

**Naissaar, Tagaküla / Bakbyni küla, kinnistute Piiri,
Piirimetsa ja Naissaare raudtee R7
detailplaneering**
Tagaküla, Naissaar, Viimsi vald
I Köide



Töö nr: 1963DP1

Huvitatud isik: Dreamest Holding OÜ

Projekti juht, volitatud ruumilise keskkonna planeerija: Mart Hiob

Volitatud maastikuarhitekt, koostaja: Tanel Breede

Tartu 2022

Esikaane pilt: Maa-ameti ortofoto.



Sisukord

SELETUSKIRI

1. Üldosa.....	5
1.1. Sissejuhatus	5
1.2. Planeeringu lähtedokumendid	6
1.3. Olemasoleva olukorra iseloomustus.....	6
1.4. Planeeringuala kontaktvööndi analüüs	6
1.5. Väljavõtte muinsuskaitse eritingimustest.....	7
1.5.1. Üldnõuded	7
1.5.2. Rannapatarei nr 9	7
1.5.3. Rannapatarei nr 10a „Peeter Suure“	7
1.5.4. Kitsarööpmelise raudtee tammid koos säilinud raudteega.....	7
2. Planeering.....	9
2.1. Planeeringuala kruntideks jaotamine ja krundi ehitusõigus.....	9
2.2. Ehitise ehituslikud, arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused	9
2.3. Liikluskorralduse põhimõtted	9
2.4. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted.....	10
2.5. Tehnovõrgud.....	10
2.5.1. Sidevarustus.....	10
2.5.2. Elektrivarustus	10
2.5.3. Veevarustus ja tuletõrje veevarustus	10
2.5.4. Kanalisatsioonivarustus	10
2.5.5. Sademevee kanalisatsioonivarustus.....	10
2.5.6. Soojavarustus.....	11
2.6. Kujad	11
2.7. Kuritegevuse riski vähendavad tingimused	11
2.8. Müra-, vibratsiooni- ja muud keskkonnatingimused.....	11
2.9. Servituutide seadmise vajadus	11
2.10. Sundvõõrandamise või sundvalduse seadmises vajadus	11
2.11. Planeeringu elluviimine	11
3. Kooskõlastuste ja arvamuste kokkuvõtte.....	13
4. Joonised (esitatud eraldi failidena)	15



1. Üldosa

1.1. Sissejuhatus

Detailplaneering hõlmab Viimsi vallas Naissaarel Tagakülas asuvaid kinnistuid:

- Piiri (katastriüksuse tunnus 89001:001:0305, riigikaitsemaa 100%, 2,59 ha);
- Piirimetsa (katastriüksuse tunnus 89001:001:0307, riigikaitsemaa 100%, 5,99 ha);
- Naissaare raudtee R7 (katastriüksuse tunnus 89001:001:0307, transpordimaa 100%, 3958 m²);



Skeem 1. Planeeringuala piir, väljavõte Maa-ameti kaardirakendusest.

Planeeringu algatamise eesmärk on maa-ala jaotamine elamumaa ning turismi- ja väljasõidukoha maa kruntideks. Lisaks lahendatakse planeeringuga haljastus, heakord, juurdepääsud, parkimiskorraldus ja varustamine tehnovõrkudega. Planeeringuala suurus on u 9,5 ha.

1.2. Planeeringu lähtedokumendid

Planeeringu lähtedokument on Viimsi Vallavalitsuse 08.04.2020 a korraldus nr 220 "Naissaar, Tagaküla / Bakbyni küla, kinnistute Piiri, Piirimetsa ja Naissaare raudtee R7 detailplaneeringu algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine".

Detailplaneeringu koostamisel on kasutatud Aamos Atlas OÜ augustis 2019 koostatud topogeodeetilist alusplaani, töö nr 170-G-19. Koordinaadid L-EST '97 süsteemis, kõrgus EH2000 süsteemis.

Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud Naissaar, Tagaküla / Bakbyni küla, kinnistute Piiri, Piirimetsa ja Naissaare raudtee R7 detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimustega (AB Artes Terrae OÜ töö nr 1963ET1).

Planeeringu käigus toimunud kirjavahetus ametkondade ja eraisikutega ning muud materjalid asuvad planeeringu II köites „Lisad“.

1.3. Olemasoleva olukorra iseloomustus

Ehitisregistri (edaspidi EHR) andmetel asuvad:

- Piiri kinnistul abihoone-saun (ehitisealune pindala 58,3 m²) ja teenistushoone (ehitisealune pindala 94,1 m²);
- Piirimetsa kinnistul tall (ehitisealune pindala 33,8 m²), kasarmu (ehitisealune pindala 224,1 m²) ja juurviljahoidja (ehitisealune pindala 31,7 m²).

Piirimetsa kinnistul asuvad kaks rannapatarei, mis on tunnistatud ehitismälestiseks. Rannapatarei nr 10a „Peeter Suure“ (reg nr 2646) betoonosa on säilinud, rannapatarei nr 9 (reg nr 2645) on õhitud.

Elektrienergiat toodekase kohapeal diisलगeneraatoriga. Tarbevett võetakse kaevust ja reovesi puhastatakse omapuhastis ning seejärel immutatakse. Saarel mandriga ühendatud tehnovõrguliine ei ole.

Planeeringuala poolitab naissaare raudtee koridor. Raudteel on 5 m laiune kaitsevöönd rööpmepaari teljest mõlemale poole.

1.4. Planeeringuala kontaktvööndi analüüs

Kehtiva Naissaare üldplaneeringuga on suurem osa planeeringualast määratud elamumaa juhtotstarbega maaks ning väiksem osa piiranguvööndi alaks. Elamumaast omakorda umbes pool asub tiheasustuse alal ning teine pool hajaasustuse alal.

Planeeringualal ja selle läheduses asuvad mitmed ehitismälestisteks tunnistatud militaarobjektid. Põhjapool asub Naissaare tuletorn.

Kogu Naissaar kuulub Naissaare looduspargi koosseisu (reg kood KLO1000540). Kaitseala põhieesmärgiks on väärtusliku looduskompleksi, hinnaliste maastikuelementide, kultuuripärandi ja rekreatsiooniväärtuste kaitse. Kuna saar oli 50 aastat Nõukogude okupatsiooni ajal tavakülastajatele suletud, on siin hästi säilinud luiterannad ja nõmmed, ürgsed metsaosad ja sood.

Planeeringualale ulatub mere ranna piiranguvöönd (200 m), mis on ühtlasi ka ehituskeeluvöönd, sest metsamaal laieneb ehituskeeluvöönd piiranguvööndini.

1.5. Väljavõtte muinsuskaitse eritingimustest

1.5.1. Üldnõuded

1. Edasise planeerimis- ja projekteerimistöö käigus valmivad dokumendid tuleb vastavalt seaduses nõutud ulatusele kooskõlastada muinsuskaitseametiga.
2. Mälestisel ja selle kaitsevööndis kavandatavateks ehitustöödeks, sh ka haljastustöödeks, tuleb koostada vastavasisuline projekt.
3. Enne kaeve- ja ehitustööde alustamisest mälestise kaitsevööndis tuleb teavitada muinsuskaitseametit.
4. Kui töid tehes avastatakse rajatis, tarind, hooneosa, viimistluskiht, arheoloogiline kultuurikiht või muu leid või asjaolu, mida seni tehtud uuringute käigus ei ole dokumenteeritud või millega projekteerimisel või tööde tegemise loa andmisel ei ole arvestatud, on tööde teostaja kohustatud säilitama leitu muutmata kujul ning teavitama sellest viivitamatult muinsuskaitseametit.
5. Kaevetöödel tuleb arvestada arheoloogiliste leidude ja arheoloogilise kultuurikihi ilmsikstuleku võimalusega. Muinsuskaitseadusest tulenevalt (§ 31 lg 1, § 60) on leidja sellisel juhul kohustatud tööd katkestama, jätma leiu leiukohta ning teatama sellest Muinsuskaitseametile.
6. Raietööd kooskõlastada vastavalt Naissaare looduspargi kaitse-eeskirjale¹ kaitseala valitsejaga (keskkonnaamet).

1.5.2. Rannapatarei nr 9

1. Edasisel projekteerimisel tuleb kindlaks teha mälestise seisukord ning vajadusel näha ette meetmed juurdepääsu piiramiseks ohtlikele (eeskätt varisemisohtlikele ja kukkumisohtlikele) osadele.
2. Tegevusteks mälestisel tuleb koostada muinsuskaitse eritingimused ja vastav projekt.
3. Vaatesektorisse (vt põhijoonis) mitte ehitada täiendavaid hooneid ega maapinnast kõrgemale ulatuvaid vaadeldavust takistavaid rajatisi.
4. Soovitavalt likvideerida vaatesektoris (vt põhijoonis) olemasolevaid puid ja põõsaid, uushaljastust vaatesektorisse rajada ei ole lubatud.
5. Hoonete ehitamine on lubatud väljaspool vaatesektorit oleval hoovialal. Ehitatavad hooned peavad mahult sobituma olemasolevate hoonetega. Suurim lubatud korruste arv on kaks, hooned peavad olema viilkatusega.
6. Säilitada avatuna ning avalikult kasutatavana endise kitsarööpmelise raudtee koridor, lubatud on ka raudtee taastamine.

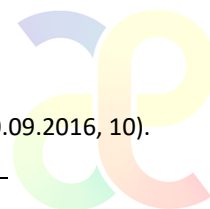
1.5.3. Rannapatarei nr 10a „Peeter Suure“

1. Tegevuste kavandamisel tuleb järgida „Muinsuskaitseameti 2019. a töös "Rannapatarei nr 10a, "Peeter Suure" paikvaatlus ja tegevuskava" esitatud tingimusi.
2. Rannapatarei vaadeldavuse ja juurdepääsetavuse tagamiseks hoida avatuna teesiht patareist kagu suunas ning soovitatavalt likvideerida amortiseerunud lasketiir, mis annab võimaluse jalgteepikendamiseks kagu suunas endise tee asukohas kuni raudtee koridorini.

1.5.4. Kitsarööpmelise raudtee tammid koos säilinud raudteega

1. Raudteede võimalikuks taastamiseks ja kasutusele võtuks tuleb koostada restaureerimisprojekt.
2. Olemasolevaid säilinud raudtee osi (sh tammi) ei tohi kahjustada.

¹ Vabariigi Valitsuse 15.09.2016 määrus nr 98 Naissaare looduspargi kaitse-eeskiri (RT I, 20.09.2016, 10).



3. Eemaldada tuleb raudteele ning tammidele kasvanud puittaimed ning vältida raudteekoridori võsastumist, sh ka raudteekoridoris, kus raudtee elemente säilinud ei ole.
4. Planeeringu elluviimisel tuleb arvestada raudtee taastamise võimalusega.

2. Planeering

2.1. Planeeringuala kruntideks jaotamine ja krundi ehitusõigus

Piiri kinnistu on planeeritud jagada elamukruntideks. Piirimetsa ja Naissaare raudtee R7 krundipiire ei muudeta.

Moodustatud krundid, hoonestusalad ja ehitusõigus on esitatud põhijoonisel. Hoonete ehitamine on lubatud hoonestusala piires vastavalt ehitusõigusele.

Kruntidele **Pos 1 kuni 4** on lubatud ehitada elamuid ja abihooneid. Krundil **Pos 1** asuvad kaks olemasolevat hoonet, millele on lubatud ehitada lisaks kaks hoonet, sh 2 põhihoonet. Krundile **Pos 2** on planeeritud kuni 3 hoonet, sh 1 põhihoone. Krundil **Pos 4** asub kelder ja vare, lisaks on lubatud ehitada kuni 2 hoonet, sh 1 põhihoone. Krundil **Pos 5** asuvad olemasolevad rannapatareid, millest üks asub krundil osaliselt ning on õhitud, eraldiseisev vare ja neli hoonet. Krundile **Pos 5** on lubatud ehitada turismi- ja väljasõidukoha ja/või majutushoone juhtotstarbele vastavaid hooneid, sh kuni 4 põhihoonet. Krunt **Pos 6** on planeeritud juurdepääsutee rajamiseks ning ligi 10 m laiusel **Naissaare raudtee R7** puhul säilib olemasolev transpordimaa sihtotstarve.

Olemasolevaid hooneid, välja arvatud mälestised, võib lammutada ja ehitada asemele uued hooned vastavalt ehitusõigusele.

Hoonestusala asukohavalik lähtub kavandatavast krundistruktuurist ja olemasolevast reljeefist ja haljastusest.

2.2. Ehitise ehituslikud, arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused

Kavandatava hoone arhitektuur peab olema kaasaegne ja kõrgetasemeline. Planeeritud hoonete arhitektuurne lahendus (sh ehitusstiil, maht ja väljanägemine) peab sobituma ümbruskonna miljösse.

Detailplaneeringuga seatakse uute hoonete projekteerimiseks ehituslikud tingimused:

- korruselisus – kuni 2 maapealset korrust ja kuni 1 maa-alune korrus;
- suurim kõrgus – 8,5 m;
- katuse tüüp – hoonete põhimahul on lubatud viil- ja/või kelpkatuse koos katuseräästaga;
- katusekattematerjal – viil- ja kelpkatuse puhul valtsplekk või katusekivi, lamekatuse puhul rullmaterjal;
- välisviimistluse materjal – puit, krohv, klaas, looduskivi või betoon;
- ± 0.00 sidumine – lahendatakse ehitusprojektis;
- lubatud on rajada piirdeaed krundi piirile. Piirded on lubatud rajada kas traditsioonilise kiviaiana või ažuurse puidust aiana (rõht- latt- ja roigasaed).

2.3. Liikluskorralduse põhimõtted

Juurdepääs planeeringualale toimub Haldja teelt. Kruntide Pos 1 kuni 4 juurdepääs rajada otse Haldja teelt. Krundi Pos 5 juurdepääsuks on planeeritud uus transpordimaa krunt Pos 6, millega seoses muutub ka juurdepääsutee asukoht krundile Pos 5.

Läbi planeeringuala tuleb tagada Radari kinnistule juurdepääs, selleks on seatud servituut.

Planeeringualale on võimalik ligi pääseda ka kitsarööpmelise rongiga. Selleks tuleb Naissaare rekonstrueerida raudtee. Planeeringus on säilitatud Naissaare raudtee ligi 10 m laiune koridor.

Autode parkimine lahendada krundisiseselt vastavalt vajadusele projekteerimise staadiumis, selleks on igal krundil piisavalt ruumi.

2.4. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Planeeringualal kasvab mets. Põhiliigiks on mänd, alusmetsas esineb kuuske. Servaaladel ja varasemalt lagedatel aladel kasvab lehtpuid.

Planeeritud kruntidel on lubatud raiuda puud, mis jäävad hoonete, juurdepääsuteede ja õuealade alla ja vahetusse lähedusse. Raieid on lubatud teha vahetult enne ehitustegevuse algust. Säilitatavatele puudele tuleb ehituse ajaks paigaldada tüvekaitsed.

Raied tuleb kooskõlastada keskkonnaameti ja kohaliku omavalitsusega.

2.5. Tehnovõrgud

2.5.1. Sidevarustus

Sidevarustus lahendatakse mobiilsidevõrgu abil.

2.5.2. Elektrivarustus

Püsiv elektrienergiaga varustamine Naissaarel puudub ning seda ka ei planeerita.

Elektrivarustus lahendatakse diisलगeneraatori, päikesepatarei ja võimalusel tuulegeneraatori baasil, mille paigaldab krundiomanik ise. Diisलगeneraatori müra vältimiseks on vaja ehitada müra summutavad seinad.

Kuna tegu on linnualaga, siis ei ole tuulegeneraatori paigaldamine tõenäoliselt soovitatav – vastava luba tuleb taotleda keskkonnaametilt.

2.5.3. Veevarustus ja tuletõrje veevarustus

Planeeringualal asub kaks olemasolevat kaevu, mille seisukord ja veekvaliteet on teadmata. Üks kaev asub krundil Pos 1 ja teine krundi Pos 2 ja Naissaare raudtee R7 kinnistu piiri.

Lubatud on rajada mitut krunti teenindav kaev. Krundile Pos 5 on kantud OÜ Alversen jaanuaris 2021 koostatud suurkaevuprojekti nr 3553 kohane kaev. Kuna ühise suurkaevu võimsus võib olla suurem kui 10 m³/d (eeldatav veevajadus kuni 20 m²/d) ja põhjaveekiht on kaitstud on põhjaveehaarde sanitaarkaitseala ulatuseks 10 m. Veetorustik on planeeritud teede alla, kus selle rajamine ei mõjuta säilitatavat looduskooslust.

Igale krundile on lubatud rajada ka uus kaev, mille täpne asukoht määratakse ehitusprojektiga vastavalt kehtivatele nõuetele.

Kutseline Päästekomando saarel puudub, tuletõrje, jms päästega seonduvat korraldab Naissaarel vabatahtlik päästekomando Naissaare Päästeselts. Tuletõrje veevarustus lahendatakse olemasoleva veehoidla baasil, mis asub krundil Pos 5, vastavalt standardile EVS 812-6:2012.

2.5.4. Kanalisatsioonivarustus

Reovesi puhastatakse omapuhastis ning seejärel immutatakse pinnasesse krundi piires. Puhasti ja imbsüsteemi asukoht määratakse projekteerimisel vastavalt kehtivatele nõuetele. Põhijoonisel on esitatud omapuhasti orienteeruv asukoht. Puhastid on planeeritud lagedale alale, kus nende ehitus mõjutab säilitatavat looduskooslust kõige vähem.

2.5.5. Sademevee kanalisatsioonivarustus

Sademevesi immutatakse oma krundil, selleks on piisavalt haljasala.

2.5.6. Soojavarustus

Hoonete kütmine on kavandatud lokaalselt. Küttepuid jm küttematerjali on võimalik transportida saarele paadiga või kasutada kaitseala valitseja nõusolekul kohalikku puitu. Lisaks võib kasutada kütmiseks ja/või vee soojendamiseks päikesepaneele, õhksoojuspumpa või maasoojuspumpa.

2.6. Kujad

Planeeritud hoonestusalale ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonetevahelise kujaga vastavalt siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“. Planeeritud hoonete vähim tulepüsivusklass on TP3.

2.7. Kuritegevuse riski vähendavad tingimused

Planeeringut koostades on väliruum kavandatud selliselt, et on arvestatud erinevaid kuritegevust vähendavaid meetmeid. Oluliseks on seatud:

- tagumiste juurdepääsude vältimine;
- territoriaalsus (ühiskasutatava ja eraala (õueala) selge eristamine ja piiramine);
- hea vaade ühiskasutatavatele aladele;
- erineva kasutusega alade selgepiiriline ruumiline eristamine.

Projekteerimisel ja hilisemal rajamisel ning kasutamisel tuleb lisaks eelnevale tagada:

- jälgitavus;
- atraktiivsed materjalid, värvid;
- vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, pingid prügikastid, märgid);
- atraktiivne maastikukujundus, arhitektuur ja teed, suunaviidad.

2.8. Müra-, vibratsiooni- ja muud keskkonnatingimused

Planeeritud alale ei ole kavandatud keskkonnaohtlikke objekte. Jäätmekäitlus tuleb korraldada vastavalt Viimsi valla jäätmehoolduseeskirjale.

2.9. Servituutide seadmise vajadus

Radari maaüksusele juurdepääsuks on seatud servituut Piirimetsa, Piiri ja Naissaare raudtee R7 kinnistul asuvale juurdepääsuteele. Piiri kinnistul on planeeritud juurdepääsutee asukohta muuta, millega seoses tuleb muuta ka servituudi ala asukohta.

2.10. Sundvõõrandamise või sundvalduse seadmises vajadus

Puudub vajadus sundvõõrandamise või sundvalduse seadmiseks.

2.11. Planeeringu elluviimine

Käesolev detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi teostavatele ehituslikele ja tehnilistele projektidele.

- Planeeritud krundi ehitusõigused realiseeritakse krundi valdaja poolt. Krundi igakordne omanik kohustub ehitise välja ehitama ehitusloaga ehitusprojekti alusel. Vastavad tegevused toimuvad krundi omaniku kulul.



- Käesoleva detailplaneeringu koostamisega ei kaasne Viimsi Vallavalitsusele kohustusi avalikult kasutatava tee, haljastuse ja tehnovõrkude väljaehitamiseks ega muudeks tegevusteks.
- Enne hoonete kasutuselevõttu taotleb kinnistu igakordne omanik või hoonestusõiguse omanik vajalikud kasutusload või esitab kasutusteatised vastavalt Ehitusseadustikule.

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahju. Võimalik ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahju tuleb vastava krundi igakordsel omanikul hüvitada koheselt.



3. Kooskõlastuste ja arvamuste kokkuvõte

Jrk. nr	Arvamust avaldav organisatsioon/ planeeritud krundi omanik/ planeeritud maa-ala piirinaaber	Kuupäev ja number	Märkused
1	Keskkonnaamet		
2	Päästeamet		
3	Muinsuskaitseamet		

Kooskõlastuste ja arvamuste originaaldokumendid asuvad planeeringu teises köites Planeeringu lisad.

4. Joonised (*esitatud eraldi failidena*)

1. Asendiskeem
2. Kontaktvööndi joonis, M 1:5000
3. Olemasolev olukord, M 1:1000
4. Põhijoonis, M 1:1000