

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

**Projekt nr 07-22  
Eskiis**

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

Viimsi Haldus OÜ  
Viimsi alevik Nelgi tee 1  
Planeerija: Viire Ernesaks  
Telefon: 56502487

Jaanuar 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
4.	DETAILPLANEERINGU LAHENDUS .....	5
4.1.	Vastavus üldplaneeringule ja üldplaneeringu teemaplaneeringule „Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik“ .....	5
4.2.	Planeeringulahendus.....	6
4.3.	Liiklus- ja parkimiskorraldus .....	8
4.4.	Keskkonnakaitselise tingimused .....	8
4.5.	Radooniohust tulenevad nõuded .....	9
4.6.	Haljastus .....	10
4.7.	Vertikaalplaneerimine .....	11
4.8.	Jäätmekäitlus .....	11
4.9.	Kehtivad piirangud ja kaitsevööndid.....	11
4.10.	Tuleohutusabinõud .....	11
5.	TEHNOVÕRGUD .....	12
5.1.	Veevarustus ja kanalisatsioon .....	12
5.2.	Sade- ja pinnasevete ärajuhtimine .....	12
5.3.	Elektrivarustus.....	12
5.4.	Sidevarustus .....	12
5.5.	Välisvalgustus .....	12
5.6.	Küte .....	12
6.	KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED .....	12
7.	PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA .....	13
8.	JOONISED .....	14
9.	LISAD .....	15
10.	MENETLUS.....	16

## **1. ÜLDANDMED**

### **1.1. Planeeringu objekt ja asukoht:**

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

### **1.2. Tellija:**

Viimsi Vallavalitsus  
Nelgi tee 1  
74001 Viimsi alevik  
Tel. 6028800

### **1.3. Töövõtja:**

Viimsi Haldus OÜ  
Reg. kood 10618178, reg.nr EEP000176  
74001 Viimsi alevik  
Nelgi tee 1  
Tel. 56502487  
Planeerija: Viire Ernesaks

### **1.4. Detailplaneeringu koostamise alused**

- Planeerimisseadus
- Harju Maakonna planeering 2030+
- Viimsi Vallavalitsuse korraldus 26.oktoober 2022 nr 437 detailplaneeringu algatamise ja lähteseisukohtade kinnitamise kohta.
- Viimsi Vallavalitsuse korraldus 7.detsember 2022 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
- Teeseadus
- Jäätmeseadus
- Looduskaitseadus
- Rahvatervise seadus
- Tuleohutuse seadus

- Turvaseadus
- Siseministri määrus nr 17, 30.03.2017 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“
- Sotsiaalministri 04.03.2002. a määrus nr 42, „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“
- Keskkonnaministri 16. detsembri 2016.a määrus nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja müratasemete mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“
- Keskkonnaministri 16. jaanuari 2007. a määrus nr 4 " Olmejäätmete sortimise kord ning sorditud jäätmete liigitamise alused"
- Majandus- ja kommunikatsiooniministri 26.03.2007 määrus nr 19 „Elektripaigaldiste kaitsevööndi ulatus ja kaitsevööndis tegutsemise kord“
- Eesti Standard EVS 843:2016 Linnatänavad
- 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 tehnoorkudega (Geoalus OÜ, töö nr. 22-G156 13.12.2012.a)
- Kannikese tee 1 dendroloogiline hinnang, OÜ Aktiniidia töö nr 56/21
- Kannikese tee 1, Kannikese tee 1a, Kannikese tee 19 ja Kannikese tee detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang (Viimsi Vallavalitsus)

## **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 vahelisel alal. Üldplaneering ei ole koostatud krundipõhiselt, s.t et maakasutuse juhtotstarbed ei pea kulgema mööda kinnistute piire, vaid need näitavad selle piirkonna ehitus- ja maakasutustingimusi.

Algatava planeeringuga täpsustatakse katastriüksuste suuruseid ja piire vastavalt üldkasutatava maa eesmärgile. Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on planeerida hoonestusala spordihoonete ja spordihoonete seotud rajatistele.

Detailplaneeringuga lahendatakse planeeritavate kruntide juurdepääsud, liikluskorralduse põhimõtted, kruntide tehnoorkudega varustamise võimalused, haljastuse ja heakorrastatuse põhimõtted.

Üldplaneeringu kohaselt asub kinnistu 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 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.

### 3. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

#### 3.1. Üldandmed

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

Planeeringuala piirneb põhjaküljest transpordimaa kinnistuga (Vehema tee) ja elamumaa kinnistuga (Vehema tee 6), idaküljest tootmismaade 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 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 põigi kaudu.

Valdava osa planeeritavast alast hõlmaval Kannikese tee 1 kinnistul paiknes Pirita Lillekasvatuse Näidissovhoosi teenindav katlamaja. Tänapäevaks on katlamaja kompleksi kuulunud hooned (masuudi vastuvõtu hoone, masuudipumpla, katlamaja, soolaladu) lammutatud. Säilinud on katlamaja korsten, mille tipus paiknevad AS Viimsi Vesi veearvestite kauglugemisseadmed, lisaks on kavas korstna külge paigaldada ohusireenid. Kannikese tee 1 kinnistul paikneb ka laona kasutusel olnud ühekordne tellistest hoone (ehitisealuse pinnaga 80 m<sup>2</sup>). Hoone on amortiseerunud, seda uuesti kasutusele ei võeta ning detailplaneeringus on hoone märgitud lammutatavaks.

Planeeritav ala on paiguti kaetud kõrghaljastusega, Kannikese tee 1 kinnistu põhjaosas, ca 7000 m<sup>2</sup> alal, asuvad endiste sovhoositöötajate aiamaad, mis on tänaseni kasutuses. Kannikese tee 19 kinnistul paikneb pumbamaja koos puurkaevuga ning Kannikese tee 1 kinnistul AS Viimsi Vesi töökoda ja ladu.

Detailplaneeringu ala oli hõlmatud 08.09.1998 kehtestatud „AS Viimsi Soojus“ detailplaneeringuga, mis nägi ette alale täiendavalt tootmistegevust, Katlamaja tee laienduse, parklate ja spordikompleksi rajamise. Planeeritava ala suurus oli ligikaudu 41 000 m<sup>2</sup>. Tulenevalt kinnistuomanike soovist ning 23 aasta jooksul muutunud vajadustest maakasutuse ja piirkonna ruumilise arengu osas, tunnistas Viimsi Vallavolikogu 15.03.2022 otsusega nr 14 „AS VIIMSI SOOJUS“ detailplaneeringu kehtetuks.

### 4. DETAILPLANEERINGU LAHENDUS

#### 4.1. Vastavus üldplaneeringule ja üldplaneeringu teemaplaneeringule „Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik“

Detailplaneering on üldplaneeringu kohane. Detailplaneering vastab Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kohasele maakasutuse juhtotstarbele, mis on üldkasutatavate hoonete maa (AR), haljasmaa (H) ning 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 ja nende juurde kuuluvate abi- ning laohoonete maa-ala).

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

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

Väljavõtte teemaplaneeringust „Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik“

*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 määratlus 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 maaiüksuse (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 ümber. Haljastu katab kinnistud Roositiigi ja Rooski haljak ning ulatub ka Kannikese tee, Kaanikese tee 19, Kannikese tee 1 ja Tammeõue tee äärsetele kinnistutele.

Planeeritavasse alasse jäävad Kannikese tee 1 ja Kannikese tee 19 kinnistud on tootmismaa sihtotstarbega. Kannikese tee 19 kinnistul 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. Teemaplaneering ei välista haljastute koosseisu jäävatel aladel olemasolevat maa sihtotstarbekohalist kasutust.

#### **4.2. Planeeringulahendus**

Planeeritav ala on jaotatud kaheksaks krundiks.

##### Krunt pos.1 (Kannikese tee 1a)

Krundi kasutamise sihtotstarve on 100% laohoone maa (TL). Krunt on hoonestatud.

Kannikese tee 1a kinnistupiire ei muudeta. Detailplaneeringuga määratud ehitusõigus võimaldab olemasolevat hoonet laiendada. Maksimaalne lubatud ehitisealune pind on 300 m<sup>2</sup>, korruselisus 2 (kõrgus kuni 8m), hoonete arv 1. Maa-aluseid korruseid ei ole ette nähtud.

#### Krunt pos.2

Krundi kasutamise sihtotstarve on 100% haljasala maa (HP).

Krundile on olemasolevate sovhoosiaegsete aiamaade säilitamise eesmärgil kavandatud kogukonna aiamaa. Hooneid ette ei nähta. Juurdepääs krundile on läbi krundile pos.3 jääva parkla, mis on ristkasutatav kruntidele pos.2 ja 3.

#### Krunt pos.3

Krundi kasutamise sihtotstarve on 100% kultuuri- ja spordiasutuste (ÜK). Krundil paiknev amortiseerunud tellishoone lammutatakse. Krundile antakse ehitusõigus jalgpalli ning kergejõustliku harrastamiseks ettenähtud spordihalli püstitamiseks.

Maksimaalne lubatud ehitisealune pind on 10900 m<sup>2</sup>, korruselisus 2 (sh osaliselt maa-alune korrus), maksimaalne kõrgus kuni 20m, hoonete arv 2 (spordihalli koos olmeplokiga võib ehitada kokku või eraldiseisvatena).

Spordihalli rajamisel on lubatud minna maapinnast kuni 3 meetri sügavusele, mis võimaldab vähendada spordihoone ruumilist mõju ümbritsevale keskkonnale.

Krunti pos.3 piirdega ei ümbritseta.

#### Krunt pos.4

Krundi kasutamise sihtotstarve on 100% soojusenergia tootmis ja jaotamise ehitise maa (OS).

Krundile on paigaldatud Kannikese tee 17 katlamaja teenindav põlevkiviõlimahuti.

Käesoleva planeeringuga detailplaneeringukohast hoonestust krundile pos. 4 ette ei nähta.

Krunt pos.4 ümbritsetakse 1,5m kõrguse piirdega.

#### Krunt pos.5

Krundi kasutamise sihtotstarve on 100% vee tootmise ja jaotamise ehitise maa (OV).

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 veetöötusega ja veemahutitega. Maksimaalne lubatud ehitisealune pind on 700 m<sup>2</sup>, korruselisus 1 (kõrgus kuni 8m), hoonete arv 1.

Krundile rajatakse 2 puurkaevu (üks neist on kavandatud hoonesse), sanitarkaitsevööndiga 30m. Puurkaeve ja pumbamaja ümbritsev ala kujundatakse pargialana, piirdeid ei rajata.

Krundil paikneb maamärgina olemasolev punastest tellistest korsten.

#### Krunt pos.6

Krundi kasutamise sihtotstarve on 100% haljasala maa (HP).

Krundile rajatakse avalik pargiala. Ala läbiv killustikkattega sõidutee asendatakse kergliiklusteega.

#### Krunt pos.7

Krundi kasutamise sihtotstarve on 100% tee ja tänava maa (LT).

Krundil paikneb Kannikese tee lõik.

#### Krunt pos.8

Krundi kasutamise sihtotstarve on 100% tee ja tänava maa (LT).

Juurdepääsuks spordihallile ühendatakse Kannikese tee Nelgi põikteega, selleks moodustatakse detailplaneeringuga teemaa sihtotstarbega krunt. Teemaa laiuks on 15-25 meetrit, sellest sõidutee laius on 6m ning kergliiklustee laius 3m.

Planeeritava ala kruntide maakasutuse määramisel on aluseks ruumilise planeerimise leppemärgid, mis on leitavad Viimsi valla kodulehelt.

Vastavalt ruumilise planeerimise leppemärkidele on detailplaneeringus krundi kasutamise sihtotstarbed järgnevad:

- ÜK – kultuuri- ja spordiasutuste maa (kataster – ühiskondlike ehitiste maa)
- HP – haljasala maa (kataster – üldkasutatav maa)
- OS – soojusenergia tootmise ja jaotamise ehitise maa (kataster – tootmismaa)
- OV – vee tootmise ja jaotamise ehitise maa (kataster – tootmismaa)
- TL – laohoone maa (kataster – tootmismaa)
- LT – tee ja tänava maa (kataster - transpordimaa)

Sulgudes on detailplaneeringu krundi kasutamise sihtotstarbele vastav katastriüksuse sihtotstarve.

Ehitusloa saamiseks tuleb koostada ehitusprojekt (staadium eelprojekt).

Projekt peab vastama Viimsi Valla Ehitusmäärusele ning Majandus- ja taristuministri määrusele nr 97 (17.07.2015) "Nõuded ehitusprojektile".

Ehitustegevus kruntidel ilma ehitusloata on keelatud. Detailplaneeringus antud piirangute ja kohustuste täitmise järelevalvet teostavad selleks Viimsi valla ehitusmäärusega volitatud ametiisikud.

#### **4.3. Liiklus- ja parkimiskorraldus**

Juurdepääsuks spordihallile ühendatakse Kannikese tee Nelgi põikteega, selleks moodustatakse detailplaneeringuga teemaa sihtotstarbega krunt pos.8. Teemaa laiuks on 15-25 meetrit, sellest sõidutee laius on 6m ning kergliiklustee laius 3m.

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. Kergliiklustee planeerimise eesmärgiks on üldplaneeringu teemaplaneeringus toodud haljastu nr.22 laiendamine ning pargiala rajamine korterelamute ning planeeritava spordihalli vahelisele alale. Kavandatav park laieneb ka krundile pos.5 kuhu on planeeritud pumbamaja ja puurkaevud. Planeeritavate hoonetele ja rajatistele ettejäävate III väärtusklassi puude asendusistutused toetada esimeses järjekorras sama planeeringuala kruntidele pos.5 ja pos. 6.

Kruntidele pos. 1 ja pos. 6 on ettenähtud 2..3 parkimiskohta, püsivad töökohad hoonetes puuduvad. Spordihalli teenindavasse parklasse on ette nähtud 47 parkimiskohta sõiduautodele ning 3 parkimiskohta bussidele.

Spordihalli parkla on ristkasutatav kogukonnaaiaga kasutajatega. Kogukonnaaia 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.

#### **4.4. Keskkonnakaitselise tingimused**

Tulenevalt kõrgendatud avalikust huvist ning asjaolust, et kavandatud spordihall on naaberhoonestusega võrreldes suure hoonestusmahu ning seetõttu ka linnaruumilise mõjuga, on Viimsi Vallavalitsus pidanud põhjendatuks koostada KSH eelhinnang võimaliku olulise keskkonnamõju väljaselgitamiseks.

Keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnangu põhjal ei ole detailplaneeringu koostamisel keskkonnamõju strateegilise hindamise 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 keskkonnanõudeid;
- planeeringualal ei paikne teadaolevalt kaitsealuseid looduse üksikobjekte ja kaitsealasid, Natura 2000 võrgustiku alasid, mida planeeringuga kavandatav tegevus võib mõjutada;
- detailplaneeringuga kavandatav tegevus ei kahjusta kultuuripärandit, inimese tervist, heaolu ega vara.
- planeeritava tegevusega ei kaasne liikluskoormuse, müra- ja õhusaaste olulist suurenemist ning ülennormatiivsete saastetasemete esinemist;
- võimaliku jääkreostuse olemasolu ning ulatuse väljaselgitamine ning vajadusel vastavate reostuse likvideerimise meetmete määramine on võimalik lahendada detailplaneeringu koostamise käigus;
- planeeritava tegevusega ei kaasne olulisel määral soojuse, kiirguse, valgusreostuse ega inimese lõhnataju ületava ebameeldiva lõhnahäiringu teket.

#### **Planeeritud maa-ala keskkonnakaitse abinõud on järgmised:**

- kanaliseerimine vastavalt Viimsi valla kanaliseerimise plaanile;
- jäätmete kogumine konteineritesse, hoiustamine omal krundil ja regulaarne äravedu;
- võimalusel olemasoleva kõrghaljastuse säilitamine ja uue haljastuse rajamine;
- juurdepääsuteede rajamine tolmuva kattega;
- võimalikult suures mahus ehitustsoonis asuva rajamistöökohale sobiva pinnase ära kasutamine ala vertikaalplaneerimisel;
- laialehise neiuvaiba kasvutingimuste kaitsmine ning võõrliigi - vooljas pargitatar-likvideerimine;
- detailplaneeringu koostamise käigus teostatakse jääkreostuse uuring ning hinnatakse spordihoonet mõju naaberkiinnistute insulatsiooninäitajatele.

#### **4.5. Radooniohust tulenevad nõuded**

Radoon on värvitu ja lõhnatu looduslik radioaktiivne, õhust raskem gaas. Mõõtühikuks on Bq/m<sup>3</sup> (bekrell kuupmeetri kohta).

Radoon imbub ruumidesse maja alusest pinnasest ja põhjaveest ning tulenevalt sellest esineb radooni peamiselt keldrites ja esimestel korrustel.

Radoonisaldus siseõhus kõigub väga suurtes piirides. Mida tihedam on hoone vundament, seda vähem pääseb radooni hoonesse. Lisaks mõjutab radooni taset siseõhus ilmastik, õhurõhud, tuulesuunad, maapinna niiskuse %, 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 piirsaldus pinnaseõhus: 50 kBq/m<sup>3</sup> ning hoonete elu-, puhke-, ja tööruumides radoonitase olema alla 300 Bq/m<sup>3</sup>.

Vastavalt Eesti Geoloogiakeskuse poolt koostatud Harjumaa pinnase radooniriski kaardile on piirkonnas radooni sisaldus pinnaseõhus 50 kuni 150 kBq/m<sup>3</sup> (kõrge tase).

Ehitusprojekti mahus on soovitatav 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).

#### 4.6. Haljastus

Planeeritava ala dendroloogilise hindamise koostas OÜ Aktiniidia.

Väljavõtte dendroloogilisest hinnangust:

*Praegune haljastuse olukord Kannikese tee 1 kinnistul 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.*

Laialehise neiuvaiba kasvuala jääb haljasala maa pos.6. Krundile pos.6 hoonestust ei kavandata ning laialehise neiuvaiba kasvutingimusi ei muudeta. Planeeritav kergliiklustee on ette nähtud olemasoleva killustikkattega tee kehandile.

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

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

Täpne haljastuse lahendus antakse ehitusprojekti staadiumis. Detailplaneeringuga antakse soovitusel uue kõrg- ja madalhaljastuse rajamiseks.

##### Kõrghaljastus:

- hall nulg (*Abies concolor*) – on Eestis üks külmakindlamaid, dekoratiivsemaid ja vähenõudlikumaid nulu liike. Hallikasroheliste okastega puu, mis on mullastiku ja niiskuse suhtes vähenõudlik, eelistab päikesepaistelise 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. Tumerohelise tihe okastik on dekoratiivne nii suvel kui ka talvel. Jugapuid võiks istutada väikerste 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.

#### 4.7. Vertikaalplaneerimine

Selle ala täpne vertikaalplaneerimise lahendus antakse hoonete ehitusprojektide käigus, arvestades naaberkinnistu maapinna kõrgustega, projekteeritavate hoonete täpse paiknemisega, katendite liikide ja mahtudega ning kruntidele projekteeritud trasside konkreetsete asukohtadega ja kõrgustega. Vertikaalplaneerimisega tuleb tagada vihmavee mitte kaldumine naaberkinnistule. Planeeritava krundi pos. 3 lõikes langeb maapinna absoluutne kõrgusmärk krundi lõikes 2 meetri. Planeeritava spordihalli kõrgusliku mõju vähendamiseks kaaluda võimalust hall osaliselt süvendisse paigutada.

Spordihalli rajamisel on lubatud minna maapinnast kuni 3 m sügavusele, mis võimaldab vähendada spordihoone ruumilist mõju ümbritsevale keskkonnale.

#### 4.8. Jäätmekäitlus

Planeeritud ala jäätmekäitlus lahendatakse vastavalt Viimsi valla jäätmehoolduseeskirjale.

Konteinereid ei tohi paigaldada naaberkinnistule lähemale kui 3m. Prügikonteinerite tühjendamine peab toimuma sagedusega, mis väldib mahutite ületäitumise, haisu tekke ning ümbruskonna reostamise. Olmejäätmed tuleb paigaldada mahutitesse selliselt, et need ei levitaks lõhna, ei määriks konteinereid ning ei 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.

Ehitusjäätmed tuleb kas suunata taaskasutamisesse, ette näha nende äravedu, kõrvaldamine spetsiaalses ladustuspaigas või tuleb anda üle töötlemiseks vastavat jäätmekäitlusaluba 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.

#### 4.9. Kehtivad piirangud ja kaitsevööndid

Detailplaneeringu alale planeeritavate tehnorajatiste osas on kohustus seada isiklik kasutusõigus tehnoorkude omanike kasuks.

#### 4.10. Tuleohutusabinõud

Detailplaneering vastab Siseministri määrusele 30.03.2017 nr 17

„Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“.

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 ning põlevpakendis seadmeid.
- Planeeritavate hoonete tuleohutusklass täpsustatakse ehitusprojektiga.

- Hoonete ehitusprojektid tuleb kooskõlastada Päästeameti Põhja Päästkeskusega.
- Projekteerimisel lähtuda standardist EVS 812-7:2018 Ehitiste tuleohutus. Osa7: Ehitistele esitatavad tuleohutusnõuded.
- Tuletõrje veevarustus on lahendatud vastavalt standardile EVS 812-6:2012+A1:2013+AC:2016+A2:2017
- Planeeritavad hooned on IV (spordihall) ja VI kasutusviisiga (veetöötlusjaam)
- Hoonete põlemiskoormus on alla 600 MJ/m<sup>2</sup>.
- Normvooluhulk ühe tulekahju korral on 20 l/s 3 tunni jooksul, mis tagatakse planeeritavate tuletõrjehüdrantide ja maa-aluse tuletõrjevee mahuti baasil.

## 5. TEHNOVÕRGUD

### 5.1. Veevarustus ja kanalisatsioon

Planeeritava ala veevarustus ja kanalisatsioon lahendatakse vastavalt AS Viimsi Vesi AS tehnilistele tingimustele.

### 5.2. Sade- ja pinnasevete ärajuhtimine

Sademevete ärajuhtimine lahendatakse vastavalt Viimsi Vallavalitsuse kommunaalteenistuse tehnilistele tingimustele.

### 5.3. Elektrivarustus

Planeeritavate hoonete elektripaigaldiste varustamine elektrienergiaga lahendatakse vastavalt Imatra Elekter AS-i elektrivarustuse tehnilistele tingimustele detailplaneeringuks.

### 5.4. Sidevarustus

Planeeritavate hoonete sidevarustus lahendatakse vastavalt Telia Eesti AS-i telekommunikatsioonialastele tehnilistele tingimustele.

### 5.5. Välisvalgustus

Teevalgustus lahendatakse vastavalt Viimsi Vallavalitsuse kommunaalteenistuse tehnilistele tingimustele.

### 5.6. Küte

Spordihalli küte lahendatakse kaugkütte baasil vastavalt Adven Eesti AS tehnilistele tingimustele.

## 6. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED

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 hoones.
- Uste lukustamine. Välisustena kasutada soovitatavalt turvauksi.
- Vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud jne) .

## **7. PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA**

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

- Peale detailplaneeringu kehtestamist moodustakse detailplaneeringu alusel uued katastriüksused ning vormistatakse kinnistud
- Seatakse servituudid
- Projekteeritakse ehitised ja taotletakse ehitusload
- Ehitatakse välja hooned koos taristuga
- Väljastatakse kasutusload

## **8. JOONISED**

5.1 Kontaktvööndi analüüs	AP-1
5.2 Väljavõtte üldplaneeringust	AP-2
5.3 Tugiplaan M 1:1000	AP-3
5.4 Detailplaneeringu eskiis M 1:1000	AP-4

## **9. LISAD**

## **10. MENETLUS**