

**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

Aprill 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	4
2.	DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK	4
3.	OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS.....	5
3.1.	Üldandmed	5
3.2.	Olemasolev haljastus	7
3.3.	Reostusuuring (Maves OÜ).....	7
4.	PLANEERITAVA ALA KONTAKTVÖÖNDI ANALÜÜS	8
5.	PLANEERITAVA ALA KAUGVAADETE ANALÜÜS	9
6.	DETAILPLANEERINGU LAHENDUS	11
6.1.	Vastavus üldplaneeringule ja üldplaneeringu teemaplaneeringule „Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik“	11
6.2.	Kruntide moodustamine	12
6.3.	Kruntide ehitusõigus	13
6.4.	Liiklus- ja parkimiskorraldus.....	16
6.5.	Keskkonnakaitselised tingimused	16
6.6.	Keskkonnamüra tasemete hindamine (Akukon Eesti OÜ).....	19
6.7.	Insolatsiooni nõuded	21
6.8.	Radooniohust tulenevad nõuded	23
6.9.	Haljastuslahendus.....	23
6.10.	Vertikaalplaneerimine.....	24
6.11.	Jäätmekäitlus	24
6.12.	Kehtivad piirangud ja kaitsevööndid	25
6.13.	Tuleohutusabinõud.....	25
7.	TEHNOVÕRGUD	26
7.1.	Veevarustus ja kanalisatsioon.....	26
7.2.	Sade- ja pinnasevete ärajuhtimine.....	26
7.3.	Elektrivarustus	27
7.4.	Sidevarustus	27
7.5.	Välisvalgustus	28
7.6.	Küte	28
7.7.	Gaasivarustus.....	28
8.	KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED	28
9.	PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA	29
10.	JOONISED	30
11.	LISAD	31
12.	MENETLUS	32
13.	KOOSKÕLASTUSTE KOONDLOETELU	32

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)

1.5. Detailplaneeringu lähtedokumendid

- Ehitusseadustik
- Jäätmeseadus
- Looduskaitseadus
- 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

1.6. Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud

- Topo-geodeetiline alusplaan tehnovõrkudega (Geoalus OÜ, 13.12.2022 töö nr 22-G156)
- Kannikese tee 1 dendroloogiline hinnang (Aktiniidia OÜ töö nr 56/21)
- Kannikese tee 1, Kannikese tee 1a, Kannikese tee 19 ja Kannikese tee detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang (Viimsi Vallavalitsus)
- Kannikese tee 1 endise katlamaja ja mahutipargi reostusuuring (Maves OÜ)

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 harjutushallina, kuid sinna on kavandatud ka kergejõustiku funktsioon. Jalgpallihalli asukoha valikule eelnes Viimsi Vallavalitsuse tellimusel „Jalgpallihalli võimaliku asukoha ruumiline analüüs“ (koostaja TEN Arhitektid OÜ), mille käigus kaaluti erinevaid asukohti.

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

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. Randvere Koolile lähedane asukoht jäi keskasulatest kaugeks, lisaks häiriks see rohevõrgustiku toimimist ega looks võimalust eraldada erineva kasutusotstarbega hoonestust.

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.

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

3. OLEMASOLEVA 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 tee ja Nelgi põigu 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. 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.

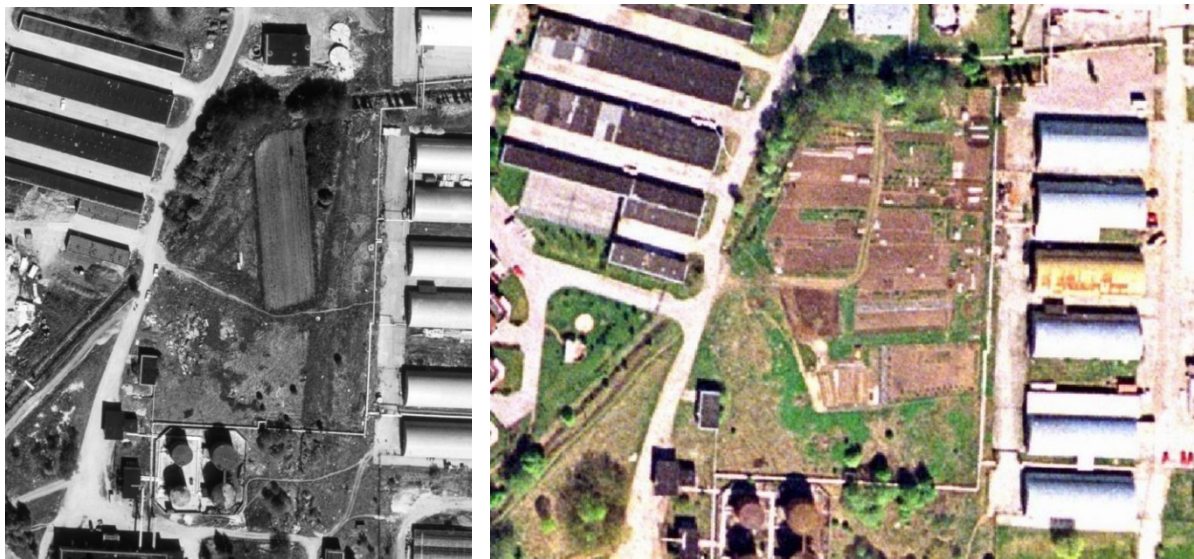
Kannikese tee 9 maaüksusel paiknev ASile Viimsi Vesi kuuluv amortiseerunud puurkaev on kavas likvideerida vastavalt ehitusseadustikule ja keskkonnaministri 09.07.2015. a määrusele nr 43 „Nõuded salvkaevu konstruktsiooni, puurkaevu või -augu ehitusprojekti ja konstruktsiooni ning lammutamise ja ümberehitamise 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 teate vormid“.

Maa-ameti kitsenduste kaardirakendusel 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.



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 kaitsealune 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, polütsükliiliste aromaatsede 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 põigu 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 bussipeatusest ning ühtlasi saab olema hea ühendus jalgpallihalliga ka Nelgi põigu kaudu Nelgi teele kavandatud bussipeatusest. 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 kogukonnaedade identiteet ja kooskämiskoht säilib.

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 merepoolsest 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 teemaplaneeringule „Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik“

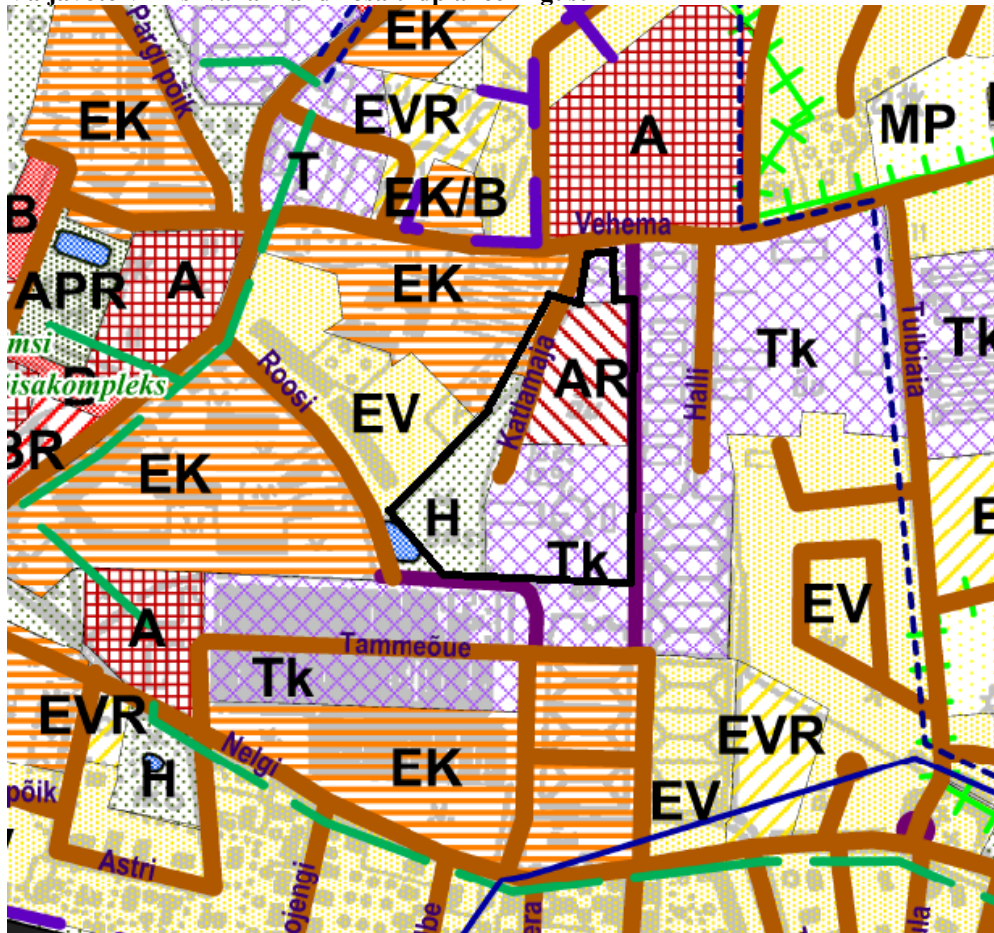
Detailplaneering on üldplaneeringukohane. Detailplaneering vastab Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kohasele maakasutuse juhtotstarbele, mis on üldkasutatavate hoonete maa (AR), haljasmaa (H) ja kergetööstuse maa (Tk).

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).

Üldplaneering ei ole koostatud krundipõhiselt – see tähendab, et maakasutuse juhtotstarbed ei kulge mööda kinnistute piire, vaid need näitavad piirkonnas lubatud üldiseid ehitus- ja maakasutustingimusi.

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 enamus 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 kvartalis 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 muutumise. PlanS § 142 lõike 1 punkti 1 kohaselt on üldplaneeringu põhilahenduse muutmise maakasutuse juhtotstarbe ulatuslik muutmise. Detailplaneeringuga, nagu eespool selgitatud, ei kaasne juhtotstarbe ulatuslikku muutmist.

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

Väljavõtte teemaplaneeringu „Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik“ seletuskirjast:

Käesolevas töös nimetatakse haljastuteks avamaataimkattega alasid, millel on keskkonnakaitseline 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 muutmise 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 Roosil 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.

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. Kruuntide 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 (maaapealne/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 (maaapealne/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 piirde.

Pos nr 3

Krundil kasutamise sihtotstarve:	Kultuuri- ja spordiasutuste maa
Krundil planeeritud suurus:	17 260 m ²
Krundil täisehitusprotsent:	29%
Suurim ehitisealune pind:	10 900 m ²
Hoonete arv krundil:	2
Hoone max korruselisus (maapealne/maa-alune):	2/-1
Hoone lubatud suurim kõrgus:	maapinnast 20 m
Kavandatav parkimiskohtade arv:	40 sõiduautot + 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. Krundi pos 3 piirdega ei ümbritseta.

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 ümbritseta 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 korruselisus (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 veetöötuse, veemahutite ja puurkaevudega. Krundile rajatakse kaks puurkaevu (üks neist hoonesse), puurkaevude sanitaarkaitsevöönd 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 välijõulinnaku 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 laiuseks on kavandatud 15–25 meetrit, millest sõidutee laius on plaanitud ca 6 m ja kergliiklustee laius ca 3 m. Krundi 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

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 ca 6 m ja kergliiklustee laius ca 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.

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, samuti parkimiskohad jalgratastele. 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.

6.5. Keskkonnakaitselised tingimused

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

KSH eelhinnangu 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;

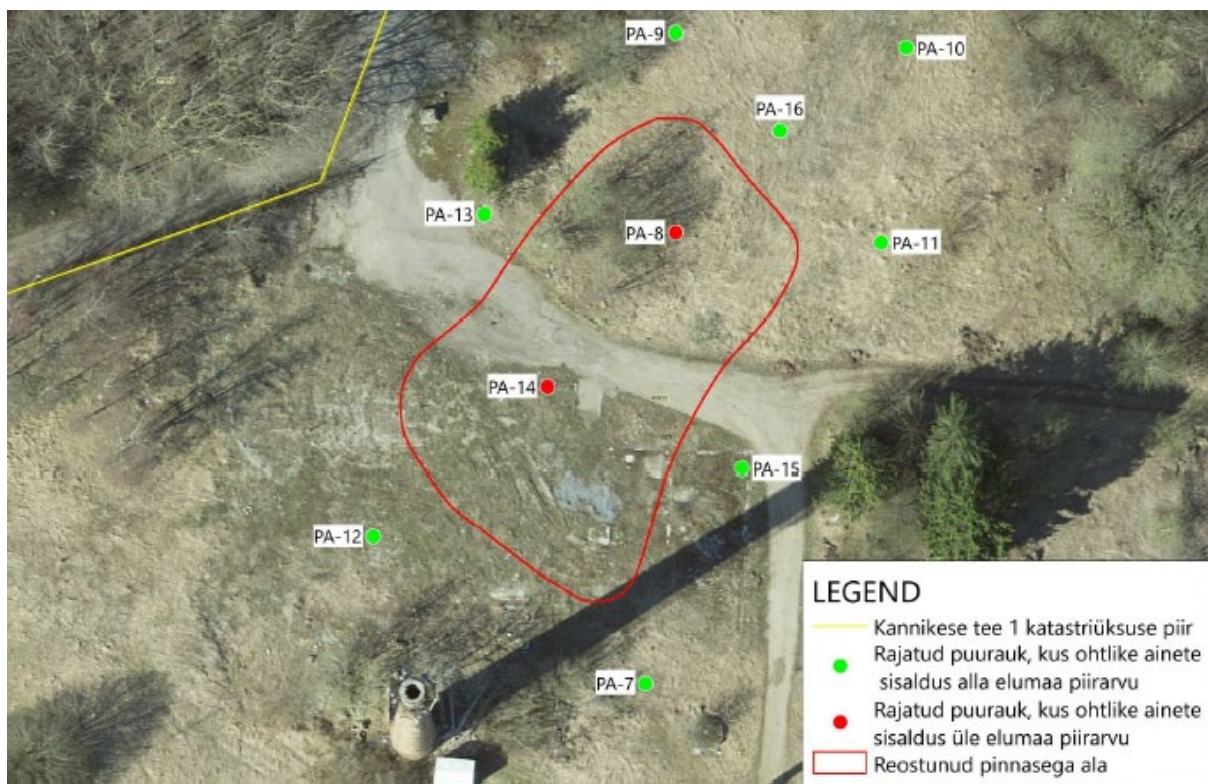
- detailplaneeringu elluviimine esialgsel eskiisil toodud mahus ei too eelduste kohaselt kaasa muud olulist negatiivset keskkonnamõju, võttes arvesse planeeringuala ja selle lähiümbruse maakasutust ning planeeringuga seatavaid keskkonnatingimusi;
- planeeringualal ei paikne teadaolevalt kaitsealuseid 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, mürataseme 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 keskkonnakaitselised 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 naaberkinnistute 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 jäätmekäitlisluba omav 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 jäätmekäitlisluba omavale 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.

Liiklusmüra:

Juurdepääsuks spordihallile ühendatakse Kannikese tee Nelgi põiguga. Kruuntidele pos 1 ja pos 5 on ette nähtud 3 parkimiskohta, püsivad tökohad hoonetes puuduvad. Spordihalli teenindavasse parklasse on ette nähtud 40 parkimiskohta sõiduautodele ja kaks parkimiskohta bussidele. Spordihalli parkla on ristkasutatav 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 liikluskoormus 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 müra tekitavad 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 müra summutitega. 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 tööpäeval 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 mürarikkeid 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 tagurdussignaalide 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.

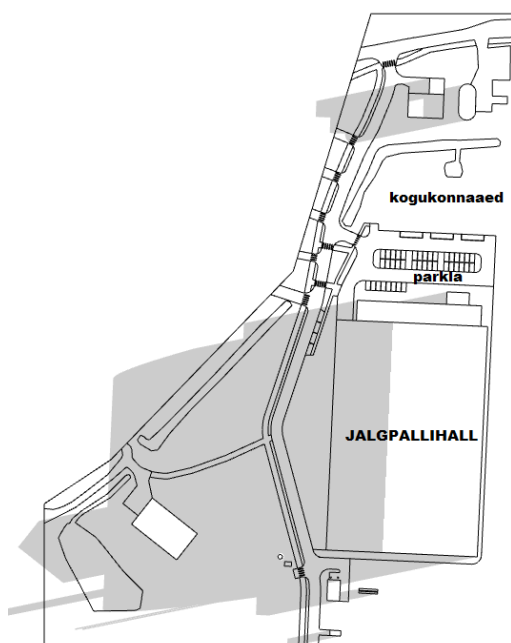
Samas tuleb arvestada, et osade tööde või asukohtade puhul on müra ja vibratsiooni kontroll ja vähendamine väga keeruline.

6.7. Insolatsiooni nõuded

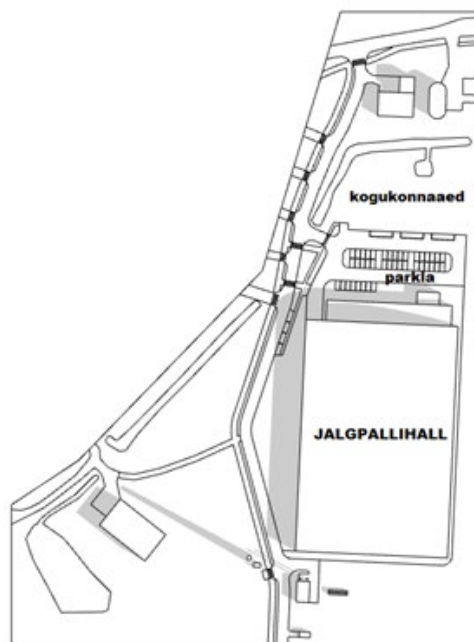
Insolatsiooninõuete täitmise osas tuleb lähtuda Eesti standardist EVS 894:2008/A1:2010 „Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides“. Insolatsiooninõuded peavad olema täidetud nii projekteeritavate uute hoonete kui ka olemasolevate naaberelamute osas, olenemata uue hoone asukohast hoonestusalal. Arvestada EVS-EN 17037:2019+A1:2021 „Päevavalgus hoonetes“ nõuetega.

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.

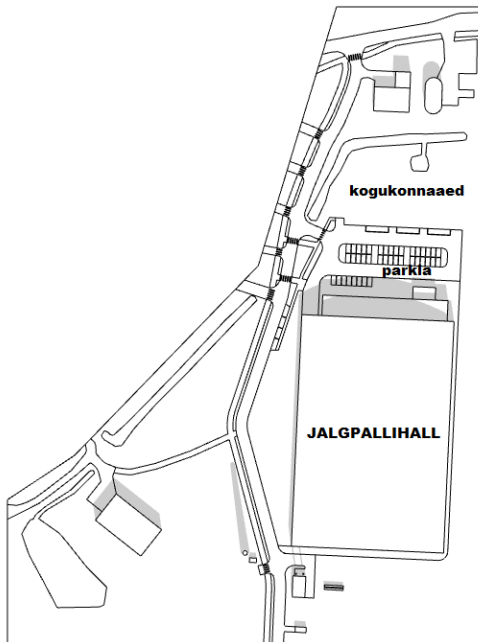
Detailplaneeringu mahus on koostatud jalgpallihalli poolt tekitatava varju analüüs (aluseks 22. aprill), millest lähtub, et kevad-suvisel perioodil jalgpallihall korterelamuid ja kogukonnaaeda päevasel ajal ei varjuta. Päikesetõusul ulatuvad jalgpallihalli varjud Kannikese tee 12 kinnistule, kuid analüüsis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



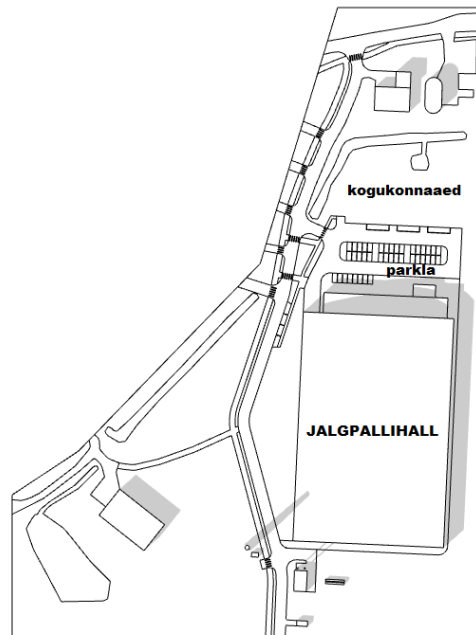
22. aprill kell 7.00



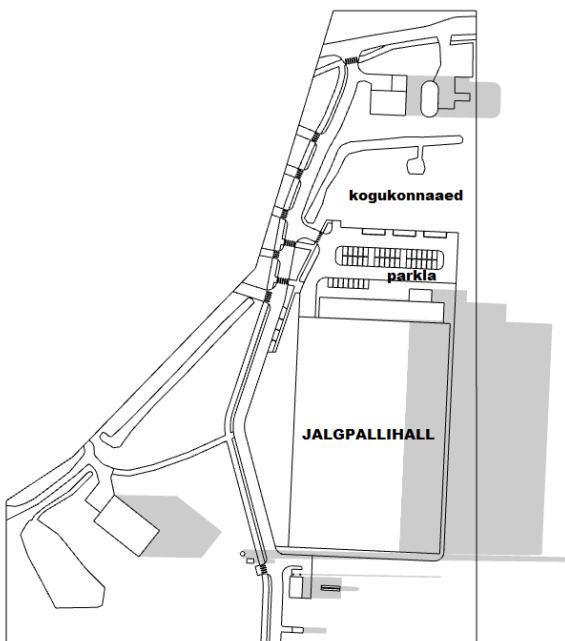
22. aprill kell 10.00



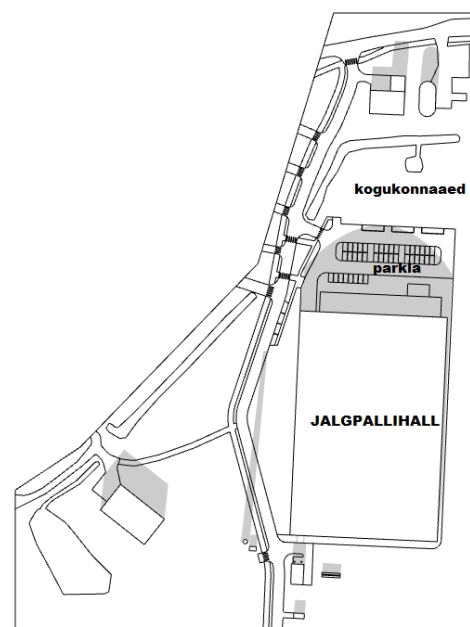
22. aprill kell 13.00



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 majaalusest pinnasest ja põhjaveest 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.

Vastavalt Eesti standardile EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ on piiranguteta ehitustegevuseks lubatud radooni piirsisaldus pinnaseõhus 50 kBq/m³ ning hoonete elu-, puhke-, ja tööruumides peab radoonitase olema alla 300 Bq/m³.

Vastavalt Eesti Geoloogiakeskuse poolt koostatud Harjumaa pinnase radooniriski kaardile on piirkonnas radooni sisaldus pinnaseõhus 50 kuni 150 kBq/m³ (kõrge tase).

Ehitusprojekti mahus tuleb tellida radooniuuringud ning ehitamisel tuleb arvestada EVS 840:2017 punkt 6 ehitamise meetmete ja põhimõtetega.

Meetmed, mis on vajalikud radooni hoonesse sattumise vältimiseks: hea ehituskvaliteet, maapinnale rajatud betoonplaadi ja vundamendi liitekohtade, pragude ja läbiviikude tihendamine, tarindite radoonikindlad lahendused (õhutihedad esimese korruse tarindid ja/või alt ventileeritav betoonpõrand või maapinnast kõrgemal asuva põrandaaluse sundventilatsioon jne).

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

Madalhaljastus

- **harilik jugapuu** (*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 sarapuu** (*Corylus avellana*) punaselehine sort 'Red Zellernut' – kasvukoha suhtes vähenõudlik, päikesepaistel on lehed intensiivsema värvusega. Lisaks punaselehisele sordile võiks istutada rühmadena (või hekina) ka harilikku sarapuud.
- **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 del10. Lisaks täpsustada edasise projekteerimise käigus olemasolevad drenaaži- ja sademeveeühendused kuivenduskraavi. Olemasolevad ühendused on ette nähtud säilitada.

Planeeritava ala ulatuses alates Vehema teest kuni Tammeõue tee ja Jasmiini põigu kinnistuteni (põhjast lõunasse) langeb maapinna absoluutne kõrgusmärk 44 meetrilt 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 taaskasutamisesse, ette näha nende äravedu, kõrvaldamine spetsiaalses ladustuspaigas või tuleb anda üle töötlemiseks vastavat jäätmekäitlusluba omavale ettevõttele. Ehitustöödel tekkivate jäätmete valdaja on kohustatud rakendama kõiki tehnoloogilisi ja muid võimalusi jäätmete liikide kaupa kogumiseks. Samuti kuuluvad tema kohustuste hulka kõikide võimaluste rakendamine jäätmete taaskasutamiseks. Ehitusjätmete 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 veetöötusjaam 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). Käsitletava 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 elamumaa 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 kasutusteate, puurimispäeviku, salvkaevu ehitus- või kasutusteate, puurkaevu või -augu ja salvkaevu andmete Eesti looduse infosüsteemi esitamise korra ning puurkaevu või -augu ja salvkaevu lammutamise teate 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 sademeveetorustik.

Sademeveetorustik on ette nähtud ringi tõsta, planeeritava jalgpallihalli asukohast välja.

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.

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.

Katuselt ja kõvakattega pindadelt kogutavat kinnistu sademevett ei tohi otse sademeveekanaliseerimisele juhtida, rajada ühendused läbi kaevude. Vältida sademevee valgumist 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 varustatusega on ette nähtud kahele krundile – pos 2 ja pos 5.

Krundil pos 1 asub olemasolev ASi Viimsi Vesi ladu-töökoda. Krundi elektrivarustust ei muudeta. Krundile pos 2 on ette nähtud jalgpallihall ning krundil pos 5 paikneva amortiseerunud pumbajaama asemele veetöötusjaam koos suurkaevudega.

Planeeritavate kruntide pos 2 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.

Krundil pos 2 (jalgpallihall) liitumispunkti läbilaskevõimsus piiratakse kaitselülitiga 3x315A, veetöötusjaama (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 kõrgepinge- ja madalpingekaablid asendatakse uute kaablitega planeeritava ala idaküljele. Asendatakse Imatra Elekter ASile kuuluvad kõrgepingekaablid nr 12318, 4923, 6505, 8618, Elektrilevi OÜle kuuluv kõrgepingekaabel 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 sidekanaliseerimisega on ette nähtud kahele krundile – pos 2 ja pos 5. Lisaks ehitatakse ümber olemasoleva katlamaja (Kannikese tee 17) ja krundil pos 5 paikneva korstna sidevarustuse lahendused.

Planeeritavatele hoonetele kruntidel pos 2 ja pos 5 on ette nähtud liitumine sidekanaliseerimisega olemasolevast sidekaevust nr 10528.

Sidekanaliseerimise 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 2 planeeritud jalgpallihalli küttelahendus 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 2 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 ebatavalisuse 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.

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.
- 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 suurkaevu ja veemahutitega.

10. JOONISED

10.1.	Kontaktvööndi analüüs	AP-1
10.2.	Väljavõte 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. Kannikese tee 1 dendroloogiline hinnang (Aktiniidia OÜ töö nr 56/21)
- 11.2. Kannikese tee 1 endise katlamaja ja mahutipargi reostusuuring (Maves OÜ)
- 11.3. Tehnovõrkude valdajate tehnilised tingimused

12. MENETLUS

- 12.1 Viimsi Vallavalitsuse korraldus 26.10.2022 nr 437 Kannikese tee 1, Kannikese tee 1a, Kannikese tee 19 ja Kannikese tee detailplaneeringu algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine
- 12.2 Viimsi Vallavalitsuse korralduse 26.10.2022 nr 437 lisa: lähteseisukohad
- 12.3 Väljavõtted ajalehest „Viimsi Teataja“ ja „Harju Elu“
- 12.4 Terviseameti kiri 24.11.2022 nr.9-3-1/22/8744-2
- 12.5 Keskkonnaamet kiri 23.11.2022 nr 6-522/21092-2
- 12.6 Viimsi Vallavalitsuse korraldus 7.12.2022 nr 545 Kannikese tee 1, Kannikese tee 1a, Kannikese tee 19 ja Kannikese tee detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine.
- 12.7 Viimsi Vallavalitsuse korralduse 7.12.22 nr 545 lisa: Kannikese tee 1, Kannikese tee 1a, Kannikese tee 19 ja Kannikese tee detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang.
- 12.8 Väljavõtted ajalehest „Viimsi Teataja“ ja „Harju Elu“
- 12.9 Arvamuskirjad
- 12.10 Vastuskirjad
- 12.11 Viimsi Vallavalitsuse korraldus 14.06.2023 nr 180 Kannikese tee 1, Kannikese tee 1a, Kannikese tee 19 ja Kannikese tee detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikule väljapanekule esitamine
- 12.12 Viimsi Vallavalitsuse teade 22.06.2023 nr 10-10/2841
- 12.13 Väljavõtted ajalehest „Viimsi Teataja“ ja „Harju Elu“

13. KOOSKÕLASTUSTE KOONDLOETELU

Jrk nr	Kooskõlastav organisatsioon	Kooskõlastuse nr ja kuupäev	Kooskõlastuse tekst või lühikirjeldus. Viited lisatud kirjadele	Kooskõlastuse originaal asukoht
1	Viimsi Vallavalitsus ehitus- ja kommunaalosakond	17.04.2023	Kooskõlastan Siim Reinla Kommunikatsioonide vanemspetsialist	Vt e-kiri
2	AS KH Energia-Konsult	14.09.2020	Sobib Tõnu Roosna Käidujuht	Vt e-kiri
3	Imatra Elekter AS	20.04.2023	ARVAMUS nr 18142 Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt Yulia Kolnes Võrguteenuse spetsialist (allkirjastatud digitaalselt)	Vt eraldi kiri
4	Elektrilevi OÜ	17.04.2023	Projekti kooskõlastus nr 9548971967 Kooskõlastatud tingimustel: * Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt. * Võrgu ümberehitamiseks kliendi soovil sõlmida Elektrilevi OÜ-ga lisateenuse leping projekteerimiseks ja tööde teostamiseks. Yulia Kolnes (allkirjastatud digitaalselt)	Vt eraldi kiri
5	Telia Eesti AS	18.04.2023	Projekti kooskõlastus nr 37829592 Projekt kooskõlastatakse märkustega: Telia sideehitiste kaitsevööndis tegevuste planeerimisel ja ehitiste projekteerimisel tagada sideehitise ohutus ja säilimine vastavalt EhS § 70 ja § 78 nõuetele. Tööde teostamisel sideehitise kaitsevööndis lähtuda EhS ptk 8 ja ptk 9 esitatud nõuetest, MTM määrusest nr 73 (25.06.2015) „Ehitise kaitsevööndi	Vt eraldi kiri

			ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“, kohaldatavatest standarditest ning sideehitise omaniku juhenditest ja nõuetest. Antud kooskõlastus ei ole tegutsemisluba Telia sideehitise kaitsevööndis tegutsemiseks. Sideehitise kaitsevööndis on sideehitise omaniku loata keelatud igasugune tegevus, mis võib ohustada sideehitist. Tegutsemisluba taotleda hiljemalt 5 tööpäeva enne planeeritud tegevuste algust ja soovitud väljakutse aega Telia Ehitajate portaalis: https://www.telia.ee/ehitajate-portaal Arvo Sepp (allkirjastatud digitaalselt)	
6	AS Viimsi Vesi	24.04.2023	Arvamus 8489 Detailplaneeringu saab vastu võtta järgnevate märkustega: 1. Enne järgnevaid projekteerimisstaadiumeid taotleda AS Viimsi Vesi tehnilised tingimused. 2. Sademevee lahendus kooskõlastada Viimsi valla ehitus- ja kommunaalosakonnaga. 3. Arvamus kehtib 1 aasta. Ilona Pärkna (allkirjastatud digitaalselt)	Vt eraldi kiri
7	Adven Eesti AS	18.04.2023 08.05.2023	Mati Rähni (allkirjastatud digitaalselt) Raivo Melsas (allkirjastatud digitaalselt)	Vt digitaalallkirja kinistuleht
8	AS Gaasivõrk	21.04.2023	Detailplaneeringu nõusolek nr 3-7/506-23 Nõusoleku märkused: 1. Gaasipaigaldise projekteerija peab omama gaasipaigaldise projekteerimise tegevusala registreeringut majandustegevuse registris, vähemalt 2 aastast kogemust gaasipaigaldiste	Vt eraldi kiri

			projekteerimises ja vähemalt ühte gaasialase spetsialiseerumisega diplomeeritud soojusenergeetikainseneri kutsetasemega 7. 2. AS-le Gaasivõrk kuuluvate gaasipaigaldiste gaasitõid (ehitustõid, sh isolatsiooni vahetust ja hülsi paigaldust) võib teostada tööprojekti alusel üksnes ettevõtte, kes on AS Gaasivõrk raamlepingupartner. 3. Pärast tööde teostamist peavad AS Gaasivõrk gaasipaigaldised vastama õigusaktides ja standardites (sh standardis EVS 843) määratud nõuetele, sh peab olema tagatud gaasipaigaldise nõuetekohane sügavus. AS Gaasivõrk gaasipaigaldiste kaitseks tuleb ette näha meetmed tagamaks nende ohutus ehitustööde käigus. 4. Tegevuse korraldamisel gaasitrassi kaitsevööndis juhendada ehitusseadustiku § 70 ja § 76 nõuetest ning Majandus- ja taristuministri määrusest nr 73. 5. Ehitusseadustiku (EhS) § 70 lg 2 p 1 ja 2 kohaselt on kaitsevööndis keelatud ohustada ehitist või selle korrakohast kasutamist ning ehitada ehitusloakohustuslikku teist ehitist, EhS § 70 lg 3 kohaselt võib kaitsevööndis kehtivatest piirangutest kõrvale kalduda kaitsevööndiga ehitise omaniku nõusolekul, kui see ei vähenda ehitise ohutust. Käesolev seisukoht ei ole nõusolek gaasipaigaldise kaitsevööndis tegutsemiseks. 6. Käesolev seisukoht on esitatud AS-le Gaasivõrk esitatud detailplaneeringu lahenduse osas. Detailplaneeringu alal projekteerimistingimuste/ehitusloa andmise menetluses täpsemate tegevuste osas arvamuste andmisel ning gaasipaigaldise kaitsevööndis tegutsemiseks nõusoleku andmisel võivad AS Gaasivõrk seisukohad/ nõuded täpsustuda/muutuda olenevalt planeeritavast tegevusest ja selle võimalikust mõjust detailplaneeringu alal või selle läheduses asuval gaasipaigaldisele.	
--	--	--	---	--

			7. Gaasivõrk AS-le kuuluvate gaasipaigaldiste kaitsevööndis kavandatud ehitustöödeks tuleb geodeetiline alusplaan esitada e-posti aadressile geoprojekt@gaas.ee. 8. Gaasitöid1 võiv teha isik, kes on registreeritud majandustegevuse registris gaasitööde teostajana gaasitööde eest vastutava isiku olemasolu korral ja tema pädevuse ulatuses. 9. Gaasivõrk AS-le kuuluvate gaasipaigaldiste (sh katoodkaitse rajatiste) kaitsevööndis tegutsemise nõusoleku saamiseks tuleb kavandatava tee ehitustööde projektid esitada saamiseks e-posti aadressile geoprojekt@gaas.ee . Gaasipaigaldiste projekteerimist ja gaasitöid võib teostada üksnes isik, kelle tegevusala on registreeritud majandustegevuste registris gaasipaigaldiste projekteerijana ja/või gaasitööde teostajana. 10. Gaasivõrguga liitumiseks tuleb esitada vastav avaldus, mis on leitav AS Gaasivõrk kodulehelt. Tanel Kerner (allkirjastatud digitaalselt)	
9	Päästeameti Põhja Päästekeskus	7.2-3.12848-2 26.05.2023	Viktoria Tilk (allkirjastatud digitaalselt)	Vt digitaalallkirja kinnitusleht
10	Terviseamet	9.3-1/23/2974-2 18.05.2023	Amet on tutvunud esitatud materjalidega siin ning kooskõlastab detailplaneeringu. Lisaks märgib järgmist: ☐ Siseruumide müratasemed ei tohi ületada sotsiaalministri 04.03.2002 määruses nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid” kehtestatud normtasemeid. Vajadusel rakendada müravastaseid meetmeid lähtudes muuhulgas EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest.“ ☐ Jälgida, et ehitusaegsed (ja kasutusaegsed) vibratsioonitasemed ei ületaks sotsiaalministri 17.05.2002 määruses nr 78	Vt eraldi kiri

			„Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“ § 3 toodud piirväärtuseid. ☐ Arvestada EVS-EN 17037:2019+A1:2021 „Päevavalgus hoonetes“ nõuetega. Iris Kuhi inspektor Põhja regionaalosakond (allkirjastatud digitaalselt)	
--	--	--	--	--

Ärakiri õige V. Ernesaks