

**VIIMSI VALD
NAISSAAR
VÄIKEHEINAMAA KÜLA / LILLÄNGIN
RANNA-HEINAMAA MAAÜKSUSE
(end. VÄIKE HEINAMAA)
(kinnistu nr. 1967502)
DETAILPLANEERING**

Projekt nr 57-05

Tellijaja:
Viimsi Vallavalitsus
Reg. kood 75021250
Viimsi alevik Nelgi tee 1
Tel. 6028800

Viimsi Haldus OÜ
Reg.kood 10618178
Viimsi alevik Nelgi tee 1
Planeerija Viire Ernesaks
Reg.nr. EEP000176
Telefon: 6028863

2018

0. ÜLDANDMED

- 0.1 Planeeringu objekt ja asukoht**
- 0.2 Tellija**
- 0.3 Huvitatud isik**
- 0.4 Projekterija**
- 0.5 Detailplaneeringu lähtedokumendid**

1. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

- 1.1 Sissejuhatus**
- 1.2 Üldandmed**
- 1.3 Olemasolev maakasutus**

2. DETAILPLANEERINGU KIRJELDUS

- 2.1 Vastavus üldplaneeringule**
- 2.2 Üldplaneeringu muutmise ettepanek**
- 2.3 Seosed Harju maakonnaplaneeringu teemaplaneeringuga „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“**
- 2.4 Arhitektuurne planeerimislahendus**
- 2.5 Teed. Liiklus. Parkimine**
- 2.6 Haljastus**
- 2.7 Keskkonnakaitselised abinõud**
- 2.8 Kehtivad piirangud**
- 2.9 Turvaabinõud**

3. TEHNOVÕRGUD

- 3.1 Veevarustus ja kanalisatsioon**
- 3.2 Sade- ja pinnasevete ärajuhtimine**
- 3.3 Elektrivarustus**

4. TULEOHUTUSABINÕUD

5. JOONISED

6. MENETLUSDOKUMENTATSIOON

7. LISAD

8. KOOSKÕLASTUSTE KOONDLOETELU

0. ÜLDANDMED

0.1. Planeeringu objekt ja asukoht:

Viimsi vald
Naissaar
Väikeheinamaa küla/ Lillängin
Ranna-Heinamaa mü (kinnistu nr. 1967502)
detailplaneering

0.2. Tellija:

Viimsi Vallavalitsus
Reg. kood 75021250
74001 Viimsi alevik
Nelgi tee 1, tel. 6028800

0.3 Huvitatud isik:

Veiko Kreevs
Tallinn 10919, Lauliku tn 6

0.4 Projekteerija:

Viimsi Valla Arenduskeskus OÜ (kuni 09.2016.a)
Viimsi Haldus OÜ (alates 09.2016.a)
Reg. kood 10618178, reg. nr EEP000176
74001 Viimsi alevik
Nelgi tee 1, tel. 6028863
Planeerija: Viire Ernesaks

0.5 Detailplaneeringu lähtedokumendid

- Viimsi vallavalitsuse poolt väljaantud lähteülesanne detailplaneeringu koostamiseks
- Viimsi valla üldplaneering (kehtestatud 10.01.2000.a)
- Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu teemaplaneering "Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted." (kehtestatud 13.09.2005.a.)
- Naissaare üldplaneering (kehtestatud 10.06 1997.a)
- Naissaare ühisveevarustuse ja – kanalisatsiooni arendamise kava (AS Entec)
- Naissaare looduspargi kaitse-eeskiri
- Naissaare arengukava (2007.a MTÜ Suport)
- Planeeritava ala geodeetiline alusplaan: OÜ Lenscale 28.06.2016 töö nr. LE-38-16
- Ranna-Heinamaa kinnistu detailplaneeringu keskkonnaalane hinnang (OÜ Adapte Ekspet)
- Planeerimisseadus
- Looduskaitseadus

1. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

1.1 Sissejuhatus

Viimsi valla Väikeheinamaa küla Ranna-Heinamaa (end Väike Heinamaa) maaüksuse detailplaneeringu koostamise aluseks on Veiko Kreevs'i taotlus detailplaneeringu algatamiseks 30.12.2004.a (reg nr. 118), Viimsi Vallavalitsuse korraldus nr.46 28.01.2005.a detailplaneeringu algatamise kohta ja lähteülesanne detailplaneeringu koostamiseks töö nr.118, mis on kinnitatud Viimsi Vallavalitsuse korraldusega nr.141 15.märts 2005.a Väike-Heinamaa kinnistu aadress muudeti 15.augustil 2017.a. Ranna-Heinamaaks.

1.2 Üldandmed

Kogu Naissaare territoorium kuulub Naissaare looduspargi koosseisu, mis on ühtlasi Natura 2000 loodusala.

Natura 2000 ala kaitse eesmärk määratakse kindlaks, lähtudes ala tähtsusest Euroopa Parlamendi ja nõukogu direktiivi 2009/147/EÜ I lisas nimetatud linnuliikide või selles nimetatata rändlinnuliikide või nõukogu direktiivi 92/43/EMÜ I lisas nimetatud looduslike või poollooduslike elupaigatüüpide või II lisas nimetatud liikide soodsa seisundi säilitamise või taastamise jaoks, samuti lähtudes Natura 2000 võrgustiku terviklikkuse saavutamise vajadusest ning silmas pidades ala degradeerumis- ja hävimisohtu. Ühegi tegevusega ei tohi kahjustada Natura ala kaitse-eesmärke.

Naissaarel kehtib Naissaare Looduspargi kaitse-eeskiri (vastu võetud 15.09.2016.a), Naissaare looduspargi kaitse-eesmärk on kaitsta:

- 1) Naissaare looduslikke ja poollooduslikke kooslusi ja kaitsealuseid liike ning säilitada maastikuilmet ja ajaloolis-kultuurilisi objekte;
- 2) elupaigatüüpe, mida nõukogu direktiiv 92/43/EMÜ looduslike elupaikade ning loodusliku loomastiku ja taimestiku kaitse kohta (EÜT L 206, 22.07.1992, lk 7–50) nimetab I lisas. Need on esmased rannavallid (1210)3, püsitaimestuga kivirannad (1220), rannaniidud (1630*), püsitaimestuga liivarannad (1640), eelluited (2110), valged luited (liikuvad rannikuluided – 2120), hallid luited (kinnistunud rannikuluided – 2130*), metsastunud luited (2180), luidetevahelised niisked nõod (2190), puisniidud (6530*), vanad loodusemetsad (9010*), soostuvad ja soo-lehtmetsad (9080*) ning siirdesoo- ja rabametsad (91D0*);
- 3) kaitsealuseid liike, mida Euroopa Parlamendi ja nõukogu direktiiv 2009/147/EÜ loodusliku linnustiku kaitse kohta (ELT L 20, 26.01.2010, lk 7–25) nimetab I lisas, ja nende elupaiku. Need on merikotkas (*Haliaeetus albicilla*), karvasjalg-kakk (*Aegolius funereus*) ja valgeselg-kirjurähn (*Dendrocopos leucotos*);
- 4) kaitsealust loomaliiki põhja-nahkhiirt (*Eptesicus nilssonii*) ja tema elupaiku;
- 5) kaitsealuseid seeneliike limatünnikut (*Sarcosoma globosum*) ja valget sirmikut (*Macrolepiota nymphaeum*) ning nende elupaiku.

Kaitseala maa-ala jaguneb vastavalt kaitsekorra eripärale ja majandustegevuse piiramise astmele kuueks sihtkaitsevööndiks ja üheksaks piiranguvööndiks.

Planeeritav ala paikneb Naissaare edelarannikul Väikeheinamaa küla piiranguvööndis.

Kinnistu keskel paikneva tee ja Viimsi metskond 92 kinnistu vaheline osa on osaliselt inventeeritud Natura elupaigatüübi 9010* (vanad loodusmetsad) esinemisalana, mis on ühtlasi nii Naissaare looduspargi kui ka Naissaare loodusala üheks kaitse-eesmärgiks. Vastavalt kaitse-eeskirja § 16 punkt 6 on lubatud hoonete püstitamine ajaloolistes asustuskohtades või hajaasustusena Jurka küla, Põhjaküla ja Väikeheinamaa küla piiranguvööndis.

Kinnistul asub ajalooline ehituskoht, algsetest hoonetest on säilinud ainult kelder.

Hiljem on endisaegsetele vundamentidele rajatud suvila ja kaks abihoonet ning kinnistut läbivale kraavile on ehitatud puitsild.

Kinnistul paikneb olemasolev salvkaev, mille vesi on joogikõlblik.

Ehitisregistri andmetel (<http://www.ehr.ee>) kinnistul seaduslikul alusel rajatud ehitised puuduvad.

Ala geodeetilise alusplaani on koostanud : OÜ Lenscale 28.06.2016 töö nr. LE-38-16
Maapinna absoluutkõrgused on vahemikus 0.14 – 4.53 m.

1.3 Olemasolev maakasutus

Ranna-Heinamaa (kü 89001:001:0160) - sihtotstarve on maatulundusmaa, suurus 11650 m².

2. DETAILPLANEERINGU KIRJELDUS

2.1 Vastavus üldplaneeringule

Ranna-Heinamaa mü detailplaneering on kehtiva Naissaare üldplaneeringuga ja üldplaneeringut täpsustava Naissaare looduspargi kaitse-eeskirjaga kooskõlas va paadikuuri asukoht.

Paadikuur asub ehituskeeluvööndis ja jääb ka veekaitsevööndisse.

Ehituskeeluvööndisse jääb ka kinnistut läbivale kraavile kavandatud sild, kuid tulenevalt looduskaitse-eeskirja § 38 lõike 5 punktist 9 ei laiene ehituskeeld kehtestatud detailplaneeringuga kavandatud sillale.

Üldplaneering lubab elamuehitust hajaasustusviisil Klaus ja kirikuvahelisel alal, tingimusel et hoonestamine peab toimuma loodust säästvalt, mistõttu tuleb säilitada 50% krundil olevast metsast.

Aluseks võttes Naissaare looduspargi kaitse-eeskirja (vastu võetud 15.09.2016.a) § 3 p.2 on ehituskeeluvööndi ulatus Lõunaküla ja Väikeheinamaa küla piiranguvööndis 50 meetrit põhikaardile kantud rannaastangu servast ning rannaastangu alla kuni veepiirini jääv ala.

Vastavalt § 16 p.6 on lubatud hoonete püstitamine ajaloolistes asustuskohtades või hajaasustusena Jurka küla, Põhjaküla ja Väikeheinamaa küla piiranguvööndis.

2.2 Üldplaneeringu muutmise ettepanek

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek muuta 10.06 1997.aastal kehtestatud Naissaare üldplaneeringut. Vastavalt Naissaare üldplaneeringule on planeeritaval alal ehituskeeluvööndi

laius 100 m. Üldplaneeringut täpsustavas Naissaare looduspargi kaitse-eeskirjas on ehituskeeluvööndi ulatus Väikeheinamaa küla piiranguvööndis 50 meetrit põhikaardile kantud rannaastangu servast.

Planeeritav paadikuur asub rannaastangu servast 5,4 meetri kaugusel jäädes nii veekaitsevööndisse kui ka ehituskeeluvööndisse.

Planeeritaval alal rakendub looduskaitseaduse § 35 lg 3¹ ja lg 4 sätestatud erisus, mille kohaselt korduvalt üleujutataval rannal koosneb veekaitsevööndi ja piiranguvööndi ulatus üleujutatavast alast ja § 37-39 sätestatud vööndi laiusest. Viimsi vallas loetakse kõrgveepiiriks 1,5 m kõrgust samakõrgusjoont.

Detailplaneeringus tehakse ettepanek vähendada ehituskeeluvööndit paadikuuri osas kuni 5,4 meetrini põhikaardile kantud rannaastangu servast.

Paadikuuri asukoht on valitud lähtutud praktilisest kaalutusest ehk asukoht ei jää üleujutatavasse piirkonda, kuid on piisavalt lähedal rannajoonele ja võimaldab kerget paadi veeskata käsitsi, kahjustamata sellega rannakooslusi. Paadikuuri ehitamine mereäärde on rannakülade traditsioon ning sellega väärtustatakse Naissaare ajaloolist miljööd. Paadikuuris hoitakse paati talveperioodil ning kevad-sügisel ajavahemikul seisab paat valdavalt rannas ehk ei toimu üldjuhul paadi pidevat transportimist kuuri ja tagasi ilma mõjuva põhjuseta. Paadikuuri vahetusse lähedusse veekaitsevööndi piirile jääb ainus ajalooline säilinud hoone – kelder.

Paadikuuri ehitamine mereäärde on rannakülade traditsioon ning kuigi see on käsitletav üldplaneeringu muutmisenä ei kahjustata sellega Naissaare omapära pigem taastatakse ajaloolist miljööd.

2.3 Seosed Harju maakonnaplaneeringu teemaplaneeringuga „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“

Vastavalt Harju maakonnaplaneeringu 2030+ lisale 4 „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“ jääb Naissaar rohevõrgustiku tuumalasse. Rohevõrgustik koosneb tugi e. tuumaladest, rohekoridoridest ja sinivõrgustikust e. veekogude puhveralast. Rohelise võrgustiku planeerimise eesmärgiks ei olnud ulatusliku „rohelise pinna“ määratlemine ja selle majandustegevusest välja jätmise, vaid eelkõige loodus- ja keskkonnakaitsealsetelt põhjendatuma ruumi struktuuri tagamine, tuginedes erinevatele arengusuundadele ja analüüsidele. Rohelise võrgustiku alale kavandatavate planeeringute, kavade jne puhul tuleb tagada roheline võrgustiku toimima jäämine ning vältida kavandatava asustusega rohekoridoride läbilõikamist.

Vastavalt teemaplaneeringule „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“ on Naissaar määratletud maakondliku (võimaliku riikliku) tähtsusega väärtusliku loodus- ja puhkemaastikuna.

Väärtuslike maastike määratlemise ja selle tulemustele toetuvate planeeringute kaugemateks eesmärkideks on :

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

Soovituslike meetmetena on Naissaare saare puhul välja toodud kaitsekorralduskava koostamise vajalikkus, tuulegeneraatorite paigaldamise piirangud ning hoiuetsa kaitse. Suurima ohuna on mainitud prognoositavat survet ehitustegevuse võimaldamiseks rannal.

Vastavalt Naissaare kaitse-eeskirjale kuulub planeeritav ala Väikeheinamaa küla piiranguvööndisse, kus on kaitseala valitseja (Keskkonnaamet) nõusolekul lubatud hoonete püstitamine ajaloolistes ehituskohtades Väikeheinamaa piiranguvööndis mitte lähemale kui 50 meetrit põhikaardile kantud rannaastangu servast.

Detailplaneeringuala jääb Naissaare rohevõrgustiku tuumala edela osasse. Elamumaa sihtotstarbega katastriüksuste moodustamisel väheneb rohevõrgustiku tuumala pindala.

Detailplaneering on Naissaare üldplaneeringu kohane, sh vastavalt Naissaare üldplaneeringule tuleb 50% planeeritavatel kruntidel kasvavast kõrghaljastusest säilitada.

Hooajalise elamu lisandumine ei muuda, sh ei lõika läbi elustiku väljakujunenud rohevõrgustiku kasutust. Rohevõrgustikule ei kaasne olulist keskkonnamõju, kuna säilib looduslik iseregulatsiooni võime, bioloogiline mitmekesisus, mis tagab stabiilse keskkonnaseisundi ning hoiab alal inimesele elutähtsaid keskkonda kujundavaid protsesse nagu näiteks põhja- ja pinnavee teke, õhu puhastumine, keemiliste elementide looduslikud ringed.

Moodustavatele kruntidele teadlikult elupaikade mitmekesisuse loomisel (häid näiteid on toodud raamatus „Elurikas linn. Linnaelustiku käsiraamat“, 2010, autorid Meelis Uustal, Piret Kuldna, Kaja Peterson) toimib maaüksus edasi mikrotasandi rohevõrgustikuna. Vähemalt 50% planeeritavatel kruntidel kasvavast kõrghaljastusest säilitada, detailplaneeringu põhijoonisel on eraldi tähistatud kõrghaljastuse säilitamise kohustusega alad.

2.3 Arhitektuurne planeerimislahendus

Detailplaneeringuga jagatakse kinnistu kolmeks - moodustatakse elamumaa, maatulundusmaa ja transpordimaa sihtotstarbega katastriüksused, määratakse ehitusõigus suvila ja abihoonete püstitamiseks ning lahendatakse tehnovõrgud

Katastriüksustest 1A ja 1B moodustatakse 1 kinnistu.

Katastriüksus 1A, suurusega 5271 m² on elamumaa (hooajalise kasutusega elamu maa) sihtotstarbega ning sinna on määratud ehitusõigus suvemaja ning 4 abihoone (sh kelder) püstitamiseks. Ehituskeeluvööndis paiknevat keldrit võib rekonstrueerida ehitise mahtu ja otstarvet muutmata. Laiendamine ei ole lubatud.

Katastriüksus 1B, suurusega 6043 m² on maatulundusmaa (metsamaa) sihtotstarbega, sinna on lubatud ehitada 1 abihoone, mis on mõeldud metsahoolduseks vajalike masinate ning tööriistade kuuriks.

Planeeritava suvemaja maksimaalne kõrgus on 6,0m ning abihoonetel 3,5 m ümbritseva maapinna keskmisest kõrgusmärgist (suurimad lubatavad absoluutkõrgused vt joonis AP-3). Suvemaja peab olema arhitektuurilt lihtne sobimaks rannaküla olustikku.

Fassaadiviimistluses kasutada voodrilauda, katus: kahepoolse kaldega viilkatus kaldega 10-45°. Lubatud korruste arv suvemajal : 2 (1 + katusekorrus); abihoonetel : 1 korrus.

Maksimaalne ehitusalune pindala katastriüksusel 1A on 190 m² ning katastriüksusel 1B 50 m².

Katastriüksus pos.2 (336 m²) moodustatakse läbivale kruuskattega teele.

Sihtotstarve transpordimaa (tee- ja tänava maa-ala).

Joonisele AP-3 on kantud kallasrada ning looduskaitseadusest ja veeseadusest tulenevad kitsendused: ranna veekaitsevöönd ja ranna piiranguvöönd.

Ehituskeeluvööndi määramisel on aluseks Naissaare looduspargi kaitse-eeskirja § 3 p.2 - ehituskeeluvööndi ulatus Lõunaküla ja Väikeheinamaa küla piiranguvööndis on 50 meetrit põhikaardile kantud rannaastangu servast ning rannaastangu alla kuni veepiirini jääv ala; ja § 16 p.6 kus on lubatud hoonete püstitamine ajaloolistes asustuskohtades või hajaasustusena Jurka küla, Põhjaküla ja Väikeheinamaa küla piiranguvööndis.

Piiranguvööndi laius Läänemere rannal on 200m (Looduskaitseadus §35-39), veekaitsevööndi laius on 20m (Veeseadus §29) ja kallasraja laius 10 m (Keskkonnaseadustiku üldosa seadus § 38).

Planeeritaval alal rakendub looduskaitseaduse §35 lg 3¹ ja lg 4 sätestatud erisus, mille kohaselt korduvalt üleujutataval rannal koosneb veekaitsevööndi ja piiranguvööndi ulatus üleujutatavast alast ja seaduse §37-39 sätestatud vööndi laiusest.

Viimsi vallas loetakse kõrgveepiiriks 1,5m kõrgust samakõrgusjoont.

Kinnistul asub ajalooline ehituskoht, algsetest hoonetest on säilinud ainult kelder.

Teest merepoolsel osal paiknenud vanale eluhoone ning abihoonete vundamentidele on rajatud suvila ja kaks abihoonet.

Kasutades ära olemasolevat maakivivundamenti tekitakse väljakujunenud looduskeskkonnale minimaalset kahju samuti taastatakse vana rannaküla miljöö. Arvestades eriaegadest pärit varemete hulgaga Naissaarel on saare korrastatuse seisukohalt igati tervitatav nähe olemasoleva vundamendi kasutamine suvekodu rajamise eesmärgil.

Endisel õuemaal vundamentide ümber suuremaid puid ei kasva ning juurdepääsud hoonete varemeteni on alles ja kinnikasvamata, krunti planeerides puudub tarve juurdepääsude rajamiseks läbi kõrghaljastusega alade ning vajadust puude mahavõtmiseks ei ole.

Püstitamaks mere äärde paadikuuri tehakse detailplaneeringuga ettepanek vähendada ehituskeeluvööndit paadikuuri osas kuni 5,4 meetrini põhikaardile kantud rannaastangu servast.

Looduskaitseaduse (LKS) § 34 kohaselt ranna kaitse eesmärk on rannal asuvate looduskoosluste säilitamine, inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine, ranna eripära arvestava asustuse suunamine ning seal vaba liikumise ja juurdepääsu tagamine. LKS § 40 lõige 1 sätestab, et ranna ehituskeeluvööndit võib suurendada või vähendada, arvestades ranna kaitse eesmärke ning lähtudes taimestikust, reljeefist, kõlvikute ja kinnisasjade piiridest, olemasolevast teede- ja tehnovõrgust ning väljakujunenud asustusest.

Ehituskeeluvööndi vähendamise eesmärgiga ei kahjustata ranna kaitse eesmärke. Planeerimisprotsessis on ehitusõiguste seadmisel arvestatud kinnisasjade piiridega, olemasolevate juurdepääsudega, ajaloolise hoonestusega ning ranna eripäraga, sh reljeefi ja taimestikuga.

Taimestik: Alal, kus soovitakse ehituskeeluvööndit vähendada ei esine teadaolevaid kaitsealuste taimeliikide leiukohti ega kõrge väärtusega taimekooslusi, sh Natura elupaigatüüpe.

Reljeef: Paadikuuri rajamine ei ole sellises mahus tegevus, mis võiks põhjustada rannavööndi reljeefi muutmist.

Inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine: Ehituskeeluvööndit ei soovitata hoonete puhul üldjuhul vähendada väiksemaks kui veekaitsevöönd. Samas paadikuuri puhul ei kaasne olulist reostusohu lisandumist veekeskkonnale (merele).

Asustuse suunamine: Ehituskeeluvööndi vähenduse ettepanekul lähtutakse väljakujunenud ehitusjoonest või maakasutuse loogilisusest.

Olemasolevad teed ja tehnovõrgud: Ehituskeeluvööndi vähenduse ettepanekul ja planeeringu koostamisel lähtutakse väljakujunenud teedest ja tehnovõrkudest.

Kõlvikute ja kinnisasjade piirid: Kinnistute piiride muutmist, mis võiks kuidagi rannaala kahjustada, ette ei nähta.

Vaba liikumise ja juurdepääsu tagamine: Kavandatava tegevusega ei halvendata juurdepääsu rannale. Säilitatakse kallasrada.

Planeeritava ala kruntide maakasutuse määramisel on aluseks ruumilise planeerimise leppemärgid, mis on leitavad Viimsi valla kodulehelt
(http://www.viimsivald.ee/public/DP_leppemargid.pdf).

Vastavalt ruumilise planeerimise leppemärkidele on detailplaneeringus järgmised krundi kasutamise sihtotstarbed:

Sulgudes on detailplaneeringu krundi kasutamise sihtotstarvetele vastavad katastriüksuste sihtotstarbed.

ES - hooajalise elamu maa (kataster: elamumaa)

LT - tee maa-ala (kataster transpordimaa)

MM - metsamaa (kataster: maatulundusmaa)

Ehitusloa saamiseks tuleb koostada ehitusprojekt ning esitada see Viimsi Vallavalitsusele. 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.

2.4 Teed. Liiklus. Parkimine

Kinnistut läbib olemasolev kruuskattega tee, mis ühendab saare põhja- ja lõunaosa.

Teele moodustatakse eraldi transpordimaa sihtotstarbega krunt ning sellele seatakse avaliku kasutuse servituut.

Juurdepääs hooneteni on olemasolevalt kruuskattega teelt.

Hooajalise elamu maa krundile on planeeritud 2 parkimiskohta.

2.5 Haljastus

Vastavalt Naissaare üldplaneeringule tuleb 50% planeeritaval alal kasvavast kõrghaljastusest säilitada. Planeeritav suvemaja on paigutatud olemasoleva vare kohale ning vajadus puude maha võtmiseks puudub.

Detailplaneeringu põhijoonisel on eraldi tähistatud kõrghaljastuse säilitamise kohustusega ala.

Planeeritavatel maaüksustel kasvavas metsas on valdavalt kuused ja kased.

Kaitseala valitseja nõusolekul on lubatud lageraie kuusikutes langi pindalaga kuni 1 ha ning turberaie häilraiena.

2.6 Keskkonnakaitselised abinõud

Planeeritud maa-ala keskkonnakaitselised abinõud on järgmised:

- Jäätmed kogutakse ja hoiustatakse omal krundil. Regulaarse äraveo osas sõlmida leping seda teenust pakkuva firmaga. Orgaaniliste jäätmete komposteerimine. Jäätmed, mida on võimalik kohapeal käidelda (puit, papp ja paber) on otstarbekas kasutada küttena majapidamistes.
- Haljastuse säilitamine võimalikult suures mahus (min 50%).
- Kompostkäämlate ning pesuveefiltrite kasutamine.
- Ehitustööde käigus eemaldatav muld kasutada samal detailplaneeringualal haljastustöödeks.

2.7 Kehtivad piirangud

Käsitletav kinnistu asub Naissaare looduspargi Väikeheinamaa piiranguvööndis.

Väljavõte Naissaare Looduspargi kaitse-eeskirjast:

§ 14. Piiranguvööndi määratlus

(1) Piiranguvöönd on kaitseala osa, mis ei kuulu sihtkaitsevööndisse.

(2) Kaitsealal on üheksa piiranguvööndit:

- 1) Haldja küla piiranguvöönd;
- 2) Jurka küla piiranguvöönd;
- 3) Kunilamäe piiranguvöönd;
- 4) Lõunaküla piiranguvöönd;
- 5) Naissaare piiranguvöönd;
- 6) Noodamajaranna piiranguvöönd;
- 7) Põhjaküla piiranguvöönd;
- 8) Virbi piiranguvöönd;
- 9) Väikeheinamaa küla piiranguvöönd.

§ 15. Piiranguvööndi kaitse-eesmärk

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

§ 16. Lubatud tegevus

(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 Väikeheinamaa küla piiranguvööndis;
- 4) rajatise püstitamine kaitseala tarbeks Noodamajaranna piiranguvööndis;
- 5) hoonete püstitamine Haldja küla, Lõunaküla, Naissaare ja Virbi piiranguvööndis;
- 6) hoonete püstitamine ajaloolistes asustuskohtades või hajaasustusena Jurka küla, Põhjaküla ja Väikeheinamaa küla piiranguvööndis.

§ 17. Keelatud tegevus

(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.

2.8 Turvaabinõud

Ehitustegevuse lõppedes tuleb ala kohe koristada ja lõplikult viimistleda. Head mõju avaldab ala kiire koristamine (prügikonteinerite regulaarne tühjendamine).

Pimedad nurgatagused ja hoovid tekitavad järelevalveta tunde ning hõlbustavad kuritegevust. Jälgida tuleb hoonete tagumisi sissepääse, mis on teedelt nähtamatud. Tagumised ukse ja aknad tuleb muuta turvalisemaks, see vähendab sissemurdmist.

3. TEHNOVÕRGUD

3.1 Veevarustus ja kanalisatsioon

Väljavõte: Naissaare ühisveevarustuse ja – kanalisatsiooni arendamise kava korrektuurist (AS Entec)

Eesti Geoloogiakeskuse (Viigand) andmetel võib põhjaveed Naissaarel suurtes piirides jagada kaheks - Kvaternaarsestes setetes olev ülemine ja alumine horisont ning kambriumi savide all lasuv Kambrium-Vendi veekompleks. Kahel pool saart asuvad mattunud ürgorud, mis lõikuvad läbi sinisavikihi.

Kvaternaarseste setete veehorisonti toidetakse läbi setete Naissaarel. Vahetult maapinnal lasuvad liivad, milles on üksikuid saviläätsesid ja mille all paikneb enamikul saarest (välja arvatud põhjaosas) moreen. Selle all lasuvad omakorda liivad ja veeriselised liivad. 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.

Kambrium-Vendi veekompleks lasub saarel ca 60-120 m sügavusel maapinnast. Analoogiliselt Tallinnale on esindatud kaks kihti. Tõenäoline on, et alumise horisondi vesi on suure mineralisatsiooniga. Veehorisont on maapinnalt tuleva reostuse eest hästi kaitstud ja selle erideebet on $1,6 \text{ l/s} \times \text{m}$. Joogiveena on võimalik kasutada ülemise vettkandva kihi vett. Kambrium-Vendi veekompleksi vee kasutuselevõttu raskendavad järgmised argumendid: vaja oleks puurida väga sügavaid puurkaevusid ja vee kvaliteedi kohta pole piisavalt andmeid (kõrge mineralisatsioon). Naissaarel tarbitava vee kogus (max hetkel ca 500 inimest) hüdrogeoloogilist režiimi ei mõjuta.

Väljavõte: Naissaare ühisveevarustuse ja – kanalisatsiooni arendamise kava korrigeeritud (AS Entec) Saarel oleks soovitatav tiheasustuseks määratud alal edaspidi kasutusele võtta kvaternaari alumise kihi veehorisont. Puurkaevude sügavus 40-60m, kaevude arv 6-7.

Hajaasustuse võiks kasutusele võtta nii salvkaevud kui madalamad puurkaevud ehk ülemine kvaternaarihorisont. Hajaasustuses võiksid kaevud paikneda kas või igamehe krundil. Oluline on, et ka nende kaevude asukohad peiliks välja ning ka ehitaks vastava litsentsiga kaevumeistrid. Olemasolevad C-V puurkaevud (va looduspargi keskuse oma) on väga halvas seisus ning need tuleks nõuetekohaselt tamponeerida või konserveerida.

Väike Heinamaa kinnistul paikneb olemasolev salvkaev, mille vesi on kinnistuomaniku andmetel joogivee kvaliteediga. Tegemist on hajaasustusega.

Soovitatav on veekvaliteeti kontrollida. Joogivee mittevastavuse korral sotsiaalministri 31. juuli 2001. a määrusele nr 82, „Joogivee kvaliteedi- ja kontrollinõuded ning analüüsimeetodid“, salvkaevu vett joogiveena kasutusele võtta ei saa ning puhas joogivesi tuleb tuua kas mandritl või kontrollitud veekvaliteediga puurkaevust Naissaarel.

Naissaare ühisveevarustuse ja – kanalisatsiooni arendamise kava näeb ette, et saarele rajatakse üks puhasti, mis tagab enne pinnasesse immutamist bioloogilise puhastuse. Puhastina soovitati märgalapuhastit, mis koosneb septikust, vertikaal- ja horisontaalfiltrist ning setteväljakust. Reovesi kogutakse kruntidel kogumismahutitesse ning saarele muretsetakse assenisatsioonimasin.

Kuni arengukava elluviimiseni kasutada suvilatel kompostkäimlaid (Biolan) ning pesuveed nn „hallvee“ koguda kogumismahutisse ning koostöös kohaliku omavalitsusega tellida väljavedu mandrile.

Alternatiivina võib hallvee puhastada septikus (kombineerituna biofiltri või biopuhastiga) ja sellele järgnevalt immutada pinnasesse imbsüsteemis. Septikusse tekkiva reoveesette võib kompostida kohapeal (vastavalt Viimsi valla jäätmehoolduseeskirja § 15 „Biologunevate jäätmete kompostimise nõuded“).

3.2 Sade- ja pinnasevete ärajuhtimine.

Sadeveed immutatakse pinnasesse.

3.3 Elektrivarustus

Püsiv elektrienergiaga varustamine Naissaarel puudub.

Elektri tootmiseks kasutada päikesepaneele. Võimalusel vältida generaatorite kasutamist (generaatorid ei tohi tekitada häirivat müra).

3. TULEOHUTUSABINÕUD

Detailplaneering vastab Siseministri määrusele 30.03.2017 nr. 17

„Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“.

- Juurdepääs hoonetele on olemasolevalt kruuskattega teelt.
- 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.
- Tuleohtlikul ajal on kulu ja risu põletamine keelatud.
- Hoonete vahelisse tuleohutuskujasse on keelatud ladustada põlevmaterjale ning põlevpakendis seadmeid.
- Hoonete tulepüsivusaste on TP-3. Projekteeritavate hoonete ehitusprojektid tuleb kooskõlastada Päästeameti Põhja Päästkeskusega.
- Hoonete projekteerimisel lähtuda standardist EVS 812-7:2018 Ehitiste tuleohutus. Osa7: Ehitistele esitatavad tuleohutusnõuded.
- Tuletõrje veevarustus on lahendatud vastavalt standardile EVS 812-6:2012/AC:2016
- Tuletõrjevési saadakse Lõunakülas Männiku tee ääres olevast tuletõrje veehoidlast. Naissaarel on üks tuletõrjeauto.

5. JOONISED

5.1 Kontaktvööndi skeem

AP-1

5.2 Tugiplaan M 1:1000

AP-2

5.3 Detailplaneering M 1:500

AP-3

6. MENETLUSDOKUMENTATSIOON

6. LISAD

7. KOOSKÕLASTUSTE KOONDLOETELU

Jrk nr	Kooskõlastav organisatsioon	Kooskõlastuse nr ja kuupäev	Kooskõlastuse tekst või lühikirjeldus. Viited lisatud kirjadele	Kooskõlastuse originaal asukoht
1	Ranna-Heinamaa	26.09.2018	Veiko Kreevs /allkirjastatud digitaalselt/	Vt digitaalallkirjade kinnitusleht
2	Keskkonnaamet	24.09.2018 nr 6-2/18/7023-5	Arvestades, et Ranna-Heinamaa kinnistu on olnud ajalooliselt hoonestatud, uushoonestus järgib varasema hoonestuse asukohta ning on kavandatud hajaasustuse põhimõttel, samuti pidades silmas, et hoonestust ei ole kavandatud Natura elupaigatüübi 9010* esinemisalale, ei ole detailplaneeringu lahendus vastuolus kehtiva Naissaare kaitse-eeskirjaga, sealhulgas ka kaitse-eesmärkidega. Samas juhime tähelepanu, et paadikuuri asukoha osas ei saa Keskkonnaamet anda lõplikku seisukohta enne, kui ei ole teostatud ehituskeeluvööndi vähendamise menetlus. Eelnevale toetudes kooskõlastame meile esitatud Viimsi vald Naissaar Väikeheinamaa küla/Lillängin Ranna-Heinamaa maaüksuse detailplaneeringu (koostanud Viimsi Haldus OÜ, põhijoonise väljatrukk 14.09.2017). Jaak Jürgenson juhataja Põhja regioon /allkirjastatud digitaalselt/	Vt eraldi kiri ja digitaalallkirjade kinnitusleht
3	Terviseamet Põhja Talitus	04.06.2018 nr 9.3-1/3538	Amet on tutvunud esitatud planeeringu materjalidega ning kooskõlastab Naissaar, Väikeheinamaa/Lillängin küla, kinnistu Ranna-Heinamaa (Väike Heinamaa) detailplaneeringu. Lisaks märgime, et detailplaneeringu elluviimisel arvestada järgnevaga: Hoonele tehnoseadmete	Vt eraldi kiri ja digitaalallkirjade kinnitusleht

			<p>(soojuspumbad, kliimaseadmed, ventilatsioon jms) valikul ja paigutamisel arvestada naaberelamute paiknemisega ning et tehnoseadmete müra ei ületaks keskkonnaministri 16.12.2016. a määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ lisa 1 II kategooria alale kehtestatud normtasemeid.</p> <p>Natalja Šubina /allkirjastatud digitaalselt/</p>	
4	Päästeameti Põhja Päästkeskus Inseneritehniline büroo	06.juuni 2018	Viktoria Tilk /allkirjastatud digitaalselt/	Vt digitaalallkirjade kinnitusleht

Ärakiri õige Viire Ernesaks