



VIIMSI VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Viimsi

29. detsember 2023 nr 412

Viimsi alevik, Kannikese tee 1, Kannikese tee 1a,
Kannikese tee 19 ja Kannikese tee
katastriüksuste detailplaneeringu kehtestamine

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 lähteseisukohad on antud algatamise korralduse lisas. Detailplaneeringu koostamise vajadus tulenes 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 vahelisel alal. Algatatava planeeringuga sooviti täpsustada katastriüksuste suuruseid ja piire vastavalt üldkasutatava maa eesmärgile. Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks oli planeerida hoonestusala spordihoonele ja seda teenindavale olmehoonele ning spordihoonega seotud rajatistele.

Detailplaneeringu algatamisest teavitati avalikkust ajalehtedes „Viimsi Teataja“ (04.11.2022) ja „Harju Elu“ (11.11.2022), veebilehel „Ametlikud Teadaanded“ ning valla veebilehel. Kaasatud isikuid teavitati vallavalitsuse 16.11.2022 kirjaga nr 10-10/ 5409.

Detailplaneeringuga kavandatud tegevus ei kuulu keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi KeHJS) § 6 lõikes 1 nimetatud tegevuste nimistusse ega ka lõikes 2 nimetatud valdkondade hulka. Tulenevalt kõrgendatud avalikust huvist ja asjaolust, et kavandatav spordihall on suurema hoonestusmahuga, on Viimsi Vallavalitsus pidanud põhjendatuks koostada keskkonnamõju strateegilise hindamise (edaspidi KSH) eelhinnang võimaliku olulise keskkonnamõju väljaselgitamiseks.

Viimsi Vallavalitsus on 26.10.2022 kirjaga nr 10-10/5035 pöördunud Keskkonnaameti poole KeHJS § 33 lg 6 alusel seisukoha saamiseks algatatud detailplaneeringu ja KSH algatamata jätmise otsuse eelnõu 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 eelnõu 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 lahendamist 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 jätmise". Korraldusest teavitati avalikkust ajalehtedes „Viimsi Teataja“ (16.12.2022) ja „Harju Elu“ (22.12.2022), veebilehel „Ametlikud Teadaanded“ ning valla kodulehel. Korraldusest teavitati kaasatud isikuid 22.12.2022 kirjaga nr 10-10/6138.

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

Eskiislahenduse avaliku väljapaneku jooksul esitati 12 vastuväidet, mille hulgas oli ka Keskkonnaameti arvamus. Lisaks saabus ca 120 kirja jalgpallihalli rajamise toetuseks. Detailplaneeringu eskiislahenduse avalikule väljapanekule järgnes avaliku väljapaneku tulemuste avalik arutelu 09.02.2023 Viimsi Raamatukogus. Täiendavalt teavitati avalikkust toimuvast arutelust valla kodulehel. Arutelu kokkuvõtte avaldati samuti valla kodulehel.

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 kinnisasja omanikuga, planeeringuala naaberkinnistute omanikega ja tehnovõrkude valdajatega (AS KH Energia-Konsult, Imatra Elekter AS, Elektrilevi OÜ, Telia Eesti AS, Adven Eesti AS, AS Gaasivõrk, AS Viimsi Vesi, Viimsi vallavalitsuse ehitus- ja kommunaalosakond). Detailplaneeringu lahenduse kooskõlastas Terviseamet (18.05.2023 nr 9.3-1/23/2974-2) ja Päästeamet (26.05.2023 digiallkiri).

Detailplaneeringu koostamiseks teostati järgmised uuringud: Kannikese tee 1 topo-geodeetiline alusplaan tehnovõrkudega (koostaja Geoalus OÜ töö nr 22-G156); Jalgpallihalli võimaliku asukoha ruumiline analüüs (Viimsi Vallavalitsus, TEN Arhitektid OÜ, november 2021- jaanuar 2022); Viimsi vald, Kannikese tee dendroloogiline hinnang, OÜ Aktiniidia töö nr 56/22, 19.12.2022 (koostaja botaanik-dendroloog Ülle Jõgar); Harjumaa, Viimsi vald, Viimsi alevik, Kannikese tee 1 endise katlamaja ja mahutipargi reostusuuring (koostaja Maves OÜ, töö nr 22121, veebruar 2023) ja keskkonna müratasemete hindamine (koostaja Akukon Eesti OÜ; detailplaneeringu seletuskirja peatükk 6.6).

Peale vastuvõtmise järgset avalikku väljapanekut ja arutelu koostati lisaks Viimsi alevik, Kannikese tee 1, Kannikese tee 1a, Kannikese tee 19 ja Kannikese tee katastriüksuste detailplaneeringu liiklusmõju analüüs (koostaja Viimsi Vallavalitsus, ehitus- ja kommunaalosakond, september 2023).

Detailplaneering võeti vastu Viimsi Vallavalitsuse 14.06.2023 korraldusega nr 180 ning perioodil 17–31.07.2023 korraldati detailplaneeringu avalik väljapanek. Vastuvõtmisest ja avalikustamisest teavitati avalikkust ajalehtedes „Viimsi Teataja“ (30.06.2023) ja „Harju Elu“ (22.06.2023) ning valla

kodulehel. Puudutatud isikutele edastati informatsioon vallavalitsuse 22.06.2023 kirjaga nr 10-10/2841.

Detailplaneeringu avaliku väljapaneku ajal laekus kokku 242 kirjalikku arvamust, mis registreeriti Viimsi valla dokumendihaldussüsteemis. Neist 45 kirja sisaldasid vastuväiteid ja küsimusi ning ca 200 kirja oli saadetud jalgpallihalli rajamise toetuseks. Avaliku väljapaneku järgsest avalikust arutelust teavitati avalikkust valla kodulehel. Arvamusi esitanud isikutele edastati teade avaliku arutelu kohta 02.08.2023 kirjaga 10-10/3331.

16.08.2023 toimus Viimsi Raamatukogus avaliku väljapaneku järgne avalik arutelu. Tutvustati väljapaneku kestel esitatud kirjalikke arvamusi ja valla seisukohti nende kohta, kuulati ettepanekute esitajate selgitusi ja põhjendati detailplaneeringu koostamisel vallavalitsuse valitud lahendusi.

Avaliku arutelu tulemustest anti ülevaade valla kodulehel 18.08.2023. Detailplaneeringu avaliku väljapaneku ja arutelu tulemuste kokkuvõtte ilmus ajalehtedes „Viimsi Teataja“ (08.09.2023) ja „Harju Elu“ (15.09.2023) ning valla kodulehel.

Esitatud arvamused oli võimalik rühmitada teemade kaupa. Kirjalikes arvamustes esitati vastuväiteid ning küsimusi menetlusliku protsessi, detailplaneeringu vastavuse osas Viimsi valla mandriosa üldplaneeringule ja üldplaneeringu teemaplaneeringule „Lapsesõbralik Viimsi“, keskkonnakaitseliste teemade, korstna olukorra, muudatuste kohta väliskeskkonnas, kogukonnaaia tuleviku, liikluskorralduse ning sademevee lahenduste kohta.

Avalikul väljapanekul laekunud arvamuste kohaselt detailplaneeringu põhilahenduse korrigeerimiseks vajadust ei tekkinud, kuid nii planeeringu põhijoonist kui ka planeeringu seletuskirja täiendati mitmesuguse infoga: lisati info korstna seisukorra esialgsest ekspertiisist ja täiendav info kogukonna aedade tulevikuplaanide osas. Peatükki 6.4 „Liiklus- ja parkimiskorraldus“ lisati info Viimsi Vallavalitsuse ehitus- ja kommunaalosakonna poolt koostatud tehniliste tingimuste kohta (nr TE-1153-1), liikluse rahustamise põhimõtete kohta planeeritaval alal ning anti ülevaade olemasolevast ühistranspordist Kannikese tee piirkonnas. Keskkonnaameti arvamuse alusel täiendati peatükki 6.7 „Insolatsiooni nõuded“ täiendavate selgitustega insolatsiooni nõuete kohta ja peatükki 6.8 „Radoonihust tulenevad nõuded“. Peatükki 7.2 „Sade- ja pinnasevete ärajuhtimine“ lisati täiendavad selgitused planeeringu sademevee osas. Parandati krundi pos 3 täisehitusprotsenti, mis oli ekslikult vale (õige 63 %).

Viimsi Vallavalitsuse hinnangul ei olnud avaliku väljapaneku ja avaliku arutelu järgsed seletuskirja täiendused detailplaneeringu põhilahenduse muutmise ning täiendavat avalikku väljapanekut ega avalikku arutelu ei korraldatud. Igale kirjale vastati arvamuskirjas välja toodud teema kohaselt arvestades konkreetse arvamuse andja küsimuse suunitlust. Vastuskirjad valla seisukohtadega saadeti 31.08.2023 42-le (kolm isikut saatsid kaks kirja) vastuväite esitanud isikule (kirjad nr 10-10/2841-245 kuni 10-10/2841-286). Seejärel lisati kodulehele septembris 2023 täpsustatud seletuskiri ja põhijoonis.

Kuna arvamuse esitajatega ei jõutud osapooli rahuldava kompromissini ning vastuväidetest ei loobutud, edastas Viimsi Vallavalitsus 27.09.2023 kirjaga nr 10-10/4319 detailplaneeringu koos kõigi asjassepuutuvate dokumentidega Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumile esitatud arvamuste lahendamiseks ja heakskiidu saamiseks.

Regionaal- ja Põllumajandusministeerium korraldas 06.11.2023 ja 07.11.2023 detailplaneeringu avalikul väljapanekul arvestamata jäetud arvamuste ärakuulamised, millest teavitas osapooli 16.10.2023 kirjadega nr 14-3/2591-1, 14-3/2591-2 ja 14-3/2591-3. Ärakuulamisel osalesid Viimsi

Vallavalitsuse esindajad, planeeringu koostaja ja arvamusi esitanud isikud. Ära kuulamise arvestamata jäetud arvamuste osas kokkulepet ei saavutatud.

Vastavalt Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumi poolt korraldatud ära kuulamise kokkulepitule on detailplaneeringu seletuskirja lisatud täiendavaid kaalutlusi. Peatükki 2 „Detailplaneeringu koostamise eesmärk“ on lisatud täiendavaid selgitusi planeeritud jalgpalli halli asukoha valikut suunanud asjaolude osas ning täiendati lühivõrdlusega pneumo- ja karkasshalli omaduste osas. Peatükki 4 „Planeeritava ala kontaktvööndi analüüs“ on täiendatud kirjeldusega sellest, kuidas paraneb elukeskkond planeeritud piirkonnas. Peatükki 6.1 „Vastavus üldplaneeringule ja üldplaneeringu teemaplaneeringutele „Miljööväärtslikud alad ja rohevõrgustik“ ja „Lapsesõbralik Viimsi““ on täiendatud selgitustega, mis kajastavad juhtfunktsioonide täpsustusi detailplaneeringu alal ning lisatud on selgitus, kuidas vastab detailplaneering teemaplaneeringule „Lapsesõbralik Viimsi“. Peatükki 6.3 „Kruntide ehitusõigus“ on pos nr 3 osas täiendatud, et planeeritud jalgpalli hallile pole maa-alust korrust ette nähtud, aga halli ehitamiseks on lubatud maapinda süvendada. Peatükki 6.4 „Liiklus- ja parkimiskorraldus“ on lisatud kaalutlusi, mis alustel jõuti sobiva mahuga parkimislahenduseni.

Regionaal- ja Põllumajandusministeerium andis 21.12.2023 kirjaga nr 14-3/2591-8 Viimsi alevik, Kannikese tee 1, Kannikese tee 1a, Kannikese tee 19 ja Kannikese tee katastriüksuste detailplaneeringu kehtestamiseks heakskiidu.

Planeeritav ala ja detailplaneeringuga kavandatav

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, Tammeõue 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 Näidissovhoosi katlamajast säilinud korsten, teised katlamaja kompleksi kuulunud hooned on lammutatud. Kannikese tee 1 katastriüksusel paikneb ka amortiseerunud ühekordne tellistest hoone. Planeeringuala läbib killustikkattega Kannikese tee. 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 (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 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 kavandatakse kogukonnaaed olemasolevate aiamaade säilitamise eesmärgil. Hooneid ei planeerita. Juurdepääs krundile on läbi krundi pos 3 parkla. Krundil pos 3 paiknevad parkimiskohad on kasutamiseks ka krundile pos 2.

Kultuuri- ja spordiasutuste maa krundile pos 3 antakse ehitusõigus jalgpalli ja kergejõustiku harrastamiseks ettenähtud spordihalli püstitamiseks. Suurim ehitisealune pind 10 900 m². Hoone maksimaalne korruselisus on kaks maapealset korrust. Suurim lubatud hoonete arv krundil on 2. Hoone lubatud suurim kõrgus ümbritsevast maapinnast on 20 m. Maa-alust korrust ei ole ette nähtud, aga spordihalli rajamisel on lubatud minna maapinnast kuni 3 m sügavusele, mis võimaldab vähendada spordihoone ruumilist mõju ümbritsevale keskkonnale. Krundi pos 3 piirdega ei ümbritseta. Jalgpalli halli asukohta valikul ning ehitusõiguse määramisel planeeritavale krundile oli aluseks Arhitektuuribüroo Tava OÜ poolt koostatud jalgpallihalli eskiis.

Soojusenergia tootmise ja jaotamise ehitise maa krundile pos 4 on paigaldatud Kannikese tee 17 katlamaja teenindav põlevkiviõlimahuti. Käesoleva detailplaneeringuga täiendavat hoonestust ette ei nähta. Krundi võib ümbritseda kuni 1,5 m kõrguse piirdega.

Vee tootmise ja jaotamise ehitise maa krundile pos 5 nähakse ette olemasoleva amortiseerunud pumbajaama lammutamine ja puurkaevu tamponeerimine ning ehitusõiguse määramine uuele pumbajaamale koos veetöötluse, veemahutite ja puurkaevudega. Krundile rajatakse 2 puurkaevu (üks neist hoonesse), puurkaevude sanitaarkaitseala 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, erandina on lubatud sõiduautode liiklus pääsuks Kannikese tee 14 kinnistule. Pargialale võib püstitada pargi funktsiooniga haakuvat inventari.

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.

Vastavus üldplaneeringule ja põhjendused detailplaneeringu kehtestamiseks

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

Detailplaneering vastab Viimsi valla mandriosa üldplaneeringule¹. Üldplaneeringus on antud asukohas võimalikud maakasutuse juhtfunktsioonid „üldkasutatavate hoonete reservmaa“ (tähis AR, tähistab riigi- ja omavalitsusasutuste ning üldkasutuses olevate sotsiaal-, haridus-, tervishoiu-, kultuuri- ja spordiehitiste maad), „haljasmaa“ (tähis H) ja „kergetööstuse maa“ (tähis Tk, tähistab keskkonnasõbralike tööstusettevõtete ja nende juurde kuuluvate abi- ning laohoonete maa-ala). Detailplaneeringu ala hõlmab terviklikult üldkasutatavate hoonete maad ja haljasmaad ja osaliselt kergetööstuse maad (kergetööstuse maa juhtfunktsioon jätkub üldplaneeringu kaardil nii planeeringualast idas kui ka lõunas).

Üldplaneering ei määra üldkasutatavale maale täpset kasutusotstarvet, vaid selle elluviimiseks koostatud detailplaneeringuga täpsustatakse katastriüksuste suuruseid ja piire spordihoone rajamiseks ning teiste detailplaneeringus märgitud eesmärkide saavutamiseks. Üldplaneeringus määratud juhtfunktsioon on valdav maakasutuse otstarve, mis annab piirkonnale edaspidise maakasutuse põhisuunad. Vallavalitsusel ei ole plaanis juhtfunktsiooni ulatuslik muutmine.

Viimsi valla mandriosa üldplaneering näeb antud piirkonnas ette üldkasutatavate hoonete reservmaa juhtfunktsiooni, kuhu on ka varasemalt (ME Viimsi Soojus maa-ala detailplaneering kehtis kuni 15.03.2022) kavandatud sportmängude hall ja väliväljakud.

Võrreldes kehtiva Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kaardil märgituga on üldkasutatavate hoonete maa vähesel määral nihutatud lõuna poole, aga peamiselt jääb kogu planeeringuala kontseptsioon vastavaks üldplaneeringule. Üldplaneering ei ole koostatud krundipõhiselt – see tähendab, et maakasutuse juhtfunktsioonid ei kulge mööda kinnistute piire, vaid need näitavad piirkonnas lubatud üldiseid ehitus- ja maakasutustingimusi.

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

Detailplaneeringu kohased kruntide kasutamise sihtotstarbed on määratud vastavuses üldplaneeringu kohaste maakasutuse juhtfunktsioonidega – 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 suuruseid ja piire vastavalt üldkasutatava maa eesmärgile ja detailplaneeringu liigile ette nähtud ülesannetele.

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

¹ Viimsi valla mandriosa üldplaneering (kehtestatud Viimsi Vallavolikogu 11.01.2000 otsusega nr 1): https://www.viimsivald.ee/public/Viimsi_YP_2012_Kataster.pdf

kogu kergetööstusmaaks määratud otstarbest väike osa. Kehtestatud detailplaneering on eeltoodust tulenevalt kooskõlas üldplaneeringuga.

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

Detailplaneering vastab üldplaneeringu teemaplaneeringule „Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik“². Planeeringuala sees on osaliselt teemaplaneeringu 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.

Teemaplaneeringu „Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik“ kohaselt nimetatakse haljastuteks avamaataimkattega alasid, millel on keskkonnakaitsealine ja rekreatiivne tähtsus ning mis ei moodusta sama teemaplaneeringu tasandil eraldi rohevõrgustiku ala. Haljastute hulka kuuluvad nt aiad, pargid, puisteed, haljakud, elurajoonide haljasalad, liiklushaljasalad, kalmistud ja väiksemad puistud hajaasustuses. Haljastu määratlus teemaplaneeringus ei tähenda maa automaatselt avalikku kasutust üldmaana.

Teemaplaneeringus antud üldised maakasutus- ja ehitustingimused haljastutel lubavad kõikidel teemaplaneeringuga määratletud haljastutel jätkata olemasolevat maa sihtotstarbe kohast kasutamist. Teemaplaneeringuga määratletud valla oluliste haljastute alal paikneva maaüksuse (sh katastriüksuse) sihtotstarbe muutmine võib toimuda ainult maatulundusmaaks, üldmaaks või kaitsealuseks maaks, kui enne teemaplaneeringu kehtestamist kehtestatud detailplaneeringuga pole määratud teisiti. Kõikidele haljastutele on lubatud paigaldada haljastuinventari ning rajada jalakäijate- ja kergliiklusteid.

Teemaplaneeringuga määratud haljastu nr 22 alale jäävad osaliselt detailplaneeringu pos 5, 6 ja 7. Kannikese tee 19 katastriüksusel asub 1968. aastal ehitatud puurkaev koos pumbamajaga. Käesoleva detailplaneeringuga nähakse ette pos nr 5 olemasoleva amortiseerunud pumbajama lammutamine ja puurkaevu tamponeerimine ning ehitusõiguse määramine uuele pumbamajale ja kahele puurkaevule. Puurkaevude sanitaarkaitsevöönd säilib haljasalana, seega jätkub teemaplaneeringu „Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik“ kohane maakasutus. Pos nr 6 säilitatakse avalik pargiala, mille eesmärk on toimida puhvrina jalgpallihalli ja korterelamute vahel, eraldades kahte erineva funktsiooniga ala. Krundi pos 6 läbib killustikkattega sõidutee asendatakse kergliiklusteega, erandina on lubatud sõiduautode liiklus pääsuks Kannikese tee 14

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

https://www.viimsivald.ee/public/Viimsi_RV_VM_tp_kehtestamisele.JPG

kinnistule. Pos 7 on planeeritud tee- ja tänava maa ning seal säilib olemasolev kraav ja juurdepääs Kannikese tee 14 ridaelamu juurde.

Detailplaneering vastab Viimsi valla üldplaneeringu teemaplaneeringule „Lapsesõbralik Viimsi“³. Teemaplaneeringus analüüsiti lastele pakutavaid õppimis-, vaba-aja veetmise- ja sportimise võimalusi kodupiirkonnas ning otsiti konstruktiivseid lahendusi nende parandamiseks edaspidi. Teemaplaneering loetleb üles erinevad lastele suunatud ehitised ja rajatised 2011 aasta seisuga. Teemaplaneering on arenguid suunava iseloomuga ja aitab orienteeruda valla territooriumil paiknevate lastele suunatud eri liiki olemasolevate rajatiste ning planeeritud rajatiste/asutuste vahel.

Teemaplaneering ei keela uute spordirajatiste planeerimist. Ka teemaplaneeringu elluviimist käsitlev peatükk ei väljenda rangust tulevikuplaanide osas. Teemaplaneeringu koostamisest möödunud aastate jooksul on Haabneeme alevikku rajatud näiteks riigigümnaasium, spordihoone, staadion ja Artium. Teemaplaneering käsitleb tervet Viimsi valda ning ei rõhuta, et kogu sportimiseks ja vaba aja veetmiseks mõeldud infrastruktuur peab asuma ainult Haabneeme alevikus.

Kuna planeeritud jalgpallihall on mõeldud nii lastele, noortele, kui täiskasvanud harrastajatele, toetab halli rajamine teemaplaneeringu „Lapsesõbralik Viimsi“ laiemat eesmärki – arendada lapsi ja noori nii füüsiliselt kui vaimselt täisväärtuslikeks inimesteks.

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 Viimsisse 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 erineva ilmega keskkonnad haljastuse abil eraldada.

Valla aleviku ja tiheasustusala keskkonnas toimuvad muudatused on välisruumi arengu loomulik osa. Kannikese tee piirkond on aastaid olnud kasutusest väljas või väheste funktsioonidega ala. On loomulik, et ala kasutuselevõtt muudab mõnevõrra piirkonna ilmet ning toob juurde kasutajaid, sh nii sõidukiga liiklejaid kui ka jalakäijaid. Detailplaneeringu elluviimise tulemusel paraneb Viimsi aleviku välisruumi kvaliteet ja suureneb Kannikese tee piirkonna turvalisus.

Detailplaneering lähtub valla arengueesmärkidest ja detailplaneeringu realiseerimisega viiakse ellu üldplaneeringut. Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud liigilt üldisemate planeeringutega, samuti on täidetud planeerimisseadusega detailplaneeringu menetlusele

³ Viimsi valla üldplaneeringu teemaplaneering „Lapsesõbralik Viimsi“ (kehtestatud Viimsi Vallavolikogu 21. juuni 2011.a otsusega nr. 43) <https://www.viimsivald.ee/public/seletuskiri-lapsViimsi13062011.pdf>

kehtestatud nõuded. Detailplaneering on koostatud vastavat pädevust omava isiku poolt ja on kooskõlastatud asjaomaste riigiasutustega, planeeringu koostamisel on tehtud koostööd olemasolevate ja planeeritud tehnovõrkude valdajatega, planeeritud kinnisasja omanikega ja naaberkinnisasjade omanikega. Detailplaneering vastab õigusaktidele ja valla ruumilise arengu eesmärkidele.

Kehtestatav detailplaneering on kättesaadav riiklikus planeeringute andmekogus (PLANK) <https://planeeringud.ee/plank-web/#/planning>, kuhu on lisatud planeeringumaterjalid vastavalt planeerimisseaduse §-le 139 lg 4¹. Köidetud planeeringukaust (väljatrükitud versioon) asub Viimsi Vallavalitsuses (Nelgi tee 1, Viimsi alevik, Viimsi vald, 74001).

Eeltoodu alusel ja juhindudes kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 30 lõike 1 punktist 2, planeerimisseaduse § 139 lõikest 1 ja haldusmenetluse seaduse § 53 lõike 1 punktist 4 ning lõike 2 punktist 3 ja Viimsi Vallavolikogu 13.12.2022 määruse nr 22 „Planeerimisalase tegevuse korraldamine Viimsi vallas“ § 3 punktist 2:

1. Kehtestada 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 15.11.2023). 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, 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. 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 ettenähtud 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 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.

3. Korraldust on võimalik vaidlustada Tallinna Halduskohtus (Pärnu mnt 7, Tallinn) või esitada vaie Viimsi Vallavalitsusele 30 päeva jooksul arvates korralduse teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)

Annika Vaikla
abivallavanem
vallavanema ülesannetes

(allkirjastatud digitaalselt)

Merit Renlund
õigusosakonna juhataja
vallasekretäri ülesannetes