaneeringu koostab omavalitsus oma haldusalale ja detailplaneeringuid koostatakse enamasti eraomandi arendamiseks. See algab sellest, et eraisikul on kas maatükk, mida ta soovib arendada või idee, mida ta soovib realiseerida. Planeerimisest on saanud keerukas, vaid erialainimestele mõistetav protsess. Selleks on planeerija, kes aitab mõtted planeeringuks vormistada ning omavalitsuse ja huvigruppidega läbi rääkida.

Alates 1.juulist 2015 jõustub uus PlanS. Eelnõu kohaselt on uues PlanS-s näiteks uued planeeringuliigid, detailplaneeringu ülesannete täiendus, detailplaneeringu kehtestamise või

kehtestamata jätmise otsuse tegemine hiljemalt kolme aasta möödumisel detailplaneeringu algatamisest arvates jne.

2.3 Ehitustegevuse korraldus ja järelevalve

Alates 01.01.2003. aastast reguleerib Eestis ehitamist ja sellega seonduvat tegevust ehitusseadus (edaspidi EhS), mis on vastu võetud 15.05.2002. Praegu kehtiv ja töös kasutatav seadus on jõustunud 01.07.2014. aastal ning kehtib kuni 30.06.2015. Viimsi valla ehitamist reguleerib ehitusmäärus.

Vastavalt EhS § 1-le sätestab see seadus nõuded ehitistele, ehitusprojektidele ja ehitiste mõõdistusprojektidele, samuti ehitiste projekteerimise, ehitamise ja kasutamise ning ehitiste arvestuse alused ja korra, vastutuse käesoleva seaduse rikkumise eest ning riikliku järelevalve ja ehitusjärelevalve korralduse. Samuti nõuded eri liiki ehitistele, nende ehitamisele ja kasutamisele ning neid ehitavatele isikutele.

Ehitusmääruse § 1 kohaselt on selle eesmärgiks korraldada ehitusseaduse rakendamist kooskõlas looduskaitseaduse ja teiste seadustega ning valla või selle osade ehitamise põhimõtetega. Viimsi valla ehituspoliitikat ning üldist ehituskorraldust kujundab ja suunab vallavolikogu ning viib ellu vallavalitsus.

Vallavalitsuse pädevusse ehitamise ja ehitusjärelevalve alal kuuluvad all toodud punktid (Ehitusmäärus § 3 lg 3).

1. Ehitamiseks või ehitise lammutamiseks ehitusloa andmise otsustamine 20 päeva jooksul ehitusloa taotluse ja ehitusprojekti ning vastava nõude olemasolu korral ehitusprojekti ekspertiisi esitamise päevast arvates.
2. Väikeehitise ehitamiseks või ehitise tehnosüsteemide muutmiseks kirjaliku nõusoleku andmise otsustamine 10 päeva jooksul kirjaliku nõusoleku taotluse saabumise päevast arvates või ehitusprojekti nõude korral ehitusprojekti esitamise päevast arvates. Vallavalitsus võib põhjendatud vajaduse korral nõuda detailplaneeringu koostamist.
3. Ehitise ohutusest lähtuvalt ehitusprojekti ekspertiisi või ehitusuuringu nõude seadmine.
4. Ehitusjärelevalve korraldamine valla territooriumil.
5. Ehitusloa kehtetuks tunnistamine 10 päeva jooksul vastava taotluse esitamise päevast või kehtetuks tunnistamise aluseks olevate asjaolude valla ametiisikutele teatavaks saamise päevast arvates.
6. Ehitise kasutusloa andmise otsustamine 20 päeva jooksul pärast ehitise ülevaastust ja nõuetele vastavaks tunnistamist ning kasutusloa väljastamiseks vajaliku viimase dokumendi esitamise päevast arvates.

7. Ehitise ohutusest lähtuvalt ehitise või selle osa ekspertiisi nõude seadmine.
8. Kasutusloa kehtetuks tunnistamine 10 päeva jooksul vastava taotluse esitamise päevast või kasutusloa kehtetuks tunnistamise aluseks olevate asjaolude valla ametiisikutele teatavaks saamise päevast arvates.
9. Tähtaja määramine inimese elule, tervisele või varale või keskkonnale ohtliku ehitise lammutamiseks või vastavusse viimiseks ehitistele esitatavatele nõuetele.
10. Tähtaja määramine õigusliku aluseta püstitatud ehitise lammutamiseks.
11. Tähtaja määramine ajutise ehitise lammutamiseks või muul viisil likvideerimiseks.
12. Inimese elule, tervisele või varale või keskkonnale ohtliku ehitise nõuetele vastavusse viimise või lammutamise ning õigusliku aluseta püstitatud ehitise või tähtaegselt likvideerimata jäetud ajutise ehitise lammutamise ja ehitisega seotud maa-ala heakorrastamise korraldamine asendustäitmise ja sunniraha seaduses sätestatud korras.
13. Ehitusseaduses sätestatud väärtegade kohtuväline menetlemine ja nende ametikohtade loetelu kinnitamine, mida täitev ametnik on vääртеomenetluses pädev vallavalitsuse nimel osalema.
14. Ehitise olemasolu aja jooksul kogu ehitusprojekti ja ehitisega seotud dokumentatsiooni säilimise tagamine.
15. Tellija funktsiooni täitmine munitsipaalehitiste ehitamisel.
16. Muude kohaliku omavalitsuse pädevusse kuuluvate ülesannete täitmine, mis ei ole antud vallavolikogu ainupädevusse.

Ehitamine on ehitise püstitamine, lammutamine, laiendamine, rekonstrueerimine või selle tehnosüsteemi muutmine. EhS § 12 on sätestanud ehitamisele esitatavad nõuded, mille kohaselt tuleb ehitada vastavalt ehitusprojektile ning ehitamisel tuleb vältida ehitamise kahjulikke mõjusid naaberehitisele, ümbrusele ja teistele isikutele. Ehitamiseks peab olema ehitusluba ning ehitada võib ehitusettevõtja, kes vastab käesoleva seaduse §-s 41 sätestatud nõuetele. Üksikelamu, suvila, aiamaja, taluhoone ja väikeehitise enda tarbeks ehitamise korral ei pea järgima seda, et ehitada võib vaid ettevõtja. Vastava seaduse § 41 näeb ette, et ettevõtjal on lubatud tegutseda ehitamise, projekteerimise, ehitusuuringute, energiaauditite, omanikujärelevalve, ehitusprojektide ja ehitiste ekspertiiside tegemise ning energiamärgiste väljastamise tegevusalal, kui tal on vastavasisuline õigussuhe vastutava spetsialistiga või kui füüsilisest isikust ettevõtja on ise vastutav spetsialist. See paragrahv on suunatud arendajatele, kes tegelevad näiteks korterelamute arendamisega.

Detailplaneeringukohase avalikult kasutatava tee ja üldkasutatava haljastuse, välisvalgustuse ja vihmaveekanalisatsiooni väljaehitamise kuni ehitusloale märgitud maaüksuseni tagab kohalik omavalitsus, kui kohalik omavalitsus ja detailplaneeringu koostamise taotleja või ehitusloa taotleja ei ole kokku leppinud teisiti (EhS § 13). Detailplaneeringu koostamise taotleja või ehitusloa taotleja võib ise korraldada nimetatud infrastruktuuri loomise. Peamiselt teevad seda näiteks elamukvartali arendajad.

EhS § 16 kohaselt on väikeehitise ehitamisel, mille ehitisealune pind on 20–60 m² või tehnosüsteemi muutmisel, kohaliku omavalitsuse kirjalik nõusolek nõutav. Kirjaliku nõusoleku taotluse läbivaatamise eest tasutakse riigilõivu 32 eurot (Riigilõivuseadus § 329). Detailplaneeringu kohustusega aladel peab ehitise omanik kuni 20 m² ehitisealuse pinnaga väikeehitise püstitamise kavatsusest teavitama kohalikku omavalitsust. Teavitamiseks tuleb kümme tööpäeva enne väikeehitise püstitamise alustamist esitada taotlus ehitise püstitamiseks ja kirjeldada ehitise asukohta krundil. Viimsi vallas kehtestatud detailplaneeringutes on näha, et lisaks elamutele on populaarne ehitada ka abihooneid (Vt Lisa 6).

Ehitusprojekt on ehitise või selle osa ehitamiseks ja kasutamiseks vajalike dokumentide kogum, mis koosneb tehnilistest joonistest, seletuskirjast, hooldusjuhendist ja muudest asjakohastest dokumentidest (EhS § 18 lg 1). Viimsi valla ehitusmääruse § 17 lõike 2 kohaselt peab ehitusprojekt olema loetav ja koostatud eesti keeles. Joonised peavad olema vormistatud vastavalt heale projekteerimistavale ning võimaldama projekti järgi ehitamist. See peab arvestama projekti koostamise aluseks oleva detailplaneeringuga sätestatud tingimustega ning sellele lisatakse projekteerimistingimused koos lisadega. Ehitusprojekt võimaldab selle järgi ehitusluba väljastada ja ehitada, ehitist kasutada ja hooldada, kontrollida ehitamise vastavust ehitusprojektile ning kontrollida ehitise vastavust õigusaktides kehtestatud nõuetele.

Vastavalt EhS § 22 lõigetele 1-4 on ehitusluba kohaliku omavalitsuse nõusolek püstitada ehitise ehitusloale märgitud maatükile või laiendada, rekonstrueerida, lammutada ehitusloale märgitud ehitist või selle osa. Koos ehitusloaga ehitise laiendamiseks, võib selle väljastaja anda õiguse ka sama ehitise rekonstrueerimiseks. Lisaks sellisele ehitusloale võib väljastaja anda ka õiguse sama ehitise tehnosüsteemi muutmiseks või kogu tehnosüsteemi asendamiseks samaväärsega. Ehitusloa andmed avalikustatakse riikliku ehitisregistri veebilehel. EhS § 23 lõiked 1-3 sätestavad, et ehitusloa väljastab ja tunnistab selle vajadusel kehtetuks kohalik omavalitsus. Ehitusluba saab taotleda maatüki või ehitise omanik. Selle saamiseks tuleb esitada taotlus, ehitusprojekt ning energiamärgis (juhul kui see on nõutav) ning seejärel tasuda riigilõiv.

Riigilõivu summad ehitusloa taotluse läbivaatamisel (Riigilõivuseadus § 328).

1. Ehitise püstitamise, rekonstrueerimise või laiendamise ehitusloa taotluse läbivaatamise eest tasutakse riigilõivu 130 eurot ja lisaks 0,35 eurot iga ehitatava ruutmeetri kohta ehitusprojektis fikseeritud ehitise suletud netopinnast arvatuna.
2. Ehitusloa taotluse läbivaatamise eest tasutakse riigilõivu 64 eurot, kui ehitusluba taotletakse üksikelamu, suvila, aiamaja või taluhoone püstitamiseks.
3. Ehitusloa taotluse läbivaatamise eest tasutakse riigilõivu 32 eurot, kui ehitusluba taotletakse:
 - üksikelamu, korteri, suvila, aiamaja või taluhoone rekonstrueerimiseks või laiendamiseks;
 - ehitise lammutamiseks.

Ehitusluba antakse selle taotlejale. Vastavalt Eh § 25 lõigetele 1-2 on ehitusluba tähtajatu, välja arvatud siis, kui ehitamist ei ole alustatud kahe aasta jooksul ehitusloa väljastamise päevast arvates.

Ehs § 32 lõigete 1-4 kohaselt on ehitise kasutusluba kohaliku omavalitsuse nõusolek, et valminud ehtis või selle osa vastab ehitisele ettenähtud nõuetele ja seda võib kasutada vastavalt kavandatud kasutamise otstarbele. Sellega antakse nõusolek, et ehtis või selle osa vastab esitatud ehitusprojektile ja küttekolded, gaasi- ja elektrisüsteemid vastavad ohutusnõuetele. Ehitise kasutamiseks peab olema kasutusluba ning kasutusloale kantavad andmed avalikustatakse riikliku ehtisregistri veebilehel. Vastavalt EhS § 33 väljastab ja tunnistab vajadusel kasutusloa kehtetuks kohalik omavalitsus. Selle saamiseks tuleb esitada taotlus, ehitusprojekt, ehitamise tehniliste dokumentide originaalid või nende koopiad (juhul kui kasutusloa taotlejal on nende dokumentide säilitamise kohustus), energiamärgis (juhul kui see on nõutav) ning seejärel tasuda riigilõiv.

Riigilõivu summad kasutusloa taotluse läbivaatamisel (Riigilõivuseadus § 330).

1. Ehitise kasutusloa taotluse läbivaatamise eest tasutakse riigilõivu 64 eurot, kui eelnevalt on väljastatud ehitusluba ehitise püstitamiseks, laiendamiseks või rekonstrueerimiseks.
2. Ehitise kasutusloa taotluse läbivaatamise eest tasutakse riigilõivu 32 eurot, kui eelnevalt on väljastatud ehitusluba:
 - üksikelamu, suvila, aiamaja või taluhoone püstitamiseks;
 - üksikelamu, suvila, aiamaja, taluhoone või korteri rekonstrueerimiseks või laiendamiseks.
3. Ehitise kasutusloa taotluse läbivaatamise eest tasutakse riigilõivu 9 eurot, kui eelnevalt on väljastatud ehitusluba ehitise osaliseks lammutamiseks.

4. Ehitise teenindamiseks vajaliku rajatise või väikeehitise kasutusloa taotluse läbivaatamise eest tasutakse riigilõivu 8 eurot.
5. Eelnevates punktides nimetamata ehitise kasutusloa taotluse läbivaatamise eest tasutakse riigilõivu 64 eurot.

Kasutusluba väljastatakse siis, kui ehitise vastab õigusaktidega ettenähtud nõuetele. Väljastamine toimub pärast ehitise ülevaatus ja on tunnustatud nõuetele vastavaks. EhS § 35 järgi on kasutusluba tähtajatu, välja arvatud ajutisele ehitisele kehtestatud kasutusluba – sellisel juhul kehtib see kuni viis aastat.

Ehitustegevuse reguleerimise pädevus on kohalikul omavalitsusel. Enne kui alustatakse ehitamist, antakse ehitusprojektis kajastatud ehitisele ehitisluba. Kui hoone ehitus on lõpuleviidud, kontrollib kohalik omavalitsus hoone vastavust ehitusprojektiga. Samuti kontrollitakse hoonesse ehitatud tehnosüsteemide nõuetekohast valmimist. Kui kõik on nõuetekohane ja hoone väljanägemine kattub ehitusprojektis esitatud joonistega, väljastatakse kasutusluba.

Kehtestatud õigusaktides sätestatud nõuete järgimise üle teostavad riiklikku järelevalvet kohalik omavalitsus ja Tehnilise Järelevalve Amet.

Kohalik omavalitsus teostab oma territooriumil riiklikku järelevalvet, täites selleks all toodud ülesandeid (EhS § 62 lg 2).

1. Ehitusprojektide ja ehitiste mõõdistusprojektide nõuetele vastavuse kontrollimine ning ekspertiisi tegemine ja tellimine.
2. Ehitise või selle osa nõuetele vastavuse kontrollimine ning ekspertiiside tegemine ja tellimine.
3. Ehitusloa olemasolu ja ehitusloale kantud andmete tegelikkusele vastavuse kontrollimine
4. Kasutusloa olemasolu ja kasutusloale kantud andmete tegelikkusele vastavuse kontrollimine.
5. Ehitustööde ja ehitusprojektide nõuetele, detailplaneeringule ja projekteerimistingimustele vastavuse ning lähtuvalt ehitise ohutusest ja kasutamise otstarbest selle korrashoiu ja kasutamise kontrollimine.
6. Järelevalve avalikus veekogus kaldaga püsivalt ühendatud ehitiste üle.

Tehnilise Järelevalve Amet teostab riiklikku järelevalvet, täites selleks all toodud ülesandeid (EhS § 62 lg 3).

1. Kohaliku omavalitsuse järelevalve sätestatud ülesannete punktide 1-5 ehitise ohutuse kontrollimiseks.
2. Järelevalve avalikus veekogus kaldaga püsivalt ühendamata ehitiste üle.
3. Käesoleva seaduse täitmise kontrollimine ehitustoote nõuetele vastavuse üle.

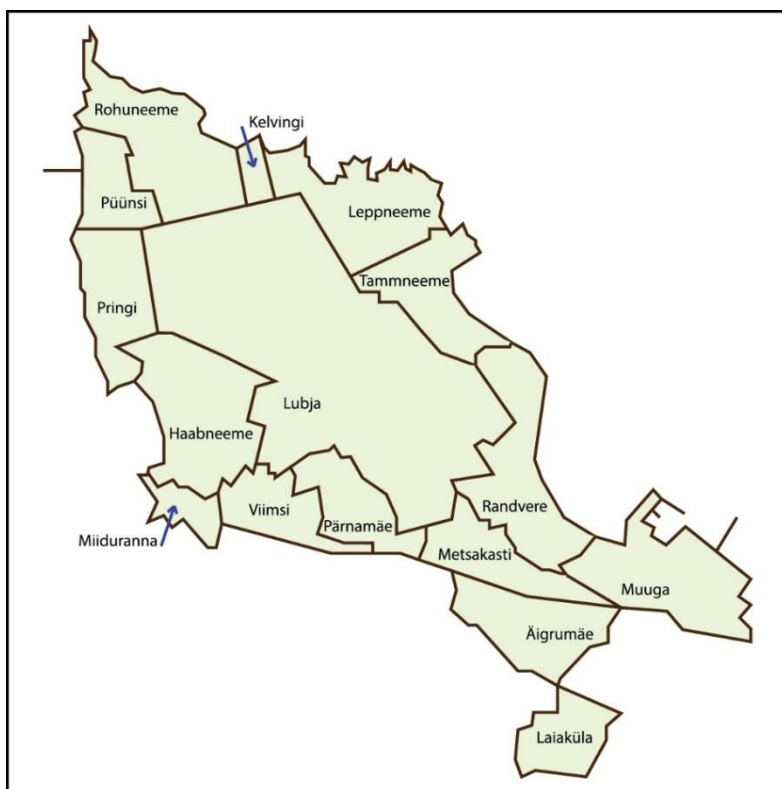
4. Hoonete energiamärgiste väljastamise ja hoonete energiaauditite tegemise kohta antud dokumentide kontrollimine.
5. Järelevalve ettevõtja nõuetele vastavuse üle.
6. Soojus- ja jahutusseadmete registreerimise kontrollimine.

Alates 1.juulist 2015 jõustub uus EhS. Eelnõu koostamisel on näiteks otsustatud loobuda kohalike omavalitsuste ehitusmäärustest, senisest oluliselt täpsemalt on reguleeritud projekteerimistingimuste sisu, ehitusloa väljastamise aluseks tuleb võtta ehitusprojekt jne.

3. VIIMSI VALLA ELUKONDLIKU KINNISVARA ARENG

3.1 Viimsi valla lühiseeloomustus

Antud töös on käsitletud Viimsi valla mandriosa (Vt Joonis 4). 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 üldsuurus on 73 km², mis moodustab Harjumaa valdade kogupindalast 1,7 %. Valla maismaa osa on 47 km² ehk 64,4 % valla pindalast ja saared kokku 26 km² ehk 35,6 %. Merepiiri pikkus on ligi 85 km, millest Viimsi poolsaarele jääb 30 km.



Joonis 4. Viimsi valla mandriosa kaart

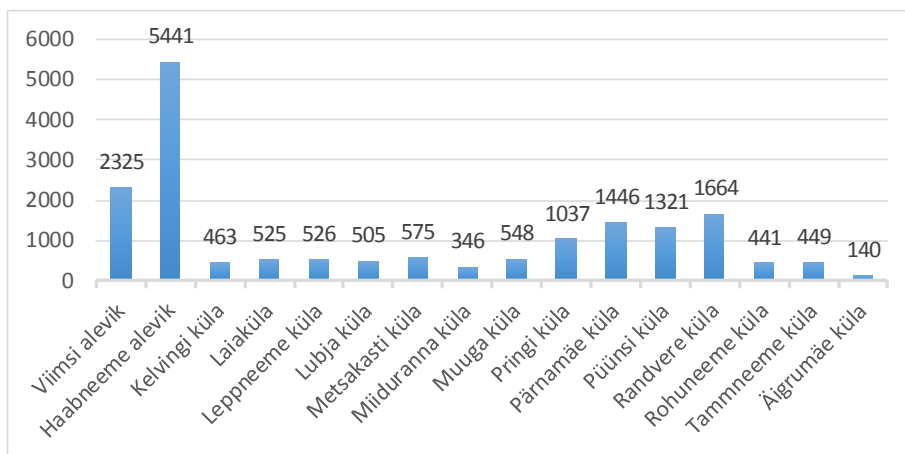
Allikas: EOMAP, EVALD: autori koostatud

Viimsi vallas on kokku kaks alevikku ja 20 küla. Nendeks on Idaotsa, Kelnase, Kelvingi, Laiaküla, Leppneeme, Lubja, Lõunaküla (Storbyn), Lääneotsa, Metsakasti, Miiduranna, Muuga, Pringi, Pärnamäe, Püüsi, Randvere, Rohuneeme, Tagaküla (Bakbyn), Tammneeme, Väikeheinamaa (Lillängin) ja Äigrumäe küla. Antud töös on käsitletud ainult mandriosa ning sinna kuuluvad kaks alevikku ja 14 küla. Kaugus vallakeskusesse Tallinna südamest on 11 km ning kaugeimast Viimsi poolsaare asulast on Tallinna keskusesse 20 km.

Viimsi maastik on vaheldusrikas, rannamadal on kivine ja liigestatud rohkete luidete ja rannavallidega. Poolsaare keskosa on kaetud metsaga, on laane- ja salumetsi, rabastuvaid männikuid ja soometsi. Paekalda allikarohkel rusukaldal kasvab meie oludes haruldane kooslus, laialeheline ürgne salumets. Põhiosa Viimsi metskonna metsast on kaitsemets.

Tänane Viimsi on jõudsalt arenev piirkond, kus elanike arv viimaste aasta jooksul on märgatavalt ja on Harjumaa 17 valla hulgas üks rahvarohkemaid. Suuremad keskused on Haabneeme ja Viimsi alevik.

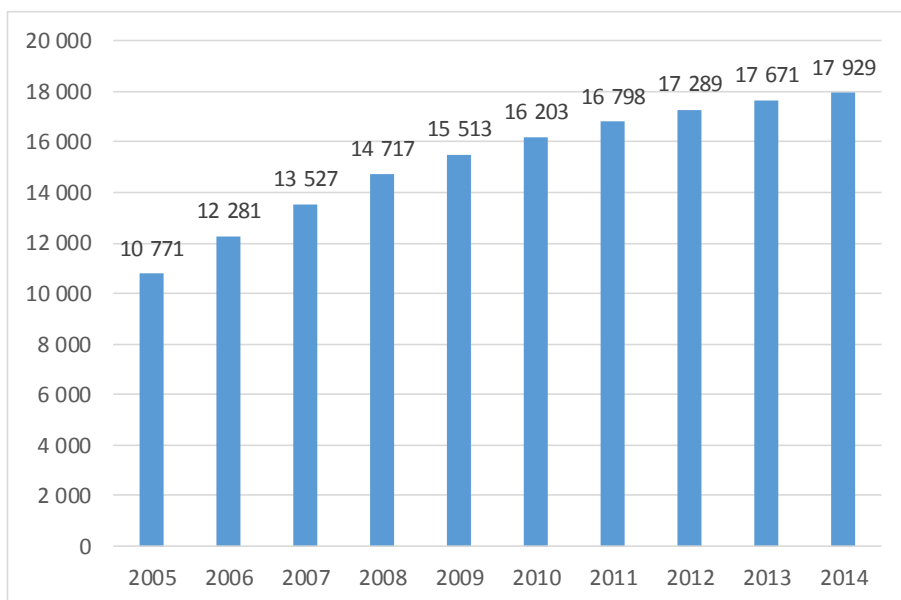
Statistikaameti andmete alusel 1. jaanuari 2014 seisuga elas Viimsi vallas (nii mandriosas kui saartel) 19 011 (eksperthinnangul 17 934) elanikku (Eesti Statistika andmebaas 2015, RV0241). Võrreldes 1. jaanuari 2015 seisuga elas kogu Viimsi vallas 19 199 (eksperthinnangul 18 163) elanikku (Eesti Statistika andmebaas 2015, RV0241). Eraldi on väljatoodud mandriosa elanike arv külade ja kahe aleviku kaupa 01.01.2015 seisuga (Vt Joonis 5). Eksperthinnangu 17 985 mandriosa elanikust elab kahes alevikus kokku 7766 elanikku. Kogu Viimsi valla mandriosas elab kokku 17752 elanikku. Kõige suurema elanike arvuga on Haabneeme alevik (5441 elanikku), arvestades nii alevikke kui külasid. Küladest kõige suurema elanike arvuga on Randvere küla (1664 elanikku).



Joonis 5. Viimsi valla elanike arv mandriosa asulates

Allikas: Rahvastikuregister; autori koostatud

Rahvastikuregistri andmete põhjal on aastate 2005-2014 vahemikus suurenenud elanike arv 7158 inimese võrra (Vt Joonis 6). Kümne aastaga on rahvaarv peaaegu kahekordistunud. Suurima elanike arvu juurdekasvuga oli aasta 2005 (1510 inimest). Viimastel aastatel on elanike arvu juurdekasv pidurdunud.



Joonis 6. Viimsi valla mandriosa elanike arv aastate lõikes

Allikas: Rahvastikuregister; autori koostatud

Lõputöö autori arvates ei näita elanike arv tegelikku Viimsi vallas elavate inimeste arvu. Paljud neist ei ole registreeritud Viimsi valla elanikeks, vaid võivad olla endiselt registreeritud näiteks Tallinna linna elanikeks. Viimsi valla rahvastikust ülevaate saamist raskendab statistika ebatäpsus,

mis tuleneb nii elukoha määratlemise seaduse puudumisest kui ka sisserände hooajalisusest ja suurest tööalasest pendelrändest Tallinna linna. Näiteks kuna Viimsi vallas on palju suvilaid ja aiamaaju, mida on hakatud ehitama ümber elamuteks, siis on raske hinnata Viimsi vallas tegelikult elavate inimeste arvu. Seetõttu on ka Viimsi Vallavalitsuse Kommunaalameti eksperthinnangu ja riikliku rahvastiku statistika andmed väga erinevad.

Viimsi valla jaoks on iseloomulik intensiivne tööalane pendelränne Tallinna linnaga. Ühendus Tallinna linnaga on tagatud Tallinna bussiliinidega 1A, 34 ja 38, maakonnaliiniga 114, liinitaksoga 260 ning kahe koolibussiga. Viimsis on seitse vallasisest bussiliini (liinid V1–V7).

„Viimsi valla arengu põhieelduseks on tema soodne ruumiline asukoht, mis seondub eelkõige tema asendiga Tallinna linnaregioonis ja kiiresti arenevas Läänemere piirkonnas. Tallinna linnastus tõuseb valla territoorium esile mitmekesise looduse, miljööväärtuse ja pika rannajoone poolest. Pealinna lähedus, kaunis mererand ja saarte unikaalsus on toetanud Viimsi valla üleriigilist tuntust ja positiivset imagot, eelkõige soositud elukohana, kuid üha enam ka puhke- ja kultuurisündmusi pakkuva paigana.“ („Arengukava: strateegia aastani 2030 ...“ 2007, lk 17) Lõputöö autori arvates ei ole Eestis eelkõige rannajoone ja muude eelpool nimetatud omaduste tõttu võrreldavat valda Viimsi vallaga. Tänu sellele on see ka kinnisvaraarendamiseks atraktiivne paik.

3.2 Kinnisvara areng Viimsi vallas

Kuna lõputöö koostamiseks ei saanud töö autor Viimsi valla kodulehelt kogu vajalikku informatsiooni, korraldati kohtumine vallavalitsuses. Seal käies arutas lõputöö autor mitme erineva valla töötajaga ka üldiselt Viimsi vallas viimase kümne aasta jooksul toimunust. Paljud asjad, mis arutelu käigus mainiti, kattusid erinevatel töötajatel. Kinnisvaraarenduse piirkondadest mainiti Haabneeme ja Viimsi alevikku ning Miiduranna, Pärnamäe ja Äigrumäe küla.

Kui 2000. aastal kehtestati Viimsi valla mandriosa üldplaneering, pandi paika ka see, et korterelamute planeeringud jäävad vaid Haabneeme ja Viimsi alevikku. Samuti on korterelamud sovhoosi- ja kolhoosiaegselt paiknenud Viimsi ja Haabneeme alevikus ning tänu sellele on seda piirkonda sellisena hoitud kuni tänaseni (Vt Joonis 7). Enamasti on kõik juba planeeringutega kaetud, kuid see ei tähenda, et ehitustegevust oleks alustatud või sellega lõpule jõutud. Näiteks Viimsi alevikus Nelgi teel on kolm korterelamu planeeringut, kus pole ehitustegevust alustatud. Samuti on kalatööstuse juures, Haabneeme alevikus Muuli tee ja Rohuneeme tee vahelisel alal,

planeeritud ja osaliselt kehtestatud korterelamud. Viimsi alevikus on enamuse Pirita sovhoosiaegsed alad ning see oli ka Pirita Lillekasvatuse Näidis-sovhoosi keskuseks. Hiljem said töötajad kasvuhooned endale ning igal kasvuhoonel on erinev omanik. Selle tõttu on seda piirkonda keeruline arendada. Lõputöö autori arvates vaid Viimsi ja Haabneeme aleviku piirkonda korterelamute ehitamise positiivseks omaduseks on see, et tänu sellele saab kujundada arhitektuurilist terviklikkust, jättes küladesse üksik, kaksik- ja ridaelamud. Negatiivseks omaduseks on see, et kõik alad on juba planeeringutega kaetud (neist kõik ei ole küll väljaehitatud) ja rahvastiku suurenedes võib kasvada korterelamute suhtes nõudlus.



Joonis 7. Ehitusjärgus olev korterelamu Haabneeme alevikus Idapõllu teel

Allikas: Autori koostatud

Miiduranna sadamasse oli koostatud planeering (algatati 2007. aastal, vastu võeti 2008. aastal), kuid see ei jõudnud kehtestamiseni. Planeeriti reisisadamat ja palju korterelamuid, kus esimesel korrusel äri- ning ülejäänud kahel korrusel elamispiinnad ning lisaks ka 20-korruselise kõrghoonet. Arvestades küla elanike ja maavanema vastuväiteid antud detailplaneeringu kohta, poleks midagi muutnud isegi kõrghoone ehitamata jätmine, kuna korterelamud olid liiga tihedalt planeeritud. Võimalik on ka see, et arendustegevusega seotud isik kaotas huvi selle arendusprojektiga edasi tegelemiseks, kuna tal oli kindel visioon. Seda arendusprojekti saaks realiseerida siis, kui AS

Milstrand lõpetaks oma tegevuse ning selle tulemusena saaks seal piirkonnas alustada ehitusega. AS Milstrand laadib ja ladustab naftasaadusi ning ettevõttele kuulub ka 11,2 km-pikkune Maardu-Viimsi raudteeharu (Milstrand 1995).

Pärnamäe külas Pärnamäe tee ääres on kaetud ala ühekorruseliste 110 m² suuruste hoonetega. Viimasel ajal on omanikud käinud uurimas, et kas neile võimaldataks ehitada krundile lisaks üks abihoone. Omanikud põhjendavad selle vajalikkust selliselt, et neil pole kuskil hoida näiteks rattaid, lapsevankrit jms. Valla jaoks on antud põhjendus arusaadav. Arhitekti põhjendus ühekorruselise kohta oli selline, et Pärnamäe tee pealt peab jääma vaade Tallinna linnale. Tänu sealolevale reljeefi langusele näeb Pärnamäe tee pealt täpselt üle nende majade.

Äigrumäe küla Loigu tänava 25 detailplaneeringu kohaselt on põllud panga käes, kus sooviti kinnisvara arendada, kuid antud piirkonnale puudub juurdepääs. Uusarendusi ei lubata ennem ehitada, kui vald pole taganud juurdepääsu. Seal oli reformimata riigimaa, kuid vald taotles tee ehitamiseks selle maa. Viimsi valla poolt saadi valmis vaid väike lõik teed Laiaküla ja Viimsi ühenduse juurde. Edasi ehitada pole hetkel võimalik, kuna üks eraomanik on läbi enda maa juurdepääsu tagamise vastu. Detailplaneering on küll kehtestatud, sest toona nähti juurdepääsu Mähe juurest, kuid sellise klausliga, et ehitustehnika mööda seda sõita ei tohi ning tänu sellele ikkagi ehitustegevusega alustada ei saadud.

Viimsi vallas on probleeme lasteaedadega – lastele pole piisav arv kohti. Hetkel tegutsevad Viimsi vallas Munitsipaallasteasutus (edaspidi MLA) Viimsi Lasteaiad ja Eralasteaiad Viimsis. Eralasteaiad on koolieelsed lasteasutused. MLA Viimsi Lasteaedades on kokku 34 rühma (Vt Tabel 1) ning Eralasteaiad Viimsis (Vt Tabel 2) 21 rühma.

Tabel 1. MLA Viimsi lasteaiad

Lasteaia nimetus	Aadress	Rühmade arv
Laanelinnu maja	Vardi tee 32, Haabneeme alevik	6
Astri maja	Astri tee 3, Viimsi alevik	2
Pargi maja	Pargi tee 3, Viimsi alevik	4
Leppneeme maja	Leppniidu tee 1, Leppneeme küla	2
Randvere maja	Kibuvitsa tee 1, Randvere küla	6

Päikeseratta maja	Randvere tee 16, Haabneeme alevik	6
Karulaugu maja	Randvere tee 18, Haabneeme alevik	6
Amarülluse maja	Amarülluse tee 1, Viimsi alevik	2

Allikas: MLA Viimsi Lasteaiad. — Viimsi valla kodulehekülj (09.01.2013); autori koostatud.

Tabel 2. Eralasteaiad Viimsis

Lasteaia nimetus	Aadress(id)	Rühmade arv
Pääsupoeg	Paakspuu tee 10, Pringi küla; Suur-Kaare tee 66, Pärnamäe küla	Paakspuu teel 2; Suur-Kaare teel 2
Kelvingi Lasteaed	Meresihi tee 4, Kelvingi küla	2
Tibu	Vehema tee 6, Viimsi alevik	2
Lillelapsed	Sõstra tee 1, Haabneeme alevik	2
Väike Päike	Kraavi tee 1, Pärnamäe küla	6
Põnnipesa	Kaluri tee 5, Haabneeme alevik Heki tee 6-29, Haabneeme alevik Marjamaa tee 2, Randvere küla	Kaluri teel 2; Heki teel 2; Marjamaa teel 1

Allikas: Eralasteaiad Viimsis. — Viimsi valla kodulehekülj (24.08.2012); autori koostatud.

Lõputöö autorile on jättnud lasteaia Päikeseratta maja arhitektuuriline lahendus väga hea mulje (Vt Joonis 8). Päikeseratta majas on kokku 6 rühma ning iga rühm on nii-öelda eraldatud päikesekiires. Tänu sellele on töötajatel hoones toimuva kohta hea ülevaade ning töökorraldus hästi organiseeritud. Lasteaiad üldiselt on ehitatud sellise mitmeotstarbelise arhitektuurilise lahendusega, et neid saaks hiljem kasutada hooldekoduna. Hoonetel peavad olema kaldteed ja kõik muu arhitektuuriliselt vajaminev hooldekodudele. Lõputöö autorile jäi mulje, et Viimsi vald on vägagi teadlik sellest probleemist. Positiivne on see, et vald mõtleb tulevikule ning kasutab ruumi mitmeotstarbeliselt. Viimati ehitati Laanelinnu maja Vardi teel, millele väljastati kasutusluba 14.02.2012. Käesoleval aastal on väljastatud ehitusluba Lubja teele lasteaia ehitamiseks.



Joonis 8. Päikeseratta maja lasteaed Haabneeme alevikus

Allikas: Autori koostatud

Riigi gümnaasiumi idee meeldib vallale väga, aga Haabneeme aleviku elanikud on selle vastu. Tüüpilise vastuoluga, et ehitamise poolt üldiselt ollakse, aga ei soovita seda enda lähedal asuvasse piirkonda. On kirjalikult ja suuliselt vaieldud ning vald planeerib nendega läbirääkimisi korraldada. Vana Viimsi Keskkool seisab üldiselt tühjana, kuid osad ruumid on renditud ekstreemsportlastele ning seal on avatud *skatepark*, kus on võimalik sõita nii rula, BMX-ratta kui ka tõukerattaga. Lõputöö autori arvates on vana Viimsi Keskkool jäetud halba seisu (Vt Joonis 9) ning rikub arhitektuurilist üldpilti Haabneeme alevikus. Heaks küljeks on see, et sellele on praeguseks leitud mingigi rakendus ning ehk tänu sellele inimeste poolt antud hoone rikkumine taandub.



Joonis 9. Vana Viimsi Keskkooli peauks

Allikas: Autori koostatud

Viimsi Keskkooli uus hoone valmis 2006. aastal ning oli kaasaegsem Eestis (Vt joonis 10). See võimaldas õpilaste arvu senisega võrreldes oluliselt tõsta, kuid nüüdseks pole siiski õpilastele piisavalt ruumi.



Joonis 10. Viimsi Keskkooli uus hoone

Allikas: Autori koostatud

Viimsi valla mandriosas tegutsevad lisaks Viimsi Keskkoolile veel Haabneeme Kool, Randvere Kool ja Püünsi Kool. „Viimsi Keskkooli tegutsemise vorm on põhikool ja gümnaasium, mis tegutsevad ühe asutusena ning õpe toimub I (1.-3. klass), II (4.-6. klass), III (7.-9. klass) ja gümnaasiumi (10.-12 klass) kooliastmel. Haabneeme Kooli tegutsemise vorm on põhikool, kus õpe toimub I (1.-3. klass) ja II (4.-6. klass) kooliastmel. Randvere Kooli tegutsemise vorm on põhikool, kus õpe toimub riikliku õppekava järgi õppivatele õpilastele I (1.-3. klass) ja II (4.-6. klass) kooliastmel ning riiklikulihtsustatud ja toimetuleku õppekava järgi õppivatele õpilastele I (1.-3. klass), II (4.-6. klass) ja III (7.-9. klass) kooliastmel.“ (Viimsi vald 2014) Püünsi Kooli tegutsemise vorm on koolieelne lasteasutus ja põhikool, mis tegutsevad ühe asutusena. Põhikooli osas toimub õpe I (1.-3. klass), II (4.-6. klass) ja III (7.-9. klass) kooliastmel (Viimsi vald 2009).

Viimsi vallas on halvaks asjaoluks see, et elanike arv on jõudsalt kasvanud ning seetõttu on infrastruktuur maha jäänud. Kui ehitatakse palju hooneid, siis infrastruktuur ei jõua kinnisvara arengule järele. Igal pool ei ole kõiki vajalikke tehnovõrke ja teid, kuid suurteil arengualadel

arendaja arendab infrastruktuuri ning alustab ka hoonete ehitusega. Lõputöö autorile jäi mulje, et Viimsi vald teadvustab seda probleemi ning tegeleb lahenduste leidmisega aktiivselt. Kümne aasta jooksul on nähtavalt parandatud infrastruktuuri, kuid pideva kinnisvara arengu ja rahvastiku kasvuga on loomulik, et selline probleem on mingil määral püsi v.

Arengudokumendis „Viimsi valla arengukava: strateegia aastani 2030, investeringute kava 2007-2013” on mitmed kavandatud tegevused ja investeringud täidetud edukalt („Arengukava: strateegia aastani 2030 ... “ 2007, lk 13). Antud lõputöö probleemidest lähtuvalt täideti hariduse valdkonnas hariduse- ja kultuuriasutuste renoveerimine, uue koolimaja ja lasteaia valmimine ning vajaliku inventari soetamine. Infrastruktuuri valdkonnast lähtuvalt täideti teede rekonstrueerimine, selleks ehituse projektide koostamine ja teede ehitamine. Ehitusalaste investeringute teostamise suuremat edukust takistas ehitustööde maksumuse tõus. Edasi lükkus 7 objekti, nende hulgas munitsipaalkorterite ja sotsiaalkorterite projekteerimine ning ehitamine. Tööde edasilükkumise põhjusteks on kas probleemid maade munitsipaliseerimisega, koostöö venimine partneritega, hinnatõusust tekkinud muutused tegevuste prioriteetsuse tabelis jne („Arengukava: strateegia aastani 2030 ... “ 2007, lk 14). Investeering jäi ära Viimsi Keskkooli vana hoone omandamise ja renoveerimise osas, kuna omanikuga ei suudetud saavutada kokkulepet.

Olulisemad tulemused lähtuvalt lõputööst arengukava täitmisel aastatel 2008-2009 („Viimsi valla arengukava aastani 2029“ 2009, lk 5-6):

- 1) Karulaugu lasteaedalgkooli ehitamine;
- 2) "Piilupesa" lasteaia remont;
- 3) "Päikeseratas" lasteaia munitsipaalosaluse omandamine;
- 4) koostöö eraettevõtlusega lasteaia ja koolikohtade loomiseks;
- 5) hariduse ja kultuuriasutuste renoveerimine (sh Püüsi Põhikool), õppetegevuseks inventari soetamine;
- 6) Viimsi valla keskuse (Haabneeme-Viimsi) detailplaneeringu koostamine.

Valla investeringute teostamise suuremat edukust takistasid vallaeelarvelised piirangud ja Euroopa Liidu toetusmeetmesse esitatud projektidele rahastamise heakskiidu mittesaamine.

Varem kavandatud edasilükkunud investeringud antud lõputööst lähtuvalt („Viimsi valla arengukava aastani 2029“ 2009, lk 6):

- 1) munitsipaal ja sotsiaalkorterite ehitamine;
- 2) Viimsi Keskkooli vana koolimaja valla omandisse saamine ja selle rakendamine haridusasutusena;

3) Randvere algkooli ehitamine.

Tööde edasilükkumise põhjusteks olid liialt ambitsioonikad investeerimissoovid majanduslanguse tingimustes, laenukoormuse kasv vallaelarves ja sellest tulenevalt rahalised piirangud investeeringuteks, projektide eeltööde ja taotluste läbivaatamise aja pikenemine, läbirääkimiste lahenduste edasilükkumine. Mõnede varasemate investeeringute kohta võeti vastu uued seisukohad, mistõttu investeeringud lükati edasi või ei peetud muutunud majandusoludes otstarbekaks.

Aastatel 2010-2014 tehti Viimsi valla eelarvest koos Euroopa Liidu struktuurivahendite kaasrahastamisega valda järgmised suuremad investeeringud

Aastatel 2010-2014 tehti Viimsi valla eelarvest koos Euroopa Liidu struktuurivahendite kaasrahastamisega valda all toodud suuremad investeeringud lõputööst lähtuvalt („Viimsi valla arengukava 2014-2020“ 2014, lk 5).

1. Haridusasutuste võrgu arendamine, lasteaia ja koolikohtade loomine:
 - Laanelinna lasteaia avamine Vardi tee 32 era- ja avaliku sektori ühistöös
 - Uus-Pärtle lasteaia ehituse ettevalmistamine
 - Randvere koolihoone ehitamine.
2. Randvere koolile tagati juurdepääs.

Erasektori poolt jätkati kinnisvara arendust: ehitati uusi elamis- ja kaubanduspindasid („Viimsi valla arengukava 2014-2020“ 2014, lk 7). 2013. aastal valmis Haabneeme alevikus Maxima kaubanduskeskus ning 2014. aastal Viimsi SPA laiendusena avati kino- ja konverentsikeskus.

3.3 Planeeringutega määratud ehitusõigus

Käesoleva lõputöö üheks uurimisülesandeks oli koguda infot 2005-2014 aastatel kehtestatud detailplaneeringute kohta.

Aastal 2005 (Vt Lisa 1) kehtestati kokku 38 elamumaa detailplaneeringut. Nendest 5 olid Haabneeme alevikus, 4 Pringi külas, 4 Leppneeme külas, 4 Lubja külas, 3 Tammneeme külas, 3 Muuga külas, 3 Pärnamäe külas, 3 Püünsi külas, 2 Randvere külas, 2 Rohuneeme külas, 2 Laiaküla külas ja ülejäänud Viimsi alevikus ja Äigrumäe ning Metsakasti külas. 2005. aastal oli kehtestatud detailplaneeringutes kokku 974 eluruumi. Nendest 294 üksikelamut, 46 kaksikelamut, 68

ridaelamut, 2 suvilat ja 4 korterelamut. Suurima lubatud ehitusaluse pinna ning suurima lubatud kõrguse kohta informatsioon puudus.

Aastal 2006 (Vt Lisa 2) kehtestati kokku 41 elamumaa detailplaneeringut. Nendest 8 olid Pärnamäe külas, 5 Haabneeme alevikus, 5 Leppneeme külas, 4 Tammneeme külas, 4 Püünsi külas, 4 Randvere külas, 4 Rohuneeme külas, 3 Pringi külas, 2 Viimsi alevikus ja 2 Lubja külas. 2006. aastal oli kehtestatud detailplaneeringutes kokku 374 eluruumi. Nendest 122 üksikelamut, 41 kaksikelamut, 33 ridaelamut ja 3 korterelamut. Suurima lubatud ehitusaluse pinna ning suurima lubatud kõrguse kohta informatsioon puudus.

Aastal 2007 (Vt Lisa 3) kehtestati kokku 20 elamumaa detailplaneeringut. Nendest 5 olid Leppneeme külas, 4 Rohuneeme külas, 3 Haabneeme alevikus, 2 Lubja külas, 2 Pärnamäe külas ja ülejäänud Viimsi alevikus ning Tammneeme, Randvere ja Laiaküla külas. 2007. aastal oli kehtestatud detailplaneeringutes kokku 580 eluruumi. Nendest 173 üksikelamut, 26 kaksikelamut, 38 ridaelamut ja 4 korterelamut. Suurima lubatud ehitusaluse pinna ning suurima lubatud kõrguse kohta informatsioon puudus.

Aastal 2008 (Vt Lisa 4) kehtestati kokku 26 elamumaa detailplaneeringut. Nendest 6 olid Leppneeme külas, 4 Lubja külas, 4 Rohuneeme külas, 2 Haabneeme alevikus, 2 Viimsi alevikus, 2 Pringi külas, 2 Randvere külas, 2 Tammneeme külas ning ülejäänud Kelvingi ja Muuga külas. 2008. aastal oli kehtestatud detailplaneeringutes kokku 302 eluruumi. Nendest 80 üksikelamut, 26 kaksikelamut ja 31 ridaelamut. Suurima lubatud ehitusaluse pinna ning suurima lubatud kõrguse kohta informatsioon puudus.

Aastal 2009 (Vt Lisa 5) kehtestati kokku 14 elamumaa detailplaneeringut. Nendest 3 olid Pringi külas, 2 Randvere külas, 2 Rohuneeme külas, 2 Tammneeme külas ja ülejäänud Haabneeme ja Viimsi alevikus ning Leppneeme, Muuga ja Püünsi külas. 2009. aastal oli kehtestatud detailplaneeringutes kokku 56 eluruumi. Nendest 48 üksikelamut ja 4 kaksikelamut. Suurima lubatud ehitusaluse pinna ning suurima lubatud kõrguse kohta informatsioon puudus.

Aastal 2010 (Vt Lisa 6) kehtestati kokku 7 elamumaa detailplaneeringut. Nendest 2 olid Pärnamäe külas ning ülejäänud Püünsi, Muuga, Randvere, Leppneeme ja Metsakasti külas. 2010. aastal oli kehtestatud detailplaneeringutes kokku 16 eluruumi. Nendest 9 üksikelamut (millest kahel detailplaneeringul kokku 5 abihoonet), 1 kaksikelamu ja 5 suvilat koos 5 abihoonega. Ühe

detailplaneeringuga jagati ka 2 olemasolevat elamukrunti kaheks. Suurima ehitusaluse pinna vahemik oli 240-580 m² ning suurimaks lubatud kõrguseks 6,0-8,5 m.

Aastal 2011 (Vt Lisa 7) kehtestati kokku 7 elamumaa detailplaneeringut. Nendest 2 olid Pringi külas ning ülejäänud Rohuneeme, Tammneeme, Randvere ja Püünsi külas ning Viimsi alevikus. 2011. aastal oli kehtestatud detailplaneeringutes kokku 14 eluruumi. Nendest 14 üksikelamut, millest neljal detailplaneeringul kokku 10 abihoonet. Suurima ehitusaluse pinna vahemik oli 180-312 m² ning suurimaks lubatud kõrguseks elamul 8,5 m ning abihoonel 3,0-5,0 m. Lisaks ühel detailplaneeringul oli suurimaks lubatud ehitusaluseks pinnaks 20,0% krundi pindalast.

Aastal 2012 (Vt Lisa 8) kehtestati kokku 11 elamumaa detailplaneeringut. Nendest 2 olid Laiaküla külas, 2 Randvere külas ning ülejäänud Muuga, Metsakasti, Rohuneeme, Pringi, Tammneeme ja Pärnamäe külas ning Viimsi alevikus. 2012. aastal oli kehtestatud detailplaneeringutes kokku 44 eluruumi. Nendest 42 üksikelamut, millest neljal detailplaneeringul kokku 12 abihoonet, kahel detailplaneeringul kokku kuni 4 abihoonet ning kahel detailplaneeringul sõltuvalt krundist kuni 5 abihoonet. Lisaks 2 kahekorruselist suvilat, millel kummalgi abihoone. Suurima ehitusaluse pinna vahemik oli 220-1100 m² ning suurimaks lubatud kõrguseks elamul 7,0-8,5 m ja abihoonel 4,0-5,0 m.

Aastal 2013 (Vt Lisa 9) kehtestati kokku 10 elamumaa detailplaneeringut. Nendest 2 olid Haabneeme alevikus, 2 Randvere külas ning ülejäänud Pringi, Lubja, Tammneeme, Leppneeme, Püünsi ja Metsakasti külas. 2013. aastal oli kehtestatud detailplaneeringutes kokku 81 eluruumi. Nendest 77 üksikelamut, 1 nelja sektsiooniga ridaelamu ning 3 korterelamut. Üksikelamute kuuel detailplaneeringul on kokku 68 abihoonet ning kahel detailplaneeringul kokku kuni 12 abihoonet. Suurima ehitusaluse pinna vahemik oli üksikelamul 250-350 m², ridaelamul 600 m² ja korterelamul 590-1160 m². Suurimaks lubatud kõrguseks üksikelamul 8,5 m ja nende abihoonel 4,5-5,0 m.

Aastal 2014 (Vt Lisa 10) kehtestati kokku 8 elamumaa detailplaneeringut. Nendest 2 olid Pärnamäe külas, 2 Randvere külas, 2 Pringi külas ning ülejäänud Lubja ja Metsakasti külas. 2014. aastal oli kehtestatud detailplaneeringutes kokku 91 eluruumi. Nendest 73 üksikelamut, 1 nelja sektsiooniga ridaelamu, 6 kahe korteriga üksikelamut ning 1 kaksikelamu. Üksikelamute kolmel detailplaneeringul on kokku 28 abihoonet ning kolmel detailplaneeringul kokku kuni 68 abihoonet. Kaksikhoonele on planeeritud 1 abihoone. Suurima ehitusaluse pinna vahemik oli üksikelamul 220-460 m², ridaelamul 350 m² ja kaksikelamul koos abihoonega kokku 300 m². Suurimaks

lubatud kõrguseks üksikelamul 8,5 m ja nende abihoonel 4,5-9,0 m. Ridaelamu suurimaks lubatud kõrguseks 8,5 m ja ridaelamu ning kaksikelamu abihoonel 5,0 m.

Aastatel 2005-2014 ehitati 938 üksikelamut, 145 kaksikelamut, 172 ridaelamut, 9 suvilat ja 14 korterelamut (Vt Lisa 11). Üksikelamu oli kõige populaarsem elamu tüüp ning seda ehitati iga aasta erinevalt teistest elamutüüpidest.

3.4 Väljastatud ehitus- ja kasutusload Viimsi vallas

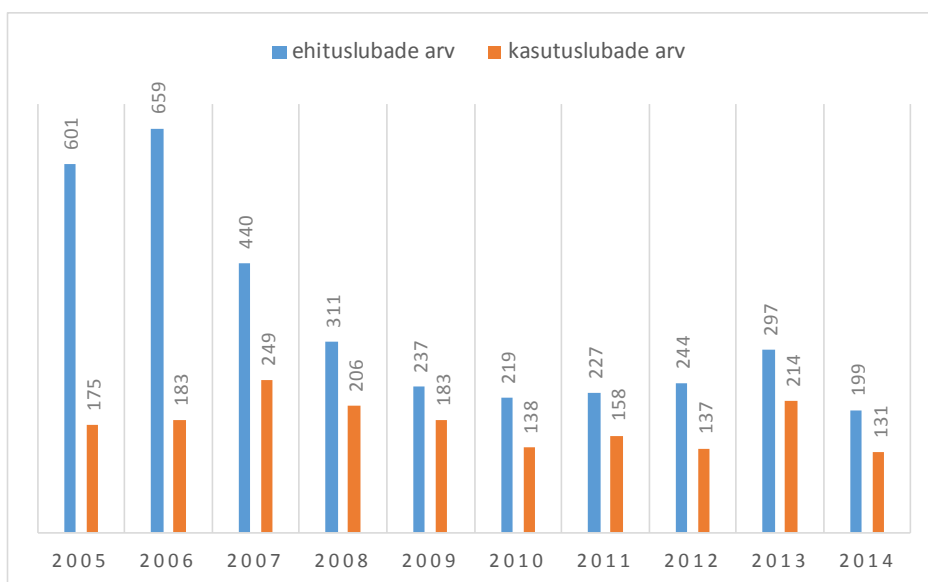
Ehitusloaga annab kohalik omavalitsus nõusoleku, et maa omanik saab ehitusloale märgitud maatükile püstitada ehitise (või ehitist laiendada, lammutada, rekonstrueerida). Selleks, et ehitist saaks kasutada, peab olema kasutusluba. Kohalik omavalitsus annab kasutusloaga nõusoleku, et ehitise või selle osa vastab esitatud ehitusprojektile ning on kasutamiseks ohutu. Ehitus- ja kasutusload ei olnud 20 aastat tagasi nüüdisaegsel kujul nõutavad. Varasemalt oli kasutusel riikliku vastuvõtukomisjoni akt, mis on võrreldav kasutusloaga. Seetõttu enne planeerimis- ja ehitusseaduse jõustumist (22.07.1995) rajatud ehitisel ei pea olema ehitus- ja kasutusluba sellisel kujul nagu neid praegu väljastatakse.

Ehitusluba ei kohusta millekski, vaid annab võimaluse ehitada. Seetõttu pole ka näiteks Viimsi vallas osasid objekte ehitama hakatud, millel on ehitusluba olemas. Kui ehitamisega pole kahe aasta jooksul alustatud muutub ehitusluba kehtetuks, kuid vastupidisel juhul on ehitusluba tähtjatu. Viimsi vallas on ka selliseid hooneid, kus on ehitusega lõpule jõutud ning inimesed elavad sees, kuid kasutuslube pole taotletud. Sunnimehhanismi pole kasutuslubade jaoks rakendatud, kuid see on vastavalt EhS-ile kohustuslik ning selle puudumisel tuleb tasuda rahatrahv. Lõputöö autori arvates on tänapäeval inimesed piisavalt teadlikud ehitus- ja kasutusloa vajalikkusest ning ehitusprojektile mittevastavat hoonet ei tasu ehitada hiljem tekkivate probleemide tõttu. Probleemid võivad tekkida kinnisvara müümisel ja selle kindlustamisel. Tänapäeval ostavad enamik inimesi kinnisvara laenu kaasabil ning pangad kontrollivad ehitus- ja kasutusloa olemasolu. Kui omanik saab valmis oma uue kodu, siis enamasti soovib ta selle kindlustada ning ka kindlustusfirma küsib omanikult kasutusluba.

Lõputöö autori arvates on vallavalitsusel keeruliseks protsessiks jälgida, kas igale ehitusloa saanud objektile on taotletud ka kasutusluba. Selle puudumine paljastub aja jooksul paratamatult. Kui hoone on ehitatud vastavalt ehitusprojektis ettenähtule, käib kasutusloa kättesaamine üsna kiirelt.

Taotlusega kaasneb vaid riigilõiv, kuid eelkõige tagab see omaniku, tema lähedaste ning ümbritsevate inimeste ohutuse.

Viimsi vallas on 2005-2014 (01.01-31.12 seisuga) aastate jooksul väljastatud kõikide kasutusotstarvetega hoonete (sealhulgas ka lammutamiseks) jaoks kokku 3434 ehitusluba ning 1774 kasutusluba (Vt Joonis 11).

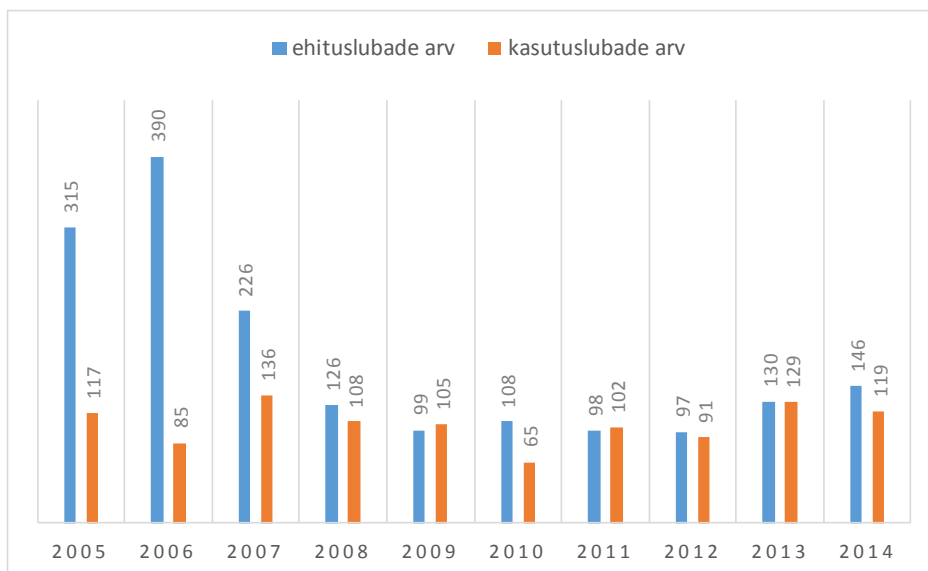


Joonis 11. Kõik väljastatud ehitus- ja kasutusload 2005-2014

Allikas: Ehitisregister; autori koostatud

Ehitise kasutamise otstarveteks võivad olla näiteks elamud, majutushooned, kaubandus- ja teenindushooned, haridushooned, spordi- ja puhkerajatised jne.

Elukondlikule kinnisvarale (Vt Joonis 12) on väljastatud 2005-2014 (01.01-31.12 seisuga) aastate jooksul kokku 1735 ehitusluba ning 1057 kasutusluba.



Joonis 12. Elukondlikule kinnisvarale väljastatud ehitus- ja kasutusload 2005-2014

Allikas: Ehitisregister; autori koostatud

Ehitus- ja kasutuslubade arv on viimasel kahel aastal tõusnud ning üldiselt nende erinevus stabiliseerunud. Kinnisvarabuumi algusperioodil (2005-2006) on märgata suurimat erinevust järgnevate aastatega.

KOKKUVÕTE

Lõputöö eesmärgiks oli anda ülevaade Viimsi valla mandriosa kinnisvara arengust aastatel 2005-2014, mis on uuringu poolest abiks nii Viimsi Vallavalitsusele kui ka arendajatele ning teoreetilises poolest abiks eraomanikele.

Uuringu tulemustest selgus, et Viimsi vallas on aastatel 2005-2014 (31.12.2014 seisuga) kehtestatud 182 elamumaa detailplaneeringut. Eespool välja toodud aastatel oli kõige rohkem kehtestatud detailplaneeringuid Leppneeme külas (23 detailplaneeringut). Sellele järgnesid Randvere küla (19), Haabneeme alevik (18), Pringi küla (18), Pärnamäe küla (18), Rohuneeme küla (18), Tammneeme küla (15), Lubja küla (14), Viimsi alevik (9), Muuga küla (7), Laiaküla küla (5), Metsakasti küla (5), Kelvingi küla (1), Äigrumäe küla (1) ning Miiduranna külas ei kehtestatud ühtegi detailplaneeringut. 2006. aastal kehtestati kõige rohkem detailplaneeringuid – kokku 41. Sellele eelnenud 2005. aastal kehtestati samuti märkimisväärne arv detailplaneeringuid – kokku 38. Pärast 2005. ja 2006. aastat hakkas kehtestatud detailplaneeringute arv tasapisi kahanema. Kõige vähem kehtestati detailplaneeringuid aastatel 2010 ja 2011 – mõlemal aastal ainult 7. Kehtestatud detailplaneeringutes oli kokku 938 üksikelamut, 145 kaksikelamut, 172 ridaelamut, 9 suvilat ning 14 korterelamut.

Kehtestatud detailplaneeringutega tuli välja ka eluruumide arv. Neid oli 2005-2014 aastatel kokku 2532. Kõige rohkem oli eluruumi 2005. aastal – kokku 974. Sellele järgnes 2007. aasta, kus oli 580 eluruumi. Kõige vähem eluruumide arvuga aasta oli 2011, kus oli kehtestatud detailplaneeringutes märgitud 14 eluruumi. Aastate lõikes võib see arv erineda mitte ainult detailplaneeringute arvukuse, vaid ka elamu tüübi tõttu. Näiteks kõige väiksema eluruumide arvuga aastal (2011 – 14 eluruumi) tuleneski see elamu tüübist – ehitati vaid üksikelamuid.

Aastatel 2005-2014 kõikide kasutusotstarvetega hoonetele väljastati 3434 ehitusluba ja 1774 kasutusluba. Antud aastatel elukondliku kasutusotstarbega hoonetele väljastati 1735 ehitusluba ja 1057 kasutusluba. Ligi pooled kõikide kasutusotstarvetega väljastatud ehituslubadest olid elukondlikule kinnisvarale. Väljastatud kasutuslubade hulgast oli suurem osa (1057) elukondlikule

kinnisvarale ning väiksem osa (717) muudele kasutusotstarvetele. Viimsi vallavalitsuse poolt välja antud elukondlike ehituslubade arv langes 2012. aastal võrreldes aastatega 2005-2006 üle kolme korra ning väljastatud kasutuslubade arv oli ka 2010-2012 väiksem kui varasematel aastatel. Viimasel kahel aastal on tõusnud nii väljastatud ehitus- kui kasutuslubade arv, mis näitab kinnisvaraturu elavnemist ning potentsiaali elanikkonna jätkuvaks suurenemiseks vallas. Ehituslubade väljastamisel on olnud kõige aktiivsem 2006. aasta ning kasutuslubade väljastamisel 2007. aasta. Kõige stabiilsem on olnud ehitus- ja kasutuslubade väljastamisel 2013. aasta, kus ehituslubasid oli ühe võrra rohkem.

Nendest andmetest järeldab lõputöö autor, et detailplaneeringute ning ehituslubade vahel on arvuline seos, kuna 2005-2014 aastatel oli kehtestatud kõige rohkem detailplaneeringuid 2006. aastal ning kõige rohkem ehituslubasid samuti 2006. aastal. Ehitus- ja kasutuslubade vahelisest seosest on näha, et kinnisvarabuumi alguse (2005-2006) aastatel oli väljastatud lubade vahel märgatav erinevus. Suurim erinevus oli 2006. aastal, kus ehituslubasid oli 390 ja kasutuslubasid kõigest 85. Hiljem on ehitus- ja kasutuslubade vaheline erinevus stabiliseerunud. Kui hinnata eluruumide ja kasutuslubade järgi kinnisvara arengut, siis 2007. aasta on olnud suurima arenguga. Siis väljastati lõputöös käsitletud perioodil kõige rohkem (136) kasutuslubasid ning eluruumide arv (580) oli arvukuselt teine. Tegelikult võis suurim areng olla 2006. aastal, kuna siis väljastati enim ehituslubasid, aga buumiaegsel perioodil välditi kasutuslubade taotlemist. Tänu sellele on reaalselt seisu raske hinnata, kuid loob sellegipoolest teatava ettekujutuse detailplaneeringute realiseerumisest. Detailplaneeringutes oli kavandatud 2005-2014 aastatel 2532 eluruumi ning kasutuslubasid väljastati 1057. Detailplaneeringust kasutusloani jõudmine võtab küll aastaid, kuid sellegipoolest julgeb lõputöö autor väita, et ligi pooled detailplaneeringutest Viimsi valla näitel realiseeruvad.

Viimsi vallas on kokku 14 lasteaeda ning nendes 55 rühma. Viimati on ehitatud Laanelinnu maja 2012. aastal ning käesoleval aastal on väljastatud ehitusluba lasteaia ehitamiseks. Kuna mingil aja perioodil võib hooldekodude nõudlus suureneeda ning lasteaedade nõudlus kahaneda, siis peavad praegused lasteaedad olema hooldekodudele vastava arhitektuurilise lahendusega. Lõputöö autori arvates on Viimsi vald teadlik lasteaiakohtade puudusest, kuid peaks aktiivsemalt tegelema laste kohtade loomisega. Arvestades seda, et viimati valmis Laanelinnu maja 2012. aastal ning 2015. aastal väljastati järgmise lasteaia ehitamiseks ehitusluba, on see periood liialt pikk. Selle lahendamiseks võiks leida näiteks ajutisi rendipindasid, kus saaks lasteaedad tegutseda.

Vähene vabade kohtade arv kandub ka Viimsi koolidele. Hetkel tegutsevad Viimsi vallas Viimsi Keskkool, Haabneeme kool, Randvere kool ja Püüsi kool. Aktuaalseks teemaks on Riigi Gümnaasiumi ehitamine Viimsi valda, kuid hetkel on selle vastu Haabneeme aleviku elanikud (sest see on Haabneeme alevikku planeeritud), kuid Viimsi vald korraldab nendega läbirääkimisi. Näiteks Viimsi Keskkoolis õpilaste arv ületab kooli võimsust. Selle probleemi lahendamiseks peaks ehitama või rentima uusi koolihooneid. Teiseks variandiks on muuta koolivõrgu senist kasutamist ehk korraldada koolis mitut vahetust.

Antud tulemusi arvestades peaks arendajad enne detailplaneeringu algatamist koostama korraliku projekti, kus peaks esmalt välja selgitama nõudluse vastavalt elamu tüübile ja asulale – kui suur on potentsiaalsete uute elamute ostjate arv. Kui detailplaneeringutega projekteeritud ei viida ellu, ei ole arukas seda koostada ja kehtestada. Samuti võiks Viimsi Vallavalitsus tõsisemalt mõelda lasteaia- ja koolikohtade suuremat võimaldamist, kuna see võib olla põhjuseks, miks elanike arv on viimastel aastatel pidurdunud.

VIIDATUD ALLIKAD

1. AS Milstrand. (1995). Ettevõttest. [WWW] <http://www.milstrand.ee/?lang=est>
2. **Brandon Donnelly.** (2014). What real estate developers do and why I became one. — *Architect This City daily blog.* [WWW] <http://brandondonnelly.com/post/72865187758/what-real-estate-developers-do-and-why-i-became> (10.01.2014)
3. **C. H. Wurtzebach, M. E. Miles.** (1994). *Modern real estate.* (5th.ed). United States of America: John Wiley and Sons, Inc. 781 p.
4. Eesti Vabariigi Standardid. [WWW] <http://www.evs.ee/>
5. Ehitisregister. [WWW] <https://www.ehr.ee/app/esileht?0>
6. Ehitusseadus. Riigikogu. Vastu võetud 15.05.2002. — RT I 2002, 47, 297 ... RT I, 29.06.2014, 13. [WWW] <https://www.riigiteataja.ee/akt/129062014013>
7. EOMAP, EVALD. [WWW] <http://service.eomap.ee/viimsivald/>
8. Euroopa kohaliku omavalitsuse harta. Välisministeerium. Vastu võetud 14.10.1985 — RT II, 08.03.2011, 3. [WWW] <https://www.riigiteataja.ee/akt/208032011003>
9. Investeerimisfond ostis Coca-Cola Plaza maja. (2013). — (Hankewitz, G. D., Toim.) *Postimees.*
10. **Kaia Kask.** (1997). *Kinnisvara rahandus.* Tartu: Tartu Ülikooli Kirjastus. 258 lk .
11. Kohaliku omavalitsuse korralduse seadus. Riigikogu. Vastu võetud 02.06.1993 — RT I 1993, 37, 558 ... RT I, 12.03.2015, 23. [WWW] <https://www.riigiteataja.ee/akt/112032015023>
12. Lottemaa tuleb Tourestile külla uue Lotte laevaga. (2015). *Delfi.* [WWW] <http://reisijuht.delfi.ee/news/news/lottemaa-tuleb-tourestile-kulla-uee-lotte-laevaga?id=70722281>
13. **Madis Kaing.** (2011). *Kinnisvara alused.* (2.tr). Tartu: AS Atlex. 142 lk.
14. **Miles Keeping, David Shiers.** (2004). *Sustainable property development: a guide to real estate and environment.* Oxford: Blackwell Science. 174 p.

15. Planeerimisseadus. Riigikogu. Vastu võetud 13.11.2002. — RT I 2002, 99, 579 ... RT I, 13.03.2014, 97. [WWW] <https://www.riigiteataja.ee/akt/113032014097>
16. Rahvastikuregister. [WWW] <http://www.andmevara.ee/rahvastikuregister>
17. Riigilõivuseadus. Vastu võetud 10.12.2014. — RT I, 30.12.2014, 1 ... RT I, 23.03.2015, 31
18. RV0241: Rahvastik soo, vanuse ja haldusüksuse või asutusüksuse liigi järgi, 1. jaanuar. (Andmed uuendatud 05.05.2015). — Eesti Statistika andmebaas. [WWW] <https://www.stat.ee> (08.05.2015)
19. Viimsi valla arengukava 2014-2020. Vastu võetud Viimsi Vallavolikogu 9.10.2014 määrusega nr 16. [WWW] http://www.viimsivald.ee/public/Viimsi_AK_taiendustega_03.10.2014.pdf
20. Viimsi valla arengukava aastani 2029. Vastu võetud 13.10.2009 nr 21. [WWW] <https://www.riigiteataja.ee/aktilisa/0000/1322/8387/13228403.pdf>
21. Viimsi valla arengukava: strateegia aastani 2030, investeringute kava 2007-2013. Vastu võetud 09.10.2007 määrusega nr 31. [WWW] <https://www.riigiteataja.ee/aktilisa/0000/1287/7801/12877805.pdf>
22. Viimsi valla ehitismäärus. Viimsi Vallavolikogu. Muudetud Viimsi Vallavolikogu 14.10.2008 määrusega nr 21. [WWW] <http://www.viimsivald.ee/public/Ehitusmaarus.doc>
23. Viimsi valla kodulehekülg. Eralasteaiad Viimsis. 24.08.2012. [WWW] <http://www.viimsivald.ee/eralasteaiad/>
24. Viimsi valla kodulehekülg. Kehtestatud detailplaneeringud. [WWW] <http://www.viimsivald.ee/11020/?id=11020&op=arhiiv>
25. Viimsi valla kodulehekülg. Koolid. [WWW] <http://www.viimsivald.ee/koolid/>
26. Viimsi valla kodulehekülg. MLA Viimsi Lasteaiad. 09.01.2013. [WWW] <http://www.viimsivald.ee/10954/>
27. Viimsi valla planeeringute arhiiv. Kehtestatud detailplaneeringud.
28. Viimsi valla põhimäärus. Viimsi Vallavolikogu. Vastu võetud 10.06.2003 nr 24 — KO 2003, 88, 1778. [WWW] <https://www.riigiteataja.ee/akt/601073>
29. **William B. Brueggeman and Jeffrey D. Fisher.** (2011). *Real estate finance and investment* (14th.ed) Boston (Mass.) etc: McGraw-Hill. 760 p.

LISAD

Lisa 1. Kehtestatud detailplaneeringud aastal 2005

Detailplaneeringu asukoht	Elamu kirjeldus	Eluruumide arv
Haabneeme alevik, Laanekivi I-IX ja Raudla I-IV	9 üksikelamut, 5 kaksikelamut, 21 ridaelamut	283
Haabneeme alevik, Kuuse III	11 üksikelamut, 4 kaksikelamut, 3 ridaelamut	19, ridaelamu kohta informatsioon puudulik
Haabneeme alevik, Nugise tee 17	2 üksikelamut	2
Haabneeme alevik, Sookalda	29 üksikelamut, 13 ridaelamut	119
Haabneeme alevik, Rohuneeme tee 9A	2 üksikelamut	2
Laiaküla küla, Altmetsa tee 6	1 nelja sektsiooniga ridaelamu	4
Laiaküla küla, Loigu I	127 üksikelamut, 21 kaksikelamut, 9 ridaelamut, 3 korterelamut	269
Leppneeme küla, Leppneeme tee 110	2 üksikelamut	2
Leppneeme küla, Pihlaka III	2 üksikelamut	2
Leppneeme küla, Niidi	1 üksikelamu	1
Leppneeme küla, Niidi II	1 üksikelamu	1
Lubja küla, Salumetsa, Toomsalu, Saarsalu, Nurmevälja, Paekaare 13 ja 11	17 üksikelamut, 2 kaksikelamut, 3 nelja sektsiooniga ridaelamut, 1 korterelamu	33, korterelamu kohta informatsioon puudulik

Lubja küla, Anijärve tee 14 ja 16	3 üksikelamut	3
Lubja küla, Kaldasoo	2 üksikelamut	2
Lubja küla, Laomajand III maatükk 1 ja 2	27 üksikelamut	27
Metsakasti küla, Tiitsu	6 üksikelamut, 6 kaksikelamut, 8 ridaleamut	62
Muuga küla, Meriste tee 1	2 suvilat	2
Muuga küla, Metsaserva tee 1	1 üksikelamu	1
Muuga küla, Mustasauna tee 1	2 üksikelamut	2
Pringi küla, Reinu tee 8A	2 kuni nelja sektsiooniga ridaelamut	8
Pringi küla, Saare, maatükk II	7 üksikelamut	7
Pringi küla, Rohuneeme tee 55A	1 üksikelamu	1
Pringi küla, kimsi tee 19 ja 21	2 üksikelamut	2
Pärnamäe küla, Suur-Kaare tee 29, 31, 33, 33A	1 kolme sektsiooniga ridaelamu	3
Pärnamäe küla, Väike-Kaare tee 25, 25A, 27, 29, 31	4 kaksikelamut	8
Pärnamäe küla, Künka IV	1 kaksikelamu, 3 kolme sektsiooniga ridaelamut	11
Püüsi küla, Klaukse talu	5 üksikelamut	5
Püüsi küla, Püüsi tee 2 ja Kullerkupu tee 2A	3 üksikelamut	3
Püüsi küla, Rohuneeme tee 94	3 üksikelamut	3
Randvere küla, Seljandiku	2 üksikelamut	2
Randvere küla, Krati tee põik 5	1 üksikelamu	1
Rohuneeme küla, Sääre	4 üksikelamut	4
Rohuneeme küla, Suur-Ringtee 1	4 üksikelamut	4
Tammneeme küla, Kalda III ja V	2 üksikelamut	2
Tammneeme küla, Viire tee 1, 4, 6, 8, 10 ja 12	5 üksikelamut	5

Tammneeme küla, Randvere tee ja Tammneeme tee vaheline tööstusmaa	7 üksikelamut, 3 kaksikelamut, 4 ridaelamut	38
Viimsi alevik, Asalea tee 7	2 üksikelamut	2
Äigrumäe küla, Äigrumäe tee 12	2 üksikelamut	2

Allikas: Viimsi valla planeeringute arhiiv; autori koostatud.

Lisa 2. Kehtestatud detailplaneeringud aastal 2006

Detailplaneeringu asukoht	Elamu kirjeldus	Eluruumide arv
Haabneeme alevik, Kõrgemäe III, IV ja V	4 üksikelamut, 2 kaksikelamut	8
Haabneeme alevik, Lille tee 6	2 üksikelamut	2
Haabneeme alevik, Astangu IA, II, III, Astangu alajaama, Karulaugu tee	3 korterelamut	81
Haabneeme alevik, Rohuneeme tee 35	1 nelja sektsiooniga ridaelamu	4
Haabneeme alevik, Kuuse II	4 üksikelamut	4
Leppneeme küla, Uustänava	1 üksikelamu	1
Leppneeme küla, Mäeotsa	3 üksikelamut	3
Leppneeme küla, Ranna VIII	2 üksikelamut	2
Leppneeme küla, Leppneeme tee 106	2 üksikelamut	2
Leppneeme küla, Sepamäe tee 15	2 üksikelamut	2
Lubja küla, Lubja I	4 kaksikelamut, 4 kolme sektsiooniga ridaelamut	20
Lubja küla, Pärtle I	10 üksikelamut	10
Pringi küla, Aasa I, Tüüri maatükk III, Marika I	10 üksikelamut	10
Pringi küla, Rohuneeme tee 63, 63A, 63B, 63C, 63D, 63E	3 üksikelamut, 2 kaksikelamut	7
Pringi küla, Rohuneeme tee 75A	1 üksikelamu	1
Pärnamäe küla, Linnase tee 21, 22, 23	3 üksikelamut	3
Pärnamäe küla, Kesk-Kaare tee 91 ,93, 95, 97	4 nelja sektsiooniga ridaelamut	16
Pärnamäe küla, Soosepa tee 51	1 kaksikelamu	2
Pärnamäe küla, Niine	11 üksikelamut, 22 kaksikelamut,	91

	9 nelja sektsiooniga ridaelamut	
Pärnamäe küla, Lageda tee 14, 16/18, 20/22, 24/26	7 nelja sektsiooniga ridaelamut	21
Pärnamäe küla, Kesk-Kaare tee 88	1 kaksikelamu	2
Pärnamäe küla, Suur-Kaare tee 14	2 kaksikelamut	4
Pärnamäe küla, Õilme osas Pärnamäe tee ja Vehema tee vaheline osa	9 üksikelamut	9
Püünsi küla, Kepsu II ja Järve tee 5	3 üksikelamut	3
Püünsi küla, Järve V	1 üksikelamu	1
Püünsi küla, Porda	1 kaksikelamu	2
Püünsi küla, Järve III	1 kaksikelamu	2
Randvere küla, Veeringu tee 7	2 üksikelamut	2
Randvere küla, Nahka	1 kaksikelamu, 4 ridaelamut	2, ridaelamute kohta informatsioon puudulik
Randvere küla, Vaheaia tee 6	1 üksikelamu	1
Randvere küla, Aiaotsa tee 17	2 kaksikelamut	2
Rohuneeme küla, Rohuneeme tee 113	1 kolme sektsiooniga ridaelamu	3
Rohuneeme küla, Uuetalu	9 üksikelamut	9
Rohuneeme küla, Rohuneeme tee 132	1 üksikelamu	1
Rohuneeme küla, Suur-Ringtee 17	2 üksikelamut	2
Tammneeme küla, Mereääre tee 4	2 üksikelamut	2
Tammneeme küla, Haugi III ja IV	2 kaksikelamut	4
Tammneeme küla, Tammneeme tee 33	2 üksikelamut	2
Tammneeme küla, Õpetajate maja	4 üksikelamut	4
Viimsi alevik, Uustalu III	1 üksikelamu	1
Viimsi alevik, Nelgi tee 13	3 ridaelamut	26

Allikas: Viimsi valla planeeringute arhiiv; autori koostatud.

Lisa 3. Kehtestatud detailplaneeringud aastal 2007

Detailplaneeringu asukoht	Elamu kirjeldus	Eluruumide arv
Haabneeme alevik, Sookalda	8 üksikelamut	8
Haabneeme alevik, Kuuse	11 üksikelamut, 4 kaksikelamut, 6 ridaelamut	61
Haabneeme alevik, Vardi tee 6, 8, 10	1 üksikelamu	1
Laiaküla küla, Laiamäe	7 üksikelamut, 3 nelja sektsiooniga ridaelamut	19
Leppneeme küla, Miku V, Koltse III, Põldmäe III	8 üksikelamut	8
Leppneeme küla, Miku III ja IV	1 üksikelamu	1
Leppneeme küla, Leppniidu tee 7	2 üksikelamut	2
Leppneeme küla, Sepamäe tee 11	1 kaksikelamu	2
Leppneeme küla, Sauna	1 üksikelamu	1
Lubja küla, Tammiku maaüksus	2 üksikelamut	2
Lubja küla, Antenniväljak maaüksus	97 üksikelamut, 4 kaksikelamut, 29 ridaelamut	250
Pärnamäe küla, Lageda põik 4	2 üksikelamut	2
Pärnamäe küla, Soosepa I ja Soosepa II	10 üksikelamut, 17 kaksikelamut	44
Randvere küla, Kangru IV	6 üksikelamut	6
Rohuneeme küla, Suur-Eigi	7 üksikelamut	7
Rohuneeme küla, Liiva tee 1 ja Otti VII	2 üksikelamut	2
Rohuneeme küla, Rohuneeme tee 127	2 üksikelamut	2
Rohuneeme küla, Kalmistu tee 2	4 üksikelamut	4
Tammneeme küla, Tammneeme tee 9	2 üksikelamut	2

Viimsi alevik, Nelgi tee 5	4 korterelamut	156
----------------------------	----------------	-----

Allikas: Viimsi valla planeeringute arhiiv; autori koostatud.

Lisa 4. Kehtestatud detailplaneeringud aastal 2008

Detailplaneeringu asukoht	Elamu kirjeldus	Eluruumide arv
Haabneeme alevik, Tammiku talu kinnistu	1 üksikelamu, 1 kaksikelamu	3
Haabneeme alevik, Uuetoa III	2 üksikelamut, 7 kaksikelamut, 4 kaheksa sektsiooniga ridaelamut	48
Kelvingi küla, Koidu tee 40	2 üksikelamut	2
Leppneeme küla, Lillmäe I	2 üksikelamut	2
Leppneeme küla, Hiire I	1 üksikelamu	1
Leppneeme küla, Männiku	3 üksikelamut	3
Leppneeme küla, Ranna I, II ja XIII	2 üksikelamut	2
Leppneeme küla, Katku ja Hiire V	1 üksikelamu	1
Leppneeme küla, Leppneeme tee 110, 112 ja Leppneeme tee I, III	3 üksikelamut	3
Lubja küla, Krillimäe tee 5	4 üksikelamut	
Lubja küla, Raimo, Paenurme I, Kangru I ja IV	4 üksikelamut, 17 kaksikelamut, 12 ridaelamut	99
Lubja küla, Loo, Heinamaa, Heinamaa I ja II	15 ridaelamut	81
Lubja küla, Männimetsa I	5 üksikelamut	5
Muuga küla, Uuetoa tee 2	1 üksikelamu	1
Pringi küla, Rohuneeme tee 85	2 üksikelamut	2
Pringi küla, Mälestuskirik	1 üksikelamu	1
Randvere küla, Kiviranna tee 12	2 üksikelamut	2
Randvere küla, Koralli tee 4	2 üksikelamut	2
Rohuneeme küla, Puuri 52	7 üksikelamut	7
Rohuneeme küla, Länne	5 üksikelamut	5

Rohuneeme küla, Valli IV	2 üksikelamut	2
Rohuneeme küla, Kõrtsi maaüksus	2 üksikelamut	2
Tammneeme küla, Silla, Silla I, Silla II ja Silla III	11 üksikelamut	11
Tammneeme küla, Suurekivi III ja Pearn III	13 üksikelamut	13
Viimsi alevik, Andrese V ja Madise I	1 kaksikelamu	2
Viimsi alevik, Praaga IX	2 üksikelamut	2

Allikas: Viimsi valla planeeringute arhiiv; autori koostatud.

Lisa 5. Kehtestatud detailplaneeringud aastal 2009

Detailplaneeringu asukoht	Elamu kirjeldus	Eluruumide arv
Haabneeme alevik, Rohuneeme tee 43 ja Käo	1 kaksikelamu	2
Leppneeme küla, Kiigemäe	2 üksikelamut	2
Muuga küla, Randoja tee 7	1 üksikelamu	1
Pringi küla, Rohuneeme tee 67-1 ja 67-2	1 kaksikelamu	2
Pringi küla, Jaani I ja IV	3 üksikelamut	3
Pringi küla, Kingu VI ja Ranna I	24 üksikelamut	24
Püüsi küla, Miku II ja Kristle tee 2	1 üksikelamu	1
Randvere küla, Tamme 3	4 üksikelamut	4
Randvere küla, Kibuvitsa tee 18A ja Aadu I	1 üksikelamu	1
Rohuneeme küla, Kristle IV, osaliselt Rootsi VIII, Kristle V, Luugi I	6 üksikelamut, 1 kaksikelamu	8
Rohuneeme küla, Külaniidu maaüksus	2 üksikelamut	2
Tammneeme küla, Pällu VI	2 üksikelamut	2
Tammneeme küla, Mereääre tee 50 ja Jaagu	2 üksikelamut	2
Viimsi alevik, Iirise tee 1	1 kaksikelamu	2

Allikas: Viimsi valla planeeringute arhiiv; autori koostatud.

Lisa 6. Kehtestatud detailplaneeringud aastal 2010

Detailplaneeringu asukoht	Elamu kirjeldus	Eluruumide arv	Suurim lubatud ehitusalune pind, m ²	Suurim lubatud kõrgus, m
Pärnamäe küla, Pärnamäe tee ja Mäealuse tee vaheline ala, Aiandi tee ja Vehema tee vaheline lõik	4 ühekorruselist üksikelamut	4	250	6,0
Püünsi küla, Olmi maaüksus	2 üksikelamut ja 2 abihoonet	2	240	8,5
Muuga küla, Allikvee maaüksus	5 suvilat ja 5 abihoonet	5	-	-
Pärnamäe küla, Soosepa tee 47	1 kaksikelamu	2	580	8,5
Randvere küla, Veehoidla tee 2	Olemasolev elamukrunt jagatakse kaheks	-	-	-
Leppneeme küla, maaüksus Hiire II	3 üksikelamut, 3 abihoonet	3	330	8,5
Metsakasti küla, maaüksus Uuetalu	Olemasolev elamukrunt jagatakse kaheks	-	-	-

Allikas: Viimsi valla kodulehekül. Kehtestatud detailplaneeringud; autori koostatud.

Lisa 7. Kehtestatud detailplaneeringud aastal 2011

Detailplaneeringu asukoht	Elamu kirjeldus	Eluruumide arv	Suurim lubatud ehitusalune pind, m ²	Suurim lubatud kõrgus, m
Rohuneeme küla, Kivineeme tee 9, Kivineeme tee 30 ja Sääre tee 8 maaüksused	2 üksikelamut ja 1 abihoone	2	312	8,5 elamul ja 3,0 abihoonel
Pringi küla, Tamme tee 7	2 üksikelamut	2	220	8,5
Tammneeme küla, Teigari tee 11a ja Teigari tee 16	1 kahekorruline üksikelamut ja 2 ühekorrulist abihoonet	1	Kokku 300	8,5 elamul ja 5,0 abihoonel
Viimsi alevik, Gerbera tee 18a	1 üksikelamut	1	180	8,5
Randvere küla, Hiirekõrva tee 1	1 üksikelamut	1	219	8,5
Püüsi küla, Ohaka maaüksus	5 üksikelamut ja 5 abihoonet	5	250	8,5 elamul ja 4,5 abihoonel
Pringi küla, Rohuneeme tee 69 ja 69a	2 kahekorrulist üksikelamut ja 2 abihoonet	2	20% krundi pindalast	-

Allikas: Viimsi valla kodulehekül. Kehtestatud detailplaneeringud; autori koostatud.

Lisa 8. Kehtestatud detailplaneeringud aastal 2012

Detailplaneeringu asukoht	Elamu kirjeldus	Eluruumide arv	Suurim lubatud ehitusalune pind, m ²	Suurim lubatud kõrgus, m
Muuga küla, Roonurme tee 10	2 kahekorruselist suvilat ja 2 abihoonet	2	220	-
Laiaküla küla, Pähklimäni tee 16 ja 18	1 üksikelamu	1	350	8,5
Metsakasti küla, Uueasuna III ja Uuesauna IV	21 kaksikelamut	21	400	8,5
Randvere küla, Väike-Kreiukse	1 üksikelamu	1	350	8,0
Viimsi alevik, Nelgi tee 33	1 üksikelamu ja 1 abihoonet	1	Kokku 300	8,5 elamul ja 5,0 abihoonel
Laiaküla küla, Viieaia tee 16	1 üksikelamu ja 1 abihoonet	1	Kokku 275	8,5
Randvere küla, Kibuvitsa tee 13 ja Saare maaüksus	5 üksikelamut ja sõltuvalt krundist kuni kolm abihoonet	5	660	12,5
Rohuneeme küla, kinnistud Annuse tee 5, Annuse III, Annuse tee 7, 9, 11, 13, 15 ja Madikse	8 kahekorruselist üksikelamut ja 8 abihoonet	8	Kokku 300	8,5 elamul ja 4,0 abihoonel
Pringi küla, kinnistud Laigari ja Rohuneeme tee 57d	1 üksikelamu ja kuni 2 abihoonet	1	Kokku 500	7,0
Tammneeme küla, Haugi tee 19	2 kahekorruselist üksikelamut ja sõltuvalt krundist kuni 2 abihoonet	2	220	-
Pärnamäe küla, Soosepa tee 55	1 üksikelamu ja kuni 2 abihoonet	1	Kokku 1100	8,5 elamul ja 5,0 abihoonel

Allikas: Viimsi valla kodulehekülj. Kehtestatud detailplaneeringud; autori koostatud.

Lisa 9. Kehtestatud detailplaneeringud aastal 2013

Detailplaneeringu asukoht	Elamu kirjeldus	Eluruumide arv	Suurim lubatud ehitusalune pind, m ²	Suurim lubatud kõrgus, m
Pringi küla, Rohuneeme tee 83	2 üksikelamut ja 2 abihoonet	2	250	8,5 elamul ja 5,0 abihoonel
Randvere küla, Veehoidla tee 7	1 nelja sektsiooniga ridaleamu	4	600	8,0
Randvere küla, kinnistu Mikusaun-Lepamäe	2 kahekorruselist üksikelamut, 2 abihoonet	2	350	8,5 elamul ja 4,5 abihoonel
Lubja küla, Tammiku, Lubja IV ja Lubja V maatükk	8 üksikelamut ja kuni 10 abihoonet	8	Sõltuvalt krundi suuruselt, vahemikus 250-350	8,5 elamul ja 5,0 abihoonel
Haabneeme alevik, Rannakuuse tee 6	2 üksikelamut ja 2 abihoonet	2	280	8,5 elamul ja 4,5 abihoonel
Tammneeme küla, osaliselt kinnistu Vana-Lutika	1 üksikelamut ja kuni 2 abihoonet	1	Kokku 400	8,5 elamul ja 4,5 abihoonel
Leppneeme küla, kinnistu Lännemäe tee 11	3 üksikelamut ja 3 abihoonet	3	300	8,5 elamul ja 4,5 abihoonel
Püünsi küla, Lepiku tee 3a, 5, 5a ja osaliselt Lepiku tee 3	2 üksikelamut ja 2 abihoonet	2	270 krundil pos nr 1 ja 350 krundil pos nr 2	8,5 elamul ja 4,5 abihoonel
Metsakasti küla, Muuga tee, Nahka 2 ja Raudtee III vaheline ala	57 üksikelamut ja 57 abihoonet	57	Vahemikus 240-300	8,5 elamul ja 4,5 abihoonel
Haabneeme alevik, Laivi piirkond	3 korterelamut	-	Kaks 590 ja üks 1160, millele lisandub haljaskattega keldriparkla 620	13

Allikas: Viimsi valla kodulehekül. Kehtestatud detailplaneeringud; autori koostatud.

Lisa 10. Kehtestatud detailplaneeringud aastal 2014

Detailplaneeringu asukoht	Elamu kirjeldus	Eluruumide arv	Suurim lubatud ehitusalune pind, m ²	Suurim lubatud kõrgus, m
Pärnamäe küla, Kuremarja tee 14	1 nelja seksiooniga ridaelamu, 6 kahe korteriga elamut, 11 üksikelamut	27	Ridaelamukrundil 350, ülejäänutel 220	8,5 elamul ja 5,0 abihoonel
Randvere küla, Kaevuaia tee 23	2 üksikelamut, millel mõlemal kuni 2 abihoonet	2	400 olemasoleva hoonestusega krundil ja 280 planeeritaval hoonestuseta krundil	Põhihoonel 8,5, olemasoleval abihoonel 9,0, kavandataval abihoonel 5,0
Pärnamäe küla, Kesk-Kaare tee 72	Kaksikelamu laiendamine ja 1 abihooone püstitamine	2	Kokku 300	5,0 abihoonel
Pringi küla, kinnistud Ees-Kristjani, Ees-Praaga, Taga-Praaga ja Ees-Telli	16 üksikelamut, igal krundil kuni 2 abihoonet	16	300	8,5 elamul ja 5,0 abihoonel
Randvere küla, kinnistu Metsavahe tee 1	1 üksikelamu ja 1 abihooone	1	320	8,5 elamul ja 4,5 abihoonel
Pringi küla, Laaneotsa tee 1-18, Laaneotsa tee 20, 22, 24, Laanelinnu tee 8, Laanekivi tee 14, 16	24 üksikelamut ja 24 abihoonet	24	kuni 10 % krundi pinnast, vahemikus 330 kuni 446	8,5 elamul ja 5,0 abihoonel
Lubja küla, kinnistu Ees-Vanatoa detailplaneering	3 üksikelamut ja 3 abihoonet	3	300	8,5 elamul ja 4,5 abihoonel
Metsakasti küla, kinnistu Lepiku (Jäätma tee 12)	16 üksikelamut, igal krundil kuni 2 abihoonet	16	Vahemikus 240-460	8,5 elamul ja 5,0 abihoonel

Allikas: Viimsi valla kodulehekül. Kehtestatud detailplaneeringud; autori koostatud.

Lisa 11. Detailplaneeringutega kavandatud eluruumid elamu tüübi järgi

Aasta	Üksikelamu	Kaksikelamu	Ridaelamu	Suvila	Korterelamu
2005	294	46	68	2	4
2006	122	41	33	-	3
2007	173	26	38	-	4
2008	80	26	31	-	-
2009	48	4	-	-	-
2010	9	1	-	5	-
2011	14	-	-	-	-
2012	42	-	-	2	-
2013	77	-	1	-	3
2014	79	1	1	-	-
Kokku:	938	145	172	9	14

Allikas: Autori koostatud.

SUMMARY

VIIMSI PARISH RESIDENTIAL REAL ESTATE DEVELOPMENT BETWEEN 2005-2014

Keili Luik

Language:	Estonian	Figures: 12
Pages:	65	Tables: 2
References:	25	Appendixes: 11

Keywords: real estate, real estate development, detailed plans, building permits, certificates of occupancy.

Real estate can be called constantly actual topic. Most of the time it is surrounded by people and we encounter it on a daily basis, both physically as well as seeing it everywhere. The real estate development is hard to be missed. By this the author has noticed that Viimsi's real estate has significantly developed. This thesis topic is actual because it is helpful for the local government as well as the potential real estate developers to understand the amount of actually implemented detailed plans in Viimsi parish.

The goal of my diploma thesis was to provide an overview of Viimsi parish mainland real estate development, which is helpful in the research part for Viimsi parish municipality and developers, and in the theoretical part for private landowners.

One of the research tasks was to analyze each year's validated detailed plans in 2005-2014. Specifically, for each set of detailed plan, note its location, description of the housing, the number of dwellings, the maximum permitted building area and the maximum permitted height. Also compile information about the released building permits and certificates of occupancy in a given period. Lastly, to identify the built and under construction kindergartens and schools.

The data for the thesis was collected from the Viimsi parish planning archives, Viimsi parish homepage and validated development plans. Thesis author turned to Viimsi municipality because there was a lack of information in their homepage. A variety of specialized books was used in the theoretical overview.

This diploma thesis concerns Viimsi parish mainland. Viimsi parish is a rural municipality in northern Estonia, located north-east and neighboring the capital Tallinn. The municipality contains the Viimsi Peninsula and several islands. In thesis was used empirical research – discussion with Viimsi municipal government employees. It included general discussion about Viimsi parish real estate developments and necessary information about the detailed planning, the building permits and certificates of occupancy. By given information the author of thesis compiled tables and figures.

The research shows that in Viimsi parish there were 182 validated residential land detailed plans in years 2005-2014. In Leppneeme village were the biggest number of validated detailed plans (23) in the aforementioned years. The biggest amount of detailed plans were validated in year 2006 (41). In detailed plans were the information about dwellings. In between 2005-2014 were a total of 2532 dwellings. The biggest number of dwellings were in 2005 (974). Nearly half of released building permits were for residential real estate in all intended purposes. There was a noticeable difference between the permits in the beginning period of real estate bubble (2005-2006). In later years the differences stabilized. The greatest progress of real estate development was in 2007 if taking the consideration of dwellings and certificates of occupancy. In detailed plans were designed the total amount of 2532 dwellings and 1057 of validated certificates of occupancy. In validated detailed plans there was a total of 938 individual houses, 145 duplexes, 172 terraced houses, 9 summerhouses and 14 apartment buildings. Getting from detailed plan to certificate of occupancy is going to take years, but nevertheless the thesis author dares to claim that nearly half of a detailed plans are going to implement in the example of Viimsi parish.

Viimsi has a total of 14 kindergartens with 55 groups. The thesis author's opinion is that Viimsi municipality is aware of the lack of kindergarten places, but should show more exertion to create more places for children. The last kindergarten Laanelinnu maja development was finished in 2012. In 2015 a building permit was validated for the next kindergarten. This period is too long. This could be solved, for example, by finding a temporary lease premises which could act as nurseries.

The lack of places carries over to Viimsi's schools. For example, the number of students in Viimsi High School crosses the borders of its capability. To resolve this problem the Municipality of Viimsi should build or lease new school houses. Second option is to change the present use of school and to make several shifts.

Prior to detailed plan initiation the developers should compile a proper project. Firstly they should identify the demand according to the type of housing and habitat - how large is the number of potential buyers. It is not wise to draw up and validate detailed plan if what is being projected is unrealized. Also, the Municipality of Viimsi should seriously think allowing more places for children in kindergartens and schools because it may be the reason why the number of habitants has slowed in recent years.

The possible future course of this thesis could be research about some other or all intended purposes of real estate and its development in Viimsi parish. In Viimsi parish there is also lots of trade building developments built and under construction and it may involve various sides. The lack of places in kindergartens and schools should be resolved continuously. Also, there is a problem in a local government archives, which at the moment is a bit insufficient.

Deklareerin, et käesolev lõputöö, mis on minu iseseisva töö tulemus, on esitatud Tallinna Tehnikaülikooli diplomi taotlemiseks ning selle alusel ei ole varem taotletud akadeemilist kraadi ega diplomit.

Kõik töö koostamisel kasutatud teiste autorite tööd, põhimõttelised seisukohad, kirjanduslikest allikatest ja mujalt pärinevad andmed on viidatud.

Autor:

Üliõpilaskood:

Töö vastab kehtivatele nõuetele.

Juhendaja:

Kaitsmisele lubatud: ”.....” 2015

TTÜ TK kaitsmiskomisjoni esimees:

.....
(nimi, allkiri)