

**VIIMSI VALD
VIIMSI ALEVIK
KANNIKESE TEE 1, KANNIKESE TEE 1a,
KANNIKESE TEE 19
ja KANNIKESE TEE KATASTRIÜKSUSTE
DETAILPLANEERING**

Projekt nr 07-22

Tellija: Viimsi Vallavalitsus
Nelgi tee 1, Viimsi alevik
74001 Viimsi vald
Tel 6028800

Viimsi Haldus OÜ
Nelgi tee 1, Viimsi alevik
Planeerija: Viire Ernesaks
Telefon: 5650 2487

November 2023

1.	ÜLDANDMED	3
1.1.	Planeeringu objekt ja asukoht:	3
1.2.	Tellija:	3
1.3.	Töövõtja:	3
1.4.	Detailplaneeringu koostamise alused.....	3
1.5.	Detailplaneeringu lähtedokumendid	3
1.6.	Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud (vt lisad 1 - 4)	4
2.	DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK	4
3.	LEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS.....	6
3.1.	Üldandmed.....	6
3.2.	Olemasolev haljastus	9
3.3.	Reostusuuring (Maves OÜ)	9
4.	PLANEERITAVA ALA KONTAKTVÖÖNDI ANALÜÜS	10
5.	PLANEERITAVA ALA KAUGVAADETE ANALÜÜS	11
6.	DETAILPLANEERINGU LAHENDUS	13
6.1.	Vastavus üldplaneeringule ja üldplaneeringu teemaplaneeringutele „Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik“ ja „Lapsesõbralik Viimsi“	13
6.2.	Kruntide moodustamine.....	16
6.3.	Kruntide ehitusõigus	16
6.4.	Liiklus- ja parkimiskorraldus.....	19
6.5.	Keskkonnakaitselised tingimused.....	22
6.6.	Keskkonnamüra tasemete hindamine (Akukon Eesti OÜ)	24
6.7.	Insolatsiooni nõuded	26
6.8.	Radooniohust tulenevad nõuded	28
6.9.	Haljastuslahendus	28
6.10.	Vertikaalplaneerimine.....	29
6.11.	Jäätmekäitlus.....	29
6.12.	Kehtivad piirangud ja kaitsevööndid	30
6.13.	Tuleohutusabinõud.....	30
7.	TEHNOVÕRGUD	30
7.1.	Veevarustus ja kanalisatsioon.....	30
7.2.	Sade- ja pinnasevete ärajuhtimine	31
7.3.	Elektrivarustus	32
7.4.	Sidevarustus	32
7.5.	Välisvalgustus.....	33
7.6.	Küte.....	33
7.7.	Gaasivarustus	33
8.	KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED.....	33
9.	PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA	34
10.	JOONISED	35
11.	LISAD	36
12.	MENETLUS.....	37
13.	KOOSKÕLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOONDLOETELU	38

1. ÜLDANDMED

1.1. Planeeringu objekt ja asukoht:

Viimsi vald
Viimsi alevik
Kannikese tee 1, Kannikese tee 1a, Kannikese tee 19 ja Kannikese tee
katastriüksuste detailplaneering

1.2. Tellija:

Viimsi Vallavalitsus
Nelgi tee 1
74001 Viimsi alevik
Tel 602 8800

1.3. Töövõtja:

Viimsi Haldus OÜ
Reg-kood 10618178, reg-nr EEP000176
74001 Viimsi alevik
Nelgi tee 1
Tel 5650 2487
Planeerija: Viire Ernesaks

1.4. Detailplaneeringu koostamise alused

- Planeerimisseadus
- Harju maakonnaplaneering 2030+
- Viimsi Vallavalitsuse 26.10.2022. a korraldus nr 437 detailplaneeringu algatamise ja lähteseisukohtade kinnitamise kohta
- Viimsi Vallavalitsuse 07.12.2022. a korraldus nr 545 kinnistute Kannikese tee 1, Kannikese tee 1a, Kannikese tee 19 ja Kannikese tee detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise kohta
- Viimsi valla mandriosa üldplaneering (kehtestatud 11.01.2000. a)
- Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu teemaplaneering "Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik" (kehtestatud 13.10.2009. a)
- Arhitektuuribüroo Tava OÜ Viimsi jalgpallihalli eskiis

1.5. Detailplaneeringu lähtedokumendid

- Ehitusseadustik
- Jäätmeseadus
- Looduskaitse seadus
- Rahvatervise seadus
- Tuleohutuse seadus

- Turvaseadus
- Siseministri 30.03.2017. a määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“
- Sotsiaalministri 04.03.2002. a määrus nr 42, „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“
- Keskkonnaministri 16.12.2016. a määrus nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja müratasemete mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“
- Keskkonnaministri 03.10.2016. a määrus nr 32 „Välisõhus leviva müra piiramise eesmärgil planeeringu koostamise kohta esitatavad nõuded“
- Keskkonnaministri 03.06.2022. a määrus nr 28 „Olmejäätmete liigiti kogumise ja sortimise nõuded ja kord ning sorditud jäätmete liigitamise alused“
- Eesti standard EVS 843:2016 Linnatänavad
- Eesti standard EVS 842:2003 Ehitiste heliisolatsiooni nõuded. Kaitse müra eest
- Eesti standard EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine
- Eesti Ehituskonsultatsiooniettevõtete Liidu ruumi otsese päikesevalguse (insolatsiooni) kestuse arvutamise juhend

1.6. Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud (vt lisad 1 - 4)

- Jalgpallihalli võimaliku asukoha ruumiline analüüs (Viimsi Vallavalitsus, TEN Arhitektid OÜ)
- Kannikese tee 1 dendroloogiline hinnang (Aktiniidia OÜ töö nr 56/21)
- Kannikese tee 1 endise katlamaja ja mahutipargi reostusuuring (Maves OÜ)
- Kannikese tee 1, Kannikese tee 1a, Kannikese tee 19 ja Kannikese tee katastriüksuste detailplaneeringu liiklusrõhu analüüs (Viimsi Vallavalitsus ehitus ja kommunaalosakond)

2. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK

Detailplaneeringu koostamise vajadus tuleneb eesmärgist viia ellu üldplaneeringut, mis näeb Kannikese tee 1 katastriüksusele ette üldkasutatavate hoonete maa. Üldplaneeringus on märgitud üldkasutatavate hoonete maa põhimõtteline asukoht Vehema tee, Halli tee, Jasmiini tee ja Kannikese tee vahelisele alale. Üldplaneering ei ole koostatud krundipõhiselt – see tähendab, et maakasutuse juhtotstarbed ei pea kulgema mööda kinnistute piire, vaid need näitavad selle piirkonna üldiseid ehitus- ja maakasutustingimusi.

Koostatava detailplaneeringuga täpsustatakse katastriüksuste suuruseid ja piire vastavalt üldkasutatava maa eesmärgile. Ühtlasi on detailplaneeringu ülesanne määrata jalgpallihalli ja teiste hoonestatavate kruntide ehitusõigus ning määrata ehituslikud, arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused. Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on määrata Kannikese tee 1 krundile hoonestusala jalgpallihallile, seda teenindavale olmeplokile ja spordihoonega seotud rajatistele.

Detailplaneeringuga lahendatakse planeeritavate kruntide juurdepääsud, liikluskorralduse põhimõtted, kruntide tehnovõrkudega varustamise võimalused, haljastuse ja heakorralduse põhimõtted.

Üldplaneeringu kohaselt asub detailplaneeringuala Viimsi aleviku tihehoonestusalal, kus ehitamise aluseks on kehtiv detailplaneering.

Viimsi Vallavolikogu 12.10.2021 määrusega nr 22 vastu võetud „Viimsi valla arengukava ja eelarvestrateegia aastateks 2021–2025“ kohaselt on spordivaldkonnas üheks eesmärgiks Viimsi valda erinevate alade spordirajatiste, sh jalgpallimängu ja teiste spordialade jaoks sisehalli rajamine. Seega on detailplaneeringu koostamise eesmärk kooskõlas kehtiva Viimsi valla arengukavaga ning aitab seda ellu viia.

Jalgpallihall rajatakse **treeninghallina**, kuhu on kavandatud ka kergejõustiku treeningu funktsioon. Treeninghall tähendab, et halli ei kavandata tribüüne või muid võistluse ja ürituste pealtvaatajate vastuvõtmiseks mõeldud funktsioone.

Jalgpallihalli asukoha valikule eelnes Viimsi Vallavalitsuse tellimusel „Jalgpallihalli võimaliku asukoha ruumiline analüüs“ (koostaja TEN Arhitektid OÜ), mille käigus kaaluti kolme erinevat asukohta, mis vastasid võimaliku riigitoetuse nõuetele.

- Tammede park Haabneeme aleviku keskuses
- Randvere Kooli läheduses olev ala Randvere keskuses
- Kannikese tee ääres asuv sportmängude halli ja väljakute ala Viimsi aleviku keskuses.

Asukoht Randvere kooli spordiväljakute kõrval langes nimekirjast esimesena välja, kuna jääb keskasulatest kaugele ning puuduvad mugavad ühistranspordi ühendused, mis omakorda tekitab lastevanematele kohustuse lapsi autodega treeningutele viia ja vallale kohustuse täiendavat taristut rajada (parkimiskohad).

Lisaks jääb jalgpalli sisehalli asukoht ette loomade liikumisteedele ning eeldab riigiga läbirääkimisi riigimaa võõrandamisel ja lähtuvalt kinnistu laiusest on ruum elukondliku kvartali ja sisehalli vahele haljaspuhvri rajamiseks ebapiisav.

Tammede parki jalgpalli sisehalli kavandamisel peeti peamiseks negatiivseks asjaoluks pargi killustumist ja pargiala vähenemist. Lisaks ei soovitud alale liiga suurt spordihoonete kontsentratsiooni, mis loob monofunktsionaalsust, sest Viimsi Gümnaasiumi kõrvale on juba planeeritud spordihooned.

Juba 2014. aastal Haridus- ja Teadusministeeriumiga (HTM) tehtud kokkuleppes on HTM ja vald kokku leppinud Viimsi Gümnaasiumi kõrvale spordihalli rajamise pallisaaliga. Ka 2023. aastal on HTM oma kirjas väljendanud huvi ja vajadust spordihalli vastu. Samuti on Viimsi Gümnaasiumi kehalise kasvatuse ainesektsiooni juht ning kooli juhtkond soovinud gümnaasiumi kõrvale rajada spordihall, kus on võimalik tegeleda erinevate pallialade ja muude spordialadega, mida ei ole võimalik mängida kunstmurukattega jalgpallihallis.

Viimsi Gümnaasiumi kõrvale on nii HTMi, gümnaasiumi, erinevate spordiklubide ja valla enda hinnangul vajalik ning mõistlik rajada spordihall pallisaali ja multifunktsionaalse aeroobikasaali ning jõusaaliga, kus on päevasel ajal võimalik koolil oma ainekava paremini läbi viia ja õhtustel aegadel spordiklubidel treeninguid läbi viia. Viimsi valla koolide (Haabneeme alevikus asuvate Viimsi Kooli ja Haabneeme Kooli) spordisaalide kasutatavus on õhtustel aegadel väga suur ning vabu aegasid spordihallides nädala sees koolivälistel aegadel on vaid üksikud tunnid. Mitmed Viimsi spordiklubid (näiteks korvpalliklubi ja võrkpalliklubi) on valla poole pöördunud palvega rajada juurde spordisaale, kus treeninguid läbi viia.

Eelnevast lähtuvalt ei peetud Tammede parki jalgpallihallile sobilikuks asukohaks.

Käesoleval hetkel on spordihall Viimsi Gümnaasiumi kõrvale projekteerimisfaasis.

Kannikese tee 1 kinnistule kavandatud lahendust peeti sobivaimaks. Kuna asukoht on Viimsi alevikus valla keskuse piirkonnas, siis peeti ka lähedust keskusele siin heaks argumendiks. Ka on piirkonnas võimalik spordihalli ehitamisega eraldada erinevaid alasid – elukondlik ala ja Halli tee piirkonna tööstushoonete ala. Piirkonnas on piisavalt ruumi, et erineva funktsiooniga alad omavahel liita ja rajada haljastust. Lahendus võimaldab korrastada kogu territooriumi ja

luua seeläbi kvaliteetset avalikku ruumi Viimsi alevikku. Ühe plussina toodi välja ka tulevikus Pärnamäe hariduskeskuse paiknemine ja kahe asutuse omavaheline sidumine. Novembris 2023 aastal alustati Pärnamäe lasteaia projekteerimisega, ehitustöödega on kavas alustada kevadel 2024.a

Jalgpallihalli asukohavalik näitas, et jalgpallihalli ei ole hea ehitada elamutest kaugele, kuna seda soovitakse sinna, kus asub rohkem inimesi (nt kaalumisel olnud alternatiiv Randvere külas). Valla tasakaalustatud arengu tagamiseks on oluline kavandada erinevaid hooneid ja rajatise üle valla erinevatesse piirkondadesse. Viimsi alevik on Haabneeme aleviku kõrval teine tõmbekeskus ning valla arengu seisukohalt on oluline luua mitmekesist keskkonda, rekreatsioonivõimalusi ja pakkuda vaba aja veetmise taristut erinevates valla piirkondades, sh Viimsi alevikus, kus elab suur hulk erinevate huvidega inimesi.

Käesoleva detailplaneeringuga kavandatakse Vehema tee, Halli tee, Jasmiini tee ja Kannikese tee vahelisele alale statsionaarne karkasshall jalgpalli ja kergejõustliku harrastamiseks. Planeerimisele eelnevates etappides on arutatud ka pneumohalli püstitamist ning võrreldud pneumo- ja karkasshalli omadusi. Võrdluses eelistati karkasshalli järgnevatel põhjustel:

- Karkasshalli müratase on palju madalam, sest soojustus summutab heli ning lisaks ei pea karkasshallis puhurid ööpäevaringselt töötama, et halli üleval hoida (vajadus, mis pneumohalli puhul on).
- Elektritarbimine (ehk igakuised kommunaalkulud) vähenevad karkasshalli puhul oluliselt, kuna karkassihalli ei ole vaja pidevalt täis pumbata. Pneumohalli pumbaseadmed tarbivad 32 kilovatti tunnis, mis annab ligikaudu 24 megavatti kuus. Kui vaatame tulevikku ja mõtleme keskkonnale, siis see variant on meile vastuvõetamatu. Karkasshallil kaob selline vajadus kohe ära.
- Pneumohallide eluiga on palju lühem, seega on karkasshalli ehitamisel järgmise investeeringu tegemine palju kaugemal. Ühtlasi on pneumohallide stabiilsus palju kehvem võrreldes karkassiga. On olnud uudiseid, kuidas pneumohallid lumesaju või tugeva tuule tõttu kokku kukuvad.
- Pneumohall muutub aasta soojadel kuudel kasvuhooneks, mistõttu ei sobi see maist septembrini sportimiseks. Pneumohallil on pealmise katte eemaldamise võimalus, et saaks suvel harjutada, kuid mahavõtmine, ladustamine ja paigaldamine on väga kulukad. Keskmiselt kulub kogu protsessile 50 000 eurot aastas.
- Karkasshalli saab aga lihtsalt ventileerida avades ukseid tuuletõmbuse tekitamiseks ja jätkata sportimist ilma eriliste rahaliste kulutusteta. Väärib märkimist, et see valik pole pneumohallides võimalik, kuna selles on vaja pidevalt säilitada teatud rõhku ja suuri ukse seal lahti hoida ei saa.

3. LEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

3.1. Üldandmed

Planeeritava ala suurus on 4,1 ha ja see paikneb Viimsi poolsaare lõunaosas, Viimsi alevikus, hõlmates toomismaa katastrisihtotstarbega maaüksusi Kannikese tee 1 (katastritunnus 89001:001:1909), Kannikese tee 1a (katastritunnus 89001:001:1798), Kannikese tee 19 (katastritunnus 89001:001:1910) ja transpordimaa katastrisihtotstarbega maaüksust Kannikese tee (katastritunnus 89001:001:0419).

Planeeringuala piirneb põhjaküljest transpordimaa kinnistuga (Vehema tee) ja elumumaa kinnistuga (Vehema tee 6), idaküljest tootmismaa kinnistutega (Halli tee 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16) ning lõunast transpordimaa kinnistuga (Nelgi tee põik) ja tootmismaa kinnistutega (Jasmiini põik 2, 4, 6, 8, 14, Nelgi põik 24, Tammeõue tee 37, 35, 33, 31, 25), edelaküljest veekogude ja üldkasutatava maa kinnistuga (Roositiigi), lääneküljest elumumaa kinnistutega (Kannikese tee 14/16, Kannikese tee 10/13, 10/6, 8/3, 6/40, 6/1, 4/3, 4/2, 2/2, Kannikese tee 12). Olemasolev juurdepääs planeeringualale toimub Vehema tee, Roositiigi ja Nelgi põiki kaudu.

Valdava osa planeeritavast alast hõlmaval Kannikese tee 1 katastriüksusel paiknes Pirita Lillekasvatuse Nädissovhoosi teenindav katlamaja. Praeguseks on katlamaja kompleksi kuulunud hooned (masuudi vastuvõtu hoone, masuudipumpla, katlamaja, soolaladu) lammutatud. Säilinud on katlamaja korsten (kuvatõmmis maa-ameti kaardiserverist), mille



tipus paiknevad ASi Viimsi Vesi veearvestite kauglugemisseadmed, lisaks on kavas korstna külge paigaldada ohusireenid. Korstna kõrgus maapinnast on 44,23 m, absoluutkõrgus (EH2000) 81,83 m.

Korstna seisukorra esmase hinnangu koostas Ekspertiis ja Projekt OÜ.

Kokkuvõtte hinnangust:

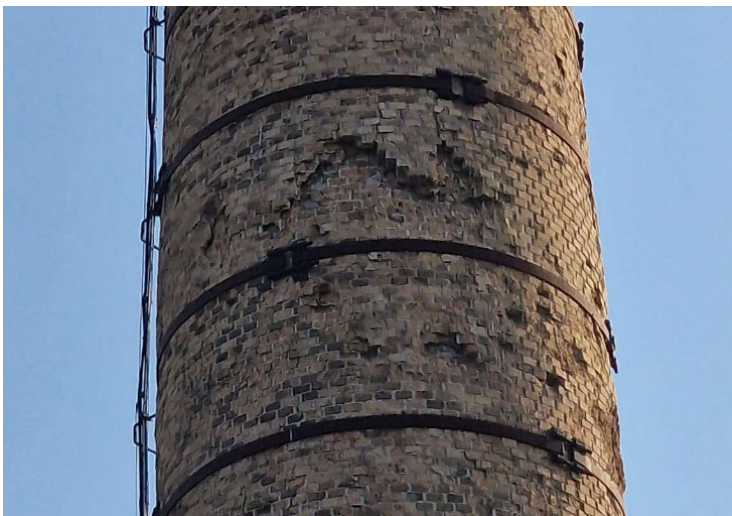
Korsten on tervikuna stabiilne. Visuaalsel vaatlusel ei avastatud ohtlikke pikipragusid. Korsten on tugevdatud terasest ringarmatuuriga mille olukord on rahuldav.

Täiendavad tugevdusvajaduse

esmase fotode seisukohast puuduvad. Korstna välisfassaadi kividel on kohati tugevad külmakahjustused mis on põhjustanud kivide lagunemise.

Soovitused:

Korstna edasise lagunemise peatamiseks tuleb teha selle ümber tellingutest karkass, mille pealt



eemaldada lahtised või visuaalselt külmakahjustatud kivid. Võimaluse korral tuleks kaaluda voodrikivide asendamist et tagada rajatise pikemaajaline püsimine. Kui karkassilt paistavad täiendavad kahjustused (augud, läbivad praod) mis võivad vähendada korstna püsivust, tuleb koostada eraldi remondiprojekt ja rajatist tugevdada

(korstna foto: Juhan Idnurm).

Kannikese tee 1 katastriüksusel paikneb ka laona kasutusel olnud ühekordne tellistest hoone (ehitisealuse pinnaga 80 m²). Hoone on amortiseerunud, seda uuesti kasutusele ei võeta ning detailplaneeringus märgitakse hoone lammutatavaks. Kannikese tee 19 katastriüksusel paikneb pumbamaja koos puurkaevuga ning Kannikese tee 1 kinnistul ASi Viimsi Vesi töökoda.

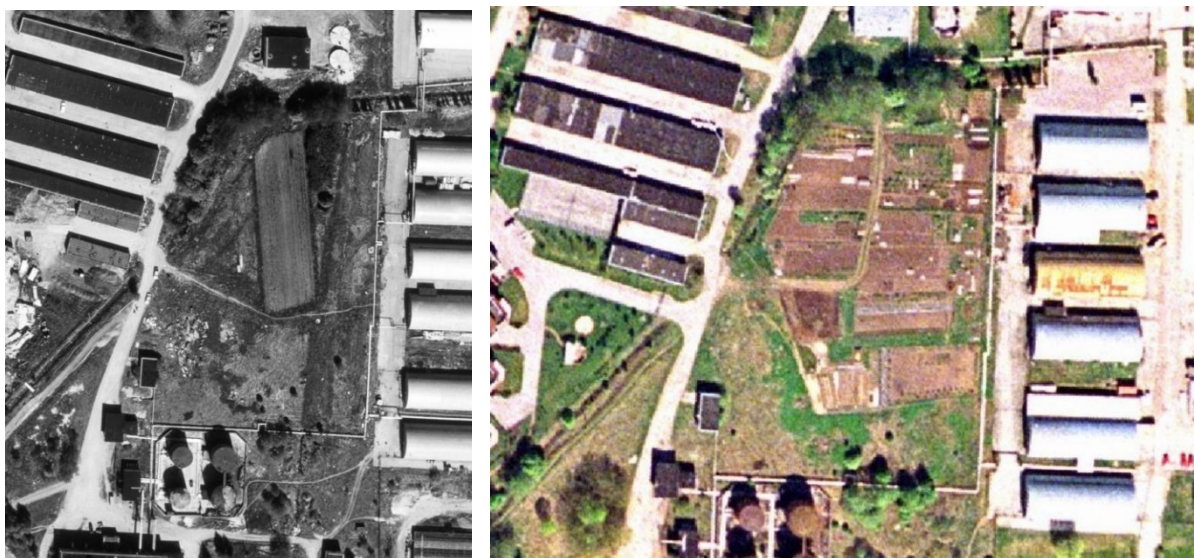
Kannikese tee 9 maaüksusel paiknev ASile Viimsi Vesi kuuluv amortiseerunud puurkaev on kavas likvideerida vastavalt ehitusseadustikule ja keskkonnaministri 09.07.2015. a määrusele nr 43 „Nõuded salvkaevu konstruktsiooni, puurkaevu või -augu ehitusprojekti ja konstruktsiooni ning lammutamise ja ümberehitamise ehitusprojekti kohta, puurkaevu või -augu projekteerimise, rajamise, kasutusele võtmise, ümberehitamise, lammutamise ja konserveerimise korra ning puurkaevu või -augu asukoha kooskõlastamise, ehitusloa ja kasutusloa taotluste, ehitus- või kasutusteate, puurimispäeviku, salvkaevu ehitus- või kasutusteate, puurkaevu või -augu ja salvkaevu andmete Eesti looduse infosüsteemi esitamise korra ning puurkaevu või -augu ja salvkaevu lammutamise teatise vormid“.

Maa-ameti kitsenduste kaardirakenduselt on näha, et Kannikese tee 1 ja Kannikese tee 1a piiril asub puurkaev keskkonnaregistri koodiga PRK0000961. Paikvaatlusel puurkaevu leida ei õnnestunud. Peale järelepärimist Keskkonnaagentuurile ja vee-ettevõttele AS Viimsi Vesi selgus, et 1963. aastal eksperimendi käigus rajatud kahest puurkaevust üks on andmete ebatäpsuse tõttu sattunud Kannikese tee 1 katastriüksusele. Eksperiment luhtus ning üks puurkaevudest hävis seoses sügavamates kihtides olemasoleva savi surve ja kohavaliku tõttu. Teine puurkaev suudeti taastada kuni 33 m sügavuseni, kuid olemasolevad torude ühenduskohad hakkasid vett läbi laskma ja puurkaev loeti amortiseerunuks. Puurimise tehnilise halva kvaliteedi tõttu loeti ka see puurkaev kasutuskõlbmatuks, kuid selle andmeid ei kustutatud avalikust registrist.

Eeltoodust tulenevalt on Keskkonnaagentuur peale järelepärimist andnud 08.03.2023. a teada, et puurkaev keskkonnaregistri koodiga PRK0000961 on VEKA (Keskkonnaagentuuri hallatav rakendus) andmetest likvideeritud, kuid Maa-ameti kitsenduste kaardirakendusse jõuab muudatus hilinemisega. Praeguseks on puurkaev VEKA avalikest andmetest likvideeritud, kuid Maa-ameti kaardirakenduses muudatus veel nähtav ei ole.

Planeeritav ala on paiguti kaetud kõrghaljastusega, Kannikese tee 1 katastriüksuse põhjaosas, ca 7000 m² alal asuvad isetekkelised aiamaad, mida piirkonna inimesed on aastaid kasutanud. Aiamaad on aktiivses kasutuses alates 1990. aastate lõpust, kuid kasutusel puudub õiguslik staatus. Maaomanik AS Viimsi Vesi ei ole reguleerinud aiamaade kasutust, aga ei ole seda ka keelanud. Iga aastaga on aiamaade ala suurenenud, sest AS Viimsi Vesi pole Kannikese tee äärset maad kasutusele võtnud.

Kogukonna aedade teema on kavas lisada ka Viimsi valla arengustrateegiasse ning Viimsi valla üldplaneeringusse.



Aiamaad 1990. aastate lõpul ja aiamaad 2002. aastal (kuvatõmmised Maa-ameti ajalooliste kaartide rakendusest)

Detailplaneeringuala oli hõlmatud 08.09.1998. a otsusega nr 438 kehtestatud „ME Viimsi Soojus maa-ala detailplaneeringuga“, mis nägi alale ette täiendavalt tootmistegevust, Katlamaja tee laienduse, parklate ja spordikompleksi rajamise. Planeeritava ala suurus oli ligikaudu 41 000 m². Tulenevalt kinnistuomanike soovist ning 23 aasta jooksul muutunud vajadustest maakasutuse ja piirkonna ruumilise arengu eesmärkidest, tunnistas Viimsi Vallavolikogu 15.03.2022. a otsusega nr 14 ME Viimsi Soojus maa-ala detailplaneeringu kehtetuks.

3.2. Olemasolev haljastus

Planeeritava ala dendroloogilise hindamise koostas Aktiniidia OÜ (vt lisad).

Väljavõte dendroloogilisest hinnangust:

Praegune haljastuse olukord Kannikese tee 1 katastriüksusel ja selle naabruses on rahuldav. Kõrghaljastus on olemas ja ligikaudu kolmandik hinnatud dendroloogilistest objektidest on keskmise haljastusliku väärtusega. Liikidest domineerivad raagremmelgas, harilik toomingas ja kased. Siin leidub rohkesti hariliku toominga, hariliku haava ja raagremmelga järelkasvu, mis ei oma haljastulikku väärtust. Kõrge haljastusliku väärtusega on üksteist puud – üks valge mänd ja kümme musta leppa. Keskmise haljastusliku väärtusega puittaimi on kokku 67. II ja III väärtusklassi kuuluvad dendroloogilised objektid on soovitatav säilitada. IV väärtusklassi kuuluvaid puid ja põõsaid võib säilitada kui biomassi, kuid need on soovitatav pigem likvideerida või asendada. Vaadeldavalt alalt leiti üks kaitseahune taimeliik – laialehine neiuvaip (III kaitsekategooria). Invasiivsetest võõrliikidest kasvab siin vooljas pargitatar, mis on looduslikku tasakaalu ohustav taimeliik.

3.3. Reostusuuring (Maves OÜ)

Kannikese tee 1 katastriüksuse endise katlamaja ja mahutipargi reostusuuringu koostas Maves OÜ (vt lisad).

Kokkuvõte reostusuuringust:

Reostusuuring viidi läbi kahes etapis. Esimese etapi välitööd tehti 17.01.2023. a, mil rajati puurmasinaga FrastePL vibropuurimise meetodil kokku kuus puurauku. Igast puuraugust võeti üks pinnaseproov, milles analüüsiti naftasaaduste, polütsükliliste aromaatsete süsivesinike (PAH) ja fenoolide sisaldus. Pinnaseproovid analüüsiti Eurofins Environment Testing Estonia

OÜ laboris. Puuraukude ja pinnaseproovide eesmärk oli tuvastada, kas kuskil võiks esineda pinnasereostust. Välitöödel tuvastati vaid puuraugus PA-8 peenliiva kihis (1,6–2,0 m sügavusel maapinnast) nõrga naftasaaduse lõhna olemasolu. Pinnas ise oli loomulikku värvi, muid viiteid naftasaaduste esinemisele ei olnud.

Labori analüüsitulemuste järgi selgus, et puuraugus PA-8 oli naftasaaduste sisaldus üle elamumaa piirarvu. Teised analüüsitud näitajad jäid kõik alla elamumaa piirarvude.

Kuna uuringu esimeses etapis tuvastati pinnasereostus, viidi läbi uuringu teine etapp, et teha kindlaks reostunud pinnasega ala ulatus ja selle orienteeruv maht. Reostusuuringu teise etapi välitööd tehti 03.02.2023. a. Välitöödel puuriti puuraugu PA-8 ümbrusesse veel neli puurauku (PA-13, PA-14, PA-15, PA-16) ja võeti igast puuraugust üks pinnaseproov, milles analüüsiti esimese etapiga kindlaks tehtud reostuskomponendi naftasaaduste sisaldus. Pinnaseproovid analüüsiti Eurofins Environment Testing Estonia OÜ laboris. Välitööl tuvastati reostus ka puuraugu PA-14 pinnases, kus reostus levis tumehalli värvusega keskliiva kihis, maapinnast 1,4–2,3 m sügavusel.

Reostusuuringu tulemusena piiritleti ligikaudu 1100 m² suurusel alal naftasaadustega reostunud pinnasega ala. Reostus levib puuraugu PA-8 piirkonnas 1,6–2,0 m sügavusel maapinnast ehk absoluutkõrgusel 37,1–37,5 m, reostunud kihi paksus on 0,4 m ning PA-14 piirkonnas keskliiva kihis 1,4–2,3 m sügavusel maapinnast, absoluutkõrgusel 35,5–36,4 m, reostunud kihi paksus on 0,9 m. Kahe puuraugu võrdluses saab järeldada, et reostus levib erinevates pinnasekihtides. Seetõttu on ka reostunud pinnase mahu kalkuleerimine keerukas. Kui arvestada hinnanguliselt pool reostunud pinnasega alast 0,4 m paksuse kihina reostunuks ja ülejäänud pool 0,9 m paksuse kihina reostunuks, on reostunud pinnase maht kokku ligikaudu 700 m³. Reostunud pinnas tuleb likvideerida.

4. PLANEERITAVA ALA KONTAKTVÖÖNDI ANALÜÜS

Kannikese tee 1 katastriüksusel asub Viimsi aleviku keskel erinevate funktsioonide sõlmpunktis. Planeeritavast alast läände jääb elamukvartal, mida ilmestavad üheksakümnendatel ehitatud rida- ja korterelamud ning varasemast ajast punastest tellistest korterelamu aadressiga Aiandi tee 14. Idas asub tööstuspiirkond, mis koosneb kõrvuti paiknevatest sarnastest kaarhallidest. Lõunas paiknevad üksikud sovhoosi hiilgeaegadest alles jäänud kasvuhooned, katlamaja ja tootmishoone Jasmiini põigi aadressidega. Nelgi tee pool asuvad juba uued elamuarendused.

Kaaludes, kas Kannikese tee 1 katastriüksusel peaksid paiknema tootmishooned või elamud, paigutub jalgpallihall nende kahe vahele ja eraldab Halli tee tootmisfunktsiooni elukondlikust funktsioonist läbi avaliku ruumi. Lahendus võimaldab ruumiliselt erinäolised alad siduda tervikuks ning jalgpalli sisehalli hoone haakub ka üle Vehema tee kavandatava Pärnamäe hariduskompleksiga (Viimsi Vallavolikogu 18.01.2022. a otsusega nr 4 kehtestatud Kaare kinnistu ja lähiala detailplaneering), sh jagavad hooned omavahel erinevat taristut (parklad, spordiväljakud).

Jalgpallihalli alale on ühistranspordiga ligipääs vahetus läheduses olevast Vehema tee asuvast Vikerkaare bussipeatusest ning ühtlasi saab olema hea ühendus jalgpallihalliga ka Nelgi põigi kaudu Nelgi teel bussipeatusest. Lisaks on ühistranspordi peatused on Aiandi ja Tulbi teel. Vastavalt inimeste liikumisele ja uutele funktsioonidele ruumis, kui spordihall ja haridushoone tööd alustavad, saab vald tulevikus kohandada ka ühistranspordi liinivõrku.

Jalgpallihalli täpse asukoha valikul Kannikese tee 1 katastriüksusel sai määravaks praeguse ni kasutusel olevate aiamaade auskoht. Alates väikesest põllulapist on aiamaad laienenud ja katavad tänaseks ca 7000 m² suuruse maatüki. Jalgpallihall paigutati võimalikult lõunasse,

jättes olemasoleva katlamaja ja kavandatud halli vahele vaid teeninduspääsuks piisava maa, ning parkimiskohtade arvu piirati, arvestades Vehema tee äärde kavandatud hariduskeskuse parklaga. Nii on võimalik säilitada kolmandik kasutuses olevast aiamaast, peenrad tuleb küll ringi jagada, kuid kogukonnaaedade identiteet ja kooskäämiskoht säilib.

Kogukonnaaedade teema on kavas lisada ka Viimsi valla arengustrateegiasse ning Viimsi valla üldplaneeringusse, eesmärgiga luua kogukonnaedasid üle kogu valla sealhulgas nii korterelamute piirkondadesse kui ka väikeelamute alale. Kui korterelamute alal on kogukonna aia fookus rohkem aiapidamisel ning saagikusel siis väikeelamualal inimeste omavahelisel suhtlusel ja infovahetusel.

Elukeskkonna parendamine

Kannikese tee piirkonna kasutuselevõtt spordirajatise asukohana parandab oluliselt ala ilmet, sest rajatakse uus spordihoone, asfaltkattega auto- ja kõnniteed, tänavahaljastus ning osa olemasolevat aiamaast korrastatakse ja muudetakse linnalisse keskkonda sobivamaks kogukonnaaiaks. Muutused toovad juurde kasutajaid, sh nii sõidukiga liiklejaid kui jalakäijaid. Kasutajate arvu suurenemine piirkonnas parandab üldjuhul ka selle piirkonna turvalisust.

Kannikese tee piirkonna arhitektuurikeel on praegu väga eriilmeline ning väga erinevate funktsioonidega, lisaks on suur osa piirkonnast hetkel tühermaa. Seega planeeritud spordihalli, tänavate ja kogukonnaaia elluviimisel paraneb piirkonna välisilme olulisel määral. Olemasolev võsastunud ja vähese kasutusega roheala korrastatakse, sinna istutatakse uusi puid-põõsaid muutes hetkel jäätmaa mulje jätkuvalt ala pargiks, kus viimsilastel on meeldiv jalutada ja vaba aega veeta. Pargiala ilmestab ja täiendab ka Roositiigi kinnistul asuv tiik ja maapinna põhjalõunasuunalised kõrguslikud erinevused.

Planeeringulahendus toetab kogukondlikke väärtusi, kuna jalgpallihuvilistel on tulevikus võimalik teha trenni kodu lähedal, lähialade elanikud saavad jätkata kogukonna aia tegevust ning praeguse pinnastee asemel rajatakse sõidutee koos kergliiklusteede ja haljasaladega nende vahel.

5. PLANEERITAVA ALA KAUGVAADETE ANALÜÜS

Vaade Toompea vaateplatvormilt (foto: Viire Ernesaks)



Toompealt jääb Kannikese tee 1, 1a, 18 ja Kannikese tee katastriüksuste detailplaneeringu asukoha orientiiriks olev 44,23 m kõrgune korsten 9 km kaugusele ning ka selge ilmaga on silmapiiril paiknevat korstnat raske märgata. Kuna kavandatava halli kõrgus üle puudepiiri ei ulatu, siis mõju Toompealt Viimsi suunas avanevatele kaugvaadetele puudub.

Vaade Linnahalli juurest (foto: Viire Ernesaks)



Linnahalli merepoolselt kailt on kaugus planeeritava alani ca 7,6 km. Korsten on silmapiiril märgatav. Kavandatava halli kõrgus üle puudepiiri ei ulatu ning mõju kailt Viimsi suunas avanevatele kaugvaadetele puudub.

Vaade Pirita teelt (foto: Viire Ernesaks)



Pirita teelt ca 5 km kaugusel planeeritavast alast jääb halli katus puude vahelt paistma. Jalgpallihalli kõrgeim punkt (kuni 20 m ümbritsevast maapinnast) on samal kõrgusel korstnast

vasakule poole jääva punastest tellistest korterelamuga Aiandi tee 14 kinnistul. Korterelamu absoluutkõrgus on planeeritava jalgpallihalli kõrgusest ca 3 m madalam.

Puude vahelt kumava jalgpallihalli katusekontuuri näol saame silmapiirile uue maamärgi, mille järgi end ajas ja ruumis paika panna.

6. DETAILPLANEERINGU LAHENDUS

6.1. Vastavus üldplaneeringule ja üldplaneeringu teemaplaneeringutele „Miljööväertuslikud alad ja rohevõrgustik“ ja „Lapsesõbralik Viimsi“

Detailplaneering on üldplaneeringukohane. Detailplaneering vastab Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kohasele maakasutuse juhtotstarbele, mis on üldkasutatavate hoonete maa (AR), haljasmaa (H) ja kergetööstuse maa (Tk).

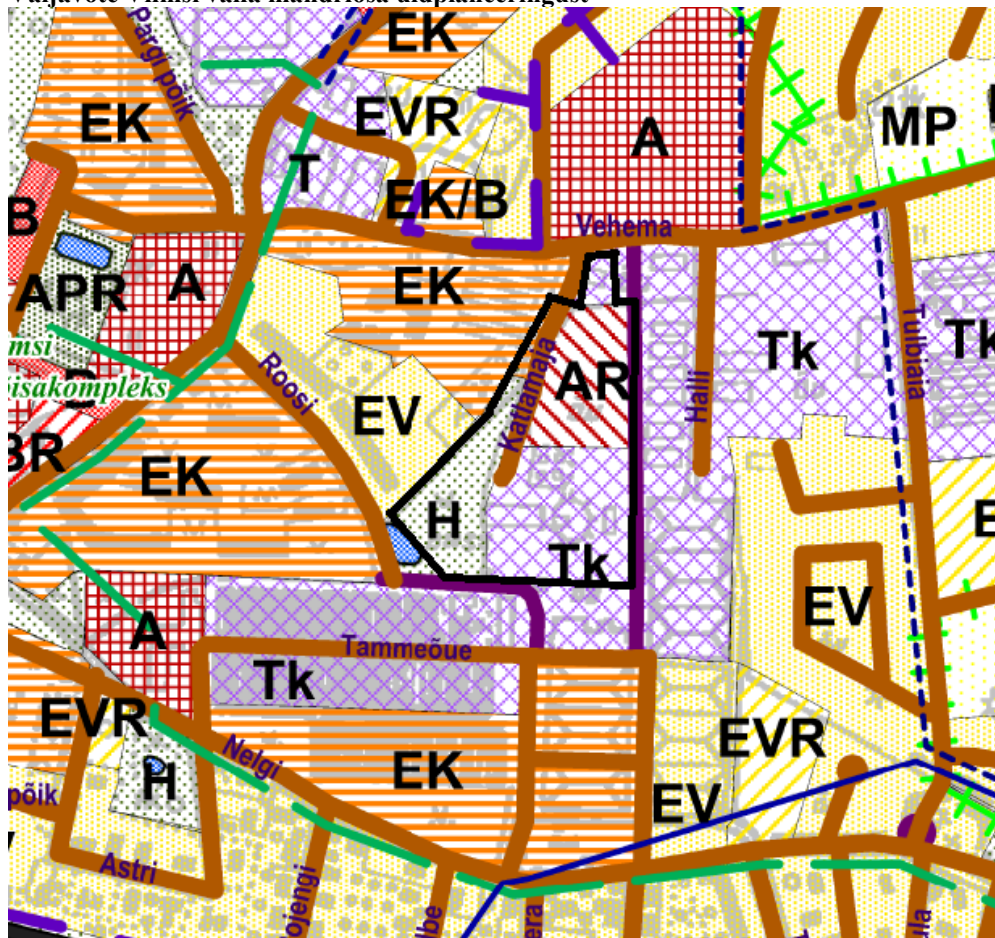
See tähendab, et antud asukohas on võimalikud maakasutuse juhtfunktsioonid „üldkasutatavate hoonete reservmaa“ (tähistab riigi- ja omavalitsusasutuste ning üldkasutuses olevate sotsiaal-, haridus-, tervishoiu-, kultuuri- ja spordiehitiste maad), „haljasmaa“ ja „kergetööstuse maa“ (tähistab keskkonnasõbralike tööstusettevõtete ning nende juurde kuuluvate abi- ja laohoonete maa-ala).

Kuigi võrreldes üldplaneeringu kaardil märgituga on üldkasutatavate hoonete maa veidi nihkunud, siis suures osas jääb kogu planeeringuala kontseptsioon vastavaks üldplaneeringule. Üldplaneering ei ole koostatud krundipõhiselt – see tähendab, et maakasutuse juhtotstarbed ei kulge mööda kinnistute piire, vaid need näitavad piirkonnas lubatud üldiseid ehitus- ja maakasutustingimusi.

Üldplaneeringu kaardi Tk tähisega tähistatud Tulbiaia tee, Halli tee, Kannikese tee ja Tammeõue tee piirkond on mitmeid aastaid olnud aiandi tootmispiirkond, kus leidus ja leidub ka praegu erinevate suunitlustega tootmis- ja ärifunktsioonilist tegevust. Aiandi piirkonnale märgitud kergetööstuse maa juhtotstarve on viide eelkõige sellele, et Viimsi aleviku keskele saastav, müratekitav ja suurt transpordimahtu eeldav tootmine ei sobi. Detailplaneeringuga ette nähtud tootmismaa sihtotstarbega krundid vastavad kõik üldplaneeringu kergetööstusmaa põhimõttele, kuid detailplaneeringuga vähendatakse kergetööstusmaa osakaalu aleviku keskusele sobivamaks. See-eest näeb detailplaneering ette, et haljasmaa ja üldkasutatavate hoonete maa osakaal planeeringualal vähesel määral suureneb – nähakse ette haljasala korrastamine ja laiendamine ning jalgpallihalli rajamine. Need üldplaneeringus märgitud juhtotstarvete täpsustused ei too kaasa üldplaneeringu ulatuslikku muutmist. Kõik üldplaneeringus märgitud juhtotstarbed on esindatud krundi kasutamise sihtotstarvetena ka detailplaneeringus (täpsemat sihtotstarvete osakaalu vt põhijoonisel).

Juhtotstarve on maakasutuse valdav otstarve (PlanS § 6 punkt 9) ning üldplaneeringuga määratava otstarbega antakse piirkonnale edaspidise maakasutuse põhisuunad. Planeerimisseaduse seletuskirja kohaselt on valdava all mõistetud enamust ja seal võib olla ka muid otstarbeid. Näiteks osa kergetööstusmaa juhtotstarbest jääb planeeringualale, aga enamuse sellest jääb ida ja lõuna poole, ning see tähendab, et see osa, mis muutub, on üldplaneeringus kogu kergetööstusmaaks määratud otstarbest väike osa. Algatatud detailplaneering on eeltoodust tulenevalt kooskõlas üldplaneeringuga.

Väljavõte Viimsi valla mandriosa üldplaneeringust



Detailplaneeringuga täpsustatakse kruntide suuruseid ja piire vastavalt üldkasutatava maa eesmärgile ja detailplaneeringu liigile ette nähtud ülesannetele. Antud juhul on üldplaneeringuga sellesse Viimsi aleviku kvartalisse plaanitud ühiskondlik hoone ning detailplaneeringuga täpsustatakse nii kavandatud hoonestuse asukoht, ehitusõigused kui ka teised detailplaneeringuga seatavad tingimused (vt täpsemalt planeerimisseaduse § 126 lõikes 1 toodud ülesanded ja detailplaneeringu algatamise korralduse lisa: lähteülesanne detailplaneeringu koostamiseks). Detailplaneeringuga ei ole ette nähtud maakasutuse juhtotstarbe muutmist sedavõrd, et see tingiks üldplaneeringu põhilahenduse muutmise. PlanS § 142 lõike 1 punkti 1 kohaselt on üldplaneeringu põhilahenduse muutmine maakasutuse juhtotstarbe ulatuslik muutmine. Detailplaneeringuga, nagu eespool selgitatud, ei kaasne juhtotstarbe ulatuslikku muutmist.

Planeeritav ala paikneb osaliselt üldplaneeringu teemaplaneeringu „Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik“ kohaselt reserveeritud haljastul nr 22.

Väljavõte teemaplaneeringu „Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik“ seletuskirjast:

Käesolevas töös nimetatakse haljastuteks avamaataimkattega alasid, millel on keskkonnakaitsealine ja rekreatiivne tähtsus ning mis ei moodusta käesoleva planeeringu tasandil eraldi rohevõrgustiku ala. Haljastute hulka kuuluvad nt aiad, pargid, puisteed, haljakud, elurajoonide haljasalad, liiklushaljasalad, kalmistud ja väiksemad puistud hajaasustuses. Haljastu määramine käesolevas teemaplaneeringus ei tähenda maa automaatselt avalikku kasutust üldmaana.

Üldised maakasutus- ja ehitustingimused haljastutel:

Kõikidel planeeringuga määratletud haljastutel võib jätkuda olemasolev maa sihtotstarbe kohane kasutamine.

Käesoleva teemaplaneeringuga määratletud valla oluliste haljastute alal paikneva maaüksuse (sh katastriüksuse) sihtotstarbe muutmine võib toimuda ainult maatulundusmaaks, üldmaaks või kaitsealuseks maaks, kui enne käesoleva teemaplaneeringu kehtestamist kehtestatud detailplaneeringuga pole määratud teisiti.

Kõikidele haljastutele on üldjuhul lubatud paigaldada haljastuinventari ning rajada jalakäijate- ja kergliiklusteid (viidad, pingid, valgustid, prügikastid, mänguväljaku inventar).

Haljastu nr 22 on väike tiigiga haljasala elamute vahel. Haljastu eesmärgiks on puhverala tagamine Roositiigi kinnistul asuva tiigi ümber. Haljastu asub kinnistutel Roositiigi ja Roosi haljak ning ulatub ka Kannikese tee, Kannikese tee 19, Kannikese tee 1 ja Tammeõue tee äärsetele katastriüksustele.

Planeeritavasse alasse jäävad Kannikese tee 1 ja Kannikese tee 19 katastriüksused on tootmismaa sihtotstarbega. Kannikese tee 19 katastriüksusel asub 1968. aastal ehitatud puurkaev koos pumbamajaga. Käesoleva detailplaneeringuga nähakse ette olemasoleva amortiseerunud pumbajaama lammutamine ja puurkaevu tamponeerimine ning ehitusõiguse määramine uuele pumbamajale ja kahele puurkaevule, seega jätkub olemasoleva maa sihtotstarbe kohane kasutamine.

Käesolev detailplaneering on lastele, noortele ja ka täiskasvanud harrastajatele mõeldud spordiehitise planeering, mis on ühtlasi kooskõlas Viimsi valla üldplaneeringu teemaplaneeringuga „Lapsesõbralik Viimsi“. Teemaplaneeringus „Lapsesõbralik Viimsi“ (kehtestatud Viimsi Vallavolikogu 21.06.2011 otsusega nr 43) analüüsiti lastele pakutavaid õppimis-, vaba-aja veetmise- ja sportimise võimalusi kodupiirkonnas ning otsiti konstruktiivseid lahendusi nende parandamiseks edaspidi. Teemaplaneering loetleb üles erinevad lastele suunatud ehitised ja rajatised 2011 aasta seisuga. Teemaplaneering on arenguid suunava iseloomuga ja aitab orienteeruda valla territooriumil paiknevate lastele suunatud eri liiki olemasolevate rajatiste ning planeeritud rajatiste/asutuste vahel.

Teemaplaneering ei keela uute spordirajatiste planeerimist, sh ka teemaplaneeringu elluviimist käsitlev peatükk ei väljenda rangust tulevikuplaanide osas.

Teemaplaneeringu koostamisest möödunud aastate jooksul on Haabneeme alevikku rajatud näiteks riigigümnaasium, spordihoone, staadion, Artium jne. Ühiskondlike hoonete ja äri koondumine valla keskusesse on loogiline, samas uued ühiskondlikud hooned ja rajatised on valminud ka mujale Viimsis. Teemaplaneering käsitleb tervet Viimsi valda ning ei rõhuta, et kõik spordi ja vaba aja veetmisega seotud infrastruktuur peab asuma ainult Haabneemes.

Kuivõrd võimalused ja vajadused ajas muutuvad, ei ole põhjendatud ühe tänasel päeval harrastajaterohke spordiala jaoks heade tingimuste loomisest loobumine põhjusel, et jalgpall kui spordiala enam kui 10 aastat tagasi nii populaarne ei olnud ning jalgpallihalli tol hetkel teemaplaneeringu kaardile ei märgitud ega teemaplaneeringu tekstis ei käsitletud.

Jalgpalli halli rajamine toetab teemaplaneeringu eesmärki arendada lapsi ja noori nii füüsiliselt kui vaimselt täisväärtuslikeks inimesteks.

6.2. Kruntide moodustamine

Planeeritav ala on jaotatud kaheksaks krundiks. Krundid pos 2, 3, 6, 7, 8 antakse valla omandisse.

Pos nr	Krundi planeeritud kasutamise sihtotstarve	Krundi planeeritud suurus (m²)	Moodustatakse katastriüksusest (katastritunnus)	Liidetavate-lahutatavate osade suurus (m²)	Osade senine katastriüksuse sihtotstarve
1	TL 100	1017	Kannikese tee 1a (89001:001:1798)	-	Tootmismaa 100%
2	HP 100	3703	Kannikese tee 1 (89001:001:1901)	3703	Tootmismaa 100%
3	ÜK 100	17260	Kannikese tee 1 (89001:001:1901)	17260	Tootmismaa 100%
4	OS 100	2655	Kannikese tee 1 (89001:001:1901)	2655	Tootmismaa 100%
5	OV 100	5383	Kannikese tee 1 (89001:001:1901)	4680	Tootmismaa 100%
			Kannikese tee 19 (89001:001:1910)	703	Tootmismaa 100%
6	HP 100	4392	Kannikese tee 1 (89001:001:1901)	1085	Tootmismaa 100%
			Kannikese tee 19 (89001:001:1910)	30	Tootmismaa 100%
			Kannikese tee (89001:001:0419)	3277	Transpordimaa 100%
7	LT 100	855	Kannikese tee (89001:001:0419)	844	Transpordimaa 100%
			Kannikese tee 19 (89001:001:1910)	11	Tootmismaa 100%
8	LT 100	54c 55	Kannikese tee 1 (89001:001:1901)	2881	Tootmismaa 100%
			Kannikese tee (89001:001:0419)	2574	Transpordimaa 100%

6.3. Kruntide ehitusõigus

Pos nr 1 (Kannikese tee 1a)

Krundi kasutamise sihtotstarve:	Laohoone maa
Krundi planeeritud suurus:	1017 m²
Krundi täisehitusprotsent:	29%
Suurim ehitisealune pind:	300 m²
Hoonete arv krundil:	1
Hoone max korruselisus (maapealne/maa-alune):	2/-
Hoone lubatud suurim kõrgus:	maapinnast 8 m
Kavandatav parkimiskohtade arv:	3

Krunt on hoonestatud. Kannikese tee 1a kinnistupiire ei muudeta. Detailplaneeringuga määratud ehitusõigus võimaldab olemasolevat hoonet laiendada. Krunt on ümbritsetud olemasoleva piirdega.

Pos nr 2

Krundi kasutamise sihtotstarve:	Haljasala maa
Krundi planeeritud suurus:	3703 m²
Krundi täisehitusprotsent:	-
Suurim ehitisealune pind:	-
Hoonete arv krundil:	-
Hoone max korruselisus (maapealne/maa-alune):	-
Hoone lubatud suurim kõrgus:	-
Kavandatav parkimiskohtade arv:	-

Krundile on olemasolevate aiamaade säilitamise eesmärgil kavandatud kogukonnaaed. Hooneid ei planeerita. Juurdepääs krundile on läbi krundi pos 3 parkla. Krundil pos 3 paiknevad parkimiskohad on kasutamiseks ka krundile pos 2.

Olemasolev kogukonnaaia piirdeaed likvideeritakse. Kannikese tee 1a (pos 1) ja Kannikese tee pool (pos 8) jääb looduslikuks piirdeks olemasolev sademeveekraav. Halli tee 4 ja 6 poolne piire tõstetakse krundipiirile, jalgpallihalli poolsesse külge võib rajada uue kuni 1,5 m kõrguse piirde.

Pos nr 3

Krundil kasutamise sihtotstarve:	Kultuuri- ja spordiasutuste maa
Krundil planeeritud suurus:	17 260 m ²
Krundil täisehitusprotsent:	63%
Suurim ehitisealune pind:	10 900 m ²
Hoonete arv krundil:	2
Hoone max korruselisus (maapealne/maa-alune):	2/-
Hoone lubatud suurim kõrgus:	maapinnast 20 m
Kavandatav parkimiskohtade arv:	40 sõiduauto + 2 bussi

Krundile määratakse ehitusõigus jalgpalli ja kergejõustiku harrastamiseks ettenähtud spordihalli püstitamiseks. Krundil paiknev amortiseerunud tellishoone lammutatakse.

Spordihalli rajamisel on lubatud minna maapinnast kuni 3 m sügavusele, mis võimaldab vähendada spordihoone ruumilist mõju ümbritsevale keskkonnale. Maa-alust korrust ei ole ette nähtud aga lubatud on halli ehitamiseks maapinda süvendada. Krundi pos 3 piirdega ei ümbritseta.

Jalgpallihalli asukoha valikul ning ehitusõiguse määramisel planeeritavale krundile oli aluseks Arhitektuurbüroo Tava OÜ poolt koostatud jalgpallihalli eskiis. Lisaks jalgpalliväljakule on hallis olmeplakk ning ala kergejõustiku treeningute läbi viimiseks. Jalgpallihall on ette nähtud treeninghallina.

Pos nr 4

Krundil kasutamise sihtotstarve:	Soojusenergia tootmise ja jaotamise ehitise maa
Krundil planeeritud suurus:	2655 m ²
Krundil täisehitusprotsent:	-
Suurim ehitisealune pind:	-
Hoonete arv krundil:	-
Hoone max korruselisus (maapealne/maa-alune):	-
Hoone lubatud suurim kõrgus:	-
Kavandatav parkimiskohtade arv:	-

Krundile on paigaldatud Kannikese tee 17 katlamaja teenindav põlevkiviõlimahuti.

Käesoleva detailplaneeringuga hoonestust krundile pos 4 ette ei nähta.

Krundil pos 4 võib ümbritseda kuni 1,5 m kõrguse piirdega.

Pos nr 5

Krundil kasutamise sihtotstarve:	Vee tootmise ja jaotamise ehitise maa
Krundil planeeritud suurus:	5383 m ²
Krundil täisehitusprotsent:	13%
Suurim ehitisealune pind:	700 m ²

Hoonete arv krundil:	1
Hoone max korruselisis (maapealne/maa-alune):	1/-1
Hoone lubatud suurim kõrgus:	maapinnast 8 m
Kavandatav parkimiskohtade arv:	3

Krundil asub 1968. aastal ehitatud puurkaev koos pumbamajaga. Käesoleva detailplaneeringuga nähakse ette olemasoleva amortiseerunud pumbajaama lammutamine ja puurkaevu tamponeerimine ning ehitusõiguse määramine uuele pumbamajale koos veetöötluse, veemahutite ja puurkaevudega. Krundile rajatakse kaks puurkaevu (üks neist hoonesse), puurkaevude sanitaarkaitseala on 30 m. Puurkaeve ja pumbamaja ümbritsev ala kujundatakse pargialana, piirdeid ei rajata. Krundil paikneb maamärgina olemasolev punastest tellistest korsten kõrgusega 44,23 m maapinnast.

Pos nr 6

Krundi kasutamise sihtotstarve:	Haljasala maa
Krundi planeeritud suurus:	4392 m ²
Krundi täisehitusprotsent:	-
Suurim ehitisealune pind:	-
Hoonete arv krundil:	-
Hoone max korruselisis (maapealne/maa-alune):	-
Hoone lubatud suurim kõrgus:	-
Kavandatav parkimiskohtade arv:	-

Krundil säilitatakse avalik pargiala, mille eesmärk on toimida puhvrina jalgpallihalli ja korterelamute vahel, eraldades kahte erineva funktsiooniga ala. Krundi pos 6 läbiv killustikkattega sõidutee asendatakse kergliiklusteega, erandina on lubatud sõiduautode liiklus pääsuks Kannikese tee 14 kinnistule. Pargialale võib püstitada või paigaldada väljõulinnaku ja teisi pargi funktsiooniga haakuvat inventari. Krundi pos 6 ei ümbritseta piirdega.

Pos nr 7

Krundi kasutamise sihtotstarve:	Tee ja tänava maa
Krundi planeeritud suurus:	855 m ²
Krundi täisehitusprotsent:	-
Suurim ehitisealune pind:	-
Hoonete arv krundil:	-
Hoone max korruselisis (maapealne/maa-alune):	-
Hoone lubatud suurim kõrgus:	-
Kavandatav parkimiskohtade arv:	-

Krundil paikneb Kannikese tee lõik. Krundi piirdega ei ümbritseta.

Pos nr 8

Krundi kasutamise sihtotstarve:	Tee ja tänava maa
Krundi planeeritud suurus:	5455 m ²
Krundi täisehitusprotsent:	-
Suurim ehitisealune pind:	-
Hoonete arv krundil:	-
Hoone max korruselisis (maapealne/maa-alune):	-
Hoone lubatud suurim kõrgus:	-
Kavandatav parkimiskohtade arv:	-

Osaliselt paikneb krundil Kannikese tee. Juurdepääsuks spordihallile ühendatakse Kannikese tee Nelgi põiguga. Teemaa laiuks on kavandatud 15–25 meetrit, millest sõidutee laius on plaanitud ca 6 m ja kergliiklustee laius ca 3 m. Krunti piirdega ei ümbritseta.

Planeeritava ala kruntide maakasutuse määramisel on aluseks krundi kasutamise sihtotstarbe leppemärgid, mis on leitavad Viimsi valla kodulehelt.

Vastavalt leppemärkidele on detailplaneeringus krundi kasutamise sihtotstarbed järgmised:

ÜK – kultuuri- ja spordiasutuste maa

HP – haljasala maa

OS – soojusenergia tootmise ja jaotamise ehitise maa

OV – vee tootmise ja jaotamise ehitise maa

TL – laohoone maa

LT – tee ja tänava maa

6.4. Liiklus- ja parkimiskorraldus

Detailplaneeringu liikluslahenduse aluseks on Viimsi Vallavalitsuse ehitus- ja kommunaalosakonna poolt koostatud tehnilised tingimused nr TE-1153-1 Kannikese tee sõidutee ja jalgratta- ja jalgte projekti koostamiseks.

Juurdepääsuks jalgpallihallile ühendatakse Kannikese tee Nelgi põiguga, milleks moodustatakse detailplaneeringuga teemaa sihtotstarbega krunt pos 8. Teemaa laiuks on kavandatud 15–25 meetrit, millest sõidutee laius on plaanitud 6 m ja kergliiklustee laius 3 m. Eelnevalt Roosi tee poole suundunud Kannikese tee sõidutee muudetakse krunt pos 6 (haljasala maa) osas kergliiklusteeks, erandina on lubatud sõiduautode liiklus pääsuks Kannikese tee 14 kinnistule. Liiklus Kannikese tee 14 kinnistule tagatakse liikluskorraldusvahenditega.

Sõidutee asemele kergliiklustee planeerimise eesmärgiks on rohevõrgustiku teemaplaneeringus toodud haljastu nr 22 vääristamine ja laiendamine ning pargiala rajamine korterelamute ja planeeritava spordihalli vahelisele alale. Kavandatav park laieneb ka krundile pos 5, kuhu on planeeritud pumbamaja ja puurkaevud. Planeeritavatele hoonetele ja rajatistele ettejäävate III väärtusklassi puude asendusistutused teostada esimeses järjekorras sama planeeringuala kruntidele pos 5 ja pos 6.

Liikluse rahustamiseks Kannikese tee tuleb kasutada tehnilisi võtteid, mida toetavad ja selgitavad regulatiivsed vahendid ning tänavahaljastus. Regulatiivsete vahenditega kehtestada asulakiirusest madalam piirkiirus 30 km/h ja tehniliste võtetega tagada olukord, kus üle 30 km/h sõidukiiruse kasutamine on erandlik. Tehniliste võtetena kasutada eelkõige vertikaalseid võtteid (nt tõstetud ülekäik), spetsiaalset teemärgistust ja ülekäiguradade kohtvalgustust. Täiendalt kaaluda projekteerimise käigus vajadust kasutada teekitsendust või muuta tee ristlõiget tagamaks rahustatud liikluskeskkond.

Liiklemisvõimalus tuleb võimaldada kõigile liiklejagruppidele, kuid kergliiklejad on eelistatud ning seega on vajalik leida võimalusi kergliiklustristu ühenduvuse, mugavuse ja ohutuse perspektiivist.

Kruntidele pos 1 ja pos 5 on ette nähtud 3 parkimiskohta, püsivad töökohad hoonetes puuduvad. Jalgpallihalli teenindavasse parklasse krundil pos 3 on ette nähtud 40 parkimiskohta sõiduautodele ja kaks parkimiskohta bussidele ning 30 parkimiskohta jalgratastele.

Parkimislahenduse väljatöötamisel on lähtutud tänapäevase kvaliteetse ruumiloome aluspõhimõtetest, mille juures on arvestatud aja- ja asjakohasuse, otstarbekuse, säästliku, tõhusa, kliimamuutuste kohase ja esteetilise lahendusega.

Parkla ja laiemalt liikumiskeskkonna kujundamise sihiks seati inimkeskse, keskkonnasõbraliku ja kõigile ligipääsetava keskkonna loomine.

Viimsi vallas ei ole kehtestatud eraldi parkimismormatiivi. Üldjuhul lähtutakse standardi EVS 843:2016 „Linnatänavad“ tabelis 9.1 ja 9.3 sätestatud väärtustest. Linnatänavate standardis ette nähtud normid treeninguteks mõeldud spordihallile soodustavad aga autokeskset ruumikasutust, mis ei ole antud asukohas põhjendatud lahendus.

Arvestades treeningute ajal piirkonnas viibivate inimeste arvu, ei ole antud juhul mõistlik kohaldada eelpool viidatud standardi tabelis 9.1 spordihallile ettenähtud normatiivset parkimiskohtade arvu.

Antud planeeringu alale on kavandatud treeninghalli tüüpi hoone, kus puuduvad tribüünid ja pealtvaatajate kohad. Hinnanguliselt 2/3 külastajatest ei vaja auto parkimiskohta, kuna saabuvad jalgsi, jalgratta või kergliikuriga. Parkimiskohtade vähima arvu määramisel vahetult hoone juures on lähtutud olemasoleva Viimsi Mõisapargi jalgpalliväljaku parkimiskohtade arvust (40), mis oma kasutuselt on samatüübiline ja täidab ootused parkimisvajaduse osas.

Planeeritavast alast põhja poole Vehema tee äärde Vikerkaare tee 2 kinnistule on planeeritud kool-lasteaed-spordihoone koos parklaga 90 sõiduautole. Nimetatud parkla jääb jalgpallihallist 250 m kaugusele ja on täiendavaks parkimisvõimaluseks jalgpallihalli kasutajatele.

Jalgpallihalli parkla on riskasutatav kogukonnaaia kasutajatega. Kogukonnaaia suurim kasutusaeg on suveperioodil, spordihallil kevad-sügis-talvel, dubleerivate parklate rajamise vajadus ei ole põhjendatud. Kannikese tee maa-alale (pos 8) jalgpallihalli sissepääsu lähedusse on planeeritud 4 peatumiskohta sõiduautodele, mis võimaldab vanematel tuua lapsed trenni ilma parklasse sisse keeramata ning jätkata seejärel teekonda. Parkimine nendel kohtadel välistatakse liikluskorraldusvahenditega. Teede-platside täpne lahendus ja parkimiskohtade lõplik arv määratakse ehitusprojektiga.

Käesoleval hetkel on lähim ühistranspordipeatus on Vehema teel Vikerkaare peatus, seal peatub Harjumaa maakonna avalik bussiliin nr 174. Teekonna pikkus mööda kergliiklusteid bussipeatusest jalgpallihalli peasissepääsuni on ca 300m. Lähim Viimsi valla siseliini (V3) peatus on Aiandi teel – peatus Viimsi mõis. Peatusest Viimsi mõis on jalgpallihalli peasissepääsuni 700 meetrit. Kilomeetri raadiuses jalgpallihallist on veel siseliinide peatused: Viimsi Vallamaja (V3, V9), Aiandi (V3), Tulika (V3, V7A) ning Tulbiaia (V3, V7A).

Eelnevas lõigus toodud bussiliinide numbrid on seisuga august 2023. Vastavalt inimeste liikumisele inimeste ja uutele funktsioonidele ruumis, kui spordihall ja haridushoone tööd alustavad, võib vald muuta liinide marsruute ja peatuste asukohti.

Viimsi Vallavalitsuse ehitus- ja kommunaalosakond koostas liikluskõrvalduse analüüsi Kannikese tee 1, Kannikese tee 1a, Kannikese tee 19 ja Kannikese tee detailplaneeringuga kavandatud lahendusele (vt detailplaneeringu lisad). Liikluskõrvalduse analüüsi eesmärk oli prognoosida detailplaneeringuga lisanduvat liikluskõrvaldust ja liikluskõrvalduse ning analüüsida, kuidas mõjutab lisanduvate autode hulk ristmike läbilaskevõimet ja teostada ristmike läbilaskvuse kontrollarvutus tiptundidel arvestades nii olemasoleva kui prognoositava perspektiivse (10 aastat) liiklussagedusega. Töös kasutati Viimsi vallas regulaarselt teostatud liiklusuuringute andmeid olemasoleva liiklussageduse hindamiseks ning liiklussageduste prognoosimiseks.

Väljavõtte liiklusmõju analüüsist:

Lähtudes vaatlustest piirkonna spordihoonete juures, võib eeldada, et hommikusele tipptunnile lisanduvate sõidukite näol mõju praktiliselt puudub, kuna valdav osa tegevusi toimub jalgpallihallis pealelõunasel ajal (trennid toimuvad peale koolipäeva lõppu). Prognooside kohaselt viibib korraga jalgpallihallis ligi 100 õpilast (lisanduvad treenerid ja abipersonal). Paikvaatlusest Viimsi staadionil ja Viimsi Pargi palliplatsil saabub trenni hinnanguliselt:

- 1/3 õpilasi ise jalgratta või tõuksiga,
- 1/3 jalgsi ja või ühistranspordiga ning
- 1/3 õpilastest tuuakse autoga või tuleb ise oma autoga.

Trennide algusajad ei ole kattuvad ja on hajutatud ehk tegemist ei ole kontsertmaja tüüpi kasutusega, kus kõik hoones olevad isikud soovivad saabuda ja lahkuda samal ajal. Prognoositakse, et päeva jooksul viibib erinevatel aegadel jalgpallihallis kokku 500 õpilast.

Prognoositavad liiklussagedused

167 õpilase toomine autoga võib tekitada 668 sõitu, kui lapsevanem sõidab edasi-tagasi ehk iga õpilase kohta tekib 4 sõitu. Arvestades planeeringuala ümbritsevat teedevõrgustikku ning planeeringuga kavandavat liikluskorralduslikke põhimõtteid võib eeldada, et liiklussagedused jagunevad ühtlaselt erinevate suundade vahel. Prognoosime 334 sõidu lisandumist Vehema teele, millest 167 sõitu lisandub Vehema tee ja Aiandi tee ristmikule. Lisades jalgpallihalli personali ja teenindussõidukite jaoks arvestuslikud sõidud, saame täiendavalt 36 sõitu, millega lisandub Kannikese teele hinnanguliselt 704 sõitu ööpäevas. Eeltoodust lähtuvalt prognoosime tööpäeviti 704 ($167 \times 4 + 18 \times 2$) auto lisandumist ööpäevas Kannikese teel, millest umbes 264 (66×4) võiksid lisanduda õhtusele tipptunnile. Mis edasise teekonna osas jaotub Nelgi tee ja Vehema tee vahel ning seejärel Aiandi tee ja Pärnamäe tee vahel.

Lähtudes 2022 aasta liiklusuuringust prognoositakse 2032. aastaks Nelgi teele 836 auto ja Vehema teele 926 auto lisandumist ööpäevas. Viimsi valla 2022. a liiklusuuringu kohaselt on lisanduva liikluskoormuse mõju piirkonna ristmikule olemas, kuid ühelgi juhul ei teki olukorda, et ristmiku läbilaskvus oleks ammendunud. 2027 teenindustasemete arvutamisel on arvestatud hommikust tipptundi ning prognoositud AKÖL väärtust 2027. aastal.

Vastavalt Viimsi valla 2022. a liiklusuuringu prognoosile on 2027 AKÖL väärtused suurenenud Aiandi teel 858, Vehema teel 1165 ja Nelgi teel 505 auto võrra.

Kannikese tee AKÖLi suurenemine 704 auto võrra ei oma olulist mõju piirkonna ristmikule võttes arvesse asjaolu, et piirkonna ristmikol oli vasakpöörde kõrvalteelt (VP k 7) madalama tasemega (C) vaid hommikusel tipptunnil, millal planeeringualalt mõjusid ristmikule ei teki.

Kokkuvõte

Aiandi tee ja Nelgi tee või Aiandi tee ja Vehema tee ristmike läbilaskevõimet ning teenindustaset jalgpallihalli külastatavus ei mõjuta.

Vehema tee, Nelgi tee ja Aiandi tee liikluse autostumise ja tavapärase liikluskasvu prognoosnäitajad on suuremad, kui jalgpallihalli kasutajate liikus – seega ei mõjuta jalgpallihalli tegevusest tulenev liiklus täiendavalt teede liikluskoormust, tegemist on tavapärase liikluse kasvu piires toimuva tegevusega ja seega ei oma see liiklusele mõju.

Vahetu mõju on Kannikese teel, kuna hetkel on seal madal liiklussagedus. Mõju vähendamiseks tihendatakse piirkonnas haljastust ja renoveeritakse teedevõrk, samuti hajutatakse liiklust.

6.5. Keskkonnakaitse tingimused

Tulenevalt kõrgendatud avalikust huvist ja asjaolust, et kavandatav spordihall on suurema hoonestusmahuga, on Viimsi Vallavalitsus pidanud põhjendatuks koostada keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) eelhindang võimaliku olulise keskkonnamõju väljaselgitamiseks.

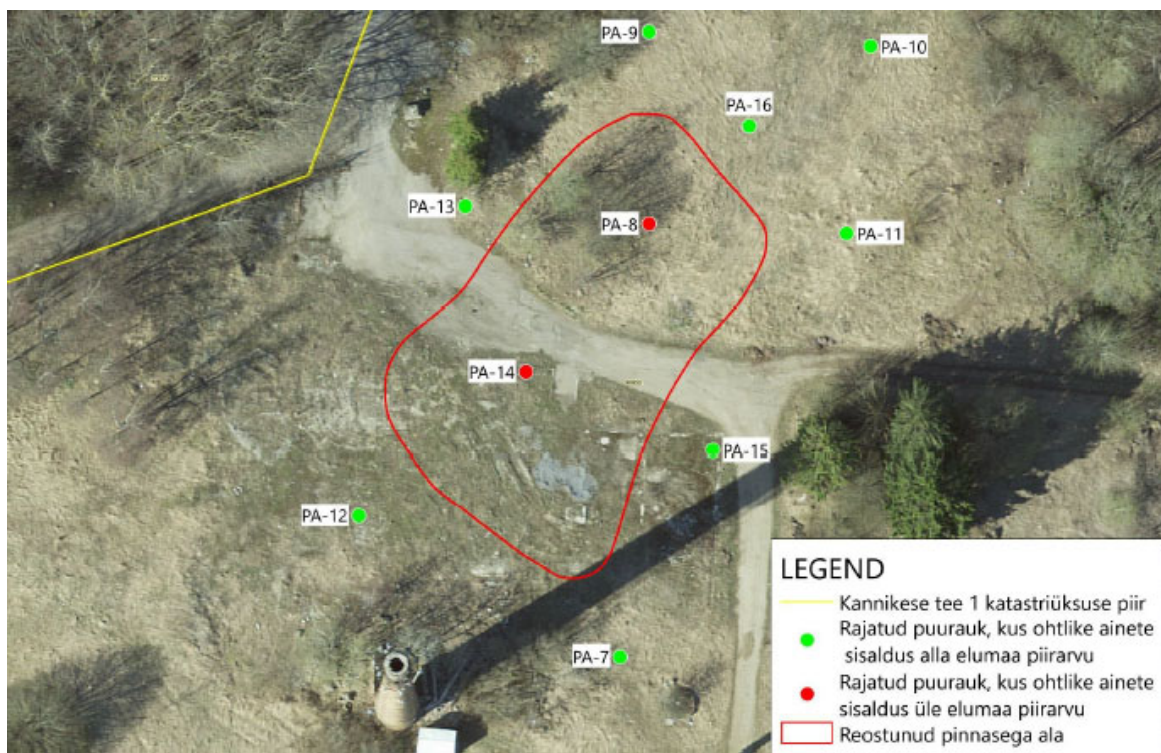
KSH eelhindangu põhjal ei ole detailplaneeringu koostamisel KSH läbiviimine vajalik järgmistel põhjustel:

- detailplaneeringu elluviimine ei too eeldatavasti kaasa tegevusi, millega kaasneks keskkonnaseisundi oluline kahjustumine, näiteks negatiivne mõju pinnasele, veerežiimile või hüdrogeoloogilistele tingimustele;
- detailplaneeringu elluviimine esialgsel eskiisil toodud mahus ei too eelduste kohaselt kaasa muud olulist negatiivset keskkonnamõju, võttes arvesse planeeringuala ja selle lähiümbruse maakasutust ning planeeringuga seatavaid keskkonnatingimusi;
- planeeringualal ei paikne teadaolevalt kaitsealuseid looduse üksikobjekte ja kaitsealasid, Natura 2000 võrgustiku alasid, mida planeeringuga kavandatav tegevus võib mõjutada;
- detailplaneeringuga kavandatav tegevus ei kahjusta kultuuripärandit, inimese tervist, heaolu ega vara;
- planeeritava tegevusega ei kaasne liikluskoormuse, müra- ja õhusaaste olulist suurenemist ning ülenormatiivsete saastetasemete esinemist;
- võimaliku jääkreostuse olemasolu ning ulatuse väljaselgitamine ning vajadusel vastavate reostuse likvideerimise meetmete määramine on võimalik lahendada detailplaneeringu koostamise käigus;
- planeeritava tegevusega ei kaasne olulisel määral soojuse, kiirguse, valgusreostuse ega inimese lõhnataju ületava ebameeldiva lõhnahäiringu teket.

Planeeritud maa-ala keskkonnakaitse abinõud on järgmised:

- kanaliseerimine vastavalt Viimsi valla kanaliseerimise plaanile;
- jäätmete kogumine konteineritesse, hoiustamine omal krundil ja regulaarne äravedu;
- võimalusel olemasoleva kõrghaljastuse säilitamine ja uue haljastuse rajamine;
- juurdepääsuteede rajamine tolmuva kattega;
- võimalikult suures mahus ehitustsoonis asuva rajamistöodeks sobiva pinnase ärakasutamine ala vertikaalplaneerimisel;
- võõrliigi – vooljas pargitatar – likvideerimine, võõrliigi kasvukohas asuvat pinnast mitte kasutada ala vertikaalplaneerimisel;
- reostunud pinnast mitte kasutada ala vertikaalplaneerimisel;
- laialehise neiuvaiba kasvutingimuste kaitsmine;
- detailplaneeringu koostamise käigus teostati reostuse uuring ning hinnati spordihoone mõju naaberkiinnistute insolatsiooninäitajatele.

Reostusuuringu viis läbi Maves OÜ. Reostusuuringu tulemusena piiritleti ligikaudu 1100 m² suurusel alal naftasaadustega reostunud pinnasega ala. Reostunud pinnase maht kokku on ligikaudu 700 m³.



Kuvatõmmis Maves OÜ reostusuuringust

Reostunud pinnase likvideerimine

Reostus on otstarbekas likvideerida väljakaevamise teel, sest alale on planeeritud rajada jalgpallihall ning kaevetööd on ehituse käigus vajalikud.

Pinnase saneerimistöid võib teha vastavat jäätmekäitlusalust oma ettevõtte või vastava pädevusega keskkonnaspetsialisti juhendamisel ja järelevalve all.

Reostunud pinnase likvideerimisel tuleb esmalt eemaldada reostunud pinnasel lasuv puhas pinnasekiht. Puhas pinnasekiht ladustatakse vajadusel ajutiselt reservi ja kasutatakse hilisematel rekultiveerimistöödel. Seejärel tuleb välja kaevata reostunud pinnas reostusuuringu kuvatõmmisel toodud asukohas.

Välja kaevatud reostunud pinnas tuleb ülejäänud pinnasest eraldi ladustada, tagades selle isoleerituse puhtast pinnasest. Teine võimalus on väljakaevatud reostunud pinnas tõsta koheselt masinale, mis pinnase ära transpordib. Reostunud pinnas tuleb üle anda vastavat jäätmekäitlusalust oma ettevõttele. Tööde läbiviimisel tuleb vältida pinnase pudenemist tööde alalt lahkuvatelt täislaaditud veokitelt ning jäätmeid tuleb vedada kinnises või kaetud veovahendis nii, et nad ei satuks laadimise ega vedamise ajal keskkonda. Mistahes sellisel moel tekkinud reostus tuleb koheselt eemaldada. Kaevetööde ajal tuleb rakendada meetmeid, et reostunud pinnas ei väljuks reostunud ala perimeetrist.

Reostunud pinnase eemaldamise järgselt tuleb kaeviku seintest ja põhjast võtta kokku kuus pinnaseproovi (neli igast küljest, kaks põhjast) naftasaaduste sisalduse määramiseks, et veenduda reostuse likvideerimistööde tõhususes. Kõik pinnaseproovid tuleb võtta keskkonnaspetsialisti poolt. Pinnaseproovide analüüsitulemuste põhjal otsustatakse, kas lisa kaevetööd on vajalikud või saab reostuse likvideerimistööd lugeda lõppenuks.

Reostuse likvideerimistööde kohta tuleb koostada aruanne, kus on näidatud, kes teostas reostuse likvideerimistööd, kes võttis ja millises koguses pinnast vastu (esitada vastavad saatelehed).

6.6. Keskkonnamüra tasemete hindamine (Akukon Eesti OÜ)

Keskkonnamüra aspektist on detailplaneeringu ala sobilik spordirajatiste rajamiseks. Valdavat osa alast hõlmavad mitte müratundlikud hooned nt tööstusettevõtted ning nende juurde kuuluvad abi- ja laohooned, töökojad. Lähimad eluhooned paiknevad Kannikese tee ja Nartsissi tee ääres u 70–90 m kaugusel.

Siseruumide müra tasemed ei tohi ületada sotsiaalministri 04.03.2002. a määruses nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja müra taseme mõõtmise meetodid“ kehtestatud normtasemeid. Vajadusel rakendada müravastaseid meetmeid lähtudes muuhulgas EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“.

Tehnoseadmed:

Kui spordirajatise katusele või seintele plaanitakse paigaldada tehnoseadmeid, siis tuleb arvestada eluhoonetega ja jälgida üldiseid tehnoseadmete mõju vähendamise võimalusi.

Liiklusrüü:

Juurdepääsuks spordihallile ühendatakse Kannikese tee Nelgi põiguga. Kruutidele pos 1 ja pos 5 on ette nähtud 3 parkimiskohta, püsivad töökohad hoonetes puuduvad. Spordihalli teenindavasse parklasse on ette nähtud 40 parkimiskohta sõiduautoale ja kaks parkimiskohta bussidele. Spordihalli parkla on ristikasutatav kogukonnanäia kasutajatega. Kogukonnanäia suurim kasutusaeg on suveperioodil, spordihallil kevad-sügis-talvel, dubleerivate parklate rajamise vajadus puudub. Kannikese tee maa-alale parkimist ette ei nähta. Parkimiskohtade täpne arv määratakse ehitusprojektiga.

Kavandatav autoliiklus Kannikese teel ja Nelgi teel ei põhjusta ülenormatiivset müra, sest liikluskorvus on madal ning vahemaa tee ja müratundlike eluhoonete vahel on piisavalt suur.

Tehnoseadmed ja leevendusmeetmed

Välisõhus leviv müra on atmosfääriõhu kaitse seaduse tähenduses inimtegevusest põhjustatud ning välisõhus leviv soovimatu või kahjulik heli, mille tekitavad paiksed või liikuvad allikad. Keskkonnaministri 16.12.2016. a määrus nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja müra taseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ sätestab müra siseriiklikud normtasemed liiklus- ja tööstusmüradele.

Atmosfääriõhu kaitse seaduse reguleerimisalasse ning Keskkonnaministeeriumi töövaldkonda ei kuulu spordi- ja meelelahutusürituste tekitavad mürahäiringud. Atmosfääriõhu kaitse seadusega mitte reguleeritud müraallikate tekitatava häiringu korral on üheks võimaluseks mitme osapoole vaheline kokkulepe.

Tehnoseadmete asukohti detailplaneeringu faasis veel paika ei panda, seda teemat käsitletakse edasises projekteerimise faasis.

Määruse mõistes on tehnoseadmeteks hoonete tehnokommunikatsioonid (vee-, kanalisatsiooni-, kütte-, ventilatsiooni- ja jahutusseadmed, liftid) ning müratekitavad seadmed sama hoone või läheduses asuvate hoonete tootmis- ja teenindusruumides, kaubandus- ja tööstusettevõtetes.

Eesti siseriiklikud normväärtused väliskeskkonnas on sätestatud keskkonnaministri 16.12.2016. a määruse nr 71 lisas 1, mille järgi tehnoseadmete müra piirväärtusena rakendatakse tööstusmüra sihtväärtust. Tööstusmüra sihtväärtus II kategooria aladel on 50 dB päeval ja 40 dB öösel.

Tehnosüsteemide projekteerimisel tuleb arvestada, et ventilatsiooni- ja jahutusseadmete välisosasid ei suunata eluhoonete/büroohoonete poole ja/või need tuleb varustada mürasummutitega. Samuti tuleb arvestada, et trafod, alajaamad ja õhksoojuspumbad, mis on paigutatud müratundliku hoone lähedusse võivad põhjustada mürahäiringuid.

Kirjeldatud erinevate nõuete täitmiseks tuleb planeeritava hoone tehnokommunikatsioonide välisosad projekteerida hoone sellistesse osadesse, kus nende mõju ümbritsevale keskkonnale ja lähimatele müratundlikele hoonetele oleks minimaalne. Kusjuures tuleb valida seadmed, mille müraarakteristikud tagavad vastavate nõuete täitmise või kasutada müra levikut piiravaid konstruktsioone (nt mürakaitseekraanid seadmete vahetus läheduses) või tehnilisi lahendusi (nt mürasummutid).

Ehitusaegne tegevus

Ehitusseadustiku § 12 lõike 3 kohaselt tuleb ehitamisel arvestada mõjutatud isikute õigustega ning rakendada abinõusid nende õiguste ülemäärase kahjustamise vastu. Ehitamisega kaasneb paratamatult teiste isikute õiguste riive, mis väljendub muuhulgas ka ehitamisega kaasnevas müras ja vibratsioonis. Taolisi riiveid tuleb mõistlikus ulatuses taluda, kuid riive tekitaja peab hoolitsema selle eest, et riive oleks võimalikult väike. Ehitusseadustiku § 39 lõike 1 kohaselt annab ehitusloa kohalik omavalitsus, kui seaduses ei ole sätestatud teisiti ning ehitamise nõuetele vastavuse kontrollimine on kohaliku omavalitsuse ülesanne.

Ehitusmürale rakendatakse ajavahemikul kell 21.00–7.00 piirväärtusena asjakohase mürakategooria tööstusmüra normtasel. Päeval ajal (7.00–21.00) ehitustöödest tulenevale mürale normtasemeid kehtestatud ei ole. Tööstusmüra piirväärtus öisel ajavahemikul on II kategooria aladel 45 dB. Impulssmüra piirväärtusena rakendatakse asjakohase mürakategooria tööstusmüra normtasel. Impulssmüra põhjustavat tööd võib teha tööpäevadel kell 07.00–19.00. Impulssheli on määruse tähenduses alla 1 sekundi kestev heli.

Ehituse ajal on soovitatav elamualade/ärialade läheduses rakendada järgmisi müravastaseid meetmeid:

- tööde ajastamine ja planeerimine – väga mürarikkaid töid mitte planeerida öhtusele ja öisele ajavahemikule ning puhkepäevadele;
- vajadusel teostada müra ja/või vibratsioonitasemete monitooring;
- ehitustegevusel kasutada vaiksemaid masinaid;
- müravastasteks meetmeteks on veel hoolikas töö ja avalikkuse/kohalike elanike teavitamine mürarikastest töödest;
- vajaduse korral kasutada müra vähendavaid tehnoloogiaid, näiteks ajutised ja teisaldatavad ekraanid, summutid, korpused (nt seadmete ümber kummimati paigaldamine vms);
- jälgida, et ehitusaegsed ja kasutusaegsed vibratsioonitasemed ei ületaks sotsiaalministri 17.05.2002. a määruses nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“ §-s 3 toodud piirväärtuseid;
- ehitustegevusel kasutatavate seadmete ja masinate regulaarne korrashoid ja hooldus;
- vältida tarbetut masinate töötamist, lülitada seadmed välja, kui nende kasutamine pole vajalik;
- võimalusel kasutada elamualade läheduses tagurdussignaali puhul alternatiivseid variante, mis ei tõstaks müratasemete häiringuid, nt muutuva helitugevusega signaalid või häired – neid tuleb hinnata igal üksikjuhul eraldi ning tuleb arvestada võimalike ohutusprobleemidega.

Samas tuleb arvestada, et osade tööde või asukohtade puhul on müra ja vibratsiooni kontroll ja vähendamine väga keeruline.

6.7. Insolatsiooni nõuded

Insolatsiooninõuete täitmise osas tuleb lähtuda Eesti Ehituskonsultatsiooniettevõtete Liidu eestvedamisel valminud ruumi otsese päikesevalguse ehk insolatsiooni kestuse arvutamise juhendist ning arvestada ka EVS-EN 17037:2019+A1:2021/AC:2022 „Päeavalgus hoonetes“ nõuetega.

Ruumi otsese päikesevalguse kestuse arvutamise juhend lähtub Eestis väljakujunenud praktikast – heast tavast – ning baseerub vanal kehtinud standardil EVS 894. „Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides“. Insolatsiooninõuded peavad olema täidetud nii projekteeritavate uute hoonete kui ka olemasolevate naaberelamute osas, olenemata uue hoone asukohast hoonestusalal.

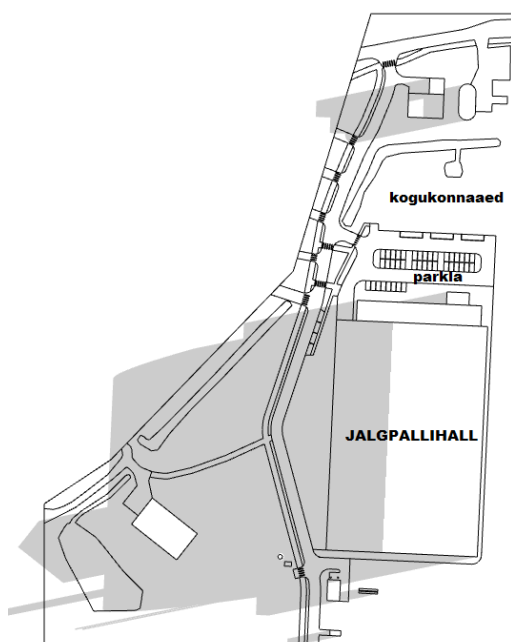
Juhendi rakendamine on kohustuslik alaliste elupaikade (eluruumide); koolieelsete lasteasutuste mänguruumide ja mänguväljakute; hoolekandetasutuste hoolealuste ja haiglate patsientide ruumide (nt. eluruumides, palatites ja puhkeruumides) insolatsiooni arvutamisel.

Juhendi rakendamine ei ole kohustuslik ajutise elupaigana kasutatavates eluruumides (näiteks ühiselamu jms.). Juhendi rakendamine ei ole kohustuslik majutusruumides (näiteks hotell, hostel jms.).

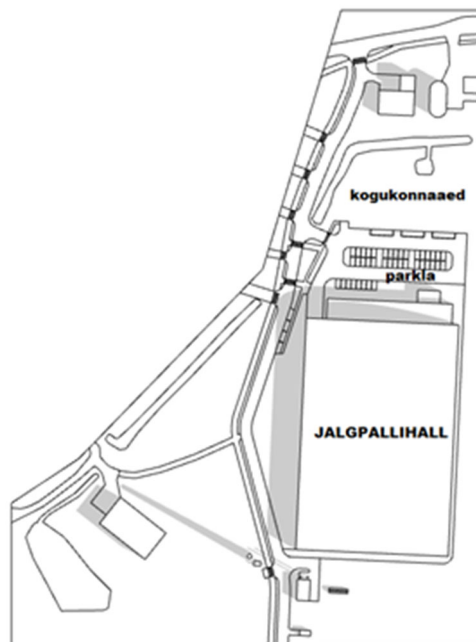
Tootmishoonetele nimetatud juhendit ei kohaldata.

Planeeringute koostamisel tuleb hoonete asukoht ja orientatsioon valida selliselt, et oleks tagatud piisav insolatsioon päevas ajavahemikul 22. aprillist kuni 22. augustini. Insolatsiooni kestus eluruumides on piisav, kui 2,5-tunnine katkematu insolatsioon või 3-tunnine katkestustega insolatsioon on tagatud kuni 3-toaliste korterite puhul vähemalt ühes toas, nelja või enama tubade arvuga korterite puhul vähemalt kahes toas.

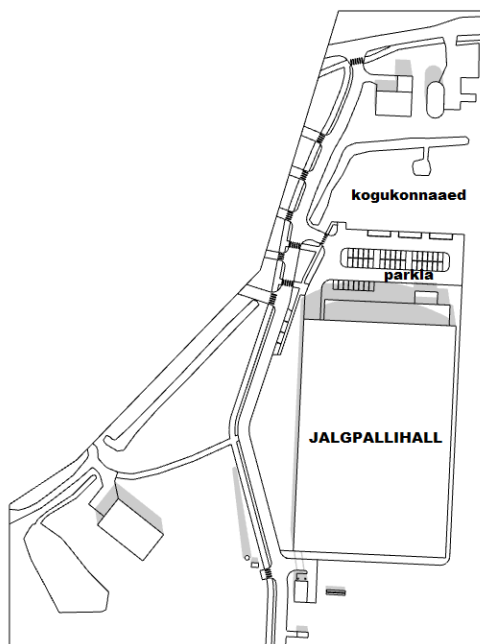
Detailplaneeringu mahus on koostatud jalgpallihalli poolt tekitatava varju analüüs (aluseks 22. aprill), millest lähtub, et kevad-suvisel perioodil jalgpallihall korterelamuid ja kogukonnaaeda päevasel ajal ei varjuta. Päikesetõusul ulatuvad jalgpallihalli varjud Kannikese tee 12 kinnistule, kuid analüüsis ei ole arvestatud olemasoleva kõrghaljastusega, mille varjud samuti ulatuvad elamuteni. Analüüs on koostatud programmiga Archicad 21.



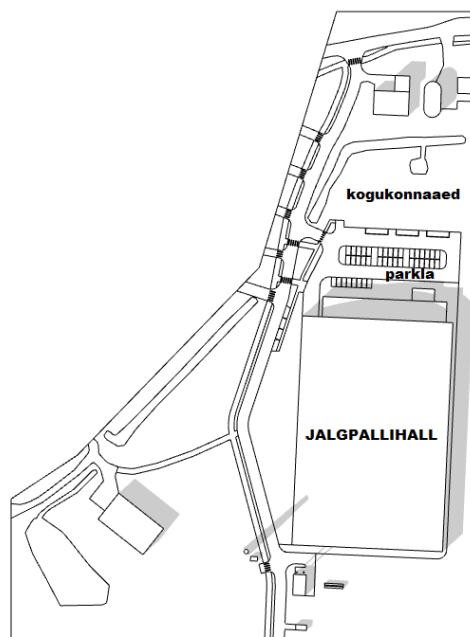
22. aprill kell 7.00



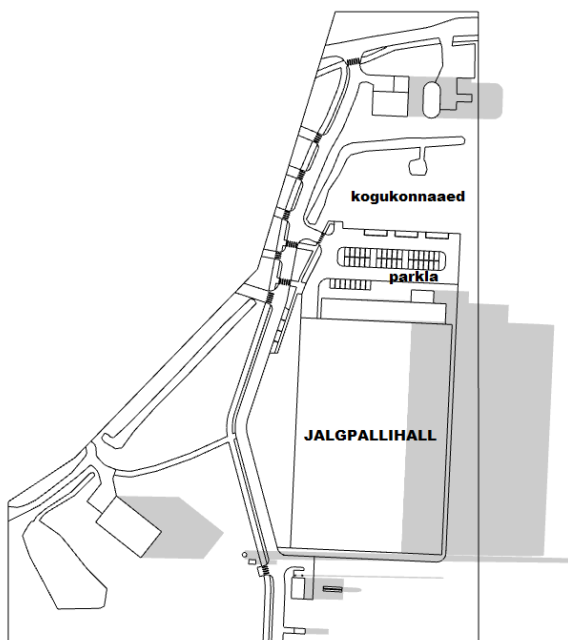
22. aprill kell 10.00



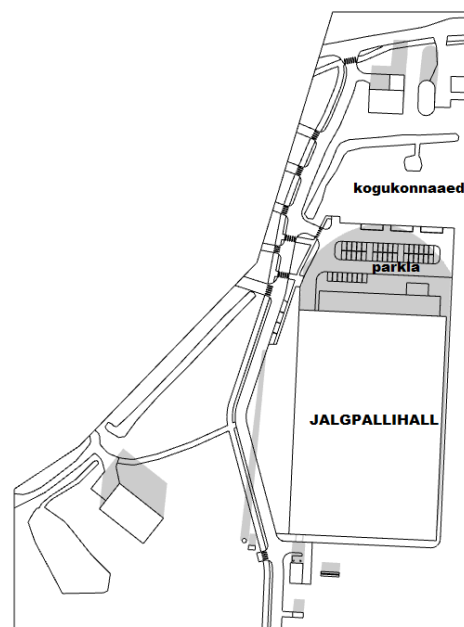
22. aprill kell 13.00



22. aprill kell 16.00



22. aprill kell 19.00



1. märts ja 14. oktoober kell 14.00

Eraldi käsitleti jalgpallihalli tekitatud varju ulatust kogukonnaaia alale. Alates 1. märtsist kuni 14. oktoobrini ei ulatu jalgpallihalli vari üle jalgpallihallist põhjas paikneva parkla. Analüüsis on arvestatud jalgpallihalli maksimaalse kõrgusega, milleks on 20 m.

6.8. Radooniohust tulenevad nõuded

Radoon on värvitu ja lõhnatu looduslik radioaktiivne, õhust raskem gaas. Mõõtühikuks on Bq/m³ (bekrell kuupmeetri kohta). Radoon imbub ruumidesse maaalusest pinnasest ning tulenevalt sellest esineb radooni peamiselt keldrites ja esimestel korrustel.

Radoonisisaldus siseõhus kõigub väga suurtes piirides. Mida tihedam on hoone vundament, seda vähem pääseb radooni hoonesse. Lisaks mõjutab radooni taset siseõhus ilmastik, õhurõhud, tuulesuunad, maapinna niiskus %, maapinna külmumine, hoone ventilatsioon ning selle kasutamine, akende ja uste avamine, küttekolded jne.

Harjumaa radooniriski kaardi kohaselt jääb detailplaneeringu maa-ala kõrgendatud radooniriskiga piirkonda, mistõttu tuleb kasutada hoonete ehitamisel radoonikaitse meetmeid, juhindudes Eesti standardi EVS 840 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ ajakohasest versioonist ning teha vajadusel pinnaseõhu radoonitaseme mõõtmised, et tagada hoone ruumiõhu radoonisisalduse vastavus ettevõtlus-ja infotehnoloogiaministri 28.02.2019 määruse nr 19 „Hoone ruumiõhu radoonisisalduse ja hoone tarindi ehitusmaterjalidest siseruumidesse emiteeritavast gammakiirgusest saadava efektiivdoosi viitetas“ nõuetele.“

6.9. Haljastuslahendus

Planeeritaval alal säilitada II väärtusklassi puud ning võimalusel III väärtusklassi puud. Planeeritavate hoonete ja rajatiste ehitamisele ette jäävad III ja IV väärtusklassi puud võib likvideerida, raieloa aluseks on ehitusprojekt. III klassi puude likvideerimisel määratakse asendusistutuse kohustus, asendusistutused teostada esimeses järjekorras sama planeeringuala kruntidele pos 5 ja pos 6.

Planeeritaval alal kasvava III kaitsekategooria taimeliigi laialehise neiuvaiba kasvuala jääb krundile pos 6, mis on haljasala maa. Krundile pos 6 hoonestust ei kavandata ja laialehise neiuvaiba kasvutingimusi ei muudeta. Planeeritav kergliiklustee on ette nähtud olemasoleva killustikkattega sõidutee kehandile.

Planeeritaval alal kasvav invasiivne võõrliik – vooljas pargitatar, mis jääb ka valdavalt kavandatava spordihalli asukohale, tuleb likvideerida.

Krunte pos 5 ja 6 piirdega ei ümbritseta. Krundile pos 5 on ette nähtud veetöötusjaam, kuid hoone ümbrus kujundatakse kõrghaljastusega haljasalaks, mis liitub krundile pos 6 planeeritud pargialaga ning moodustab puhvri elamualade ja kavandatava jalgpallihalli vahele.

Täpne haljastuse lahendus antakse ehitusprojekti staadiumis. Haljastuse lahendus on vaja koostada kruntidele pos 5, 6 ja 8.

Soovituslik kõrg- ja madalhaljastus planeeritaval alal:

Kõrghaljastus:

- **hall nulg** (*Abies concolor*) – Eestis üks külmakindlaimaid, dekoratiivsemaid ja vähenõudlikumaid nulu liike. Hallikasroheliste okastega puu, mis on mullastiku ja niiskuse suhtes vähenõudlik, eelistab päikesepaistelist kasvukohta. Linnatingimustesse sobiv, kuna talub hästi saastunud õhku.
- **punane tamm** (*Quercus rubra*) – Seda puud võiks eelistada harilikule tammele, kuna tema läikivaid lehti ei kahjusta tammejahukaste. Eriti dekoratiivne sügisel, kui lehed muutuvad tuli- või tumepunaseks. Punane tamm sobib hästi nii soolo- kui ka alleepuuks.
- **must lepp** (*Alnus glutinosa*) – kuna vaadeldava ala põhjapoolses osas kasvavad ilusad vanad sanglepad, siis võib oletada, et see liik sobib siinsete

kasvutingimustega hästi. Must lepp sobib hästi nii soolo- kui ka alleepuuks.

- **pöökpuid** (*Fagus sylvatica f. purpurea*) punaselehine vorm – sobib siia (Viimsi poolsaarele), kuna mere läheduses on pisut soojemad talved ja ei ole karta külmakahjustusi. Pöökpuid võiks siin kasvada soolopuuna.

Madalhaljastus

- **harilik jugapuid** (*Taxus baccata*) – on okaspuudest üks varjutaluvamaid liike, mis kasvab hästi ka poolvarjus. Mullastiku suhtes küllalt nõudlik, eelistades viljakaid muldi. Kannatab hästi gaasi ja tahma. Tumeroheline tihe okastik on dekoratiivne nii suvel kui ka talvel. Jugapuid võiks istutada väikeste rühmadena suuremate puude alla.
- **harilik sarapuid** (*Corylus avellana*) punaselehine sort 'Red Zellernut' – kasvukoha suhtes vähenõudlik, päikesepaistel on lehed intensiivsema värvusega. Lisaks punaselehisele sordile võiks istutada rühmadena (või hekina) ka harilikku sarapuid.
- **liivpaju** (*Salix repens*) 'Argentea' – väikeste hõbedaste lehtedega 0,7...1 m kõrgune laiuv põõsas, mis on mullastiku suhtes vähenõudlik. Liivpaju võiks istutada rühmadena punaselehiste sarapuude naabrusesse, et nende lehestik moodustaks ilusa kontrasti.

6.10. Vertikaalplaneerimine

Planeeritava ala täpne vertikaalplaneerimise lahendus antakse sõidutee ja jalgte ehitusprojekti koostamise käigus, arvestades naaberkinnistute maapinna kõrgustega, projekteeritavate hoonete täpse paiknemisega, mahasõitudega naaberkinnistutele, katendite liikide ja mahtudega ning kruntidele projekteeritud trasside konkreetsete asukohtade ja kõrgustega.

Planeeritava ala sademevesi juhitakse olemasolevasse kuivenduskraavi ja planeeringuala edelaservas asuvasse tiiki. Olemasolev kuivenduskraav on ette nähtud puhastada ja korrastada ning rajada uus sademeveetruup. Truubi kõrvale garaažide poolsele küljele paigaldada drenaaž de110. Lisaks täpsustada edasise projekteerimise käigus olemasolevad drenaaži- ja sademeveeühendused kuivenduskraavi. Olemasolevad ühendused on ette nähtud säilitada, vajadusel tuleb torustikud rekonstrueerida või rajada uued ühendused, et välistada garaažikanalitesse sademevee ja/või pinnasevee kogunemine. Eesmärk on, et drenaažisüsteem toimiks ka tulevikus.

Planeeritava ala ulatuses alates Vehema teest kuni Tammeõue tee ja Jasmiini põigu kinnistuteni (põhjast lõunasse) langeb maapinna absoluutne kõrgusmärk 44 meetrit 37 meetrini. Krundil pos 3 (jalgpallihall) langeb maapind 2 m. Planeeritava jalgpallihalli kõrgusliku mõju vähendamiseks võib kaaluda võimalust hall osaliselt süvendisse paigutada. Jalgpallihalli projekteerimisel ja ehitamisel on lubatud hoone ehitada maapinnast kuni 3 m sügavusele, mis võimaldab vähendada hoone ruumilist mõju ümbritsevale keskkonnale.

6.11. Jäätmekäitlus

Planeeritud ala jäätmekäitlus tuleb lahendada vastavalt Viimsi Vallavolikogu 20.09.2022. a määrusele nr 15 „Viimsi valla jäätmehoolduseeskirja kehtestamine“.

Jäätmemahutite asukohad ja suurus määratakse hoonete ehitusprojektidega. Jalgteede äärde paigaldatavad prügikastid lahendatakse teeprojektiga. Jalgpallihalli krundile on soovitatav paigaldada süvakogumismahutid. Olmejäätmed tuleb paigaldada mahutitesse selliselt, et need ei levitaks lõhna, ei määriks konteinereid ega põhjustaks ohtu inimestele. Jäätmete kogumine peab toimuma sorteeritult, et saaks tagada jäätmete taaskasutust ja kõrvaldamist. Samuti tuleb ette näha ohtlike jäätmete kogumine ning äravedu spetsiaalsetesse ladustamiskohtadesse.

Lammutusjäätmel ja ehituse käigus tekkivad jäätmel tuleb kas suunata taaskasutamisse, ette näha nende äravedu, kõrvaldamine spetsiaalses ladustuspaigas või tuleb anda üle töötlemiseks vastavat jäätmekäitlusaluba omavale ettevõttele. Ehitustöödel tekkivate jäätmel valdaja on kohustatud rakendama kõiki tehnoloogilisi ja muid võimalusi jäätmel liikide kaupakogumiseks. Samuti kuuluvad tema kohustuste hulka kõikide võimaluste rakendamine jäätmel taaskasutamiseks. Ehitusjäätmel käitlemine peab toimuma vastavalt Viimsi valla jäätmehoolduseeskirjale.

6.12. Kehtivad piirangud ja kaitsevööndid

Detailplaneeringu alale planeeritavate avalikult kasutatavate tehnorajatiste osas on kohustus seada isiklik kasutusõigus või servituut tehnovõrkude omanike kasuks.

6.13. Tuleohutusabinõud

Detailplaneering vastab siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ ja 18.02.2021 määrusele nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“.

Tuleohutusabinõud on järgmised:

- Juurdesõiduteed, läbisõidukohad ja juurdepääsud hoonetele-rajatistele peavad olema vabad ja aastaringselt kasutuskõlblikus seisukorras. Tee või läbisõidukoha sulgemisel remondiks või muul põhjusel, kui see takistab tuletõrje- või päästetehnika läbisõitu, tuleb rajada koheselt uus läbipääs suletavasse lõiku.
- Hoonete vahelisse tuleohutuskujasse on keelatud ladustada põlevmaterjale ja põlevpakendis seadmeid.
- Hoonete ehitusprojektid tuleb kooskõlastada Päästeameti Põhja päästkeskusega.
- Projekteerimisel lähtuda standardist EVS 812-7:2018 Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitistele esitatavad tuleohutusnõuded.
- Arvestada siseministri 18.02.2021. a määrusega nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“.
- Tuletõrje veevarustus lahendada vastavalt standardile EVS 812-6:2012/A1+A2.
- Planeeritav jalgpallihall on IV kasutusviisiga ning olemasolev töökoda krundil pos 1 ja planeeritav veetöötlusjaam krundil pos 5 on VI kasutusviisiga.
- Projekteeritavate hoonete tulekustutusvee vajadus määrata ehitusprojektiga, arvestades kehtivate seaduste, määruste, standardite ja normidega.
- Tagatav tulekustutusvesi piirkonnas on 10 l/sekundis 3 tunni jooksul (olemasolevad ja planeeritavad hüdrandid). Kui vajaminev normvooluhulk on üle 10 l/sekundis tuleb planeeritavale alale paigaldada maa-alused tuletõrjeveemahutid.

7. TEHNOVÕRGUD

7.1. Veevarustus ja kanalisatsioon

Planeeritud ala veevarustus ja reoveekanalisatsioon on lahendatud vastavalt ASi Viimsi Vesi 09.12.2022. a tehnilistele tingimustele detailplaneeringuks.

Alale planeeritavate kinnistute veevärkide ja kanalisatsioonide liitumine Viimsi valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga (ÜVK) peab vastama Viimsi valla ÜVK kasutamise eeskirjale ja ASi Viimsi Vesi tehnilistele nõuetele.

Käesoleval hetkel piirneb detailplaneeringu ala ÜVK rajatistega. Lähimad veetorustiku eesvoolud (ühenduskohad) paiknevad Roosil teel (VLP1), Nelgi põigu ja Jasmiini põigu ristmiku piirkonnas (VLP-2) ning Kannikese tee ja Vehema tee ristmikul (VLP-3). Veetorustiku ringistus on Halli tee 16 kinnistu piirkonnas (VLP-4). Käsitleva ala veevarustuseks on planeeritud veetorustikud Roosil teel, Nelgi põigul ja Vehema teel olevatest eesvooludest.

Reoveekanalisatsiooni eesvooluks on Halli tee 16 kinnistul asuv reoveekanalisatsioonitorustik (KLP-1). Halli tee 16 kinnistule on notariaalselt seatud isiklik kasutusõigus Asi Viimsi Vesi kasuks. Isiklik kasutusõigus on ühisveevärgi ja ühiskanalisatsioonitorustiku ehitamiseks, rekonstrueerimiseks, remontimiseks, korrashoiuks, hooldamiseks, omamiseks ja kasutamiseks. ÜVK torustikud on ette nähtud planeeritava ala teemaa-alale sõidutee ja elumumaa krundipiiride vahelisele haljasalale. Lisaks on planeeringuga ette nähtud ümberühendus Nelgi põik 14 kinnistu reoveekanalisatsioonile.

Tagatav veehulk ja ärajuhitav reoveekogus ühiskondlike ehitiste maale on planeeritud max 20 m³/ööpäevas. Tagatav veerõhk liitumispunktis on min 2.0 bari.

Tagatav tuletõrjevesi peale ringtorustiku väljaehitamist, on 10 l/sekundis.

Ala reoveekanalisatsiooni ja veevarustuse liitumispunktid täpsustatakse projekteerimise käigus. Lõplikult fikseeritakse liitumispunktid teenuslepingus.

Alalt sademevee ärajuhtimine on lahendatud vastavalt Viimsi Vallavalitsuse ehitus- ja kommunaalosakonna tingimustele.

Sademe- ja pinnavee juhtimine reovee ühiskanalisatsiooni on keelatud.

Planeeringujärgsete kruntide reaalseks liitumiseks ÜVKga väljastatakse liitumistingimused peale detailplaneeringu kehtestamist.

Krundil pos 5 paiknev ASi Viimsi Vesi kuuluv puurkaev tuleb likvideerida vastavalt ehitusseadustikule ja keskkonnaministri 09.07.2015. a määrusele nr 43 „Nõuded salvkaevu konstruktsiooni, puurkaevu või -augu ehitusprojekti ja konstruktsiooni ning lammutamise ja ümberehitamise ehitusprojekti kohta, puurkaevu või -augu projekteerimise, rajamise, kasutusele võtmise, ümberehitamise, lammutamise ja konserveerimise korra ning puurkaevu või -augu asukoha kooskõlastamise, ehitusloa ja kasutusloa taotluste, ehitus- või kasutusteatise, puurimispäeviku, salvkaevu ehitus- või kasutusteatise, puurkaevu või -augu ja salvkaevu andmete Eesti looduse infosüsteemi esitamise korra ning puurkaevu või -augu ja salvkaevu lammutamise teatise vormid“. Uute puurkaevude rajamisel krundile pos 5 lähtuda ehitusseadustikust ja veeseadusest.

7.2. Sade- ja pinnasevete ärajuhtimine

Sademevee ärajuhtimine on lahendatud vastavalt Viimsi Vallavalitsuse ehitus- ja kommunaalosakonna tehnilistele tingimustele.

Planeeringuala läbib sademevee kuivenduskraav ja Pärnamäe veehoidlast alguse saav sademeveetorustik.

Sademeveetorustik on ette nähtud ringi tõsta, planeeritava jalgpallihalli asukohast välja. Sademeveetorustik tõstetakse ringi planeeritava jalgpallihalli ja krundipiiri vahelisele alale ning õiguspärase sadeveesüsteemi toimivus ei muutu.

Olemasolev kuivenduskraav on ette nähtud puhastada ja korrastada ning rajada uus sademeveetruup De800. Truubi kõrvale garaažide poolsele küljele paigaldada drenaaž De110. Lisaks täpsustada edasise projekteerimise käigus olemasolevad drenaaži- ja sademevee ühendused kuivenduskraavi. Olemasolevad ühendused on ette nähtud säilitada. Vajadusel tuleb

torustikud rekonstrueerida või rajada uued ühendused, et välistada garaažikanalitesse sademevee ja/või pinnasevee kogunemine, ja et drenaažisüsteem toimiks ka tulevikus.

Jalgpallihalli alal tekkiv sademevesi on ette nähtud kokku koguda ja vajadusel puhastada. Sademevesi on ette nähtud juhtida kas olemasolevasse kuivenduskraavi ja planeeringualast edelas asuvasse tiiki. Kasutada tuleb säästlikke lahendusi, soovitatav on kõvakattega pindadelt (katustelt - teedelt) sademevesi mahutisse kokku koguda ja kasutada planeeringualale kavandatud haljasaladel kastmisveena või jalgpallihalli WC-loputuskastis tarbeveena.

Katuselt ja kõvakattega pindadelt kogutavat kinnistu sademevett ei tohi otse sademeveekanalisisatsiooni juhtida, rajada ühendused läbi kaevude. Välistada tuleb sademevee valgumine naaberkinnistutele.

Sademevee lahenduse kohta koostatakse eraldi projekt, mis kooskõlastatakse Viimsi Vallavalitsuse ehitus- ja kommunaalosakonnaga ning kõigi olemasolevate maa-aluste ja maapealsete rajatiste (tehnovõrkude) omanikega või valdajatega, maaomanike ja kasutajatega, kelle maakasutust või ehitusõigust projekt mõjutab.

7.3. Elektrivarustus

Planeeritavate hoonete elektripaigaldiste varustamine elektrienergiaga on lahendatud vastavalt Imatra Elekter ASi 01.12.2022. a elektrivarustuse tehnilistele tingimustele nr TT-14896H.

Planeeritav ala on jaotatud kaheksaks krundiks. Hoonestus koos elektrienergia varustusega on ette nähtud kahele krundile – pos 3 ja pos 5.

Krundil pos 1 asub olemasolev ASi Viimsi Vesi ladu-töökoda. Krundi elektrivarustust ei muudeta. Krundile pos 3 on ette nähtud jalgpallihall ning krundil pos 5 paikneva amortiseerunud pumbajaama asemele veetöötlusjaam koos puurkaevudega.

Planeeritavate kruntide pos 3 ja pos 5 elektrienergiaga varustamine on lahendatud madalpinge kaabelliinidega olemasoleva Kesk 10/0,4 kV alajaama baasil. Transiit- ja liitumiskilbid paigaldab Imatra Elekter AS alajaama kõrvale. Liitumispunktid on liitumiskilpides tarbijate toitekaablite otstel.

Krundi pos 3 (jalgpallihall) liitumispunkti läbilaskevõimsus piiratakse kaitselülitiga 3x315A, veetöötlusjaama (pos 5) peakaitsme nimivoolu suurendamise vajadus täpsustatakse edasise projekteerimise käigus.

Kannikese tee 1 katastriüksust läbivad Imatra Elekter ASi ja Elektrilevi OÜ omandis olevad maakaablid. Planeeritava jalgpallihalli ehituse alla jäävad kõrgpinge- ja madalpingekaablid asendatakse uute kaablitega planeeritava ala idaküljele. Asendatakse Imatra Elekter ASile kuuluvad kõrgpingekaablid nr 12318, 4923, 6505, 8618, Elektrilevi OÜle kuuluv kõrgpingekaabel nr 14103 ja madalpingekaablid nr 75061, 75062, 75075.

Ühendused olemasolevate ja planeeritavate kaablite vahel tuleb teha ühendusmuhvidega.

Kehtestatud detailplaneeringu alusel esitada täpsustatud avaldus edasise projekteerimise läbiviimiseks.

7.4. Sidevarustus

Planeeritava ala sidevarustus on lahendatud vastavalt Telia Eesti ASi 27.11.2022. a telekommunikatsioonialastele tehnilistele tingimustele nr 37464669.

Planeeritav ala on jaotatud kaheksaks krundiks. Uus liitumine planeeritava sidekanalisatsiooniga on ette nähtud kahele krundile – pos 3 ja pos 5. Lisaks ehitatakse ümber olemasoleva katlamaja (Kannikese tee 17) ja krundil pos 5 paikneva korstna sidevarustuse lahendused.

Planeeritavatele hoonetele kruntidel pos 3 ja pos 5 on ette nähtud liitumine sidekanalisatsiooniga olemasolevast sidekaevust nr 10528.

Sidekanalisatsiooni nõutav sügavus pinnases on 0,7 m ja teekatete all 1 m. Sõidutee all kasutada A-kategooria torusid seinapaksusega 4,8 mm.

Hoonete ehitusprojektidele tuleb taotleda uued tehnilised tingimused. Tööde teostamine sidevõrgu kaitsevööndis võib toimuda ainult kooskõlastatult Telia Eesti ASi järelevalvega.

7.5. Välisvalgustus

Teevalgustus on lahendatud vastavalt Viimsi Vallavalitsuse ehitus- ja kommunaalosakonna 03.02.2023. a teevalgustuse tehnilistele tingimustele nr TV-1085-1.

Rekonstrueeritava Kannikese tee äärde paigaldatakse 13 LED-valgustit 8-meetristel koonilistel tsiingitud metallmastidel. Valgustusliin on planeeritud maakaabliga kaitsetorus.

Liitumis- ja valgustuse juhtimiskilp on ette nähtud Nelgi põik 24 kinnistule (Kesk AJ kinnistu). Jalgpallihalli territooriumi välisvalgustus lahendatakse jalgpallihalli ehitusprojektiga. Valgustuse paigutusel arvestada läheduses paiknevate elamualadega ning vältida nende ülemäärast valgustamist.

7.6. Küte

Krundile pos 3 planeeritud jalgpallihalli kütelahendus on kaugkütte baasil vastavalt Adven Eesti ASi väljastatud detailplaneeringu koostamise tingimustele nr DP 98-22.

Detailplaneeringuga on planeeritud soojustorustik alates olemasolevast kaugküttetorustikust krundil pos 5 kuni teisel pool Vehema teed paikneva Vikerkaare tee 2 kinnistuni.

Vikerkaare tee 2 kinnistule on varasemalt planeeritud kool-lasteaed koos spordihoonega. Vikerkaare tee 2 kinnistu paikneb Viimsi valla kaugküttepiirkonnas ning seetõttu on Kannikese tee 1, Kannikese tee 1a, Kannikese tee 19 ja Kannikese tee katastriüksuste detailplaneeringus arvestatud ka kaugküttevõrgu rajamisega Vikerkaare tee 2 kinnistuni.

Krundile pos 3 planeeritud spordihalli liitumispunkt on 2 m kaugusel halli välisseina välispinnast.

Planeeritava soojustorustiku trassile on planeeritava ala ulatuses määratud servituudi vajadusega ala ($L = 5$ m).

7.7. Gaasivarustus

Planeeritava ala lõuna- ja idaservas piki Nelgi põiku olemasoleva katlamajani ning mööda krundipiire Halli tee 14 kinnistuni kulgevad gaasitorustikud. Nelgi põigu piirkonna torustikud kuuluvad ASile Gaasivõrk (B-kategooria) ning Halli tee 14 kinnistuni kulgev maapealne torustik on tarbija torustik (vt lisades ASi Gaasivõrk võrgukaart). ASi Gaasivõrk olemasolevate gaasipaigaldiste täpsusklass on 10 m. Enne ehitusprojekti koostamist on vajalik selgitada välimõõdistusega välja gaasitorustiku täpsem asukoht. Kui gaasitorustik paikneb teisiti, siis sellega kaasnevad projektimuudatused on tellija kulu.

8. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED

Aiamaade ulatusest väljaspool asuv Kannikese tee 1 katastriüksuse ala on tühermaa, mis ahvatleb prügi ladustama, ning vaatamata asukohale aleviku keskuses, suurendab see ebaturvalisuse kuvandit.

Hoolduseta krundi kasutuselevõtt ja ala üldine korrastamine mõjub lähipiirkonnale positiivselt, tühermaa asemele luuakse kvaliteetne ja turvaline avalik ruum. Lisaks jalgpallihalli püstitamisele rajatakse valgustatud sõidu- ja kergliiklusteed koos pargialaga.

Kasutajate arvu suurenemine piirkonnas parandab üldjuhul ka selle piirkonna turvalisust.

Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste osas on lähtutud Eesti standardi EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“ soovitustest ja nõuetest.

Kuritegevuse riskide vähendamiseks ette nähtud abinõud:

- Heakorrastada planeeritav ala ja hoida krundid korrastatutena.
- Selgelt eristada juurdepääs, võimalusel sissepääsude arvu piiramine miinimumini.
- Lisaks juurdepääsuteede valgustamisele valgustada ka hoovialad liikumisanduritega varustatud valgustitega.
- Valvetehnika paigaldamine nii õuealal kui ka hoonetes.
- Uste lukustamine. Välisustena kasutada soovitavalt turvauksi.
- Vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud jne).

9. PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA

Detailplaneeringu kehtestamise järgselt, saavutamaks detailplaneeringus kavandatud tulemus, on vajalik teostada järgmised tegevused:

- Peale detailplaneeringu kehtestamist moodustakse detailplaneeringu alusel uued katastriüksused ja seatakse servituudid.
- Kruntide pos 2, 3, 6, 7 ja 8 alusel moodustatud katastriüksused antakse üle Viimsi vallale.
- Taotletakse tehnilised tingimused jalgpallihalli tehnovõrkudega varustamiseks ja halli alla jäävate tehnovõrkude ümbertõstmiseks.
- Koostatakse ehitusprojektid jalgpallihallile, tehnovõrkudele ja Kannikese teele. Teeprojekti mahus antakse lahendus avalikule haljasalale (pos 6).
- Taotletakse ehitusload.
- Likvideeritakse reostunud pinnas.
- Vajadusel tellitakse radooniuuring
- Ehitatakse jalgpallihall koos teenindava taristuga, Kannikese tee autotee ning jalg- ja jalgratta teed. Vastavalt haljastuse lahendusele korrastatakse haljasala ning istutatakse uut kõrg- ja madalhaljastust.
- Aiamaad reorganiseeritakse kogukonnaaiaks.
- Väljastatakse kasutusload hoonetele ja rajatistele.
- 5–10 aasta jooksul projekteeritakse ning seejärel ehitatakse veetöötlusjaam koos kahe puurkaevu ja veemahutitega.

10. JOONISED

10.1.	Kontaktvööndi analüüs	AP-1
10.2.	Väljavõtte üldplaneeringust	AP-2
10.3.	Tugiplaan M 1:1000	AP-3
10.4.	Detailplaneering M 1:500	AP-4
10.5.	Tehnovõrkude koondplaan M 1:500	AP-5
10.6.	Kruntimisskeem M 1:2000	AP-6
10.7.	Illustratsioon	

11. LISAD

- 11.1 Jalgpallihalli võimaliku asukoha ruumiline analüüs (Viimsi Vallavalitsus, TEN Arhitektid OÜ)
- 11.2 Kannikese tee 1 dendroloogiline hinnang (Aktiniidia OÜ töö nr 56/21)
- 11.3 Kannikese tee 1 endise katlamaja ja mahutipargi reostusuuring (Maves OÜ)
- 11.4 Kannikese tee 1, Kannikese tee 1a, Kannikese tee 19 ja Kannikese tee katastriüksuste detailplaneeringu liiklusmõju analüüs (Viimsi Vallavalitsus ehitus- ja kommunaalosakond)
- 11.5. Tehnovõrkude valdajate tehnilised tingimused

12. MENETLUS