



VIIMSI VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Viimsi

14. juuni 2023 nr 180

Viimsi alevik, Kannikese tee 1, Kannikese tee 1a, Kannikese tee 19 ja Kannikese tee katastriüksuste detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikule väljapanekule esitamine

Detailplaneeringu menetlus

Katastriüksuste Kannikese tee 1 (89001:001:1909), Kannikese tee 1a (89001:001:1798), Kannikese tee 19 (89001:001:1910) ja Kannikese tee (89001:001:0419) detailplaneering algatati Viimsi Vallavalitsuse 26. oktoobri 2022 korraldusega nr 437.

Detailplaneeringu algatamisest teavitati avalikkust ajalehtedes „Viimsi Teataja“ (04.11.2022) ja „Harju Elu“ (11.11.2022), kaasatud isikuid teavitati vallavalitsuse 16.11.2022 kirjaga nr 10-10/5409.

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

Viimsi Vallavalitsus on 26.10.2022 kirjaga nr 10-10/5035 pöördunud Keskkonnaameti poole keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi KeHJS) § 33 lg 6 alusel seisukoha saamiseks algatatud detailplaneeringu ja KSH algatamata jätmise otsuse osas. Keskkonnaamet teatas 23.11.2022 vastuskirjaga 6-5/22/21092-2, et lähtudes kavandatavast tegevusest, selle asukohast ning teadaolevast informatsioonist, on Keskkonnaamet asjaomase asutusena seisukohal, et planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulist keskkonnamõju (KeHJS § 22 mõistes) ning KSH algatamine ei ole eeldatavalt vajalik. Küll aga andis Keskkonnaamet mõned täiendavad märkused lahendamist vajavatele punktidele.

Viimsi Vallavalitsus on 26.10.2022 kirjaga nr 10-10/5036 pöördunud Terviseameti poole KeHJS § 33 lg 6 alusel seisukoha saamiseks algatatud detailplaneeringu ja KSH algatamata jätmise otsuse osas. Terviseamet teatas 24.11.2022 vastuskirjas 9.3-1/22/8744-2, et on tutvunud esitatud materjalidega ning ei esita vastuväiteid KSH mittealgatamisele, lisaks juhtis tähelepanu detailplaneeringus täiendamist vajavatele punktidele.

Viimsi Vallavalitsus võttis 07.12.2022 vastu korralduse nr 545 „Viimsi alevik, kinnistute Kannikese tee 1, Kannikese tee 1a, Kannikese tee 19 ja Kannikese tee detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine“. Korraldusest teavitati kaasatud isikuid 22.12.2022 kirjaga nr 10-10/6138.

Eskiislahenduse avalikust väljapanekust

Detailplaneeringu eskiislahenduse avalik väljapanek toimus 23.01.2023 – 05.02.2023. Avaliku väljapaneku ja avaliku arutelu toimumisest teavitati ajalehes Viimsi Teataja (06.01.2023) ning Harju Elu (06.01.2023). Kaasatud isikuid teavitati Viimsi Vallavalitsuse 05.01.2023 kirjaga nr 10-10/133. Avaliku väljapaneku materjalid olid valla kodulehelt kättesaadavad alates 23.01.2023.

Detailplaneeringu eskiislahenduse kohta esitati 107 kirjalikku arvamust, millest kümme arvamust esitati avaliku väljapaneku toimumise ajal. Detailplaneeringu eskiislahenduse avaliku väljapaneku tulemuste avalik arutelu toimus Viimsi Raamatukogus 09.02.2023. Eskiislahenduse tutvustamise järgselt tõstatati arutelul peamiselt kolm põhilist teemat: koostatava detailplaneeringu üldplaneeringu kohasus, asukohavaliku analüüs ja ruumiline sobivus ning kogukonna poolt kasutuses oleva aiamaa säilimine. Vallavalitsuse esindajad andsid tõstatatud teemade osas täiendavaid selgitusi ning töid välja erinevate huvigruppide vajadused, millega koostatavas detailplaneeringus on vajalik arvestada. Täiendavalt esitati mitmeid pooltargumente kavandatava jalgpalli sisehalli vajalikkuse osas Viimsi alevikus. Kõiki esitatud seisukohti ja nii poolt- kui ka vastuargumente kaaluti ning ettepanekute ja märkuste esitajatele saadeti kirjad valla seisukohtadega (1.03.2023 kuni 3.04.2023 nr 10-10/133-107 kuni 10-10/133-118). Seejärel täiendati ja parandati detailplaneeringulahendust ning jätkati edasise menetlusega.

Detailplaneering koostati koostöös planeeringuala kinnisasjade ja naaberkinnisasjade omanikega ning tehnovõrkude valdajatega (Adven Eesti AS, Imatra Elekter AS, Elektrilevi OÜ, AS Gaasivõrk, AS Viimsi Vesi, Telia Eesti AS ja Viimsi Vallavalitsuse ehitus- ja kommunaalosakond), detailplaneering kooskõlastati Terviseametiga (18.05.2023 nr 9.3-1/23/2974-2) ja Päästeametiga (26.05.2023 digiallkiri).

Detailplaneeringu koostamiseks teostati järgmised uuringud: „Kannikese tee 1 topo-geodeetiline alusplaan tehnovõrkudega“, Geoalus OÜ töö nr 22-G156; „Kannikese tee 1 endise katlamaja ja mahutipargi reostusuuring“, Maves OÜ töö nr 221211; „Kannikese tee 1 dendroloogiline hinnang“, OÜ Aktiniidia töö nr 56/22 ja Akukon Eesti OÜ töö „Keskkonnamüra tasemete hindamine“.

Planeeritav ala ja detailplaneeringuga kavandatav lahendus

Planeeringuala suurus on ca 4,1 hektarit ja see hõlmab katastriüksuseid Kannikese tee 1 (89001:001:1909), Kannikese tee 1a (89001:001:1798), Kannikese tee 19 (89001:001:1910) ja Kannikese tee (89001:001:0419).

Planeeringuala asub Viimsi alevikus ning piirneb põhjaküljest transpordimaa kinnistuga (Vehema tee) ja elamumaa kinnistuga (Vehema tee 6), idaküljest tootmismaa kinnistutega (Halli tee 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16) ning lõunast transpordimaa kinnistutega (Nelgi põik) ja tootmismaa kinnistutega (Jasmiini põik 2, 4, 6, 8, 14, Nelgi põik 24, Tammõue tee 37, 35, 33, 31, 25) edelaküljest veekogude ja üldkasutatava maa kinnistuga (Roositiigi), lääneküljest elamumaa 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 teelt, Roosi teelt ja Nelgi põik kaudu.

Planeeritav ala on valdavas osas korrastamata tühermaa. Umbes pool planeeringualast katab rohumaa. Paiguti leidub kõrghaljastust, eelkõige on tegemist tänavahaljastuse seisukohast väheväärtuslike pioneerliikidega. Kannikese tee 1 katastriüksuse põhjaosas on ca 7000 m² alal aiamaad. Aiamaad on aktiivses kasutuses alates 1990-te aastate lõpust, kuid kasutusel puudub õiguslik alus. Aiamaade kasutajatel ja vallal on soov aiamaad reorganiseerida

kogukonnaaedadeks. Planeeringuala lõunaosas on kunagisest Pirita Lillekasvatuse Nädissovhoosi katlamajast säilinud korsten, teised katlamaja kompleksi kuulunud hooned on lammutatud. Kannikese tee 1 katastriüksusel paikneb ka amortiseerunud ühekordne tellistest hoone. Planeeringuala läbib killustiktee. Reljeef langeb lõunaosa suunas.

Detailplaneeringuga moodustatakse kaheksa krunti: üks laohoone maa krunt (TL) suurusega 1017 m² (pos 1), kaks haljasala maa krunti (HP) suurusega 3703 m² (pos 2) ja 4392 m² (pos 6), üks kultuuri- ja spordiasutuste maa krunt (ÜJK) suurusega 17 260 m² (pos 3), üks soojusenergia tootmise ja jaotamise ehitise maa krunt (OS) suurusega 2655 m² (pos 4), üks vee tootmise ja jaotamise ehitise maa krunt (OV) suurusega 5383 m² (pos 5) ning kaks tee- ja tänavamaa krunti (LT) suurusega 855 m² (pos 7) ja 5455 m² (pos 8).

Laohoone maa krunt pos 1 Kannikese tee 1a on hoonestatud ning planeeringuga Kannikese tee 1a katastriüksuse piire ei muudeta. Detailplaneeringuga määratud ehitusõigus võimaldab olemasolevat hoonet laiendada. Krunt on ümbritsetud olemasoleva piirdega.

Haljasala maa krundile pos 2 olemasolevate aiamaade säilitamise eesmärgil kavandatakse kogukonnaaed. Hooneid ei planeerita. Juurdepääs krundile on läbi krundi pos 3 parkla. Krundil pos 3 planeeritud parkimiskohad on kasutamiseks ka krundile pos 2.

Kultuuri- ja spordiasutuste maa krundile pos 3 antakse ehitusõigus jalgpalli ning kergejõustiku harrastamiseks ettenähtud spordihalli püstitamiseks suurima ehitisealuse pinnaga 10 900 m². Hoone maksimaalne korruselisus on kaks maapealset korrust ja lubatud on üks maa-alune korrus. Suurim lubatud hoonete arv krundil on 2. Hoone lubatud suurim kõrgus ümbritsevast maapinnast on 20 m.

Soojusenergia tootmise ja jaotamise ehitise maa krundile pos 4 on paigaldatud katlamaja teenindav põlevkiviõlimahuti. Käesoleva detailplaneeringuga täiendavat hoonestust ette ei nähta.

Vee tootmise ja jaotamise ehitise maa krundile pos 5 nähakse ette olemasoleva amortiseerunud pumbajaama lammutamine ja puurkaevu tamponeerimine ning ehitusõiguse määramine uuele pumbajaamale koos veetötluse, veemahutite ning puurkaevudega. Krundile rajatakse 2 puurkaevu (üks neist hoonesse), puurkaevude sanitaarkaitsevöönd on 30 m. Piirdeid katastriüksusele ei rajata. Krundil paikneb maamärgina olemasolev punastest tellistest korsten kõrgusega 44,23 m maapinnast.

Haljasala maa krundil pos 6 säilitatakse avalik pargiala, mis toimib puhvrina jalgpallihalli ja korterelamute vahel, eraldades kahte erineva funktsiooniga ala. Krundi pos 6 läbiv killustikkattega sõidutee asendatakse kergliiklusteega.

Tee- ja tänavamaa krundile pos 7 on planeeritud Kannikese tee lõik. Tee- ja tänavamaa krundile pos 8 on planeeritud Kannikese tee. Juurdepääsuks spordihallile ühendatakse Kannikese tee ja Nelgi põiktee. Teemaa laiuseks on kavandatud 15-20 meetrit, sellest sõidutee on plaanitud ca 6 m ning kergliiklustee laius ca 3 m.

Liikluskorralduslikuks juurdepääsuks jalgpallihallile ühendatakse Kannikese tee Nelgi põikteega. Eelnevalt Rooski tee poole suundunud Kannikese tee sõidutee muudetakse krunt pos 6 (haljasala maa) osas kergliiklusteeks. Sõidutee asemele kergliiklustee planeerimise eesmärgiks on pargiala säilitamine ja vääristamine korterelamute ning planeeritava spordihalli vahelisel alal.

Jalgpallihalli teenindavasse parklasse krundil pos 3 on ette nähtud 40 parkimiskohta sõiduautodele ning 2 parkimiskohta bussidele, samuti parkimiskohad jalgratastele. Planeeritavast alast põhja poole Vehema tee äärde Vikerkaare tee 2 kinnistule on planeeritud kool-lasteaed-spordihoone koos parklaga 90-le sõiduautole, nimetatud parkla jääb täiendavaks parkimisvõimaluseks jalgpallihalli kasutajatele. Kannikese tee maa-alale (krunt pos 8) jalgpallihalli sissepääsu lähedusse on planeeritud mõned peatumiskohad sõiduautodele.

Detailplaneeringuga on lahendatud kruntideks jaotamine, kruntide ehitusõigused, planeeringuala teedevõrk ja liikluskorralduse põhimõtted, määratud on tehnovõrkude põhimõttelised asukohad, haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted, keskkonnakaitse abinõud, tuleohutusnõuded, insolatsiooninõuded, radoonihust tulenevad nõuded, jäätmekäitlusnõuded, kuritegevuse riske vähendavad nõuded, samuti on määratud servituutide vajadus ja nende asukohad.

Dendroloogilise uuringu (OÜ Aktiniidia töö nr 56/22) kohaselt on detailplaneeringu alal ligikaudu kolmandik hinnatud dendroloogilistest objektidest keskmise haljastusliku väärtusega. Kõrge haljastusliku väärtusega on 11 puud. Invasiivsetest võõrliikidest kasvab planeeringualal voljlas pargitatar, mis on looduslikku tasakaalu ohustav taimeliik.

Reostusuuringu (Maves OÜ töö nr 22/121, Kannikese tee 1 endise katlamaja ja mahutipargi reostusuuring) eesmärk oli tuvastada võimaliku reostuse olemasolu kunagise masuudihoidja ja kunagise katlamaja asukohal ning piiritleda reostuse ala. Uuringuga tuvastati detailplaneeringualal naftasaadustega reostunud pinnast ning anti juhised reostunud pinnase likvideerimiseks.

Keskkonnamüra tasemete hindamise (Akukon Eesti OÜ) eesmärk oli hinnata, kas detailplaneeringuala on sobilik spordirajatiste rajamiseks ning kas planeeringuga kavandatu ei häiri lähedalasuvaid elamuid. Uuringuga tuvastati, et ala on sobilik spordirajatiste ehitamiseks ning kavandatav autoliiklus Kannikese ja Nelgi teel ei põhjusta ülenormatiivset müra, sest liikluskoormus on madal ning vahemaa tee ja müratundlike eluhoonete vahel on piisavalt suur.

Vastavus üldplaneeringule ja põhjendused detailplaneeringu vastuvõtmiseks

Detailplaneering on üldplaneeringu kohane, Viimsi Vallavolikogu 13.12.2022 määruse nr 22 „Planeerimisalase tegevuse korraldamine Viimsi vallas“ § 3 punkti 2 kohaselt kuulub üldplaneeringule vastava detailplaneeringu vastuvõtmine vallavalitsuse pädevusse.

Detailplaneering vastab Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu¹ kohasele maakasutuse juhtotstarbele, mis on üldkasutatavate hoonete maa (AR), haljasmaa (H) ning kergetööstuse maa (Tk). Juhtotstarve on valdav maakasutuse otstarve (PlanS § 6 p 9) ja üldplaneeringuga määratava otstarbega antakse piirkonnale edaspidise maakasutuse põhisuunad. Planeerimisseaduse seletuskirja kohaselt on valdava all mõistetud enamust ja seal võib olla ka muid otstarbeid.

Viimsi valla mandriosa üldplaneering ei ole koostatud krundipõhiselt, mis tähendab, et maakasutuse juhtotstarbed ei kulge mööda kinnistute piire, vaid need näitavad piirkonnas lubatud ehitus- ja maakasutustingimusi. Detailplaneeringu kohaste kruntide kasutamise sihtotstarbed on määratud vastavuses üldplaneeringu kohaste maakasutuse juhtotstarvetega – detailplaneeringuga moodustatud kruntide sihtotstarbed on laohoone maa, kultuuri- ja spordiasutuste maa, haljasala maa, soojusenergia tootmise ja jaotamise ehitise maa, vee tootmise ja jaotamise ehitise maa, tee- ja tänavamaa. Detailplaneeringuga täpsustatakse kruntide

¹ Viimsi valla mandriosa üldplaneering (kehtestatud Viimsi Vallavolikogu 11.01.2000 otsusega nr 1): <https://www.viimsivald.ee/teenused/planeeringud/uldplaneeringud/kehtestatud-uldplaneeringud>

suuruseid ja piire vastavalt üldkasutatava maa eesmärgile ja detailplaneeringu liigile ette nähtud ülesannetele.

Planeeritaval alal paikneb osaliselt üldplaneeringu teemaplaneeringu „Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik“² kohaselt reserveeritud haljastu nr 22. Haljastu nr 22 on väike tiigiga haljasala elamute vahel, mille eesmärgiks on puhverala tagamine Roositiigi ümber. Haljastu asub kinnistutel Roositiigi ja Roosi haljak ning ulatub 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. Detailplaneeringu lahenduse kohaselt jätkub olemasoleva maa sihtotstarbe kohane kasutamine.

Detailplaneering lähtub valla arengueesmärkidest ja detailplaneeringu realiseerimisega viiakse ellu üldplaneeringut. Viimsi Vallavolikogu 12.10.2021 määrusega nr 22 vastu võetud „Viimsi valla arengukava ja eelarvestrateegia aastateks 2021 – 2025 kohaselt on spordivaldkonnas üheks eesmärkideks Viimssisse erinevate alade spordirajatiste, sealhulgas jalgpallimängu ja teiste spordialade sisehalli rajamine. Seega on detailplaneeringu koostamise eesmärk kooskõlas kehtiva Viimsi valla arengukavaga ning aitab seda ellu viia.

Jalgpallihalli asukoha valikul kaaluti mitut võimalikku kohta - Viimsi Vallavalitsuse tellimisel koostati „Jalgpallihalli võimaliku asukoha ruumiline analüüs“ (koostaja Ten Arhitektid OÜ, 2022). Analüüs näitas, et valla tasakaalustatud arengu tagamiseks on parim võimalik asukoht jalgpallihallile Viimsi alevikus, kus elab suur hulk erinevate huvidega inimesi ning on vähem rekreatsioonivõimalusi, kui Haabneeme alevikus. Valikut toetas võimalus korrastada suur ala Viimsi alevikus, luua seeläbi juurde kvaliteetset avalikku ruumi ning vastavalt Viimsi valla mandriosa üldplaneeringule potentsiaalse teise spordi- või haridusasutuse lähedus Vehema tee ääres. Valitud asukohas on piisavalt ruumi, et erinevad keskkonnad haljastuse abil eraldada.

Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud liigilt üldisemate planeeringutega, samuti on täidetud planeerimisseadusega detailplaneeringu menetlusele kehtestatud nõuded. Detailplaneering on koostatud vastavat pädevust omava isiku poolt ja on kooskõlastatud asjaomaste riigiasutustega, planeeringu koostamisel on tehtud koostööd olemasolevate ja planeeritavate tehnovõrkude valdajatega, planeeritava kinnisasja omanikega ja naaberkinnisasjade omanikega. Detailplaneering vastab õigusaktidele ja valla ruumilise arengu eesmärkidele.

Eeltoodu alusel ja juhindudes kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 30 lõike 1 punktist 2, planeerimisseaduse §-st 134 ja Viimsi Vallavolikogu 13.12.2022 määruse nr 22 „Planeerimisalase tegevuse korraldamine Viimsi vallas“ § 3 punktist 2:

1. Võtta vastu Viimsi alevik, Kannikese tee 1, Kannikese tee 1a, Kannikese tee 19 ja Kannikese tee katastriüksuste detailplaneering (Viimsi Haldus OÜ töö nr 07-22, põhijoonise kuupäev 25.04.2023) ja korraldada detailplaneeringu avalik väljapanek. Detailplaneeringuga moodustatakse kaheksa krunti: üks laohoone maa krunt (TL) suurusega 1017 m² (pos 1), kaks haljasala maa krunti (HP) suurusega 3703 m² (pos 2) ja 4392 m² (pos 6), üks kultuuri- ja spordiasutuste maa krunt (ÜK) suurusega 17 260 m² (pos 3), üks soojusenergia tootmise ja jaotamise ehitise maa krunt (OS) suurusega 2655 m² (pos 4), üks vee tootmise ja jaotamise

² Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu teemaplaneering „Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik“ (Kehtestatud Viimsi Vallavolikogu 13.10.2009 määrusega nr 22)

<https://www.viimsivald.ee/teenused/planeeringud/uldplaneeringud/kehtestatud-uldplaneeringud>

ehitise maa krunt (OV) suurusega 5383 m² (pos 5) ning kaks tee- ja tänavamaa krunti (LT) suurusega 855 m² (pos 7) ja 5455 m² (pos 8).

Laohoone maa krunt pos 1 Kannikese tee 1a on hoonestatud ning planeeringuga Kannikese tee 1a katastriüksuse piire ei muudeta. Detailplaneeringuga määratud ehitusõigus võimaldab olemasolevat hoonet laiendada. Haljasala maa krundile pos 2 kavandatakse olemasoleva aiamaa baasil kogukonnaaed. Hooneid krundile ei planeerita. Haljasala maa krundil pos 6 säilitatakse avalik pargiala. Kultuuri- ja spordiasutuste maa krundile pos 3 antakse ehitusõigus jalgpalli ja kergejõustiku harrastamiseks ette nähtud spordihalli püstitamiseks suurima ehitisealuse pinnaga 10 900 m². Hoone maksimaalne kõrgus ümbritsevast maapinnast on 20 m. Soojusenergia tootmise ja jaotamise ehitise maa krundile pos 4 on käesoleva detailplaneeringuga täiendavat hoonestust ette ei nähta. Vee tootmise ja jaotamise ehitise maa krundile pos 5 määratakse ehitusõigus uue pumbajaama ehitamiseks koos veetöötuse, veemahutite ja puurkaevudega. Krundile rajatakse kaks puurkaevu (üks neist hoonesse), puurkaevude sanitaarkaitsevöönd on 30 m. Krundil säilitatakse olemasolev punastest tellistest korsten. Tee- ja tänavamaa kruntidele pos 7 ja pos 8 on planeeritud juurdepääsuteed (Kannikese tee).

2. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)

Illar Lemetti
vallavanem

(allkirjastatud digitaalselt)

Leevi Laever
vallasekretär