

I SELETUSKIRI

<u>1. ÜLDOSA</u>	2
1.1 Detailplaneeringu koostamise alused	2
1.2 Detailplaneeringu koostamise lähtedokumendid	2
1.3 Detailplaneeringu koostamiseks teostatud uuringud ja hinnangud	3
1.4. Detailplaneeringu menetlus	3
<u>2. PLANEERITAVA ALA OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS</u>	3
<u>3. KONTAKTVÖÖNDI ANALÜÜS</u>	3
<u>4. PLANEERINGUS KAVANDATU KIRJELDUS</u>	5
4.1 Planeeringu eesmärgid	5
4.2 Seosed Harju maakonnaplaneeringu teemaplaneeringuga	5
4.3. Arhitektuurne planeerimislahendus	6
4.3.1 Kruntide planeerimine	6
4.3.2 Planeeritud piirangud	7
4.3.3 Hoonestus	7
4.3.4 Ehitusõigus kruntidel	8
4.3.5 Liikluskorralduse ja parkimise korraldamise põhimõtted	8
4.3.6 Heakord ja haljastus	9
4.3.6.1 Haljastus	9
4.3.6.2 Väljavõtte haljastuslikust hinnangust:	9
4.3.6.3 Piirded	10
4.3.7 Keskkonnakaitse	10
4.4.8 Planeeritava ala pinnaseõhu radoonisisaldus	12
<u>5. TEHNOVÕRGUD</u>	12
5.1 Elektrivarustus	12
5.2 Side	12
5.3 Veevarustus ja kanalisatsioon	12
5.3.1. Veevarustus	12
5.3.2. Kanalisatsioon	13
5.4 Küte	14
<u>6. TULEOHUTUSNÕUDED</u>	14
<u>7. KURITEGEVUSE RISKIDE VÄHENDAMINE</u>	14

II PLANEERINGU JOONISED

Asukohaskeem	M1:2000	01/04
Tugiplaani	M1:1000	02/04
Kontaktvööndi plaan	M1:3000	03/04
Põhijoonis	M1:500	04/04

SELETUSKIRI

1. ÜLDOSA

Käesoleva detailplaneeringuga käsitletav ala asub Viimsi vallas, Naissaarel, Lõunakülas ning hõlmab ühte kinnistut, nimetusega Rooseni (katastritunnus 89001:001:0390, maatulundusmaa 1,37 ha; omanik: Apartment OÜ).

1.1 Detailplaneeringu koostamise alused

Viimsi Vallavolikogu otsus 11. oktoober 2016.a. nr. 90 „Naissaarel, Lõunakülas / Storbyn külas, kinnistu Rooseni detailplaneeringu algatamine, lähteseisukohtade kinnitamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine“.

Eeltoodud otsust on muudetud Viimsi Vallavolikogu otsusega nr 89, 18. detsembril 2018.a. „Viimsi Vallavolikogu 11.10.2016 otsuse nr 90 „Naissaarel, Lõunakülas/Storbyn külas, kinnistu Rooseni detailplaneeringu algatamine, lähteseisukohtade kinnitamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine“ muutmise“.

1.2 Detailplaneeringu koostamise lähtedokumendid

- Planeerimisseadus;
- Looduskaitseseadus;
- Veeseadus;
- Keskkonnaseadustiku üldosa seadus;
- Viimsi Vallavolikogu 10. juuni 1997 otsusega nr 161 kehtestatud „Naissaare üldplaneering“;
- Viimsi valla ehitusmäärus (Viimsi Vallavolikogu määrus nr 13 vastu võetud 29.03.2016);
- Viimsi valla üldplaneeringu teemaplaneering "Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuhituse põhimõtted";
- Vabariigi Valitsuse 15.09.2016 määrus nr 98 „Naissaare looduspargi kaitse-eeskiri,“ ;
- Naissaare looduspargi kaitsekorralduskava 2015-2024 a. (Keskkonnaameti 11. augusti 2015. a käskkiri nr 1-4.2/15/364);
- „Harju maakonnaplaneering 2030+“(kehtestatud Riigihalduse ministri 09.04.2018 korraldusega nr 1.1-4/78);
- Siseministri määrus nr 17, 30.03.2017 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“;
- Viimsi valla jäätmehoolduseeskiri (Viimsi Vallavolikogu määrus nr 8 vastu võetud 11.03.2014);
- Viimsi Vallavolikogu määrusega 09.03.2010 a. nr 7 kehtestatud „Raiemäärus“;
- Viimsi Vallavolikogu määrus nr 21, vastu võetud 09.11.2004.a. „Puude raie kord Viimsi valla tiheasustusalal“

1.3 Detailplaneeringu koostamiseks teostatud uuringud ja hinnangud

- osaühing Geodeesiakeskus (registrikood 11161835) koostatud planeeritava maa-ala topo-geodeetiline alusplaan tehnoorkudega M 1:500 (töö nr. 15-G132, koostatud mais 2015.a.);
- OÜ Sfäär Planeeringud poolt koostatud „Rooseni kinnistu haljastuse hinnang“, töö nr 18/3, 01.06.2018.a.
- Adepte Ekspert OÜ poolt koostatud Rooseni kinnistu detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnang, november 2018.

1.4. Detailplaneeringu menetlus

Käesoleva detailplaneeringu koostamisel lähtuti Viimsi Vallavolikogu otsusest nr 89, 18. detsembril 2018.a., mille alusel tehti detailplaneeringuga ettepanek ranna ehituskeeluvööndi vähendamiseks kahe paadikuuri püstitamiseks. Viimsi Vallavolikogu otsusega nr 55, 10.09.2019.a. võeti vastu Rooseni kinnistu detailplaneering ning suunati see avalikule väljapanekule, detailplaneering sisaldas üldplaneeringu muutmise ettepanekut ehituskeeluvööndi vähendamise osas. Keskkonnaamet oma kirjas 7-13/19/15980-5, 16.12.2019.a. on keeldunud nõusoleku andmisest ehituskeeluvööndi vähendamiseks detailplaneeringu alusel. Sellega seoses on muudetud käesolevat detailplaneeringut nii, et see ei sisalda enam ehitusõiguse seadmist paadikuuride püstitamiseks ning seetõttu ka ettepanekut üldplaneeringu muutmiseks ning ehituskeeluvööndi vähendamiseks.

2. PLANEERITAVA ALA OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

Planeeritud 1,37 ha suurune Rooseni kinnistu asub Naissaare lõunaosas, Lõunaküla/ Storbyn küla territooriumil, piirnedes põhjast kinnistutega Uus-Glubi, Glubi (maatulundusmaad) ja osaliselt reformimata riigimaaga, idast kinnistuga Kiini (maatulundusmaa), lõunast Tallinna lahega ja läänest kinnistuga Tominga (maatulundusmaa). Planeeritava maa-ala reljeef on ebaühtlane, maapind langeb lõuna ja kagu suunas, absoluutkõrgused jäävad vahemikku $\pm 0,0$ kuni $+4,0$ meetrit. Maa-ala on suhteliselt lage, üksikute puudega ranna-äärne niiduala. Juurdepääs planeeringualale toimub olemasolevalt Männiku teelt. Kinnistu on hoonestamata. Tehnovõrgud kinnistul puuduvad. Kinnistul paikneb kasutuseta seisnud šahtkaev.

3. KONTAKTVÖÖNDI ANALÜÜS

Kogu Naissaare territoorium kuulub Naissaare looduspargi koosseisu.

Kaitseala pindala on 1882 hektarit, millest valdava enamuse moodustavad riigimaad. Ala suurim väärtus on erinevad metsaelupaigatüübid. Kaitsealal pesitseb I kaitsekategooria liik merikotkas. Naissaare looduspark kuulub üle-euroopalisse Natura 2000 võrgustikku Naissaare loodusala. Kaitsealal kehtib Naissaare Looduspargi kaitse-eeskiri (vastu võetud Vabariigi Valitsuse määrusega nr. 98, 15.09.2016.a.).

Looduskaitseeaduse § 38 lg 1 p 1 alusel on ehituskeeluvööndi laius rannal meresaartel 200 meetrit. Vastavalt Naissaare looduspargi kaitse-eeskirjale on Lõunaküla piiranguvööndis erandina ehituskeeluvööndi laiuseks 50 meetrit põhikaardile kantud rannaastangu servast ning merepiiri ja rannaastangu serva vahele jääv ala.

Ranna ja kalda veekaitsevööndi laius on 20 m tavalisest veepiirist (põhikaardil märgitud veekogu piir) vastavalt Veeseaduse §29.

Kallasraja laius on laevatatavatel veekogudel 10 meetrit vastavalt Keskkonnaseadustiku üldosa seaduse §38.

Planeeritav ala asub osaliselt mereranna ehituskeeluvööndis.

Planeeritav ala jääb ühtlasi ka Natura 2000 võrgustikku kuuluvale Naissaare loodusalale (EE0010127). Naissaare looduslal kaitstavad elupaigatüübid on 92/43/EMÜ I lisas nimetatud järgmised elupaigatüübid: esmased rannavallid (1210), püsitaimestuga kivirannad (1220), rannaniidud (*1630), püsitaimestuga liivaranad (1640), eellited (2110), valged luited (liikuvad rannikulited – 2120), hallid luited (kinnistunud rannikulited – *2130), metsastunud luited (2180), luidetevahelised niisked nõod (2190), puisniidud (*6530), vanad loodusmetsad (*9010), soostuvad ja soo-lehtmetsad (9080) ning siirdesoo- ja rabametsad (*91D0).

Planeeritav maaüksus asub saare lõunaosas, ajalooliselt tihedalt asustatud Lõunaküla territooriumil. Käesoleval ajal on asustus piirkonnas küllaltki hõre. Kinnistu põhjaosa läbib saare põhja- ja lõunatippu ühendav pinnaste, lõunas on kinnistul merepiir Tallinna lahega. Naissaare kaitseala loodus- ja kultuuriväärtustega tutvumiseks on saarel tähistatud kolm matkarada, planeeritavat ala läbib nn *Lõunarada*.

Lähim tänapäeval püstitatud hoonestus asub loodes Roosnapere kinnistul (Naissaare Turismi- ja Puhkekeskus OÜ, reg 12110610), läheduses oleval Schmidt kinnistul asub „Omari küün“, mis võõrustab suviti Nargen-festivali kontserte, teatrietendusi ning muid kultuurisündmusi; Planeeritavast alast kirdesse jäävad Männiku tee äärsed elamumaad.

Naissaare looduspargi kaitseala maa-ala jaguneb vastavalt kaitsekorra eripärale ja majandustegevuse piiramise astmele kuueks sihtkaitsevööndiks ja üheksaks piiranguvööndiks (planeeritav ala paikneb „Lõunaküla“ piiranguvööndis).

Väljavõtte Naissaare looduspargi kaitse-eeskirjast:

„Piiranguvööndi kaitse-eesmärk on elustiku mitmekesisuse, maastikuilme ja rannikukoosluste säilitamine ning kaitsealuste liikide kaitse.

(1) Piiranguvööndis on lubatud:

1) majandustegevus, arvestades käesolevas määruses sätestatud erisusi

2) kuni 50 osalejaga rahvaürituse korraldamine selleks ettevalmistamata ja kaitseala valitseja nõusolekul tähistamata kohas.

(2) Kaitseala valitseja nõusolekul on piiranguvööndis lubatud:

1) rohkem kui 50 osalejaga rahvaürituse korraldamine selleks ettevalmistamata ja kaitseala valitseja nõusolekul tähistamata kohas;

2) lageraie kuusikutes langi pindalaga kuni üks hektar ning turberaie häilraiena;

*3) rajatise püstitamine Haldja küla, Jurka küla, Kunilamäe, Lõunaküla, Naissaare, Põhjaküla, Virbi ja Väikeheina-
maa küla piiranguvööndis;*

/.../

5) hoonete püstitamine Haldja küla, Lõunaküla, Naissaare ja Virbi piiranguvööndis;

/.../

(1) Piiranguvööndis on keelatud:

1) uue maaparandussüsteemi rajamine, välja arvatud Väikeheinamaa küla piiranguvööndis üksikkraavide taastamine ja rajamine kaitseala valitseja nõusolekul

2) maavara kaevandamine, välja arvatud liiva ja kruusa võtmine saaresisesteks vajadusteks Kunilamäe ja Naissaare piiranguvööndis kaitseala valitseja nõusolekul ning liiva ja kruusa võtmine oma kinnistu piires isiklikus majapidamises kasutamise eesmärgil

3) veekogude veetaseme ja kaldajoone muutmine;

4) puhtpuistute kujundamine ja energiapuistute rajamine;

5) biotsiidi, taimekaitsevahendi ja väetise kasutamine, välja arvatud põllu- ja õuemaal.

(2) Piiranguvööndis on keelatud puidu kokku- ja väljavedu külmumata pinnaselt. Kaitseala valitseja võib lubada puidu kokku- ja väljavedu, kui pinnas seda võimaldab.

/.../

Planeeringualal ei asu kultuurimälestisi ega nende kaitsevööndeid, kuid maa-ala kontaktvööndis paiknevad järgmised Kultuurimälestiste riiklikku registrisse kantud ehitismälestised:

1. Naissaare tähtkants, Harju maakond, Viimsi vald, Lõunaküla / Storbyn, Vallipere reg nr 2639

2. Naissaare kirik, Harju maakond, Viimsi vald, Lõunaküla / Storbyn, Kiriku reg nr 2651

3. Naissaare kalmistu, Harju maakond, Viimsi vald, Tagaküla / Bakbyn, Viimsi metskond 92 reg nr 2653

4. Rannapatarei nr.5 (EV nr. 4), Harju maakond, Viimsi vald, Tagaküla / Bakbyn, Viimsi metskond 92, reg nr 2641

Vastavalt Muinsuskaitseadusele ja Naissaare Üldplaneeringu p. 5.1.1 on mälestiste kaitse-vööndiks 50m väliskontuurist või piirist arvates.

Planeeringu koostamisel on arvestatud naaberaladel kehtestatud järgmist detailplaneeringutega:

1) Lõunaküla / Storbyn küla, SCHMIDTI kinnistu DP 03-078, kehtestatud 14.08.2007

2) Naissaare küla, DP 01-104 "MÄNNIKU TEE PIIRKOND" kehtestatud 11.06.2002

3) Saarlo kinnistu DP, Lõunaküla / Storbyn küla, kehtestatud 26.08.2014 korraldus 1041

4) Väikeheinamaa küla / Lillängin, Tammiku, algatatud korraldusega nr 487 27.03.2015

4. PLANEERINGUS KAVANDATU KIRJELDUS

4.1 Planeeringu eesmärgid

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on kahe elamumaa sihtotstarbega krundi moodustamine. Lisaks kruntidele hoonete ehitusõiguse määramine, tehnovõrkude iseloomu ja asukohtade määramine, haljastuse põhimõtete selgitamine, juurdepääsude ning liikluskorralduse lahendus, sh kinnistut läbiva tee avaliku kasutuse tagamine ajani, mil on lahendatud piirkonna teedevõrk sh taastatud ajalooline tee paiknemine.

4.2 Seosed Harju maakonnaplaneeringu teemaplaneeringuga

Vastavalt Harju maakonnaplaneeringu teemaplaneeringule „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“ (2003) jääb Naissaar rohevõrgustiku tuumalasse. Rohevõrgustik koosneb tugi ehk tuumaladest, rohekoridoridest ja sinivõrgustikust ehk veekogude puhveralast. Teemaplaneeringu rohelise võrgustiku eesmärgiks on

eelkõige loodus- ja keskkonnakaitseliselt põhjendatuma ruumi struktuuri tagamine, tuginedes erinevatele arengusuundadele ja analüüsidele. Rohelise võrgustiku alale kavandatavate planeeringute, kavade jne puhul tuleb teemaplaneeringu kohaselt tagada rohelise võrgustiku toimima jäämine ning vältida kavandatava asustusega rohekoridoride läbilõikamist.

Vastavalt teemaplaneeringule „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“ on Naissaar määratletud maakondliku ja võimaliku riikliku tähtsusega väärtusliku loodus- ja puhkemaastikuna. Väärtuslike maastike määratlemise ja selle tulemustele toetuvate planeeringute kaugemateks eesmärkideks on:

- a) Kultuuripärandi hoidmine traditsioonilise asustus- ja maakasutusmustrist ning muude ajaloo jälgede näol,
- b) Maastikulise ja bioloogilise mitmekesisuse ning ökoloogilise tasakaalu säilitamine,
- c) Kohaliku elu toetamine

Detailplaneeringuala jääb Naissaare rohevõrgustiku tuumala lõunaserva.

Olemasolevad hooned asuvad detailplaneeringualast loodes ja kirdes, olemasolev pinnastee kulgeb kinnistu põhjaosas.

Kuna planeeritav hoonestuse puhul on tegemist elamuehitusega ja hooned planeeritakse sulanduma ümbritsevasse maastikku, siis seega planeeritav hoonestus ei muuda ning ei löika läbi elustiku väljakujunenud rohevõrgustiku kasutust. Rohevõrgustiku toimimisele ei kaasne planeeritud tegevusega olulist keskkonnamõju, kuna säilib looduslik iseregulatsiooni võime ning bioloogiline mitmekesisus, mis tagab stabiilse keskkonnaseisundi ning hoiab alal inimesele elutähtsaid keskkonda kujundavaid protsesse nagu näiteks põhja- ja pinnavee teke, õhu puhastamine, keemiliste elementide looduslikud ringed. Planeeritavatel kruntidel säilitatakse kasvav kõrghaljastus võimalikult suures osas.

4.3. Arhitektuurne planeerimislahendus

4.3.1 KRUNTIDE PLANEERIMINE

Olemasolev kinnistu on kavandatud jagada kaheks krundiks. Perspektiivne juurdepääs kinnistutele on kavandatud läbi ajaloolise tee juurdepääsu. Ajaloolise tee paiknemise määramisel on kasutatud Viimsi valla poolt välja töötatud tee paiknemise skeemi. Selle ajani, mil on lahendatud piirkonna teedevõrk ja taastatud ajaloolise teema paiknemine koos juurdepääsudega on planeeringus ette nähtud kasutada olemasolevat pinnaskattega teed, mille kasutamiseks seatakse planeeritavatele kinnistutele avalikuks kasutuseks läbipääsuservituut.

ANDMED KINNISTUTE MOODUSTAMISEKS:

Pos nr.	Aadressi ettepanek	Planeeritud sihtotstarve (kattaster)	Planeeritud suurus	Moodustatakse kinnistutest
1	Rooseni	elamumaa	5408m ²	Olemasolev 89001:001:0390 maatulundusmaa
2	Rooseniranna	elamumaa	8257m ²	
3	Rooseni T1	transpordimaa	62m ²	

KRUNTIDE EHITUSÕIGUS:

Pos nr.	Kinnistu aadress	Planeeritud suurus	Ehitusalune pind	Maks. täis-ehituse %	Korruselisus	Hoonete arv kinnistul	Maakasutuse sihtotsarve (DP)	Sihtotsarve osakaal
1	Rooseni	5408	250	4,6	2	3	E	100
2	Rooseniranna	8257	250	3,0	2	3	E	100
3	Rooseni T1	62	0	0	0	0	L	100

4.3.2 PLANEERITUD PIIRANGUD

Kinnistuid läbivale lääne-kirde suunalisele tee (Männiku tee) määratakse 8m laiune läbipääsu servituut.

Kuna Naissaar on maastikukaitseala territoorium, tuleb kinnistu kasutamisel jälgida looduspargi kaitse-eeskirja, Vabariigi Valitsuse 15.09.2016 määrus nr 98 (kaitsevööndid on loetletud seletuskirja p.3). Moodustatud kinnistu ehitusalade piirid on näidatud detailplaneeringu põhijoonisel.

Ehitusõigused planeeritaval alal on antud p. 4.3.4

4.3.3 HOONESTUS

Detailplaneeringu põhijoonisel on näidatud kruntidele kavandatud elamute soovitatav paiknemine.

Hoonete korruselisus on kuni 2. Planeeritava hoonestuse põhihoone katuseharja suurim kõrgus kuni 7m ümbritseva maapinna keskmisest kõrgusmärgist, abihoone kõrgus on kuni 4m. Planeeritavad hooned peavad olema arhitektuuriselt ja esteetiliselt sobima rannaküla keskkonda, arvestades asukoha looduslikku ja kultuurilist eripära.

Hoonete projekteerimisel ja ehitamisel on soovitatav eelistada naturaalseid materjale (puit (vertikaal- ja horisontaallaudisena), kivi, katmata betoon, katusekivi, valtsplekk). Arhitektuursetes lahendustes tuleks vältida naturaalseid materjale imiteerivaid materjale (terasest profiilplekk, plastvoodrid, plastaknad jms).

Katusematerjaliks võib kasutada puitu (nt laast, pikilaud), roogu, murukatuseid, klassikalist katusekivi. Madalalideliste katuseosade puhul võib kasutada rullmaterjali. Samuti võib kasutada valtsplekki. Profileeritud kivikattust imiteerivat plekki mitte kasutada.

Hoonete soklid on soovitatav rajada looduslikust kivist.

Aknaraamid ja ukсед valmistada puidust.

Hoonete sobitamiseks ümbritsevasse keskkonda tuleks värvitoonides vältida valdavalt kontrastseid ja väga erksaid toone, eelistada peamistel hoone mahtudel pastelseid toone ning lasurseid puidukaitsevahendeid.

Katusekalle 43-46°, katuseharja suund on vaba.

Lubatud korruste arv: kuni 2 korrust.

Kruntide maksimaalne ehitusalune pindala on 250m². Hoonete ehitusaluse pinna arvestusse loetakse sokli piirist võetud kaetud hoonete osasid. Avatud hooneosad (nt rõdud, räästad, vari- katused, terrassid) võivad ulatuda

kuni 1m ulatuses ulatuda väljapoole hoonestusala. Hooned võivad paikneda krundil ainult detailplaneeringu põhijoonisel määratud hoonestusalades.

4.3.4 EHITUSÕIGUS KRUNTIDEL

Kinnistu pos. nr. 1, nimetuse ettepanek: Rooseni

- pindala: 5408 m²
- krundi kasutamise sihtotstarve: elamumaa
- ehitusalune pind: kuni 250m²
- lubatud ehitise arv krundil: 3 (1 elamu ja kuni 2 abihoonet)
- korruste arv: põhihoonel kuni 2, abihoonel 1
- ehitiste lubatud kõrgus: põhihoonel 7 meetrit olemasoleva ümbritseva maapinna keskmisest kõrgusmärgist, abihoonel 4m
- piirangud: ranna ja kalda piiranguvöönd 200m, veekaitsevöönd 20m, kallasrajavöönd 10m; avaliku kasutusega läbipääsu servituut olemasolevale teel (431 m²)

Kinnistu pos. nr. 2, nimetuse ettepanek: Rooseniranna

- pindala: 7196 m²
- krundi kasutamise sihtotstarve: elamumaa
- ehitusalune pind: kuni 250m²
- lubatud ehitise arv krundil: 3 (1 elamu ja kuni 2 abihoonet)
- korruste arv: põhihoonel kuni 2, abihoonel 1
- ehitiste lubatud kõrgus: põhihoonel 7 meetrit olemasoleva ümbritseva maapinna keskmisest kõrgusmärgist, abihoonel 4m
- piirangud: ranna ja kalda piiranguvöönd 200m, veekaitsevöönd 20m, kallasrajavöönd 10m; avaliku kasutusega läbipääsu servituut olemasolevale teel (499 m²)

Kinnistu pos. nr. 3, nimetus: Rooseni T1

- Tranpordimaa kinnistu, ehitusõigus puudub.

4.3.5 LIIKLUSKORRALDUSE JA PARKIMISE KORRALDAMISE PÕHIMÕTTED

Juurdepääs kruntidele on ette nähtud mööda olemasolevat pinnasteed, millele seatakse avaliku kasutusega läbipääsu servituut ning mere poolt. Servituudi seadmine ning servituudi avaliku kasutuse tingimused on määratletud Viimsi Vallavalitsuse korraldusega nr 321, 26.04.2016.a. Tulevikus, kui lahendatakse piirkonna teedevõrk ja taastatakse ajalooline teemaa, siis hakkab juurdepääs toimuma krundi loode küljelt, milleks on ettenähtud ka detailplaneeringus transpordimaa kinnistu, mis liidetakse hiljem ajaloolise tee aluse maaga.

Parkimiskohti kinnistutel ei ole määratletud, parkida võib kinnistu piires jälgides Naissaare kaitse-eeskirja. Kuna planeeritav ala paikneb vähese autode arvuga väikesaarel ei ole parkimise lahendamisel lähtutud Eesti Standardi EVS 843:2016 "Linnatänavad" sätestatud parkimis-normatiivist.

4.3.6 HEAKORD JA HALJASTUS

4.3.6.1 Haljastus

Lõunakülas on hoonete rajamine ette nähtud tiheasustusviisil ning Naissaare üldplaneeringu kohaselt (ÜP p.4.6.1) puudub siin piirang kui palju olemasolevast metsast tuleb säilitada (erinevalt hajaasustusega aladest, kus tuleb 50% planeeritavatel kruntidel kasvavast kõrghaljastusest säilitada). Planeeritavatel maaüksustel tugevat ja väärtuslikku metsa ei ole. Kruntidel kasvavad mõned suhteliselt madalakasvulised puud.

OÜ Sfäär Planeeringud poolt on hinnatud olemasolev Rooseni kinnistu haljastus. Haljastuse hindamises on hinnatud 62 haljastusühikut ja kaks puistut.

4.3.6.2 Väljavõtte haljastuslikust hinnangust:

Rannikuäärsed alad on iseloomulikud halli rannikuluite kasvukohatüübile, kus liivaluidetel kasvavad puurindes üksikud puud: sanglepp (*Alnus glutinosa*) ja sookask (*Betula pubescens*), põõsarindes suurte aladena kibuvitsad (*Rosa rugosa*) ning üksikud harilikud kadakad (*Juniperus communis*). Alustaimestik on liigirohke: näiteks kasvab seal liiv-vareskaera (*Leymus arenarius*), aruheina (*Festuca*), hanijalga (*Potentilla*, *anserina*) jt. Rannaäärselt alalt sisemaa poole muutub puurinne tihedamaks ja liigirohkemaks. Üleminekukoht on orienteeruvalt seal, kus muutub ka mullastiku tüüp. Puud kasvavad nii üksikute puudena kui ka rühmades.

Kinnistu lääne- ja keskosas on puurindes valdavalt okaspuud. Liikidest on enamlevinud hrl mänd (*Pinus sylvestris*), hrl kuusk (*Picea abies*), hõreda-malt esineb hrl vahert (*Acer platanooides*), arukaske (*Betula pendula*) ja pihlakat (*Sorbus aucuparia*). Põõsarindes kasvavad suurte massiividena kibuvitsad (*Rosa rugosa*). Alustaimestik on madalam ning iseloomulik kanarbiku ja sambliku kasvukohatüübile. Liikidest esineb nt hrl kukehari (*Sedum acre*), metsmaasikas (*Fragaria vesca*), leesikas (*Arctostaphylos uva-ursi*), palusammal (*Pleurozium schreberi*) jne.

Kinnistu ida- ja kirdeosas moodustavad puurinde valdavalt lehtpuudest moodustuvad rühmad. Liikidest on esindatud hrl vaher (*Acer platanooides*), arukaske (*Betula pendula*), hrl toomingas (*Prunus padus*) ja paju liigid (*Salix ssp*). Niidualadel kasvavad mõned viljapuud (*Malus*) ning okaspuudest on esindatud üksikud noored männid (*Pinus sylvestris*). Põõsarinde moodustavad suurte massiividena kibuvits (*Rosa rugosa*) ja hõredamalt kohtab hrl pihlakat (*Sorbus aucuparia*), hrl vaarikat (*Rubus idaeus*), mage sõstart (*Ribes alpinum*) ja hrl kadakat (*Juniperus communis*).

Rooseni kinnistul tuleb olemasolevat väärtuslikku haljastust, ehitustegevuse läbiviimisel säilitada. Olemasolevate puude säilitamise võimalikkus sõltub hoone kujust ja täpsest paigutusest krundil. Säilitamist vajavate puude või puudegruppide paiknemisest lähtuvalt tuleb valida parim võimalik asukoht hoone rajamiseks. Vältida tuleb ehitustegevusel tekkivaid kahjustusi olemasolevatele säilitatavatele puudele. Ehitustöödel on kohustus vältida säilitatavate puude alumiste okste, juurestiku ja puutüve vigastamist. Juurte kaitseks masinate tallamise vastu, tuleks asetada maapinnale, ümber puutüve, masinate liikumisteele puitkilbid. Tüvi tuleb vajadusel kaitsta ajutise piirdega, kui piiret ei ole võimalik paigaldada, siis vooderdada puu tüvi plankudega. Vältimaks okste rebenemist, tuleks lõigata puudelt ära alumised, tõenäoliselt viga saavad oksad, kuid seejuures ei tohi kärpida võra ühepoolseks. Vältimaks alustaimestiku tallamist, tuleb ehitamise esimeses etapis rajada juurdepääsuteed ja kommunikatsioonid. Iga rajatise või hoone ümber tuleb hoone projektis määratleda ehitustsooni suurus, millest väljaspool ei ole lubatud mehhanismide liikumine ega ehitusmaterjalide ladustamine. Vertikaalplaneerimisel tuleb arvestada vajadusega säilitada puude ümbruses olemasoleva kõrgusega pinnas. Vajadusel võib maapinda tõsta või langetada ehitusprojektiga määratud hoonestusaladel. Kaugemates krundi osades ei tohi olemasolevat maapinda tõsta ega langetada, tasandustööd võivad olla maksimaalselt 20 cm ulatuses. Kui muuta oluliselt maapinna

Harju mk, Viimsi vald, Lõunaküla / Storbyn, Rooseni kinnistu detailplaneering

Osaühing LOOB Projekt, reg 10861387, Pärnu mnt 232/11, Tallinn 11314, tel 684 5630, loob@loob.ee

taset kasvava puu lähiumbruses (puu aktiivse juurestiku osas), võib puu hukkuda. Selle vältimiseks tuleb jätta maapind kasvava puu ümber endisele tasemele. Tuule mõju leevendamiseks on parim haljastus, milles puude ja põõsaste võrad algavad maapinnalt ning kus ka ülemiste võrade kihi alla ei jää ilma võradeta ala. Tuule kiirus sellises puistus on oluliselt väiksem võrreldes lageda alaga ning sõltub otseselt metsa tihedusest.

Moodustatavatel kruntidel on lubatud haljastuse likvideerimine üksnes vahetult hoonete ja rajatiste alla jääval alal. Planeeringus mahavõetavana märgitud puu ei anna automaatselt õigust puud likvideerida, puude mahavõtmine toimub üldises Viimsi vallas kehtivas korras, raieloa alusel kooskõlastatult kaitseala valitsejaga.

Kui planeeritakse olemasolevale lisaks uut haljastust, tuleb selle rajamisel eelistada kodumaiseid liike, see väldib taimedevaheliste konkurentsitingimuste mõjutamist. Haljastuse lahendus antakse kas eraldi haljastuse projektis või üldjoontes ehitusprojekti arhitektuuriosas.

4.3.6.3 Piirded

Olemasolevad piirdeaiad puuduvad. Uute piirete lahendus antakse ehitusprojekti. Kruntidele on lubatud rajada piirkonnale iseloomulikke aedu.

Vastavalt planeeringu lähteülesandele võib piirde suurim lubatud kõrgus olla kuni 1,0m; piirded ei tohi olla läbi- paistmatud.

Vastavalt Viimsi valla üldplaneeringu teemaplaneeringule "Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted" p.4.5 Piiretele esitatavad nõuded;

/../ Soovituslikult peaks puitmajadel olema puitmaterjalist piirdeaiad. Kivimajadele võib rajada nii puitmaterjalist, metallist kui kivist piirdeid või neid omavahel kombineerida /../ Kallasraja ulatuses ei ole lubatud rajada piirdeid. Mere ääres on soovituslik piirde kaugus tavapärasest veepiirist minimaalselt 25 m./../

Puutaradest võib näiteks kasutada rõht-, latt- ja roigasaedu. Keelatud on kasutada võrkaedu, raudpiirdeid jt aed- linnalikke piirde tüüpe. Värvivalikul kasutada võimalikult naturaalseid toone.

4.3.7 KESKKONNAKAITSE

Kuna tegemist on kaitsealaga, siis looduskaitseeaduse § 21 ja kaitse-eeskirja § 4 alusel on Naissaare Looduspargi valitseja Keskkonnaamet, kes annab looduspargi territooriumil nõusolekuid ja kooskõlastab tegevusi. Kõigi inimtegevusest tulenevate keskkonnakaitseliste aspektide üle teostab järelevalvet Keskkonnainspeksioon. Samas on Viimsi vallal oma territooriumi arendamisel ja järelevalvel juhtiv roll.

Vastavalt Viimsi Vallavolikogu otsusele nr. 90, 11.10.2016., millega detailplaneering algatati, keskkonnamõju strateegilise hindamise läbiviimine detailplaneeringu koostamisel ei ole vajalik.

Viimsi Vallavolikogu otsust nr 90, 11.10.2016 on muudetud Viimsi Vallavolikogu poolt otsusega nr 89, 18.12.2018, millega muudeti detailplaneeringu algatamisotsuses ettenähtud kavandatavate kruntide sihtotstarbeid. Seonduvalt nimetatud muudatustega koostas Adepte Ekspert OÜ töö „Viimsi vallas, Naissaarel, Lõunakülas/Storbyn külas, kinnistu Rooseni detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang. Adepte Ekspert OÜ eelhindangu järelduste kohaselt ei mõjuta planeeringuga kavandatav tegevus, s.h uute elamukruntide moodustamine oluliselt Naissaare Looduspargi kaitse-eesmärke ega terviklikkust ning LKS § 34 kohast ranna kaitse eesmärki, milleks on rannal asuvate looduskoosluste säilitamine, inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine, ranna eripära arvestava asustuse suunamine ning seal vaba liikumise ja juurdepääsu tagamine. Adepte Ekspert OÜ eelhindang on olnud aluseks Viimsi Vallavolikogu otsusele nr 89, 18.12.2018. Vastavalt Viimsi Vallavolikogu otsusele nr 89, 18.12.2018 lähtub detailplaneering üldplaneeringu kohasest maakasutuse sihtotstarbest.

Riigikogu muutis 06.12.2017 „Püsiasiustusega väikesaarte seadust“ ning seaduse alusel Vabariigi Valitsuse 25.01.2018 määrusega nr.7 kehtestatud „Väikesaarte nimistusse“ lisati ka Naissaar. Sellega seoses laienevad Naissaarele edaspidi kõik püsiasiustusega väikesaarte seadusest tulenevad õigused ja kohustused. Nimetatud seadusemuudatus annab saare kinnistuomanikele selge signaali, et nii kohaliku omavalitsuse kui ka riigi eesmärk on ka Naissaare haldamisel püsiasiustuse taastamine, säilitamine ja arengusuutlikkuse toetamine, mis toimub ka läbi ettevõtluse toetamise. Samuti on seaduses rõhutatud esmatähtsate avalike teenuste nagu joogivesi, elektrivarustus ja transpordiühendus, kättesaadavuse tagamist.

Väikesaartele iseloomuliku maastikuilme ja looduskeskkonna säilitamisel ja kaitsmisel on samuti oluline riigi ja kohaliku omavalitsuse selge tegevusplaan. „Naissaare arengukava aastateks 2008-2015“ on tänaseks vananenud ning seal esitatud arengusuunad (veemajandus, jäätmekäitlus, transport) vajavad ülevaatamist. Seejuures vajab kaasajastamist ka Naissaare ühisveevarustuse ja -kanalisatsiooni arendamise kava (korrekatuur, 2002.a.).

Keskkonnakaitselised abinõud:

Kuna planeeritakse privaatset kasutatavad elamud, siis piirkonna külastuskoormuse olulist suurenemist või inimtegevuse olulisi mõjusid keskkonnale ei ole ette näha.

Naissaar hajaasustusalana ei kuulu korraldatud jäätmeveo piirkonda. Viimsi Vallavolikogu määrusega 29.09.2015 nr 15 kehtestatud Ida-Harjumaa jäätmekava 2015 - 2020 käsitleb samuti vaid Viimsi valla mandriosa. Olmejäätmete käitlust saarel korraldab jäätmejaama operaator. Jäätmekäitlus Naissaarel toimub vastavalt Viimsi valla jäätmehoolduseeskirja § 14.

Jäätmed kogutakse ja hoiustatakse omal krundil. Jälgida jäätmeseaduse ja kehtiva jäätmehoolduseeskirja täitmist. Arvestades saarel paiknemisest tulenevat keerukat ehitusolukorda on otstarbekas materjale ehitusel maksimaalses ulatuses ära kasutada ning vältida ülepakendatud materjalide vedu saarele. Biolagunevate jäätmete tuleb kompostida vastavalt Viimsi valla jäätmehoolduseeskirja § 15 nõuetele.

Elamute kütmine toimub lokaalsete kaminade ja ahjude abil. Saarel kasvavaid puid kütteks ei raiuta. Hoonete kütteks vajaliku küttematerjali toob saarele omanik vastavalt enda vajadustele. Küttematerjali ladustamiseks kruntidele rajatakse abihoone.

Reoveekäitlussüsteemi valides tuleb eelistada väikseima pindalaga lahendusi, mis vähendaksid kaevetööde vajadust. Imbsüsteemide rajamise korral tuleb kontrollida heitvee vastavust Vabariigi Valitsuse 29.11.2012.a määrusele nr 99 „Reovee puhastamise ning heit- ja sademevee suublasse juhtimise kohta esitatavad nõuded, heit- ja sademevee reostusnäitajate piirmäärad ning nende nõuete täitmise kontrollimise meetmed”.

Puurkaevu rajamisel tuleb järgida keskkonnaministri 09.07.2015 määruse nr 43 „Nõuded salvkaevu konstruktsiooni, puurkaevu või -augu ehitusprojekti ja konstruktsiooni ning lammutamise ja ümberehitamise ehitusprojekti kohta, puurkaevu või -augu projekteerimise, rajamise, kasutusele võtmise, ümberehitamise, lammutamise ja konserveerimise korra ning puurkaevu või -augu asukoha kooskõlastamise, ehitusloa ja kasutusloa taotluste, ehitus- või kasutusteatis, puurimispäeviku, salvkaevu ehitus- või kasutusteatis, puurkaevu või -augu ja salvkaevu andmete keskkonnaregistrisse kandmiseks esitamise ning puurkaevu või -augu ja salvkaevu lammutamise teatise vormid“ nõudeid.

Ehitustööde käigus eemaldatav muld kasutada samal alal haljastustöödeks.

Ehitustegevust ja muud mürarikast tegevust tuleks vältida lindude pesitsusperioodil. Vältida peamiste pesitsusalade külastamist pesitsusperioodil.

Arvestades ehitustööde keerukust antud piirkonnas oleks otstarbekas saarele transportida hoonete valmisdetailid ning minimaliseerida ehitustegevust saarel. See välistaks ka ehitusmaterjalide pikemaajalise ladustamise vajaduse, millega võib kaasnedagi teatav saare prügistumine

Meresõidukite lekete vältimiseks tuleb tagada aluste tehniline korrashoid ning mootorsõiduki juht peab enne sõiduki kasutamist veenduma sõiduki korrasolekus ning lekete puudumises. Tuleb järgida meresõiduohutuse nõudeid.

4.4.8 PLANEERITAVA ALA PINNASEÕHU RADOONISISALDUS

Naissaarel on valdavalt kvaternaari liivad ehk siis liivades (ka liivakivi, aleuriit jms) on radooni esinemise oht minimaalne. Täpsemaid uuringuid erinevalt valla mandriosast tehtud pole. Vastavale Eesti Standardile EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ on piiranguteta ehitustegevuseks lubatud radooni piirsisaldus pinnaseõhus 50 kBq/m³, Naissaarel on radooni sisaldus tõenäoliselt alla selle. Vajadusel teostada pinnaseõhu radoonisisalduse uuring hoonete projekteerimise käigus.

5. TEHNOVÕRGUD

5.1 Elektrivarustus

Püsiv elektrienergiaga varustamine Naissaarel puudub ning seda ka ei planeerita. Planeeritavate hoonete ajutine elektrivarustus lahendatakse vajadusel diisel- või bensiinimootoriga käitatavate ajutiste elektrigeneraatorite baasil, mille paigaldab maaomanik ise. Generaatori müra vältimiseks ehitada generaatorile müra summutavad seinad.

Lisaks kasutatakse elektriallikana päikesepatareisid, mis paigaldatakse hoonete katustele. Kuna voolu ühtlustamiseks puudub piirkonnas pidev elektrivarustusüsteem, siis tuleb elektrivoolu stabiliseerimiseks kasutada akupanka vms lokaalseid lahendusi.

Kuna tegu on linnualaga, siis ei ole soovitatav kohaliku tuulegeneraatori rajamine.

5.2 Side

Naissaarel on vaid mobiilside kaudu telefonide ja andmeside kasutamise võimalus. Saarel mobiilside tugijaam puudub, mobiililevi tugineb mandril asuvatele tugijaamadele.

5.3 Veevarustus ja kanalisatsioon

5.3.1. VEEVARUSTUS

Planeeritaval krundil töötavad vee ja kanalisatsiooni rajatised puuduvad. Krundi kirdeosas paikneb üks endise elamu juurde kuulunud salvkaev, mis on pikemaajaliselt kasutuseta seisnud ning ei ole töökorras. Kuna salvkaevu rekonstrueerimiselgi ei ole tõenäoliselt võimalik tagada kaevust joogivee nõuetele vastava vee saamist, siis on planeeritava hoonestuse tarbeks planeeringus kavandatud uue puurkaevu rajamine kinnistu põhjaossa.

Vajalik mahus tarbimiseks perspektiivne Kambrium-Vendi veekompleks lasub saarel ca 60-120 m sügavusel maapinnast. Puurkaev on spetsiifiline rajatis, mille rajamine ja hilisem kasutamine on reguleeritud mitmete ehitus-, keskkonna- ja tervisekaitsealaste õigusaktidega. Puurkaevu rajav isik peab tagama keskkonnaministri 09.07.2015 määruse nr 43 §-des 9 ja 16-22 sätestatud kõigi nõuete täitmise ning projektikohase põhjaveekihi avamise. Puurkaevu konstruktsioon peab tagama põhjavee kaitstuse reostuse eest, puurkaevu projektikohase tootlikkuse ja projektikohase tootlikkuse juures tahkete osakesteta vee ning puhastuspumpamise ja veetaseme

mõõtmise võimaluse. Puurimistöde ajal peab puurkaevu puuriv isik pidama puurimispäevikut. Proovipumpamiste lõpus peab korraldama veeproovide võtmise. Pärast puurimistöde lõpetamist peab korraldama puurimispäeviku andmete alusel puurkaevu andmete keskkonnaregistrisse esitamise.

Vastavalt Naissaare ühisveevarustuse ja -kanalisatsiooni arendamise kava korrektuurile (AS Entec, 2002a.):

././ Põhjavee horisont on mere mõju eest kaitsmata ja väga suure vee tarbimise korral on olemas teoreetiline oht, et merevesi võib tungida veehorisonti. Samuti puudub tõhus kaitse reostuse eest maapinnalt. Suure tõenäosusega jääb põhjavee tarbimine Naissaarel siiski esialgu alla 50 m³ ööpäevas, mis ei suuda mõjutada hüdrogeoloogilist olukorda. Ühiskondliku veevärgi jaoks on soovitatav kasutada puurkaevusid, mis ammutavad vett moreeni all lasuvatest veeriselitest liivadest. Erideebet võib olla ca 0,3- 0,5 l/s x m. Seega võiksid väiketarbijad kasutada kas madalamaid puurkaevusid või salvkaevusid (hajaasustuspiirkondades). ././ Saarel oleks soovitatav tiheasustuseks määratud alal edaspidi kasutusele võtta kvaternaari alumise kihi veehorisont. ././

Vastavalt Naissaare ÜP-le p. 5.1.8 ning Veeseadusele § 28 puurkaevu sanitaarkaitseala ei moodustata, kui vett võetakse põhjaveekihist alla 10 m³/d ühe kinnisasja vajaduseks ja kasutatakse kuni 50 inimese vajaduseks. Vastavalt Veeseaduse §28(4) on põhijoonisel näidatud 10m sanitaarkaitseala ulatus juhuks, kui Keskkonnaamet peab vajalikuks sanitaarkaitseala määramist.

5.3.2. KANALISATSIOON

Piirkonnas puuduvad kanalisatsioonivõrk ja puhastusseadmed. Lähemas perspektiivis Naissaarele ühiskanalisatsiooni ja tsentraalse reoveepuhasti rajamist pole ette näha. Reoveekogumise mahutite baasil ei ole võimalik reoveekäitlust planeerida, sest puudub puhastamisvõimalus. Biopuhasti rajamise ja tööshoidmise teeb keeruliseks kavandatava tegevuse sesoonne iseloom.

Planeeritavate hoonete heitvete kanaliseerimine lahendatakse autonoomselt vastavalt vajadusele. Hooned varustatakse kompostkäimlatega. Hoonetes tekkinud „hallvesi“ puhastatakse septikus (kombineerituna biofiltriga või -puhastiga) ja sellele järgnevalt immutatakse pinnasesse imbsüsteemis, eeldusel, et pinnavesi on reostuse eest looduslikult kaitstud ning tekkiva heitvee kogus jääb alla 5 m³ ööpäevas (üle 5m³ ööpäevas heitvee immutamiseks pinnasesse on vajalik vee erikasutusluba, mille kohaselt heitveele määratavad reostusaine piirkontsentratsioonid või reovee puhastusastmed peavad vastama kehtestatud piirväärtustele või puhastusastmetele).

Heitvett võib vastavalt Vabariigi Valitsuse määruse nr 99 „Reovee puhastamise ning heit- ja sademevee suublasel juhutamise kohta esitatavad nõuded, heit- ja sademevee reostusnäitajate piirmäärad ning nende nõuete täitmise kontrollimise meetmed“ § 6 lg 5 immutada pinnasesse järgmistes kogustes:

- 1) kuni 50 m³ ööpäevas kaitstud, suhteliselt kaitstud ja keskmiselt kaitstud põhjaveega aladel pärast reovee bioloogilist puhastamist;
- 2) kuni 5 m³ ööpäevas kaitstud, suhteliselt kaitstud ja keskmiselt kaitstud põhjaveega aladel, kasutades vähemalt reovee mehaanilist puhastamist.

Septikus tekkinud reoveesete kompostitakse kohapeal (vastavalt Viimsi valla jäätmehoolduseeskirja § 15 „Bioloogiliste jäätmete kompostimise nõuded“). Imbsüsteemide rajamisel tuleks jälgida, et need paikneksid veekaevust eemal. Vastavalt Vabariigi Valitsuse määrusele nr 171 16.05.2001 „Kanaliseerimisvõrkude veekaitse nõuded“ §7 on ette nähtud, et sõltuvalt pinnase liigist ja pinnavormidest paigaldatakse imbsüsteem 20-50m kaugusele puurkaevust Naissaarel on immutamiskõrgusel keskliivast peenem liiv ning krundi maapinna langus ehitusalas jääb ~2%, seega omapuhastiks oleva imbsüsteemi ja joogivee kaevu vaheline kaugus on min 30m. Heitvee immutussügavus peab olema aasta ringi vähemalt 1,2 m ülalpool põhjavee kõrgeimat taset ning jääma 1,2 m kõrgemale

aluspõhja kivimitest. Kinnistul on valdavalt ajutiselt liigniisked (gleistunud) mullad ning pinnasevee tase võib olla kohati kõrge.

Septikute ja imbsüsteemide paigaldus vastavalt tootja paigaldusjuhendile. Kui süsteemitootja ei ole ettenäinud teisiti, siis imbsüsteemi kaugus teest või krundi piirist ja hoonetest vähemalt 5 meetrit, kaugus kraavidest min. 10 meetrit, veekogust min. 30m ja puudest min 3 m.

Sajuveed on ette nähtud oma krundi piires immutada pinnasesse.

5.4 Küte

Hoonete kütmine on kavandatud lokaalküttena ahjude, pliitide või kaminatega, kütteineks on halupuud vms tahkekütus. Vajalikud küttepuud on võimalik transportida saarele paadiga või kasutada kaitseala valitseja nõusolekul kütteks kohalikku puitmaterjali. Vee soojendamiseks on maaomaniku soovi korral võimalik osaliselt kasutada ka päikesekütet.

6. TULEOHUTUSNÕUDED

Normdokumendid:

- Siseministri määrus nr 17, 30.03.2017 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“;
- EVS 812-6:2012/A1:2013 Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus,
- EVS 812-7:2018 Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded
- EVS 812-3:2018 Ehitiste tuleohutus: Küttesüsteemid

Kutseline Päästekomando saarel puudub, tuletõrje jms päästega seonduvat korraldab Naissaarel vabatahtlik päästekomando Naissaare Päästeselts.

Detailplaneeringuga kavandatud tuleohutusabinõud on järgmised:

- Juurdepääs planeeritud kruntidele on olemasolevalt pinnasekattega teelt, laius min. 3,5m, mis võimaldab päästetehnika juurdepääsu kinnistule.
- Hoonetevaheline kuja peab olema vähemalt 8 meetrit. Kui hoonetevaheline kuja on vähem kui 8 meetrit, piiratakse tule levikut ehituslike abinõudega vastavalt EVS 812-7:2018 esitatud nõuetele.
- Naaberkinnistute tuleohutuskujades on keelatud põlevmaterjalide hoidmine ja ladustamine.
- Kinnistule planeeritava hoonestuse tulepüsivusklass on TP-3, I kasutusviisi. Ehitusprojektid tuleb kooskõlastada Päästeametiga
- Hoonete küttesüsteemid tuleb rajada vastavalt EVS 812-3:2018 nõuetele.
- Tuletõrjevesi saadakse Lõunakülas Männiku tee ääres olevast tuletõrje veehoidlast.

7. KURITEGEVUSE RISKIDE VÄHENDAMINE

Kuritegevuse riske vähendavate abinõude valikul on juhitud Eesti standardist EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“. Pimedad nurgatagused ja hoovid tekitavad järelvalveta tunde ning hõlbustavad kuritegevust. Käesoleva detailplaneeringuga ei kavandata hoonestust, mis tekitaks kinniseid sisehoove vms turvalisust vähendavat ruumilist keskkonda.

Harju mk, Viimsi vald, Lõunaküla / Storbyn, Rooseni kinnistu detailplaneering

Osaühing LOOB Projekt, reg 10861387, Pärnu mnt 232/11, Tallinn 11314, tel 684 5630, loob@loob.ee

Kuritegevuse üldine risk on saarel piiratud ligipääsu tõttu madal. Naabrivalve põhimõtte toimib kogu saare ulatuses, saarele tulejad liiguvad üldjuhul läbi sadama, mis võimaldab ülevaadet saarel viibijatest.

Kruntide üldine korrashoid, hea nähtavus, valgustus ja jälgitavus vähendavad kuriteohirmu ning sissemurdmiste, vandalismi, vägivalda ja süütamise riske.

Planeeritava ala turvalisuse tagamise meetmed:

- maa-ala korrastamine, inimtegevuse korraldamine piirkonnas;
- maaüksuste piiramine piiretega, kuid samas vältida tiheda ja kõrge piirde rajamist, et säilitada piirkonna hea vaadeldavus;
- hooned varustatakse vastupidavate uste ja akendega;
- süttimatust materjalist prügikonteinerid;
- soovitatavalt rajada hoonetele mobiilne akupõhine turvasüsteem.