

otsus

**Pkp**

**Eelnõu nr**

[kliki ja tee valik]

Viimsi ……….2024 nr

Haabneeme alevik, Randvere tee 9b katastriüksuse (keskusala) detailplaneeringu algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine

1. **Detailplaneeringu ala, detailplaneeringu koostamise eesmärk ja ülesanne ning vastavus üldplaneeringule**

19.06.2023 laekus K-Projekt AS detailplaneeringu algatamise ettepaneku taotlus nr DP-1136, millega soovitakse algatada detailplaneering Haabneeme alevikus, Randvere tee 9b katastriüksusel (ühiskondlike ehitiste maa 100%, katastriüksuse tunnus 89001:010:2527, pindala 20 999 m²).

Detailplaneeringu alal asub osa nõukogudeaegsest välistaadioni kompleksi tervikust – sellel paikneb amortiseerunud jooksurada ja välitribüünid. Kogu kunagine staadionikompleks on tänaseks jagatud kruntideks, planeeringuala naaberkrundil asuv endine tribüünhoone on ümber ehitatud hotelliks, staadioni lõunapoolne tugivall, mis samuti asub planeeringuala naaberkrundil, on lammutatud ja sinna on ehitatud kaubanduskeskus. Planeeringualal hooneid ei ole, talviti rajatakse endise staadioni lõunaossa avatud uisuväljak.

Planeeringualaga piirnevad järgmised katastriüksused: Sõpruse tee 5 (89001:010:0404), Kaluri tee 5 (89001:010:3482), Randvere tee 11 (89001:010:0582), Viimsi-Randvere tee (89001:001:1804), Randvere tee 9 (89001:001:0271), Ees-Hotelli (89001:010:2563), Sõpruse tee 9 (89001:010:2562) ja Taga-Hotelli (89001:010:2528).

Planeeringualal kehtib Viimsi Vallavolikogu 14.10.2008 otsusega nr 86 kehtestatud Haabneeme staadioni detailplaneering. Detailplaneeringuga on krundile määratud sotsiaalmaa sihtotstarve ja ehitusõigus ühe spordihoone ning maa-aluse parkla ehitamiseks. Detailplaneeringu kohast ehitusõigust ei ole ellu viidud.

Käesoleva detailplaneeringu koostamise eesmärk on muuta planeeringuala krundi maakasutuse sihtotstarve ühiskondlike ehitiste maast äri- ja büroohoonete maaks, jagada planeeringuala ärimaa- ja teemaa kruntideks ning määrata kruntidele ehitusõigus ärihoonetele viisil, mis võimaldab tulevasest ärikvartalist kujundada kvaliteetse ja arhitektuurselt huvitava linnaruumi. Kehtiva detailplaneeringu kohaselt on krundile lubatud ehitada vaid üks 6 700 m² ehitusaluse pindalaga (PlanS v.r) 20 meetri kõrgune neljakorruseline hoone. Detailplaneeringuga soovitakse kujundada parem arhitektuurne keskkond ning rikastada äri- ja teenindusotstarvete osakaalu Viimsi keskuse alal. Samuti soovitakse planeerida avalik ruum jalakäijatele ning aleviku (pea)väljak avalike sündmuste läbiviimiseks.

Detailplaneeringuga lahendatakse planeerimisseaduse § 126 lõike 1 punktides 1‒9, 11, 12 ja 17–22 loetletud ülesanded.

Detailplaneeringualal kehtib Viimsi Vallavolikogu 11.01.2000 otsusega nr 1 kehtestatud Viimsi valla mandriosa üldplaneering (edaspidi üldplaneering) ja Viimsi Vallavolikogu 21.06.2011 otsusega nr 43 kehtestatud üldplaneeringu teemaplaneering „Lapsesõbralik Viimsi“ (edaspidi teemaplaneering). Teisi asjakohaseid üldplaneeringuid planeeringualal ei ole.

Üldplaneeringu kohaselt asub detailplaneeringuga hõlmatud ala tiheasustusega alal, kus ehitamise aluseks on kehtiv detailplaneering. Detailplaneering on üldplaneeringut muutev, kuivõrd detailplaneeringuga tehakse ettepanek üldplaneeringu kohase maakasutuse juhtotstarbe muutmiseks üldkasutatavate hoonete maast äri- ja büroohoonete maaks.

Samuti muudetakse teemaplaneeringut, kuivõrd teemaplaneeringus on antud asukohta näidatud planeeringualal kehtivast detailplaneeringust tulenevalt staadion ja spordihooned. Kuivõrd kehtivat detailplaneeringuga ette nähtud lahendust käesoleva detailplaneeringuga muudetakse ja planeeritakse spordihoone asukohale ärihooned, siis kaasneb sellega ka vastav muudatus teemaplaneeringus. Samas ei saa välistada sporditeenuste pakkumist ka uue detailplaneeringu elluviimisel.

**2. Detailplaneeringu koostamise lähteseisukohad, uuringute ja kooskõlastuste vajadus ning kaasatavad isikud**

1. Detailplaneeringuga määrata ruumilise lahenduse põhimõtted, mille rakendamise tulemusel kasvab avaliku ruumi kvaliteet ja mis suunab ala mitmekülgseks kasutamiseks kogu päevakaare vältel (varahommikust hilisõhtuni). Detailplaneeringuga vältida ala monofunktsionaalsust, tagada hea avalik ruum.
2. Üldplaneeringut muutva detailplaneeringu koostamise avalik huvi on asukoha määramine vähemalt ühele ühiskondlikule hoonele.
3. Detailplaneeringuga anda suunised funktsionaalse ja kvaliteetse arhitektuurse terviku kujundamiseks hoonete projekteerimisel, tagamaks ehitiste sobivuse linnaruumi (nt fassaadide vaadeldavus eri suundadest, inimmõõtmelisus jmt).
4. Olulist rõhku pöörata olemasoleva haljastuse säilitamisele ja uushaljastuse rajamisele. Detailplaneeringuga peab olema tagatud kvaliteetne maastikuarhitektuurne lahendus. Leida alale sobivad pikaajalised haljastuslahendused (mitte üksnes konteinerhaljastus), mis on võimalik maa-aluse parkla ehitamise korral.
5. Lahendada ligipääsetavuse põhimõtted, arvestada erinevate sihtrühmade vajadusi (puudega inimesed, lapsed, eakad jne).
6. Planeerida naaberaladega hästi seotud ja turvaline jalakäiguteede võrgustik ning näha ette ärihooneid teenindava transpordi jaoks lahendused, mis on ennekõike turvalised jalakäijatele (planeeringualal on liiklemiseelis jalakäijal). Arvestada ka lühiajalise parkimise vajadusega (nt toidukullerid).
7. Avaliku väliruumi rikastamise huvides näha ette nõuded kunstiteos(t)e asukohale ning anda üldised avaliku ruumi disainilahenduste põhimõtted.
8. Piirdeid kruntide ümber ei ole lubatud planeerida.
9. Detailplaneeringuga määrata hoonete üldised arhitektuurinõuded. Hoonemahtude, -tiheduse ja kõrguse nõuete määramisel lähtuda inimmõõtmelistest mastaapidest ja hea avaliku ruumi kujundamise põhimõtetest. Väljakute ja vaba aja veetmise kohtade jaoks planeerida piisavalt avarust. Ümbruskonnas asuvate kaubandushoonete mahtusid ei ole lubatud detailplaneeringu lahenduse kujundamisel aluseks võtta, hoonestust tuleb liigendada.

Tagamaks detailplaneeringu kõrge tehnilise kvaliteedi ja esitatud materjalide ühilduvuse erinevate andmekogudega, seatakse detailplaneeringu vormistamisele järgnevad nõuded:

1. Detailplaneering koostada mõõtkavas 1:500 ajakohasele topo-geodeetilisele alusplaanile. Uuringu peab olema koostanud kutsetunnistust omav geodeet (minimaalne tase 5) ja vastama majandus- ja taristuministri 14.04.2016 määrusele nr 34 „Topo-geodeetilisele uuringule ja teostusmõõdistamisele esitatavad nõuded“. Vastavalt määruse § 10 nõuetele peab uuringu tegija esitama digitaalse maa-ala plaani ning uuringu aruande tellijale ja 10 päeva jooksul uuringu valmimise päevast alates ehitisregistrile ja kohalikule omavalitsusele. Uuring esitada Viimsi Vallavalitsuse geoarhiivi aadressil <https://geoveeb.viimsi.ee>. Kui topo-geodeetiline uuring ei ole vallas registreeritud, siis detailplaneering läbivaatamisele ei kuulu.
2. Detailplaneering koostada kooskõlas piirkonnas kehtivate asjakohaste üldplaneeringutega ja üldplaneeringu teemaplaneeringutega (leitavad valla kodulehelt: <https://www.viimsivald.ee/teenused/planeeringud/uldplaneeringud/kehtestatud-uldplaneeringud>).
3. Detailplaneeringu koosseisus esitada ruumiline analüüs ja tuua välja seosed naaberaladega.
4. Tehnovõrkude lahendused planeerida vastavalt tehnovõrkude valdajate väljastatud tehnilistele tingimustele. Enne detailplaneeringu kehtestamist taotleda ehitus- ja kommunaalosakonnalt tehnilised tingimused teede, tänavavalgustuse ja sademevee ärajuhtimise ehitusprojektide koostamiseks, taotluse saab esitada VAAL-keskkonnas: <https://vaal.viimsi.ee/map>.
5. Detailplaneering peab vastama riigihalduse ministri 17.10.2019 määrusele nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“.
6. Detailplaneeringu graafilise osa koosseisus esitada kontaktvööndi analüüs (M 1:2000), tugiplaan (M 1:500), põhijoonis (M 1:500), tehnovõrkude joonis (M 1:500), haljastuse joonis (M 1 : 500), liiklusjoonis (M 1:500) ja planeeringulahendust illustreerivad 3D vaated.
7. Detailplaneeringus esitada graafiliselt ja kirjeldada seletuskirja eraldi peatükis võrdlev analüüs lähteolukorra ja detailplaneeringu lahenduse vastavuse kohta asjakohaste üldplaneeringutega ja Harju maakonnaplaneeringuga ning seletuskirjas esitada põhjendused üldplaneeringu muutmise vajaduse kohta.
8. Detailplaneering esitada vastuvõtmiseks ühes eksemplaris paberkandjal ja digitaalselt (jooniste vormistus nõutav formaadis \*.dwg või \*.dgn, avalikustamiseks \*.pdf). Detailplaneering esitada kehtestamiseks ühes eksemplaris paberkandjal ja üleriigilisse planeeringute andmekogusse (PLANK) esitamiseks digitaalselt.
9. PLANK riiklikku andmekogusse esitamisel lähtuda täiendavalt järgnevatest nõuetest:

* Vallale üle antava/sundvõõrandatava krundi (kruntide) moodustamisel märkida üleantav/võõrandatav krunt eraldi tingimusega. Ilma ehitusõiguseta ja/või teise krundiga liidetav krunt (juhul kui see on planeeritud) tuleb samuti eraldi tingimusena ära märkida. Krundi juurde peab olema märgitud sihtotstarve.
* Kui hoonestusala on põhihoonele ja abihoonele määratud erinev, siis tuleb nii kirjutada ja väljad õigesti täita.
* Hoonestuskõrguse märkimisel esitada nii kõrgus maapinnast kui ka absoluutkõrgus.
* Lisaks kohustuslikele kihtidele tuleb teha servituudivajaduse kiht ning juurdepääsu kiht tuleb teha juhul, kui sellest sõltub aadressi määramine.
* Kõikidest joonistest tuleb esitada ka PDF-vormingus fail ja vormistus peab olema põhja-lõuna suunaline (s.t õigetpidi).
* Dokumentidest on kohustuslik esitada kooskõlastuste koondtabel, seletuskiri peab olema koos tiitellehega.
* Kõik, mis detailplaneeringu kehtestamise ajal on käsitletav lisadena, tuleb PLANK-i ka lisadena kanda (PLANK-i kannab kohalik omavalitsus (KOV), kuid lisad, uuringud jm asjakohased materjalid edastab KOV-le detailplaneeringu koostaja).

Detailplaneering kooskõlastada järgmiste riigiasutustega:

* Päästeamet Põhja päästekeskus

**3. Detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnang:**

PlanS § 142 nimetatud detailplaneeringu koostamisel tuleb anda eelhinnang ja kaaluda keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) koostamise vajalikkust, lähtudes keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi KeHJS) § 33 lõigetes 4 ja 5 sätestatud kriteeriumidest ning § 33 lõike 6 kohaste asjaomaste asutuste seisukohtadest. KeHJS § 33 lõike 2 punktide 1 ja 3 kohaselt tuleb keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkust kaaluda ja anda selle kohta eelhinnang, kui KeHJS § 33 lõikes 1 nimetatud strateegilises planeerimisdokumendis tehakse muudatusi ja kui koostatakse detailplaneering PlanS § 142 lõike 1 punktides 1-3 sätestatud juhul.

KSH kaalumisel on lähtutud KeHJS § 33 lõigetes 3 – 5 sätestatud kriteeriumidest ning asjaomaste asutuste seisukohtadest. Antud juhul koostati strateegilisele planeerimisdokumendile KSH eelhinnang ja küsiti seisukohta Keskkonnaametilt ja Terviseametilt. KSH eelhinnangu on koostanud LEMMA OÜ mais 2024. Töö vastutavaks koosajaks oli keskkonnakonsultant Mihkel Vaarik. KSH eelhinnangu kohaselt ei ole keskkonnamõju strateegilise hindamise läbiviimine vajalik alljärgnevatel põhjustel:

1. Detailplaneeringu realiseerimisega kaasnevana ei saa eeldada tegevusi, millega kaasneks keskkonnaseisundi olulist kahjustumist;

2. Lähtudes planeeringuala ja selle lähiümbruse keskkonnatingimustest ja maakasutusest, ei ole ette näha DP realiseerimisel eskiisiga kavandatud mahus antud asukohas muud olulist negatiivset keskkonnamõju;

3. Planeeringualal ja lähipiirkonnas ei paikne Natura 2000 võrgustiku alasid ja kaitsealasid;

4. Detailplaneeringuga kavandatav tegevus ei kahjusta eeldatavalt kultuuripärandit, inimese tervist, heaolu ega vara. Planeeritava tegevusega kaasneb piirkonna liikluskoormuse ja mürataseme mõõdukas suurenemine, kuid see ei too eeldatavalt kaasa ülenormatiivseid tasemeid, mis tingiksid KSH algatamise vajaduse;

5. Detailplaneeringu alal ei ole tuvastatud keskkonda saastavaid objekte ega jääkreostust, mistõttu ei ole eeldada olulist pinnase või vee reostust, mis seaks piiranguid kavandatavale maakasutusele või majandustegevusele;

6. Planeeritava tegevusega ei kaasne olulisel määral soojuse, kiirguse, valgusreostuse ega inimese lõhnataju ületava ebameeldiva lõhnahäiringu teket.

Detailplaneeringus keskkonnatingimustega arvestamine on igakülgselt võimalik planeeringumenetluse käigus vastavalt planeerimisseaduse § 126 lg 1 p 12. Samuti saab DP koosseisus vajadusel teha täpsemaid uuringuid ja anda hinnanguid. KSH eelhinnangu ülesanne on hinnata võimalikku olulist keskkonnamõju ja ei ole otseselt hinnata hoonete ruumilist mõju ja hoonestuse keskkonda sobitumist. Antud teema lahendamine on planeeringu koostamise ülesanne.

Keskkonnaamet jäi …2024 kirjaga nr … seisukohale, et …..

Terviseamet jäi ….2024 kirjaga nr …seisukohale, et….

Arvestades, et detailplaneeringuga tehakse ettepanek kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduse muutmiseks, siis otsustab detailplaneeringu algatamise, vastuvõtmise ja kehtestamise Viimsi Vallavolikogu 13.12.2022 määruse nr 22 „Planeerimisalase tegevuse korraldamine Viimsi vallas“ § 3 punkti 2 ja planeerimisseaduse § 139 lg 1 kohaselt. Detailplaneeringu koostamise tellija ja korraldaja on Viimsi vald (Nelgi tee 1, Viimsi alevik, 74001, tel 602 8800), detailplaneeringu koostamise finantseerija on HBN Staadion OÜ (registrikood 16364342, aadress Harju maakond, Viimsi vald, Pringi küla, Mere tee 1, 10612), detailplaneeringu koostaja ei ole hetkel teada, see selgitatakse kohases hankemenetluses enne detailplaneeringu algatamist (registrikood …, …tel …).

Eeltoodu alusel ja juhindudes kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lõikest 1, planeerimisseaduse § 124 lõigetest 1, 2 ja 10, § 128 lõikest 1 ja § 142, keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 31 punktist 1, § 33 lõike 2 punktidest 1 ja 3, § 35 lõigetest 3 ja 5 ja Vallavolikogu maa- ja planeerimiskomisjoni ning keskkonna- ja heakorrakomisjoni seisukohtadest ja lähtudes detailplaneeringu koostamisest huvitatud isiku avaldusest:

Viimsi Vallavolikogu

OTSUSTAB:

1. Algatada detailplaneering Haabneeme alevikus, katastriüksusel Randvere tee 9b, Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kohase maakasutuse juhtotstarbe muutmiseks üldkasutatavate hoonete maast äri- ja büroohoonete maaks ja ehitusõiguse määramiseks ärihoonete ja ühe ühiskondliku hoone ehitamiseks. Detailplaneeringuga muudetakse üldplaneeringu teemaplaneeringut „Lapsesõbralik Viimsi“, mille kohaselt on planeeringualal staadion ja spordihooned.
2. Detailplaneeringu koostamisel lahendada planeerimisseaduse § 126 lõikes 1 nimetatud asjakohased ülesanded.
3. Kaaluda planeerimisseaduse § 126 lõige 1 punktides 1‒19 loetletud ülesannete täitmiseks avalikes huvides omandamise, sealhulgas sundvõõrandamise, või sundvalduse seadmise vajadust.
4. Kaasata detailplaneeringu koostamisse isikud, kelle õigusi või huve võib planeeringulahendus puudutada, sh olemasolevate ja planeeritavate tehnovõrkude valdajad ning naaberkinnisasjade omanikud.
5. Detailplaneeringu algatamisest teavitada planeerimisseaduse § 128 lõigete 6, 7 ja 8 kohaselt.
6. Detailplaneeringu koostamisel viia läbi topo-geodeetiline uuring, dendroloogiline uuring ja liiklusuuring.
7. Viimsi Vallavalitsusel sõlmida enne detailplaneeringu kehtestamist detailplaneeringust huvitatud isikuga PlanS § 131 kohane haldusleping detailplaneeringukohaste ja planeeringulahenduse elluviimiseks otseselt vajalike ning sellega funktsionaalselt seotud rajatiste väljaehitamise või väljaehitamisega seotud kulude täieliku või osalise kandmise kohta.
8. Jätta algatamata keskkonnamõju strateegiline hindamine Haabneeme alevikus, katastriüksuse Randvere tee 9b detailplaneeringule.
9. Otsuse ja sellega seotud dokumentidega on võimalik tutvuda etteteatamisel Viimsi Vallavalitsuses (Nelgi tee 1, Viimsi alevik, tel. 6028 800, <http://www.viimsivald.ee/>).
10. Otsus jõustub teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)

Atso Matsalu

Volikogu esimees

Eelnõu esitaja: Viimsi Vallavalitsus

Eelnõu koostajad: Anne Siitan, planeeringute vanemspetsialist; Astrid Promet, keskkonna vanemspetsialist (KSH eelhinnang)

Kooskõlastanud:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Alar Mik | Merit Renlund | Merje Muiso | Kristiina Laura Järve |
| abivallavanem | vallasekretär | planeeringute osakonna juhataja | jurist |

Lisa 1

Viimsi Vallavolikogu

otsusele nr

Planeeringuala ulatus

Pilt, millel on kujutatud kaart, tekst, Atlas

Kirjeldus on genereeritud automaatselt

Lisa 2

Viimsi Vallavolikogu

otsusele nr

Väljavõte Viimsi valla mandriosa üldplaneeringust

Pilt, millel on kujutatud tekst, kuvatõmmis, kaart

Kirjeldus on genereeritud automaatselt