

**VIIMSI VALLA EHTUSÕIGUSE RAKENDATUSE  
UURING 2022  
TÖÖ NR. 120-22 (VII34)  
SELETUSKIRI**

TELLIJA  
Viimsi Vallavalitsus  
Alar Mik  
[alar.mik@viimsivv.ee](mailto:alar.mik@viimsivv.ee)

KONSULTANT

---

AS Infragate Eesti  
Mäealuse 2/3, Tallinn 12635  
Reg nr 10845129

Projektijuht Keit Kill

---

Töö nimetus	<b>Viimsi valla ehitusõiguse rakendatuse uuring 2022</b>	Töö nr	120-22 (VII34)
Objekti aadress	<b>Viimsi vald</b>	Projekti osa	Seletuskiri
Staadium	<b>Uuring</b>	Versioon	01
		Kuupäev	30.09.2022

---

<b>1</b>	<b>SISSEJUHATUS</b> .....	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>UURINGU METOODIKA</b> .....	<b>5</b>
2.1	ALUSANDMED .....	5
2.2	UURINGU DOKUMENDID JA NENDE ÜLESEHITUS .....	5
<b>3</b>	<b>TULEMUSED</b> .....	<b>9</b>
3.1	KOGU VIIMSI VALD.....	9
3.2	HAABNEEME ALEVIK .....	10
3.3	IDAOTSA KÜLA .....	11
3.4	KELNASE KÜLA .....	11
3.5	KELVINGI KÜLA.....	12
3.6	LAIAKÜLA.....	12
3.7	LEPPNEEME KÜLA .....	12
3.8	LUBJA KÜLA .....	13
3.9	LÕUNAKÜLA / STORBYN .....	13
3.10	LÄÄNEOTSA KÜLA .....	14
3.11	METSAKASTI KÜLA.....	14
3.12	MIIDURANNA KÜLA .....	15
3.13	MUUGA KÜLA .....	15
3.14	PRINGI KÜLA .....	16
3.15	PÄRNAMÄE KÜLA.....	16
3.16	PÜÜNSI KÜLA .....	17
3.17	RANDVERE KÜLA.....	17
3.18	ROHUNEEME KÜLA.....	18
3.19	TAGAKÜLA / BAKBYN .....	18
3.20	TAMMNEEME KÜLA.....	18
3.21	VIIMSI ALEVIK .....	19
3.22	VÄIKEHEINAMAA KÜLA / LILLÄNGIN .....	20
3.23	ÄIGRUMÄE KÜLA .....	20

Töö nimetus	<b>Viimsi valla ehitusõiguse rakendatuse uuring 2022</b>	Töö nr	120-22 (VII34)
Objekti aadress	<b>Viimsi vald</b>	Projekti osa	Seletuskiri
Staadium	<b>Uuring</b>	Versioon	01
		Kuupäev	30.09.2022

---

## LISAD

- Lisa 1 Kaardiväljavõtte Haabneeme alevikust
- Lisa 2 Kaardiväljavõtte Prangli saarest (Idaotsa, Kelnase ja Lääneotsa küla)
- Lisa 3 Kaardiväljavõtte Kelvingi külast
- Lisa 4 Kaardiväljavõtte Laiakülast
- Lisa 5 Kaardiväljavõtte Leppneeme külast
- Lisa 6 Kaardiväljavõtte Lubja külast
- Lisa 7 Kaardiväljavõtte Väikeheinamaa külast ja Lõunakülast
- Lisa 8 Kaardiväljavõtte Metsakasti külast
- Lisa 9 Kaardiväljavõtte Miiduranna külast
- Lisa 10 Kaardiväljavõtte Muuga külast
- Lisa 11 Kaardiväljavõtte Pringi külast
- Lisa 12 Kaardiväljavõtte Pärnamäe külast
- Lisa 13 Kaardiväljavõtte Rohuneeme ja Püünsi külast
- Lisa 14 Kaardiväljavõtte Randvere külast
- Lisa 15 Kaardiväljavõtte Tagakülast
- Lisa 16 Kaardiväljavõtte Tammneeme külast
- Lisa 17 Kaardiväljavõtte Viimsi alevikust
- Lisa 18 Kaardiväljavõtte Äigrumäe külast
- Lisa 19 Uuringu koondtabel

## 1 SISSEJUHATUS

Viimsi vald on hinnatud elukeskkonnaga omavalitsus, mille elamupiirkonnad on aastate jooksul aina arenenud ning laienenud. Mitmed suvila-, aiandusühistud on muudetud elamukvartaliteks ning detailplaneeringutega on elamumaade sihtotstarbe saanud mitmed maatulundusmaad. Elamupiirkondade suurenemise tõttu peab vald oluliseks detailplaneeringute ning projekteerimistingimuste abil hoida kontrolli all elamumaade ning tootmis- ja ärimaade laienemise ning nende ehitusõigused. Viimsi vald tellis uuringu ehitusõiguse rakendatuse välja selgitamiseks, et saada ülevaade juba realiseeritud ehitusõiguste kohta ning samuti veel realiseerimata ehitusõiguste kohta. Realiseerimata ehitusõiguse arvelt võib tulevikus valla elanike arv kasvada ning see omakorda suurendab ka veetarvet Viimsi vallas. Uuringu eesmärgiks on välja selgitada peamiselt realiseerimata ehitusõigusega kinnistud ning koostada aruanne potentsiaalselt lisanduvate elamuühikute ja suletud brutopindalade kohta, et arvutada välja potentsiaalselt lisanduv elanike arv ja veetarbe suurenemine.

Käesoleva ehitusõiguse rakendatuse uuringu koostamise raames:

- töötati läbi erinevate avalike andmebaaside (Maa-amet, Ehisregister, EVALD) andmed olemasolevate kinnistute ning ehitiste kohta Viimsi valla haldusterritooriumil;
- töötati läbi ja võeti arvesse AS AS Viimsi VesiVesi poolt koostatud tulevaste tarbijate analüüs 17.05.2022 seisuga;
- töötati läbi Viimsi valla haldusterritooriumil kehtivad ja osaliselt kehtivad detailplaneeringud nii digitaalsed kui paberversioonid;
- töötati läbi Viimsi valla haldusterritooriumil kehtivad (viimasel 5 aastal välja antud) projekteerimistingimused;
- koostati erinevate andmebaaside andmete ning kehtivate detailplaneeringute ja projekteerimistingimuste andmete põhjal ja võrdlusel uuringutulemusi koondav tabel, mis on esitatud uuringu Lisa 19, nii rakendatud kui ka veel rakendamata ehitusõiguste kohta elamumaadel ja teiste sihtotstarvetega maadel.
- arvutati välja potentsiaalselt lisanduvad elamuühikud ja suletudbrutopindalad ning sellest tulenevalt lisanduv veetarve ja veevajadus nii Viimsi vallas üldiselt kui ka eraldi iga küla ja aleviku kohta;
- koostati GIS põhine andmebaas rakendamata ehitusõiguste kohta, mis ülevaatlikult asustusüksuste lõikes on visualiseeritud uuringu lisades 1 kuni 18.

Käesolev Viimsi valla ehitusõiguse rakendatuse uuring 2022 on koostatud AS Infragate Eesti töögrupi poolt, kellele viidatakse töös kui "Konsultandile".

Töögrupi liikmed ja nende osalus töös oli alljärgnev:

Keit Kill	Projekti juhtimine, andmebaaside andmete koondamine ja läbi töötamine, detailplaneeringute ja projekteerimistingimuste läbi töötamine, seletuskirja koostamine	Infragate Eesti AS
Kristo Kärmas	Projekti juhtimine, tegevuste koordineerimine	Infragate Eesti AS
Alar Mik	Projekti andmete edastamine, küsimuste lahendamine	Viimsi Vallavalitsus
Maarja Pilman	Projekti andmete edastamine, küsimuste lahendamine	Viimsi Vallavalitsus
Enel Valli	Tegevuste koordineerimine	Viimsi Vallavalitsus

Viimsi valla ehitusõiguse rakendatuse uuringu koostamise aluseks on Viimsi Vallavalitsuse ja AS Infragate Eesti vahel 10.06.2022. a sõlmitud töövõtuleping nr NR 2-10.4/294 Viimsi valla ehitusõiguse rakendatuse uuringu koostamiseks.

Töö nimetus	<b>Viimsi valla ehitusõiguse rakendatuse uuring 2022</b>	Töö nr	120-22 (VII34)
Objekti aadress	<b>Viimsi vald</b>	Projekti osa	Seletuskiri
Staadium	<b>Uuring</b>	Versioon	01
		Kuupäev	30.09.2022

## 2 UURINGU METOODIKA

### 2.1 ALUSANDMED

Viimsi Valla ehitusõiguse rakendatuse uuringu GIS projekti jaoks laeti alla Maa-ameti Geoportaalist ruumiantmeid:

- Omavalitsus, Asustusüksus (Haldus- ja asutusjaotus: Maa-amet 04.09.2022)
- Katastriüksused (Katastriüksuste piirid: Maa-amet 02.09.2022)
- Aadressiandmed (Maa-ameti aadressiandmete infosüsteemi avalik teenus 7.09.2022)
- Hooned ja ehitised (Eesti topograafia andmekogu, aluskaart: Maa-amet 04.09.2022)
- Maa-ameti hallkaart (Maa-amet WMS teenus)

GIS andmebaasis kasutatud katastriüksuste tabel võeti aluseks uuringu koondtabeli (Lisa 19) koostamiseks, kuhu lisati juurde andmed detailplaneeringutelt ja projekteerimistingimustelt. Samuti lisati sinna tabelisse arvutuslikud väärtused, mis uuringu seisukohalt on olulise infoga. Uuringu raames töötati läbi 2022 aasta septembri seisuga kehtivad ja osaliselt kehtivad detailplaneeringud nii digitaalselt (kättesaadavad EVALD süsteemist (<https://evald.ee/viimsivald/>) või Viimsi valla kodulehelt (<https://www.viimsivald.ee/teenused/planeeringud/detailplaneeringud/kehtestatud-detailplaneeringud>)) kui ka Viimsi Vallavalitsuses kohapeal paberdokumentidel. Lisaks töötati läbi 2022 aasta juuni seisuga kehtivad (kuni 5 aasta vanused) Viimsi vallas välja antud projekteerimistingimused.

Hoonete ja ehitiste andmete kontrollimiseks kasutati Ehitisregistri (EHR) infoportaali (<https://livekluster.ehr.ee/ui/ehr/v1/>) ning samuti AS Viimsi Vesi koostatud tulevaste tarbijate analüüsi, mis oli koostatud 17.05.2022 seisuga), mida võrreldi ka Maa-ameti aadressiandmete infosüsteemis olevate hoonete andmetega ning kõigi nende andmete analüüsi põhjal arvestati, kas kinnistu on tühi ja ehitusõigus realiseerimata või on ehitusõigus realiseeritud.

### 2.2 UURINGU DOKUMENDID JA NENDE ÜLESEHITUS

Maa-ameti katastriüksuste tabelisse lisati detailplaneeringute ja projekteerimistingimuste andmed. Samuti lisati eraldi andmeveerud EHR ja AS Viimsi Vesi andmetabeli põhjal hoonete ja kinnistute kohta, mis kõik seostati katastriüksuste tabeliga katastritunnuse või lähiaadressi abil. Täiendavalt loodi andmeveerud realiseeritud ja realiseerimata ehitusõiguse arvutamiseks ning kinnistu keskmise inimeste arvu ja veetarbimise kohta, mis arvutati elamuühikute, keskmise leibkonna suuruse (2,7 saartel ning 2,8 mandril, mis põhineb 2021 aasta Statistikaameti andmebaasi Rahva ja eluruumide loenduse tabelile RL21701 ja Viimsi vallavalitsuse andmetele) ja inimese keskmise veetarbimise põhjal (lähtuvalt AS Viimsi Vesi andmetabelist ja vallaga kooskõlastatult 110 liitrit saartel ja 145 liitrit mandril inimese kohta). Eraldi toodi välja ehitusõigused elamumaade kohta ning mitte-elamumaa sihtotstarvetega kinnistute kohta. Mitte-elamumaadel arvestati ehitusõigusi suletud brutopindala (m<sup>2</sup>) alusel ning elamumaadel ja teiste sihtotstarvetega maadel, kus on olemas või on lubatud rajada elamu, arvestati ehitusõigusi elamuühikutena (EÜ). Üks elamuühik on arvestatud üksikelamutele, kaks elamuühikut on arvestatud paariselamutele ning rida- ja korterelamute puhul on elamuühikuid arvestatud vastavalt korterite ja bokside arvule. Uuringu koondtabelisse koondatud info kirjeldus veergude pealkirja põhiselt on kirjeldatud alljärgnevas Tabelis 1. Sama tabelit on kasutatud GIS andmebaasis, mille alusel on visualiseeritud realiseerimata elamuühikutega kinnistud ja realiseerimata suletud brutopindalaga kinnistud. GIS visualiseeringut tuleks vaadata koos tabeliga, kuhu on vajadusel märgitud ka täpsustused kommentaaride veerus.

**Tabel 1. Uuringu Exceli andmetabeli kirjeldus**

Veeru tähis	Veeru nimetus	Veeru andmete kirjeldus
A	TUNNUS	Kinnistu katastriüksuse tunnus Maa-ameti andmetel
B	AY_NIMI	Kinnistu asustusüksuse nimetus vastavalt Maa-ameti andmetele
C	L_AADRESS	Kinnistu lähiaadress vastavalt Maa-ameti andmetele

Töö nimetus	<b>Viimsi valla ehitusõiguse rakendatuse uuring 2022</b>	Töö nr	120-22 (VII34)
Objekti aadress	<b>Viimsi vald</b>	Projekti osa	Seletuskiri
Staadium	<b>Uuring</b>	Versioon	01
		Kuupäev	30.09.2022

<b>Veeru tähis</b>	<b>Veeru nimetus</b>	<b>Veeru andmete kirjeldus</b>
D (peidetud)	REGISTR	Katastriüksuse esmaregistreerimise kuupäev vastavalt Maa-ameti andmetele
E (peidetud)	MUUDET	Katastriüksuse viimase muudatuse kuupäev vastavalt Maa-ameti andmetele
F	SIHT1	Kinnistu esimene (SIHT1), teine (SIHT2) ja kolmas (SIHT3) sihtotstarve vastavalt Maa-ameti andmetele
G	SIHT2	
H	SIHT3	
I	SO_PRTS1	Kinnistu esimese (SO_PRTS1), teise (SO_PRTS 2) ja kolmanda (SO_PRTS 3) sihtotstarbe jaotumise protsent vastavalt Maa-ameti andmetele
J	SO_PRTS2	
K	SO_PRTS3	
L	PINDALA	Katastriüksuse pindala vastavalt Maa-ameti andmetele
M (peidetud)	RUUMPIND	Katastriüksuse ruumikuju pindala vastavalt Maa-ameti andmetele
N	REG_YHIK	Pindala/ruumikuju pindala registreerimise ühik vastavalt Maa-ameti andmetele
O (peidetud)	KINNISTU	Kinnistu registriosa number vastavalt Maa-ameti andmetele
P (peidetud)	OMVORM	Katastriüksuse omandivorm vastavalt Maa-ameti andmetele
Q	Viimsi Vesi_kinnistu otstarve	AS Viimsi Vesi andmetabeli kohane kinnistu otstarve, mis on tabelisse seostatud vastavalt kinnistu nimetusele
R	Viimsi Vesi_Vee tarbimine kinnistul	AS Viimsi Vesi andmetabeli kohane kinnistu arvestatud veetarbimine
S	EE, ME, tühi	Maa-ameti aadressiandmete põhjal koostatud viide kinnistule, kui seal asuvad eluhooned (EE), mitteiluhooned (ME) või on tühjad. Transpordimaade puhul on lahter jäätud vaikimisi tühjaks, v.a erandjuhud. Vastavalt EHR andmetele ja ortofotodele on tabelis andmeid korrigeeritud
T	EHR_ehitis	EHR infosüsteemi andmete põhjal kinnistul asuv põhihoone
U	lubatud ehitis (DP/PT)	Detailplaneeringu (DP) või projekteerimistingimuste (PT) kohaselt lubatav peamine ehitis kinnistul
V	DP nr/PT viide	Viide projekteerimistingimustele, mis on esitatud vastavalt lühendi (PT) ja väljastamise aasta järgi või viide detailplaneeringule vastavalt EVALD süsteemis olevale Planeeringu numbrile, EVALD-i viitele või nende puudumisel koostatud viitele, mis on loodud detailplaneeringu nime ja kehtestamise aasta põhjal
W	DP/PT_ehituslune pind (m <sup>2</sup> )	Detailplaneeringu (DP) või projekteerimistingimuste (PT) kohaselt lubatav maksimaalne ehitusalune pind ruutmeetrites (m <sup>2</sup> )
X	DP/PT_max korruselisus	Detailplaneeringu (DP) või projekteerimistingimuste (PT) kohaselt lubatav põhihoone maksimaalne korruselisus. 1,5 korrust viitab põhikorrusele ja katusekorrusele
Y	DP/PT_ehitiste arv	Detailplaneeringu (DP) või projekteerimistingimuste (PT) kohaselt lubatav ehitiste arv. Esimene või ainuke number tähistab põhihoonet ning + märgile järgneb abihoonete arv
Z	DP/PT_brutopind (m <sup>2</sup> )	Detailplaneeringu (DP) või projekteerimistingimuste (PT) kohaselt lubatav suurim hoonete suletud brutopindala ruutmeetrites (m <sup>2</sup> ). Juhul kui suletud brutopindala ei olnud märgitud, arvutati see korruste arvu ja ehitusaluse pinna alusel.
AA	DP/PT_max kõrgus (m)	Detailplaneeringu (DP) või projekteerimistingimuste (PT) kohaselt lubatav maksimaalne põhihoone kõrgus meetrites arvestatuna maa pinnalt
AB	DP/PT_täisehituse %	Detailplaneeringu (DP) või projekteerimistingimuste (PT) kohaselt lubatav maksimaalne kinnistu täisehituse protsent kogu kinnistu pindalast

<b>Veeru tähis</b>	<b>Veeru nimetus</b>	<b>Veeru andmete kirjeldus</b>
AC	DP/PT_EÜ	Detailplaneeringu (DP) või projekteerimistingimuste (PT) kohaselt lubatav elamuühikute (EÜ) arv, arvestades, et üksikelamu EÜ=1, paariselamu EÜ=2, rida- ja korterelamute on EÜ vastavalt korterite ja bokside arvule.
AD	Realiseerimata brutopind (m <sup>2</sup> )	Arvutuslik kui kinnistu on tühi ning DP või PT kohaselt on ehitise suletud brutopindala antud (arvestatud tootmis-äriramaa jt mitte-elamumaade puhul)
AE	Realiseerimata EÜ	Arvutuslik kui kinnistu on tühi ning DP või PT kohaselt on kinnistule antud eluhoone ehitusõigused. Punase taustaga on märgitud elamuühikute kinnistutel, millel ei ole DP või PT-d, aga tegu on elamumaaga ning tulevikus potentsiaalselt võidakse sinna hooned ehitada.
AF	Realiseeritud brutopind (m <sup>2</sup> )	Arvutuslik kui kinnistul on ehitis(ed) olemas, võetakse vastavalt DP-s või PT-s märgitud brutopinnale. Kui suletud brutopinda ei ole märgitud, on see arvatud korruse arvu ja ehitusaluse pinna alusel.
AG	Realiseeritud EÜ	Arvutuslik kui kinnistul on ehitis(ed) olemas, võetakse vastavalt DP-s või PT-s märgitule või vastavalt EHR registri andmetele kui on erinevus DP või PT andmetega. Sinise taustaga on märgitud realiseeritud EÜ EHR andmetel kui kinnistul puudub DP või PT, kuid on hoonestatud
AH	Keskmine inimeste arv EÜ kohta (ol.ol)	Arvutuslik keskmine olemas olevate inimeste arv arvatud realiseeritud elamuühikute ja asukohale vastava leibkonna suuruse põhjal. Keskmine leibkonna liikmete arv on arvestatud saartel 2,7 ning mandril 2,8. Leibkonnana on arvestatud 1 EÜ.
AI	Keskmine ööpäevane veetarve (m <sup>3</sup> ) inimese kohta	Arvutuslik keskmine veetarve inimese kohta ööpäevas saartel on 110l ehk 0,11m <sup>3</sup> ja mandril Viimsi vallas 145l ehk 0,145m <sup>3</sup>
AJ	Realiseeritud keskmine veetarve ööpäevas (m <sup>3</sup> ) kinnistu kohta	Arvatud olemasolevate keskmise inimeste arvu ja inimese keskmise veetarbe põhjal. Juhul kui AS Viimsi Vesi andmetabeli andmete põhjal või mitte-elamute puhul detailplaneeringus oli täpsem info antud, arvestati seda.
AK	Potentsiaalne lisanduv keskmine elanike arv EÜ kohta	Arvutuslik keskmine lisanduv inimeste arv arvatud realiseerimata elamuühikute ja asukohale vastava leibkonna suuruse põhjal. Keskmine leibkonna liikmete arv on arvestatud saartel 2,7 ning mandril 2,8. Leibkonnana on arvestatud 1 EÜ.
AL	Potentsiaalne lisanduv keskmine veetarve ööpäevas (m <sup>3</sup> ) kinnistu	Arvatud potentsiaalselt lisanduvate inimeste arvu ja inimese keskmise veetarbimise põhjal, mis saartel on arvestatud 0,11m <sup>3</sup> inimese kohta ning mandril 0,145m <sup>3</sup> . Juhul kui mitte-elamumaade puhul olid AS Viimsi Vesi andmetabeli andmed või detailplaneeringu andmed täpsemad, kasutati seda infot.
AM	Märkused, kommentaarid	Kinnistute ja planeeringutega seotud kommentaarid ja tähelepanekud, andmete täpsustused

Uuringu koondtabelis on lisaks märkuste lahtris märgitule eristatud andmeid värvidega. Kinnistute seisund hoonestuse seisukohalt veerus S on märgitud vastavalt Maa-ameti ja EHR andmetele tuginedes, mida kontrolliti vajadusel ortofotodelt. Juhul kui kinnistul asub EHR andmetel planeeritav hoone, on arvestatud, et ehitusõigus on realiseeritud, v.a juhtudel, kus üle viie aasta on möödunud ehitusloa väljastamisest ja ehitamise alustamise teatisest ehk kinnistu on endiselt tühi. Kinnistutel, millel on EHR andmetel kavandatav hoone, mis omab ehitusluba ning ortofoto või mõne teise andmebaasi kohaselt kinnistul hoonet või ehitusjärgus hoonet ei asu, on arvestatud, et ehitusõigus on realiseerimata. Kavandatavate hoonetega kinnistud on märgitud tabelis heleroheliselt.

Töö nimetus	<b>Viimsi valla ehitusõiguse rakendatuse uuring 2022</b>	Töö nr	120-22 (VII34)
Objekti aadress	<b>Viimsi vald</b>	Projekti osa	Seletuskiri
Staadium	<b>Uuring</b>	Versioon	01
		Kuupäev	30.09.2022

Kinnistud, mis on planeeringu kohaselt liidetavad või mille planeeringute järgne maakorraldus on veel ellu viimata kinnistute liitumise osas, on märgitud tabelis helekollasega. Samuti on helekollasega märgitud kinnistud, mis võiksid olla suuruse tõttu potentsiaalselt liidetavad mõne teise kinnistuga.

Hoonestatud elamumaadel, millel puudub detailplaneering või kehtivad projekteerimistingimused, on realiseeritud ehitusõiguse veerus (AG) helesinisel taustal toodud elamuühikud vastavalt EHR andmetele. EHR andmeid realiseeritud ridaelamute ja korterelamute puhul on elamuühikute määramisel kasutatud juhul kui detailplaneeringus vastavad andmed puudusid. Kinnistute puhul, mis olid hoonestatud ning andmed olemasoleva hoone kohta vastasid detailplaneeringus või projekteerimistingimustes esitatule, arvestati realiseeritud elamuühikud arvutuslikult vastavalt detailplaneeringutes ja projekteerimistingimustes toodule.

Tühjadel elamumaadel, millel puudus detailplaneering ning projekteerimistingimused ja kinnistu võiks olla potentsiaalselt suuruse poolest sobiv elamu ehitamiseks, arvestati realiseerimata elamuühikus 1, mis märgiti roosa taustaga.

Juhul kui andmetabelis esines erinevate andmebaaside, infotabelite vahel ebakõlasid või kinnistu sihtotstarve ei vastanud planeeringule, märgiti ebakõla tekitav tekst tabelis punase kirjaga.

Üksikjuhtumitena esines kinnistuid, millel oli detailplaneeringuga või projekteerimistingimustega antud ehitusõigus mitte-eluhoonele, kuid puudulik oli info planeeritava veetarbe osas. Juhul kui AS Viimsi Vesi tulevaste tarbijate analüüsi tabelis oli vastav info olemas, kasutati seda. Juhtudel, kus veetarbe infot ei olnud ka AS Viimsi Vesi tabelis leitav, arvestati lasteaedade ja koolide puhul veetarve sarnane teise vastava otstarbega hoonega või arvestati vaikumisi veetarve ca 0,5m<sup>3</sup>/ööpäevas hoonete puhul, mille suletud brutopindala oli alla 500m<sup>2</sup> ning üle 500m<sup>2</sup> suletud brutopindalaga hoonetele 1m<sup>3</sup>/ööpäevas. Kinnistute puhul, mis planeeringu kohaselt ei ole elamumaad, aga AS Viimsi Vesi tabelis olid kirjeldatud kui elamumaad, arvestati veetarve AS Viimsi Vesi tabeli järgi isegi kui ehitusõigus oli äri- või tootmishoonele antud.

Uuringu koondtabel seoti katastritunnuse abil GIS andmebaasi erinevate andmekihtidega. GIS andmebaasi väljavõtetes (lisa 1 kuni lisa 18) on toodud sinise viirutusega kinnistud, millel on realiseerimata ehitusõigus mitte-elamu osas ehk detailplaneeringute või projekteerimistingimustega on antud luba rajada äri-, tootmis- või ühiskondlik hoone. GIS andmebaasi väljavõtetes on eraldi kirjeldatud punase viirutusega kinnistud, millel on detailplaneeringute või projekteerimistingimustega lubatud ehitusõigused elamute ehitamise osas täitmata ning kinnistud on tühjad. Eraldi oranži värvi viirutusega on välja toodud elamumaa kinnistud, millel puudus detailplaneering või projekteerimistingimused, kuid tuleviku vaates on võimalik, et nendele kinnistutele võidakse elamuid rajada ning neile omistati realiseerimata 1 elamuühik. Helerohelisega on välja toodud kinnistud, mis on liidetavad teise kinnistuga, millel on EHR andmetel hoone püstitamisel ehk on esitatud ehitamise alustamise teatis või on kinnistul kavandatav hoone, kuid ehitamise alustamise teatist pole esitatud ning kinnistu on endiselt tühi. Kui kinnistul on kavandatav hoone ehk ehitusõigust ei ole realiseeritud, on kinnistul ka vastavat värvi viirutus. Ilma viirutuseta rohelisega näidatud kinnistutel on elamu püstitamisel või kinnistu liidetav teisega. Kollase taustaga viirutatud kinnistud on ehitusõigusega kinnistud, millel ei ole maakorraldust ellu viidud. Mitme kinnistu puhul maakorralduse elluviimise järgselt tekib potentsiaalselt tühi kinnistu, millele on antud ka ehitusõigused. Sellisel juhul on kinnistu viirutatud vaid selles osas, kuhu potentsiaalselt selline tühi kinnistu maakorralduse teostamise tulemusel võib tekkida. Täpsem kirjeldus kirjeldatud kinnistute kohta on antud koondtabeli kommentaari veerus.



Töö nimetus	<b>Viimsi valla ehitusõiguse rakendatuse uuring 2022</b>	Töö nr	120-22 (VII34)
Objekti aadress	<b>Viimsi vald</b>	Projekti osa	Seletuskiri
Staadium	<b>Uuring</b>	Versioon	01
		Kuupäev	30.09.2022

### 3 TULEMUSED

#### 3.1 KOGU VIIMSI VALD

Viimsi vallas on Maa-ameti andmetel 02.09.2022 seisuga kokku 11307 kinnistut. Uuringu tulemuste põhjal on Viimsi vallas detailplaneeringute või projekteerimistingimustega antud ehitusõigus realiseerimata 97 kinnistul, kuhu on lubatud rajada mitte-eluhoone (äri-/tootmishoone või ühiskondlik hoone) ning 1219 kinnistul on realiseerimata elamu ehitusõigus. Neist 58 on elamumaa kinnistud, millel puudub detailplaneering või projekteerimistingimused ning mis suuruse poolest võiksid tulevikus olla sobivad elamute ehitamiseks. 1219 kinnistu hulgas on ka neid kinnistuid, millel on EHR andmetel kavandatav hoone, mis omab ka ehitusluba, kuid ehitust ei ole loa järgse ehitise osas alustatud. Nelja kinnistu puhul on realiseerimata nii äriruumid kui eluruumid ehk kinnistule on lubatud ehitada näiteks ärihoone eluruumidega või vastupidi.

Viimsi vallas on vaikumisi võetud ühe leibkonna suuruseks saartel keskmiselt 2,7 inimest ning mandril 2,8 inimest ning uuringus on arvestatud, et ühele elamuühikule (EÜ) vastab üks leibkond. Seega 1EÜ on üksikelamute puhul, paariselamute puhul on EÜ 2 ning korterite ja ridaelamute puhul on EÜ arv vastavalt korterite ja bokside arvule. Sellest tulenevalt on arvestatud, et realiseerimata elamuühikuid on Viimsi vallas kokku 1835 ning vastavalt võib lisanduvate elanike arv olla keskmiselt 5133 inimest. Realiseerimata suletud brutopinna summa kogu valla kohta arvestades äri-/tootmishooneid ja ühiskondlikke hooneid on 366918,2m<sup>2</sup>.

Viimsi vallas on arvestatud, et ühe inimese keskmine veekulu ööpäevas on valla mandri osas 145 liitrit ehk 0,145m<sup>3</sup>/d, ning saartel 110 liitrit ehk 0,11m<sup>3</sup>/d. Vastava arvestuse järgi on arvatud elamumaadel ja kinnistutel, kuhu on lubatud ehitada elamud ööpäevane veetarve elamuühikute ja inimeste keskmise arvu abil. Tootmis-/ärimaadel ning ühiskondlikult kasutatavate hoonete puhul on potentsiaalselt lisanduv veetarve arvestatud detailplaneeringus või AS Viimsi Vesi tulevaste tarbijate analüüsi tabelis toodud info põhjal. Üksikute kinnistute puhul on veetarbe info puudulik, mis on tabelisse märgitud lisanduva veetarbe veerus punase kirjaga. Sellegipoolest võib arvestuslikult Viimsi valla veetarve suureneda ca 1077 m<sup>3</sup>/d kinnistute arvelt, mille detailplaneeringute ja projekteerimistingimustega lubatud ehitusõigus on täna realiseerimata. Kui arvestada AS Viimsi Vesi tulevaste tarbijate analüüsi tabelis toodud infot, siis võib veetarbe suurenemine olla veelgi suurem nende kinnistute arvelt, millel on uuringu koostamise hetkeks ehitusõigused realiseeritud, kuid kinnistutel on siiani olnud oma kaev või mõni muu võimalus vett saada või on tegu suvilatega, kus tarbitakse vaid suvel vähesel määral vett, aga tulevikus võib ka seal kinnistutel veetarve suureneda. Nende kinnistute arvelt on tulevikus potentsiaalselt võimalik veetarbe suurenemine. Kui arvestada kokku realiseerimata ehitusõigusega kinnistute ja võimalike AS Viimsi Vesi tulevaste tarbijate veetarve, võib Viimsi valla kogu veetarve suureneda kuni 2471,83m<sup>3</sup>/d (Tabel 2).

**Tabel 2. Realiseerimata ehitusõigusest potentsiaalselt lisanduv veetarve**

Asustusüksus	Veetarve (m <sup>3</sup> /ööp) DP ja PT põhjal	Elanike arv	EÜ arv	Suletud brutopindala (m <sup>2</sup> )	Võimalik veekulu (m <sup>3</sup> /ööp) arvestades nii realiseerimata ehitusõigusi kui AS Viimsi Vesi potentsiaalseid tulevaseid tarbijaid
Haabneeme alevik	284,85	859,6	307	109976,3	440,01
Idaotsa küla	2,68	21,6	8	400	2,68
Kelnase küla	4,96	40,5	15	136	4,96
Kelvingi küla	4,34	19,6	7	842,6	4,34
Laiaküla	13,57	78,4	28	9605,2	73,88
Leppneeme küla	36,10	232,4	83	1313,7	69,74
Lubja küla	194,82	988,4	353	24123,6	267,98
Lõunaküla / Storbyn	22,47	27	10	10300	22,47
Lääneotsa küla	3,17	24,3	9	150	3,17
Metsakasti küla	51,63	294	105	4531	84,11
Miiduranna küla	20,41	2,8	1	77316,2	621,22
Muuga küla	11,15	25,2	9	89565	49,32
Pringi küla	82,98	548,8	196	3502,5	143,38
Pärnamäe küla	22,74	156,8	56	0	46,83
Püünsi küla	22,05	120,4	43	476	58,44
Randvere küla	35,61	190,4	68	5620	139,00
Rohuneeme küla	24,64	162,4	58	2100	35,60
Tagaküla / Bakbyn	1,99	13,5	5	40	1,99
Tammneeme küla	36,23	201,6	72	3788,1	68,31
Viimsi alevik	57,13	338,8	121	21992	187,40
Väikeheinamaa küla / Lillängin	0,89	8,1	3	0	0,89
Äigrumäe küla	143,27	781,2	279	1140	146,52
Viimsi vald kokku	1077,26	5133	1835	366918,2	2471,83

### 3.2 HAABNEEME ALEVIK

Haabneeme alevikus on Maa-ameti andmetel 02.09.2022 seisuga kokku 1420 kinnistut. Uuringu tulemuste põhjal on Haabneeme alevikus detailplaneeringute või projekteerimistingimustega antud ehitusõigus realiseerimata 21 kinnistul, kuhu on lubatud rajada mitte-eluhoone (äri-/tootmishoone või ühiskondlik hoone) ning 95 kinnistul on realiseerimata elamu ehitusõigus (Lisa 1). Neist ühel elamumaa kinnistul puudub detailplaneering või projekteerimistingimused ning võiksid tulevikus olla sobiv elamu ehitamiseks. Realiseerimata ehitusõiguse hulgas on neidki elamukinnistuid, millel EHR andmetel on kavandatav hoone, mis omab ka ehitusluba, kuid ehitust ei ole alustatud ning kinnistu on uuringu koostamise ajal tühi. Peamiselt on realiseerimata ehitusõigus üksikelamute osas, kuid Haabneeme alevikus on realiseerimata ka 19 rida- ja korterelamut, mille elamuühikud jäävad vahemikku 4-30. Samuti on realiseerimata ehitusõigus nelja paariselamu või kahe maksimaalselt kahe korteriga elamu puhul.

Töö nimetus	<b>Viimsi valla ehitusõiguse rakendatuse uuring 2022</b>	Töö nr	120-22 (VII34)
Objekti aadress Staadium	<b>Viimsi vald Uuring</b>	Projekti osa Versioon Kuupäev	Seletuskiri 01 30.09.2022

Punktis 3.1 kirjeldatud elamuühikute ja veetarbe arvestuse kohaselt on Haabneeme alevikus realiseerimata elamuühikuid kokku 307 ning vastavalt võib lisanduvate elanike arv olla keskmiselt 859,6 inimest. Realiseerimata suletud brutopinna summa Haabneeme aleviku kohta arvestades äri-/tootmishooneid ja ühiskondlikke hooneid on 109976,3 m<sup>2</sup>.

Tootmis-/ärimaadel ning ühiskondlikult kasutatavate hoonete puhul on potentsiaalselt lisanduv veetarve arvestatud detailplaneeringus või AS Viimsi Vesi tulevaste tarbijate analüüsi tabelis toodud info põhjal. Sellest tulenevalt võib arvestuslikult Haabneeme alevikus veetarve suureneda ca 285m<sup>3</sup> ööpäevas nende kinnistute arvelt, mille detailplaneeringute ja projekteerimistingimustega lubatud ehitusõigus on realiseerimata. Kui arvestada AS Viimsi Vesi tulevaste tarbijate analüüsi tabelis toodud infot, siis võib veetarbe suurenemine olla veelgi suurem nende kinnistute arvelt, millel on uuringu koostamise hetkeks ehitusõigused realiseeritud, kuid kinnistutel on siiani olnud oma kaev või mõni muu võimalus vett saada või on tegu suvilatega, kus tarbitakse vaid suvel vähesel määral vett. Nende kinnistute arvelt on tulevikus potentsiaalselt võimalik veetarbe suurenemine. Kui arvestada kokku realiseerimata ehitusõigusega kinnistute ja võimalike AS Viimsi Vesi tulevaste tarbijate veetarve, võib Haabneeme alevikus veetarve suureneda kuni 440,01m<sup>3</sup> ööpäevas (Tabel 2).

### **3.3 IDAOTSA KÜLA**

Idaotsa külas on Maa-ameti andmetel 02.09.2022 seisuga kokku 196 kinnistut. Uuringu tulemuste põhjal on Idaotsa külas detailplaneeringute või projekteerimistingimustega antud ehitusõigus realiseerimata ühel kinnistul, kuhu on lubatud rajada mitte-eluhoone (ärihoone) ning 8 kinnistul on realiseerimata elamu ehitusõigus (Lisa 2). Neist kuuel elamumaa kinnistul puudub detailplaneering või projekteerimistingimused kuid võiksid tulevikus olla sobivad elamu ehitamiseks. Realiseerimata on ehitusõigus üksikelanute osas.

Punktis 3.1 kirjeldatud elamuühikute ja veetarbe arvestuse kohaselt on Idaotsa külas realiseerimata elamuühikuid kokku 8 ning vastavalt võib lisanduvate elanike arv olla keskmiselt 21,6 inimest. Realiseerimata suletud brutopinna summa Idaotsa külas arvestades äri-/tootmishooneid ja ühiskondlikke hooneid on 400m<sup>2</sup>.

Tootmis-/ärimaadel ning ühiskondlikult kasutatavate hoonete puhul on potentsiaalselt lisanduv veetarve arvestatud detailplaneeringus või AS Viimsi Vesi tulevaste tarbijate analüüsi tabelis toodud info põhjal. Sellest tulenevalt võib arvestuslikult Idaotsa külas veetarve suureneda ca 2,7m<sup>3</sup> ööpäevas nende kinnistute arvelt, mille ehitusõigus on realiseerimata, sh kinnistud, millel pole kehtivaid projekteerimistingimusi ega detailplaneeringuid (Tabel 2).

### **3.4 KELNASE KÜLA**

Kelnase külas on Maa-ameti andmetel 02.09.2022 seisuga kokku 228 kinnistut. Uuringu tulemuste põhjal on Kelnase külas detailplaneeringute või projekteerimistingimustega antud ehitusõigus realiseerimata ühel kinnistul, kuhu on lubatud rajada mitte-eluhoone (sadamahoone) ning 15 kinnistul on realiseerimata elamu ehitusõigus (Lisa 2). Neist neljal elamumaa kinnistul puudub detailplaneering või projekteerimistingimused kuid võiksid tulevikus olla sobivad elamu ehitamiseks. Realiseerimata on ehitusõigus üksikelanute osas.

Punktis 3.1 kirjeldatud elamuühikute ja veetarbe arvestuse kohaselt on Kelnase külas realiseerimata elamuühikuid kokku 15 ning vastavalt võib lisanduvate elanike arv olla keskmiselt 40,5 inimest. Realiseerimata suletud brutopinna summa Kelnase külas arvestades äri-/tootmishooneid ja ühiskondlikke hooneid on 136m<sup>2</sup>.

Tootmis-/ärimaadel ning ühiskondlikult kasutatavate hoonete puhul on potentsiaalselt lisanduv veetarve arvestatud detailplaneeringus või AS Viimsi Vesi tulevaste tarbijate analüüsi tabelis toodud info põhjal. Sellest tulenevalt võib arvestuslikult Kelnase külas veetarve suureneda ca 5m<sup>3</sup> ööpäevas nende kinnistute arvelt, mille ehitusõigus on realiseerimata, sh kinnistud, millel pole kehtivaid projekteerimistingimusi ega detailplaneeringuid (Tabel 2).

Töö nimetus	<b>Viimsi valla ehitusõiguse rakendatuse uuring 2022</b>	Töö nr	120-22 (VII34)
Objekti aadress	<b>Viimsi vald</b>	Projekti osa	Seletuskiri
Staadium	<b>Uuring</b>	Versioon	01
		Kuupäev	30.09.2022

### 3.5 KELVINGI KÜLA

Kelvingi külas on Maa-ameti andmetel 02.09.2022 seisuga kokku 186 kinnistut. Uuringu tulemuste põhjal on Kelvingi külas detailplaneeringute või projekteerimistingimustega antud ehitusõigus realiseerimata kahel kinnistul, kuhu on lubatud rajada mitte-eluhoone (ühiskondlik hoone) ning seitsmel kinnistul on realiseerimata elamu ehitusõigus (Lisa 3). Neist ühel elamumaa kinnistul asub EHR andmetel kavandatav abihoone, kuid kinnistu paistab ortofoto põhjal tühi, seega on arvestatud ehitusõigus realiseerimata sellel kinnistul. Realiseerimata on ehitusõigus üksikelamute osas.

Punktis 3.1 kirjeldatud elamuühikute ja veetarbe arvestuse kohaselt on Kelvingi külas realiseerimata elamuühikuid kokku 7 ning vastavalt võib lisanduvate elanike arv olla keskmiselt 19,6 inimest. Realiseerimata suletud brutopinna summa Kelvingi külas arvestades äri-/tootmishooneid ja ühiskondlikke hooneid on 842,6m<sup>2</sup>.

Tootmis-/ärimaadel ning ühiskondlikult kasutatavate hoonete puhul on potentsiaalselt lisanduv veetarve arvestatud detailplaneeringus või AS Viimsi Vesi tulevaste tarbijate analüüsi tabelis toodud info põhjal. Kui vastav info puudus arvestati veetarve mitte-eluhoonete puhul vaikimisi suletud brutopinna põhjal metoodika peatükis kirjeldatu järgi. Sellest tulenevalt võib arvestuslikult Kelvingi külas veetarve suurenda ca 4,0m<sup>3</sup> ööpäevas nende kinnistute arvelt, mille ehitusõigus on realiseerimata, sh kinnistud, millel pole kehtivaid projekteerimistingimusi ega detailplaneeringuid (Tabel 2).

### 3.6 LAIAKÜLA

Laiakülas on Maa-ameti andmetel 02.09.2022 seisuga kokku 421 kinnistut. Uuringu tulemuste põhjal on Laiakülas detailplaneeringute või projekteerimistingimustega antud ehitusõigus realiseerimata viiel kinnistul, kuhu on lubatud rajada mitte-eluhoone (äri-/tootmishoone või ühiskondlik hoone) ning 27 kinnistul on realiseerimata elamu ehitusõigus (Lisa 4). Neist ühel elamumaa kinnistul puudub detailplaneering või projekteerimistingimused ning võiks tulevikus olla sobiv elamu ehitamiseks. Realiseerimata ehitusõiguse hulgas on neidki elamukinnistuid, millel EHR andmetel on kavandatav hoone, mis omab ka ehitusluba, kuid ehitust ei ole alustatud ning kinnistu on uuringu koostamise ajal tühi. Peamiselt on realiseerimata ehitusõigus üksikelamute osas, kuid realiseerimata on ka üks paariselamu.

Punktis 3.1 kirjeldatud elamuühikute ja veetarbe arvestuse kohaselt on Laiakülas realiseerimata elamuühikuid kokku 28 ning vastavalt võib lisanduvate elanike arv olla keskmiselt 78,4 inimest. Realiseerimata suletud brutopinna summa Laiakülas arvestades äri-/tootmishooneid ja ühiskondlikke hooneid on 9605,2m<sup>2</sup>.

Tootmis-/ärimaadel ning ühiskondlikult kasutatavate hoonete puhul on potentsiaalselt lisanduv veetarve arvestatud detailplaneeringus või AS Viimsi Vesi tulevaste tarbijate analüüsi tabelis toodud info põhjal. Sellest tulenevalt võib arvestuslikult Laiakülas veetarve suurenda ca 14m<sup>3</sup> ööpäevas nende kinnistute arvelt, mille detailplaneeringute ja projekteerimistingimustega lubatud ehitusõigus on realiseerimata. Kui arvestada AS Viimsi Vesi tulevaste tarbijate analüüsi tabelis toodud infot, siis võib veetarbe suurenemine olla veelgi suurem nende kinnistute arvelt, millel on uuringu koostamise hetkeks ehitusõigused realiseeritud, kuid kinnistutel on siiani olnud oma kaev või mõni muu võimalus vett saada või on tegu suvilatega, kus tarbitakse vaid suvel vähesel määral vett. Nende kinnistute arvelt on tulevikus potentsiaalselt võimalik veetarbe suurenemine. Kui arvestada kokku realiseerimata ehitusõigusega kinnistute ja võimalike AS Viimsi Vesi tulevaste tarbijate veetarve, võib Laiakülas veetarve suurenda kuni 73,88m<sup>3</sup> ööpäevas (Tabel 2).

### 3.7 LEPPNEEME KÜLA

Leppneeme külas on Maa-ameti andmetel 02.09.2022 seisuga kokku 612 kinnistut. Uuringu tulemuste põhjal on Leppneeme külas detailplaneeringute või projekteerimistingimustega antud ehitusõigus realiseerimata kolmel kinnistul, kuhu on lubatud rajada mitte-eluhoone (äri-/tootmishoone või ühiskondlik hoone) ning 83 kinnistul on realiseerimata elamu ehitusõigus (Lisa 5). Neist seitsmel elamumaa kinnistul puudub detailplaneering või projekteerimistingimused kuid võiksid

Töö nimetus	<b>Viimsi valla ehitusõiguse rakendatuse uuring 2022</b>	Töö nr	120-22 (VII34)
Objekti aadress	<b>Viimsi vald</b>	Projekti osa	Seletuskiri
Staadium	<b>Uuring</b>	Versioon	01
		Kuupäev	30.09.2022

tulevikus olla sobivad elamu ehitamiseks. Realiseerimata ehitusõiguse hulgas on neidki elamukinnistuid, millel EHR andmetel on kavandatav hoone, mis omab ka ehitusluba, kuid ehitust ei ole alustatud ning kinnistu on uuringu koostamise ajal tühi. Peamiselt on realiseerimata ehitusõigus üksikelamute osas, kuid realiseerimata on ka üks paariselamu.

Punktis 3.1 kirjeldatud elamuühikute ja veetarbe arvestuse kohaselt on Leppneeme külas realiseerimata elamuühikuid kokku 83 ning vastavalt võib lisanduvate elanike arv olla keskmiselt 232,4 inimest. Realiseerimata suletud brutopinna summa Leppneeme külas arvestades äri-/tootmishooneid ja ühiskondlikke hooneid on 1313,7m<sup>2</sup>.

Tootmis-/ärimaadel ning ühiskondlikult kasutatavate hoonete puhul on potentsiaalselt lisanduv veetarve arvestatud detailplaneeringus või AS Viimsi Vesi tulevaste tarbijate analüüsi tabelis toodud info põhjal. Sellest tulenevalt võib arvestuslikult Leppneeme külas veetarve suurendada ca 36m<sup>3</sup> ööpäevas nende kinnistute arvelt, mille detailplaneeringute ja projekteerimistingimustega lubatud ehitusõigus on realiseerimata. Kui arvestada AS Viimsi Vesi tulevaste tarbijate analüüsi tabelis toodud infot, siis võib veetarbe suurendamine olla veelgi suurem nende kinnistute arvelt, millel on uuringu koostamise hetkeks ehitusõigused realiseeritud, kuid kinnistutel on siiani olnud oma kaev või mõni muu võimalus vett saada või on tegu suvilatega, kus tarbitakse vaid suvel vähesel määral vett. Nende kinnistute arvelt on tulevikus potentsiaalselt võimalik veetarbe suurendamine. Kui arvestada kokku realiseerimata ehitusõigusega kinnistute ja võimalike AS Viimsi Vesi tulevaste tarbijate veetarve, võib Leppneeme külas veetarve suurendada kuni 69,74m<sup>3</sup> ööpäevas (Tabel 2).

### **3.8 LUBJA KÜLA**

Lubja külas on Maa-ameti andmetel 02.09.2022 seisuga kokku 764 kinnistut. Uuringu tulemuste põhjal on Lubja külas detailplaneeringute või projekteerimistingimustega antud ehitusõigus realiseerimata 22 kinnistul, kuhu on lubatud rajada mitte-eluhoone (äri-/tootmishoone või ühiskondlik hoone) ning 224 kinnistul on realiseerimata elamu ehitusõigus (Lisa 6). Realiseerimata ehitusõiguse hulgas on elamukinnistuid, millel EHR andmetel on kavandatav hoone, mis omab ka ehitusluba, kuid ehitust ei ole alustatud ning kinnistu on uuringu koostamise ajal tühi. Peamiselt on realiseerimata ehitusõigus üksikelamute osas, kuid realiseerimata on ka 25 viie boksiga ridaelamut ning 13 paariselamut.

Punktis 3.1 kirjeldatud elamuühikute ja veetarbe arvestuse kohaselt on Lubja külas realiseerimata elamuühikuid kokku 353 ning vastavalt võib lisanduvate elanike arv olla keskmiselt 988,4 inimest. Realiseerimata suletud brutopinna summa Lubja külas arvestades äri-/tootmishooneid ja ühiskondlikke hooneid on 24123,6m<sup>2</sup>.

Tootmis-/ärimaadel ning ühiskondlikult kasutatavate hoonete puhul on potentsiaalselt lisanduv veetarve arvestatud detailplaneeringus või AS Viimsi Vesi tulevaste tarbijate analüüsi tabelis toodud info põhjal. Sellest tulenevalt võib arvestuslikult Lubja külas veetarve suurendada ca 195m<sup>3</sup> ööpäevas nende kinnistute arvelt, mille detailplaneeringute ja projekteerimistingimustega lubatud ehitusõigus on realiseerimata. Kui arvestada AS Viimsi Vesi tulevaste tarbijate analüüsi tabelis toodud infot, siis võib veetarbe suurendamine olla veelgi suurem nende kinnistute arvelt, millel on uuringu koostamise hetkeks ehitusõigused realiseeritud, kuid kinnistutel on siiani olnud oma kaev või mõni muu võimalus vett saada või on tegu suvilatega, kus tarbitakse vaid suvel vähesel määral vett. Nende kinnistute arvelt on tulevikus potentsiaalselt võimalik veetarbe suurendamine. Kui arvestada kokku realiseerimata ehitusõigusega kinnistute ja võimalike AS Viimsi Vesi tulevaste tarbijate veetarve, võib Lubja külas veetarve suurendada kuni 267,98m<sup>3</sup> ööpäevas (Tabel 2).

### **3.9 LÕUNAKÜLA / STORBYN**

Lõunakülas on Maa-ameti andmetel 02.09.2022 seisuga kokku 114 kinnistut. Uuringu tulemuste põhjal on Lõunakülas detailplaneeringute või projekteerimistingimustega antud ehitusõigus realiseerimata kahel kinnistul, kuhu on lubatud rajada mitte-eluhoone (ärihoone) ning kümnel kinnistul on realiseerimata elamu ehitusõigus (Lisa 7). Neist neljal elamumaa kinnistul puudub

Töö nimetus	<b>Viimsi valla ehitusõiguse rakendatuse uuring 2022</b>	Töö nr	120-22 (VII34)
Objekti aadress	<b>Viimsi vald</b>	Projekti osa	Seletuskiri
Staadium	<b>Uuring</b>	Versioon	01
		Kuupäev	30.09.2022

detailplaneering või projekteerimistingimused, kuid võivad tulevikus olla potentsiaalsed kinnistud, kuhu elamu saab ehitada. Realiseerimata on ehitusõigus üksikelamute osas.

Punktis 3.1 kirjeldatud elamuühikute ja veetarbe arvestuse kohaselt on Lõunakülas realiseerimata elamuühikuid kokku 10 ning vastavalt võib lisanduvate elanike arv olla keskmiselt 27 inimest. Realiseerimata suletud brutopinna summa Lõunakülas arvestades äri-/tootmishooneid ja ühiskondlikke hooneid on 10300,0m<sup>2</sup>.

Tootmis-/ärimaadel ning ühiskondlikult kasutatavate hoonete puhul on potentsiaalselt lisanduv veetarve arvestatud detailplaneeringus või AS Viimsi Vesi tulevaste tarbijate analüüsi tabelis toodud info põhjal. Kui vastav info puudus arvestati veetarve mitte-eluhoonete puhul vaikimisi suletud brutopinna põhjal metoodika peatükis kirjeldatu järgi. Sellest tulenevalt võib arvestuslikult Lõunakülas veetarve suureneda ca 22,5m<sup>3</sup> ööpäevas nende kinnistute arvelt, mille ehitusõigus on realiseerimata, sh kinnistud, millel pole kehtivaid projekteerimistingimusi ega detailplaneeringuid (Tabel 2).

### **3.10 LÄÄNEOTSA KÜLA**

Lääneotsa külas on Maa-ameti andmetel 02.09.2022 seisuga kokku 201 kinnistut. Uuringu tulemuste põhjal on Lääneotsa külas detailplaneeringute või projekteerimistingimustega antud ehitusõigus realiseerimata ühel kinnistul, kuhu on lubatud rajada mitte-eluhoone (ärihoone) ning üheksal kinnistul on realiseerimata elamu ehitusõigus (Lisa 2). Neist kahel elamumaa kinnistul puudub detailplaneering või projekteerimistingimused, kuid võivad tulevikus olla potentsiaalsed kinnistud, kuhu elamu saab ehitada. Realiseerimata on ehitusõigus üksikelamute osas.

Punktis 3.1 kirjeldatud elamuühikute ja veetarbe arvestuse kohaselt on Lääneotsa külas realiseerimata elamuühikuid kokku 9 ning vastavalt võib lisanduvate elanike arv olla keskmiselt 24,3 inimest. Realiseerimata suletud brutopinna summa Lääneotsa külas arvestades äri-/tootmishooneid ja ühiskondlikke hooneid on 150,0m<sup>2</sup>.

Tootmis-/ärimaadel ning ühiskondlikult kasutatavate hoonete puhul on potentsiaalselt lisanduv veetarve arvestatud detailplaneeringus või AS Viimsi Vesi tulevaste tarbijate analüüsi tabelis toodud info põhjal. Kui vastav info puudus arvestati veetarve mitte-eluhoonete puhul vaikimisi suletud brutopinna põhjal metoodika peatükis kirjeldatu järgi. Sellest tulenevalt võib arvestuslikult Lääneotsa külas veetarve suureneda ca 3 m<sup>3</sup> ööpäevas nende kinnistute arvelt, mille ehitusõigus on realiseerimata, sh kinnistud, millel pole kehtivaid projekteerimistingimusi ega detailplaneeringuid (Tabel 2).

### **3.11 METSAKASTI KÜLA**

Metsakasti külas on Maa-ameti andmetel 02.09.2022 seisuga kokku 658 kinnistut. Uuringu tulemuste põhjal on Metsakasti külas detailplaneeringute või projekteerimistingimustega antud ehitusõigus realiseerimata neljal kinnistul, kuhu on lubatud rajada mitte-eluhoone (äri-/tootmishoone või ühiskondlik hoone) ning 90 kinnistul on realiseerimata elamu ehitusõigus (Lisa 8). Neist kahel elamumaa kinnistul puudub detailplaneering või projekteerimistingimused, kuid võiksid tulevikus olla sobivad elamu ehitamiseks. Realiseerimata ehitusõiguse hulgas on neidki elamukinnistuid, millel EHR andmetel on kavandatav hoone, mis omab ka ehitusluba, kuid ehitust ei ole alustatud ning kinnistu on uuringu koostamise ajal tühi. Peamiselt on realiseerimata ehitusõigus üksikelamute osas, kuid realiseerimata on ka 15 paariselamut.

Punktis 3.1 kirjeldatud elamuühikute ja veetarbe arvestuse kohaselt on Metsakasti külas realiseerimata elamuühikuid kokku 105 ning vastavalt võib lisanduvate elanike arv olla keskmiselt 294 inimest. Realiseerimata suletud brutopinna summa Metsakasti külas arvestades äri-/tootmishooneid ja ühiskondlikke hooneid on 4531,0m<sup>2</sup>.

Tootmis-/ärimaadel ning ühiskondlikult kasutatavate hoonete puhul on potentsiaalselt lisanduv veetarve arvestatud detailplaneeringus või AS Viimsi Vesi tulevaste tarbijate analüüsi tabelis toodud info põhjal. Sellest tulenevalt võib arvestuslikult Metsakasti külas veetarve suureneda ca 52m<sup>3</sup>

Töö nimetus	<b>Viimsi valla ehitusõiguse rakendatuse uuring 2022</b>	Töö nr	120-22 (VII34)
Objekti aadress	<b>Viimsi vald</b>	Projekti osa	Seletuskiri
Staadium	<b>Uuring</b>	Versioon	01
		Kuupäev	30.09.2022

ööpäevas nende kinnistute arvelt, mille detailplaneeringute ja projekteerimistingimustega lubatud ehitusõigus on realiseerimata. Kui arvestada AS Viimsi Vesi tulevaste tarbijate analüüsi tabelis toodud infot, siis võib veetarbe suurenemine olla veelgi suurem nende kinnistute arvelt, millel on uuringu koostamise hetkeks ehitusõigused realiseeritud, kuid kinnistutel on siiani olnud oma kaev või mõni muu võimalus vett saada või on tegu suvilatega, kus tarbitakse vaid suvel vähesel määral vett. Nende kinnistute arvelt on tulevikus potentsiaalselt võimalik veetarbe suurenemine. Kui arvestada kokku realiseerimata ehitusõigusega kinnistute ja võimalike AS Viimsi Vesi tulevaste tarbijate veetarve, võib Metsakasti külas veetarve suureneda kuni 84,11m<sup>3</sup> ööpäevas (Tabel 2).

### 3.12 MIIDURANNA KÜLA

Miiduranna külas on Maa-ameti andmetel 02.09.2022 seisuga kokku 200 kinnistut. Uuringu tulemuste põhjal on Miiduranna külas detailplaneeringute või projekteerimistingimustega antud ehitusõigus realiseerimata kolmel kinnistul, kuhu on lubatud rajada mitte-eluhoone (äri-/tootmishoone või ühiskondlik hoone) ning ühel kinnistul on realiseerimata üksikelamu ehitusõigus (Lisa 9).

Punktis 3.1 kirjeldatud elamuühikute ja veetarbe arvestuse kohaselt on Miiduranna külas realiseerimata elamuühikuid kokku 1 ning vastavalt võib lisanduvate elanike arv olla keskmiselt 2,8 inimest. Realiseerimata suletud brutopinna summa Miiduranna külas arvestades äri-/tootmishooneid ja ühiskondlikke hooneid on 77316,2m<sup>2</sup>.

Tootmis-/ärimaadel ning ühiskondlikult kasutatavate hoonete puhul on potentsiaalselt lisanduv veetarve arvestatud detailplaneeringus või AS Viimsi Vesi tulevaste tarbijate analüüsi tabelis toodud info põhjal. Sellest tulenevalt võib arvestuslikult Miiduranna külas veetarve suureneda ca 20m<sup>3</sup> ööpäevas nende kinnistute arvelt, mille detailplaneeringute ja projekteerimistingimustega lubatud ehitusõigus on realiseerimata. Kui arvestada AS Viimsi Vesi tulevaste tarbijate analüüsi tabelis toodud infot, siis võib veetarbe suurenemine olla veelgi suurem nende kinnistute arvelt, millel on uuringu koostamise hetkeks ehitusõigused realiseeritud, kuid kinnistutel on siiani olnud oma kaev või mõni muu võimalus vett saada või on tegu suvilatega, kus tarbitakse vaid suvel vähesel määral vett. Nende kinnistute arvelt on tulevikus potentsiaalselt võimalik veetarbe suurenemine. Kui arvestada kokku realiseerimata ehitusõigusega kinnistute ja võimalike AS Viimsi Vesi tulevaste tarbijate veetarve, võib Miiduranna külas veetarve suureneda kuni 621,22m<sup>3</sup> ööpäevas (Tabel 2). Suur osa sellest veetarbes on seotud Milstrandi maa-alaga, millele AS Viimsi Vesi andmetel on notariaalse lepinguga lubatud vett 600m<sup>3</sup> ööpäevas.

### 3.13 MUUGA KÜLA

Muuga külas on Maa-ameti andmetel 02.09.2022 seisuga kokku 693 kinnistut. Uuringu tulemuste põhjal on Muuga külas detailplaneeringute või projekteerimistingimustega antud ehitusõigus realiseerimata neljal kinnistul, kuhu on lubatud rajada mitte-eluhoone (äri-/tootmishoone või ühiskondlik hoone) ning 9 kinnistul on realiseerimata elamu ehitusõigus (Lisa 10). Neist ühel elamumaa kinnistul puudub detailplaneering või projekteerimistingimused, kuid võiks tulevikus olla sobiv elamu ehitamiseks. Peamiselt on realiseerimata ehitusõigus üksikelamute osas.

Punktis 3.1 kirjeldatud elamuühikute ja veetarbe arvestuse kohaselt on Muuga külas realiseerimata elamuühikuid kokku 9 ning vastavalt võib lisanduvate elanike arv olla keskmiselt 25,2 inimest. Realiseerimata suletud brutopinna summa Muuga külas arvestades äri-/tootmishooneid ja ühiskondlikke hooneid on 89565,0m<sup>2</sup>.

Tootmis-/ärimaadel ning ühiskondlikult kasutatavate hoonete puhul on potentsiaalselt lisanduv veetarve arvestatud detailplaneeringus või AS Viimsi Vesi tulevaste tarbijate analüüsi tabelis toodud info põhjal. Sellest tulenevalt võib arvestuslikult Muuga külas veetarve suureneda ca 11m<sup>3</sup> ööpäevas nende kinnistute arvelt, mille detailplaneeringute ja projekteerimistingimustega lubatud ehitusõigus on realiseerimata. Kui arvestada AS Viimsi Vesi tulevaste tarbijate analüüsi tabelis toodud infot, siis võib veetarbe suurenemine olla veelgi suurem nende kinnistute arvelt, millel on uuringu koostamise hetkeks ehitusõigused realiseeritud, kuid kinnistutel on siiani olnud oma kaev või mõni muu võimalus

Töö nimetus	<b>Viimsi valla ehitusõiguse rakendatuse uuring 2022</b>	Töö nr	120-22 (VII34)
Objekti aadress	<b>Viimsi vald</b>	Projekti osa	Seletuskiri
Staadium	<b>Uuring</b>	Versioon	01
		Kuupäev	30.09.2022

vett saada või on tegu suvilatega, kus tarbitakse vaid suvel vähesel määral vett. Nende kinnistute arvelt on tulevikus potentsiaalselt võimalik veetarbe suurenemine. Kui arvestada kokku realiseerimata ehitusõigusega kinnistute ja võimalike AS Viimsi Vesi tulevaste tarbijate veetarve, võib Muuga külas veetarve suureneda kuni 49,32m<sup>3</sup> ööpäevas (Tabel 2).

### 3.14 PRINGI KÜLA

Pringi külas on Maa-ameti andmetel 02.09.2022 seisuga kokku 928 kinnistut. Uuringu tulemuste põhjal on Pringi külas detailplaneeringute või projekteerimistingimustega antud ehitusõigus realiseerimata neljal kinnistul, kuhu on lubatud rajada mitte-eluhoone (äri-/tootmishoone või ühiskondlik hoone) ning 182 kinnistul on realiseerimata elamu ehitusõigus (Lisa 11). Neist kolmel elamumaa kinnistul puudub detailplaneering või projekteerimistingimused, kuid võiks tulevikus olla sobiv elamu ehitamiseks. Peamiselt on realiseerimata ehitusõigus üksikelanute osas, kuid realiseerimata on ka üks paariselamu ning viis 3-4 boksiga ridaelamut.

Punktis 3.1 kirjeldatud elamuühikute ja veetarbe arvestuse kohaselt on Pringi külas realiseerimata elamuühikuid kokku 196 ning vastavalt võib lisanduvate elanike arv olla keskmiselt 548,8 inimest. Realiseerimata suletud brutopinna summa Pringi külas arvestades äri-/tootmishooneid ja ühiskondlikke hooneid on 3502,5 m<sup>2</sup>.

Tootmis-/ärimaadel ning ühiskondlikult kasutatavate hoonete puhul on potentsiaalselt lisanduv veetarve arvestatud detailplaneeringus või AS Viimsi Vesi tulevaste tarbijate analüüsi tabelis toodud info põhjal. Sellest tulenevalt võib arvestuslikult Pringi külas veetarve suureneda ca 83m<sup>3</sup> ööpäevas nende kinnistute arvelt, mille detailplaneeringute ja projekteerimistingimustega lubatud ehitusõigus on realiseerimata. Kui arvestada AS Viimsi Vesi tulevaste tarbijate analüüsi tabelis toodud infot, siis võib veetarbe suurenemine olla veelgi suurem nende kinnistute arvelt, millel on uuringu koostamise hetkeks ehitusõigused realiseeritud, kuid kinnistutel on siiani olnud oma kaev või mõni muu võimalus vett saada või on tegu suvilatega, kus tarbitakse vaid suvel vähesel määral vett. Nende kinnistute arvelt on tulevikus potentsiaalselt võimalik veetarbe suurenemine. Kui arvestada kokku realiseerimata ehitusõigusega kinnistute ja võimalike AS Viimsi Vesi tulevaste tarbijate veetarve, võib Pringi külas veetarve suureneda kuni 143,38m<sup>3</sup> ööpäevas (Tabel 2).

### 3.15 PÄRNAMÄE KÜLA

Pärnamäe külas on Maa-ameti andmetel 02.09.2022 seisuga kokku 627 kinnistut. Uuringu tulemuste põhjal pole Pärnamäe külas realiseerimata ehitusõigusega kinnistuid, millele oleks lubatud rajada mitte-eluhoone (äri-/tootmishoone või ühiskondlik hoone). Pärnamäe külas on 54 kinnistul realiseerimata elamu ehitusõigus (Lisa 12). Neist kahel elamumaa kinnistul puudub detailplaneering või projekteerimistingimused, kuid võiks tulevikus olla sobiv elamu ehitamiseks. Realiseerimata ehitusõiguse hulgas on neidki elamukinnistuid, millel EHR andmetel on kavandatud hoone, mis omab ka ehitusluba, kuid ehitust ei ole alustatud ning kinnistu on uuringu koostamise ajal tühi. Peamiselt on realiseerimata ehitusõigus üksikelanute osas, kuid realiseerimata on ka üks paariselamu ning üks maksimaalselt kahe korteriga elamu.

Punktis 3.1 kirjeldatud elamuühikute ja veetarbe arvestuse kohaselt on Pärnamäe külas realiseerimata elamuühikuid kokku 56 ning vastavalt võib lisanduvate elanike arv olla keskmiselt 156,8 inimest.

Tootmis-/ärimaadel ning ühiskondlikult kasutatavate hoonete puhul on potentsiaalselt lisanduv veetarve arvestatud detailplaneeringus või AS Viimsi Vesi tulevaste tarbijate analüüsi tabelis toodud info põhjal. Sellest tulenevalt võib arvestuslikult Pärnamäe külas veetarve suureneda ca 23m<sup>3</sup> ööpäevas nende kinnistute arvelt, mille detailplaneeringute ja projekteerimistingimustega lubatud ehitusõigus on realiseerimata. Kui arvestada AS Viimsi Vesi tulevaste tarbijate analüüsi tabelis toodud infot, siis võib veetarbe suurenemine olla veelgi suurem nende kinnistute arvelt, millel on uuringu koostamise hetkeks ehitusõigused realiseeritud, kuid kinnistutel on siiani olnud oma kaev või mõni muu võimalus vett saada või on tegu suvilatega, kus tarbitakse vaid suvel vähesel määral vett. Nende kinnistute arvelt on tulevikus potentsiaalselt võimalik veetarbe suurenemine. Kui



Töö nimetus	<b>Viimsi valla ehitusõiguse rakendatuse uuring 2022</b>	Töö nr	120-22 (VII34)
Objekti aadress	<b>Viimsi vald</b>	Projekti osa	Seletuskiri
Staadium	<b>Uuring</b>	Versioon	01
		Kuupäev	30.09.2022

arvestada kokku realiseerimata ehitusõigusega kinnistute ja võimalike AS Viimsi Vesi tulevaste tarbijate veetarve, võib Pärnamäe külas veetarve suureneeda kuni 46,83m<sup>3</sup> ööpäevas (Tabel 2).

### 3.16 PÜÜNSI KÜLA

Püünsi külas on Maa-ameti andmetel 02.09.2022 seisuga kokku 718 kinnistut. Uuringu tulemuste põhjal on Püünsi külas detailplaneeringute või projekteerimistingimustega antud ehitusõigus realiseerimata kahel kinnistul, kuhu on lubatud rajada mitte-eluhoone (äri-/tootmishoone või ühiskondlik hoone) ning 43 kinnistul on realiseerimata elamu ehitusõigus (Lisa 13). Neist kaheksal elamumaa kinnistul puudub detailplaneering või projekteerimistingimused kuid võiksid tulevikus olla sobivad elamu ehitamiseks. Realiseerimata ehitusõiguse hulgas on neidki elamukinnistuid, millel EHR andmetel on kavandatud hoone, mis omab ka ehitusluba, kuid ehitust ei ole alustatud ning kinnistu on uuringu koostamise ajal tühi. Peamiselt on realiseerimata ehitusõigus üksikelamute osas.

Punktis 3.1 kirjeldatud elamuühikute ja veetarbe arvestuse kohaselt on Püünsi külas realiseerimata elamuühikuid kokku 43 ning vastavalt võib lisanduvate elanike arv olla keskmiselt 120,4 inimest. Realiseerimata suletud brutopinna summa Püünsi külas arvestades äri-/tootmishooneid ja ühiskondlikke hooneid on 476,0m<sup>2</sup>.

Tootmis-/ärimaadel ning ühiskondlikult kasutatavate hoonete puhul on potentsiaalselt lisanduv veetarve arvestatud detailplaneeringus või AS Viimsi Vesi tulevaste tarbijate analüüsi tabelis toodud info põhjal. Sellest tulenevalt võib arvestuslikult Püünsi külas veetarve suureneeda ca 22m<sup>3</sup> ööpäevas nende kinnistute arvelt, mille detailplaneeringute ja projekteerimistingimustega lubatud ehitusõigus on realiseerimata. Kui arvestada AS Viimsi Vesi tulevaste tarbijate analüüsi tabelis toodud infot, siis võib veetarbe suurenemine olla veelgi suurem nende kinnistute arvelt, millel on uuringu koostamise hetkeks ehitusõigused realiseeritud, kuid kinnistutel on siiani olnud oma kaev või mõni muu võimalus vett saada või on tegu suvilatega, kus tarbitakse vaid suvel vähesel määral vett. Nende kinnistute arvelt on tulevikus potentsiaalselt võimalik veetarbe suurenemine. Kui arvestada kokku realiseerimata ehitusõigusega kinnistute ja võimalike AS Viimsi Vesi tulevaste tarbijate veetarve, võib Püünsi külas veetarve suureneeda kuni 58,44m<sup>3</sup> ööpäevas (Tabel 2).

### 3.17 RANDVERE KÜLA

Randvere külas on Maa-ameti andmetel 02.09.2022 seisuga kokku 1303 kinnistut. Uuringu tulemuste põhjal on Randvere külas detailplaneeringute või projekteerimistingimustega antud ehitusõigus realiseerimata kaheksal kinnistul, kuhu on lubatud rajada mitte-eluhoone (äri-/tootmishoone või ühiskondlik hoone). Neist üks võib olla nii äri- kui eluhoone. 68 kinnistul on realiseerimata elamu ehitusõigus (Lisa 14). Neist neljal elamumaa kinnistul puudub detailplaneering või projekteerimistingimused kuid võiksid tulevikus olla sobivad elamu ehitamiseks. Realiseerimata ehitusõiguse hulgas on neidki elamukinnistuid, millel EHR andmetel on kavandatud hoone, mis omab ka ehitusluba, kuid ehitust ei ole alustatud ning kinnistu on uuringu koostamise ajal tühi. Peamiselt on realiseerimata ehitusõigus üksikelamute osas.

Punktis 3.1 kirjeldatud elamuühikute ja veetarbe arvestuse kohaselt on Randvere külas realiseerimata elamuühikuid kokku 68 ning vastavalt võib lisanduvate elanike arv olla keskmiselt 190,4 inimest. Realiseerimata suletud brutopinna summa Randvere külas arvestades äri-/tootmishooneid ja ühiskondlikke hooneid on 5620,0m<sup>2</sup>.

Tootmis-/ärimaadel ning ühiskondlikult kasutatavate hoonete puhul on potentsiaalselt lisanduv veetarve arvestatud detailplaneeringus või AS Viimsi Vesi tulevaste tarbijate analüüsi tabelis toodud info põhjal. Sellest tulenevalt võib arvestuslikult Randvere külas veetarve suureneeda ca 36m<sup>3</sup> ööpäevas nende kinnistute arvelt, mille detailplaneeringute ja projekteerimistingimustega lubatud ehitusõigus on realiseerimata. Kui arvestada AS Viimsi Vesi tulevaste tarbijate analüüsi tabelis toodud infot, siis võib veetarbe suurenemine olla veelgi suurem nende kinnistute arvelt, millel on uuringu koostamise hetkeks ehitusõigused realiseeritud, kuid kinnistutel on siiani olnud oma kaev või mõni muu võimalus vett saada või on tegu suvilatega, kus tarbitakse vaid suvel vähesel määral vett. Nende kinnistute arvelt on tulevikus potentsiaalselt võimalik veetarbe suurenemine. Kui

Töö nimetus	<b>Viimsi valla ehitusõiguse rakendatuse uuring 2022</b>	Töö nr	120-22 (VII34)
Objekti aadress	<b>Viimsi vald</b>	Projekti osa	Seletuskiri
Staadium	<b>Uuring</b>	Versioon	01
		Kuupäev	30.09.2022

arvestada kokku realiseerimata ehitusõigusega kinnistute ja võimalike AS Viimsi Vesi tulevaste tarbijate veetarve, võib Randvere külas veetarve suureneda kuni 139,0m<sup>3</sup> ööpäevas (Tabel 2).

### 3.18 ROHUNEEME KÜLA

Rohuneeme külas on Maa-ameti andmetel 02.09.2022 seisuga kokku 364 kinnistut. Uuringu tulemuste põhjal on Rohuneeme külas detailplaneeringute või projekteerimistingimustega antud ehitusõigus realiseerimata kahel kinnistul, kuhu on lubatud rajada mitte-eluhoone (äri-/tootmishoone või ühiskondlik hoone) ning 58 kinnistul on realiseerimata elamu ehitusõigus (Lisa 13). Neist kolmel elamumaa kinnistul puudub detailplaneering või projekteerimistingimused kuid võiksid tulevikus olla sobivad elamu ehitamiseks. Realiseerimata ehitusõiguse hulgas on neidki elamukinnistuid, millel EHR andmetel on kavandatud hoone, mis omab ka ehitusluba, kuid ehitust ei ole alustatud ning kinnistu on uuringu koostamise ajal tühi. Peamiselt on realiseerimata ehitusõigus üksikelanute osas.

Punktis 3.1 kirjeldatud elamuühikute ja veetarbe arvestuse kohaselt on Rohuneeme külas realiseerimata elamuühikuid kokku 58 ning vastavalt võib lisanduvate elanike arv olla keskmiselt 159,6 inimest. Realiseerimata suletud brutopinna summa Rohuneeme külas arvestades äri-/tootmishooneid ja ühiskondlikke hooneid on 2100,0m<sup>2</sup>.

Tootmis-/ärimaadel ning ühiskondlikult kasutatavate hoonete puhul on potentsiaalselt lisanduv veetarve arvestatud detailplaneeringus või AS Viimsi Vesi tulevaste tarbijate analüüsi tabelis toodud info põhjal. Sellest tulenevalt võib arvestuslikult Rohuneeme külas veetarve suureneda ca 25m<sup>3</sup> ööpäevas nende kinnistute arvelt, mille detailplaneeringute ja projekteerimistingimustega lubatud ehitusõigus on realiseerimata. Kui arvestada AS Viimsi Vesi tulevaste tarbijate analüüsi tabelis toodud infot, siis võib veetarbe suurenemine olla veelgi suurem nende kinnistute arvelt, millel on uuringu koostamise hetkeks ehitusõigused realiseeritud, kuid kinnistutel on siiani olnud oma kaev või mõni muu võimalus vett saada või on tegu suvilatega, kus tarbitakse vaid suvel vähesel määral vett. Nende kinnistute arvelt on tulevikus potentsiaalselt võimalik veetarbe suurenemine. Kui arvestada kokku realiseerimata ehitusõigusega kinnistute ja võimalike AS Viimsi Vesi tulevaste tarbijate veetarve, võib Rohuneeme külas veetarve suureneda kuni 35,60m<sup>3</sup> ööpäevas (Tabel 2).

### 3.19 TAGAKÜLA / BAKBYN

Tagakülas on Maa-ameti andmetel 02.09.2022 seisuga kokku 66 kinnistut. Uuringu tulemuste põhjal on Tagakülas detailplaneeringute või projekteerimistingimustega antud ehitusõigus realiseerimata ühel kinnistul, kuhu on lubatud rajada mitte-eluhoone (ärihoone) ning viiel kinnistul on realiseerimata elamu ehitusõigus (Lisa 15). Neist kahel elamumaa kinnistul puudub detailplaneering või projekteerimistingimused, kuid võivad tulevikus olla potentsiaalsed kinnistud, kuhu elamu saab ehitada. Realiseerimata on ehitusõigus üksikelanute osas.

Punktis 3.1 kirjeldatud elamuühikute ja veetarbe arvestuse kohaselt on Tagakülas realiseerimata elamuühikuid kokku 5 ning vastavalt võib lisanduvate elanike arv olla keskmiselt 13,5 inimest. Realiseerimata suletud brutopinna summa Tagakülas arvestades äri-/tootmishooneid ja ühiskondlikke hooneid on 40,0m<sup>2</sup>.

Tootmis-/ärimaadel ning ühiskondlikult kasutatavate hoonete puhul on potentsiaalselt lisanduv veetarve arvestatud detailplaneeringus või AS Viimsi Vesi tulevaste tarbijate analüüsi tabelis toodud info põhjal. Kui vastav info puudus arvestati veetarve mitte-eluhoonete puhul vaikimisi suletud brutopinna põhjal metoodika peatükis kirjeldatu järgi. Sellest tulenevalt võib arvestuslikult Tagakülas veetarve suureneda ca 2m<sup>3</sup> ööpäevas nende kinnistute arvelt, mille ehitusõigus on realiseerimata, sh kinnistud, millel pole kehtivaid projekteerimistingimusi ega detailplaneeringuid (Tabel 2).

### 3.20 TAMMNEEME KÜLA

Tammneeme külas on Maa-ameti andmetel 02.09.2022 seisuga kokku 493 kinnistut. Uuringu tulemuste põhjal on Tammneeme külas detailplaneeringute või projekteerimistingimustega antud ehitusõigus realiseerimata viiel kinnistul, kuhu on lubatud rajada mitte-eluhoone (äri-/tootmishoone

Töö nimetus	<b>Viimsi valla ehitusõiguse rakendatuse uuring 2022</b>	Töö nr	120-22 (VII34)
Objekti aadress	<b>Viimsi vald</b>	Projekti osa	Seletuskiri
Staadium	<b>Uuring</b>	Versioon	01
		Kuupäev	30.09.2022

või ühiskondlik hoone) ning 48 kinnistul on realiseerimata elamu ehitusõigus (Lisa 16). Neist neljal elamumaa kinnistul puudub detailplaneering või projekteerimistingimused kuid võiksid tulevikus olla sobivad elamu ehitamiseks. Realiseerimata ehitusõiguse hulgas on neidki elamukinnistuid, millel EHR andmetel on kavandatav hoone, mis omab ka ehitusluba, kuid ehitust ei ole alustatud ning kinnistu on uuringu koostamise ajal tühi. Peamiselt on realiseerimata ehitusõigus üksikelamute osas, kuid realiseerimata on ka kolm paariselamut ja neli ridaelamut 5-7 boksiga.

Punktis 3.1 kirjeldatud elamuühikute ja veetarbe arvestuse kohaselt on Tammneeme külas realiseerimata elamuühikuid kokku 72 ning vastavalt võib lisanduvate elanike arv olla keskmiselt 201,6 inimest. Realiseerimata suletud brutopinna summa Tammneeme külas arvestades äri-/tootmishooneid ja ühiskondlikke hooneid on 3788,1m<sup>2</sup>.

Tootmis-/ärimaadel ning ühiskondlikult kasutatavate hoonete puhul on potentsiaalselt lisanduv veetarve arvestatud detailplaneeringus või AS Viimsi Vesi tulevaste tarbijate analüüsi tabelis toodud info põhjal. Sellest tulenevalt võib arvestuslikult Tammneeme külas veetarve suureneda ca 36m<sup>3</sup> ööpäevas nende kinnistute arvelt, mille detailplaneeringute ja projekteerimistingimustega lubatud ehitusõigus on realiseerimata. Kui arvestada AS Viimsi Vesi tulevaste tarbijate analüüsi tabelis toodud infot, siis võib veetarbe suurenemine olla veelgi suurem nende kinnistute arvelt, millel on uuringu koostamise hetkeks ehitusõigused realiseeritud, kuid kinnistutel on siiani olnud oma kaev või mõni muu võimalus vett saada või on tegu suvilatega, kus tarbitakse vaid suvel vähesel määral vett. Nende kinnistute arvelt on tulevikus potentsiaalselt võimalik veetarbe suurenemine. Kui arvestada kokku realiseerimata ehitusõigusega kinnistute ja võimalike AS Viimsi Vesi tulevaste tarbijate veetarve, võib Tammneeme külas veetarve suureneda kuni 68,31m<sup>3</sup> ööpäevas (Tabel 2).

### **3.21 VIIMSI ALEVIK**

Viimsi alevikus on Maa-ameti andmetel 02.09.2022 seisuga kokku 739 kinnistut. Uuringu tulemuste põhjal on Viimsi alevikus detailplaneeringute või projekteerimistingimustega antud ehitusõigus realiseerimata viiel kinnistul, kuhu on lubatud rajada mitte-eluhoone (äri-/tootmishoone või ühiskondlik hoone) ning 30 kinnistul on realiseerimata elamu ehitusõigus (Lisa 17). Neist ühel elamumaa kinnistul puudub detailplaneering või projekteerimistingimused kuid võiks tulevikus olla sobiv elamu ehitamiseks. Realiseerimata ehitusõiguse hulgas on neidki elamukinnistuid, millel EHR andmetel on kavandatav hoone, mis omab ka ehitusluba, kuid ehitust ei ole alustatud ning kinnistu on uuringu koostamise ajal tühi. Peamiselt on realiseerimata ehitusõigus üksikelamute osas, kuid realiseerimata on ka kaheksa paariselamut, üks nelja boksiga ridaelamu ja kaks korterelamut 34 ja 48 korteriga.

Punktis 3.1 kirjeldatud elamuühikute ja veetarbe arvestuse kohaselt on Viimsi alevikus realiseerimata elamuühikuid kokku 121 ning vastavalt võib lisanduvate elanike arv olla keskmiselt 338,8 inimest. Realiseerimata suletud brutopinna summa Viimsi alevikus arvestades äri-/tootmishooneid ja ühiskondlikke hooneid on 21992,0m<sup>2</sup>.

Tootmis-/ärimaadel ning ühiskondlikult kasutatavate hoonete puhul on potentsiaalselt lisanduv veetarve arvestatud detailplaneeringus või AS Viimsi Vesi tulevaste tarbijate analüüsi tabelis toodud info põhjal. Sellest tulenevalt võib arvestuslikult Viimsi alevikus veetarve suureneda ca 57m<sup>3</sup> ööpäevas nende kinnistute arvelt, mille detailplaneeringute ja projekteerimistingimustega lubatud ehitusõigus on realiseerimata. Kui arvestada AS Viimsi Vesi tulevaste tarbijate analüüsi tabelis toodud infot, siis võib veetarbe suurenemine olla veelgi suurem nende kinnistute arvelt, millel on uuringu koostamise hetkeks ehitusõigused realiseeritud, kuid kinnistutel on siiani olnud oma kaev või mõni muu võimalus vett saada või on tegu suvilatega, kus tarbitakse vaid suvel vähesel määral vett. Nende kinnistute arvelt on tulevikus potentsiaalselt võimalik veetarbe suurenemine. Kui arvestada kokku realiseerimata ehitusõigusega kinnistute ja võimalike AS Viimsi Vesi tulevaste tarbijate veetarve, võib Viimsi alevikus veetarve suureneda kuni 187,4m<sup>3</sup> ööpäevas (Tabel 2).

Töö nimetus	<b>Viimsi valla ehitusõiguse rakendatuse uuring 2022</b>	Töö nr	120-22 (VII34)
Objekti aadress	<b>Viimsi vald</b>	Projekti osa	Seletuskiri
Staadium	<b>Uuring</b>	Versioon	01
		Kuupäev	30.09.2022

### 3.22 VÄIKEHEINAMAA KÜLA / LILLÄNGIN

Väikeheinamaa külas on Maa-ameti andmetel 02.09.2022 seisuga kokku 76 kinnistut. Uuringu tulemuste põhjal pole Väikeheinamaa külas detailplaneeringute või projekteerimistingimustega antud ehitusõigus realiseerimata ühelgi kinnistul, kuhu on lubatud rajada mitte-eluhoone. Kolmel kinnistul on realiseerimata elamu ehitusõigus (Lisa 7). Realiseerimata on ehitusõigus üksikelanute osas.

Punktis 3.1 kirjeldatud elamuühikute ja veetarbe arvestuse kohaselt on Väikeheinamaa külas realiseerimata elamuühikuid kokku 3 ning vastavalt võib lisanduvate elanike arv olla keskmiselt 8,1 inimest.

Tootmis-/ärimaadel ning ühiskondlikult kasutatavate hoonete puhul on potentsiaalselt lisanduv veetarve arvestatud detailplaneeringus või AS Viimsi Vesi tulevaste tarbijate analüüsi tabelis toodud info põhjal. Kui vastav info puudus arvestati veetarve mitte-eluhoonete puhul vaikimisi suletud brutopinna põhjal metoodika peatükis kirjeldatu järgi. Sellest tulenevalt võib arvestuslikult Väikeheinamaa külas veetarve suureneda ca 0,9m<sup>3</sup> ööpäevas nende kinnistute arvelt, mille ehitusõigus on realiseerimata (Tabel 2).

### 3.23 ÄIGRUMÄE KÜLA

Äigrumäe külas on Maa-ameti andmetel 02.09.2022 seisuga kokku 300 kinnistut. Uuringu tulemuste põhjal on Äigrumäe külas detailplaneeringute või projekteerimistingimustega antud ehitusõigus realiseerimata ühel kinnistul, kuhu on lubatud rajada mitte-eluhoone (ärihoone) ning 152 kinnistul on realiseerimata elamu ehitusõigus (Lisa 18). Neist kolmel elamumaa kinnistul puudub detailplaneering või projekteerimistingimused kuid võiks tulevikus olla sobivad elamu ehitamiseks. Peamiselt on realiseerimata ehitusõigus üksikelanute osas, kuid realiseerimata on ka 12 rida- ja korterelamut 4-8 korteriga.

Punktis 3.1 kirjeldatud elamuühikute ja veetarbe arvestuse kohaselt on Äigrumäe külas realiseerimata elamuühikuid kokku 279 ning vastavalt võib lisanduvate elanike arv olla keskmiselt 781,2 inimest. Realiseerimata suletud brutopinna summa Äigrumäe külas arvestades äri-/tootmishooneid ja ühiskondlikke hooneid on 1140,0m<sup>2</sup>.

Tootmis-/ärimaadel ning ühiskondlikult kasutatavate hoonete puhul on potentsiaalselt lisanduv veetarve arvestatud detailplaneeringus või AS Viimsi Vesi tulevaste tarbijate analüüsi tabelis toodud info põhjal. Sellest tulenevalt võib arvestuslikult Äigrumäe külas veetarve suureneda ca 143m<sup>3</sup> ööpäevas nende kinnistute arvelt, mille detailplaneeringute ja projekteerimistingimustega lubatud ehitusõigus on realiseerimata. Kui arvestada AS Viimsi Vesi tulevaste tarbijate analüüsi tabelis toodud infot, siis võib veetarbe suurenemine olla veelgi suurem nende kinnistute arvelt, millel on uuringu koostamise hetkeks ehitusõigused realiseeritud, kuid kinnistutel on siiani olnud oma kaev või mõni muu võimalus vett saada või on tegu suvilatega, kus tarbitakse vaid suvel vähesel määral vett. Nende kinnistute arvelt on tulevikus potentsiaalselt võimalik veetarbe suurenemine. Kui arvestada kokku realiseerimata ehitusõigusega kinnistute ja võimalike AS Viimsi Vesi tulevaste tarbijate veetarve, võib Äigrumäe külas veetarve suureneda kuni 146,52m<sup>3</sup> ööpäevas (Tabel 2).