



VIIMSI VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Viimsi

20. aprill 2022 nr 170

Naissaar, Tagaküla / Bakbyni küla, kinnistute
Piiri, Piirimetsa ja Naissaare raudtee R7
detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikule
väljapanekule esitamine

Detailplaneeringu menetlus

Avalduse detailplaneeringu koostamise algatamiseks esitas huvitatud isik Dreamest Holding OÜ 15.07.2019 (registreeritud valla dokumendiregistris nr 10-10/3020). Naissaar, Tagaküla / Bakbyni küla, kinnistute Piiri, Piirimetsa ja Naissaare raudtee R7 detailplaneeringu koostamine algatati Viimsi Vallavalitsuse 8.04.2020 korraldusega nr 220.

Detailplaneeringu algatamisest teavitati avalikkust ajalehtedes „Viimsi Teataja“ (17.04.2020) ja „Harju Elu“ (17.04.2020) ning veebilehel „Ametlikud teadaanded“, puudutatud isikutele edastati informatsioon vallavalitsuse 13.04.2020 kirjaga nr 10-10/1947.

Detailplaneering koostati koostöös planeeringuala kinnisasja omanikuga, planeeringuala naaberkinnistute omanikega ja riigiametitega.

Päästeameti Põhja Päästekeskus kooskõlastas lahenduse 20.07.2021.

Kuna terve Naissaar kuulub Naissaare looduspargi koosseisu (reg kood KLO1000540) ning tegemist on ühtlasi ka Natura 2000 võrgustikku arvatud Naissaare loodusala, siis tehti koostööd kaitseala valitseja Keskkonnaametiga. Vallavalitsus küsis 22.06.2020 Keskkonnaametilt koostöö vormis eskiislahenduse kohta ettepanekuid. Keskkonnaamet vastas 22.07.2020 ning sellele järgnes koostöö, mille käigus muuhulgas arutati võimalikke lahendusi kohapeal saarel (osalesid Keskkonnaameti esindajad, huvitatud isik, planeerija). Lahendust täiendati ning Keskkonnaamet kooskõlastas detailplaneeringu 19.07.2021.

Kuna planeeringualal asub kolm riiklikku mälestist, mis kõik pärinevad 20. sajandi teisest kümnendist (orienteeruv ajavahemik 1913-1917, raudteed ehitati ka hiljem): Rannapatarei nr 10a „Peeter Suure“ (nr 2646), Rannapatarei nr 9 (nr 2645) ja Naissaare kitsarööpmelise raudtee tammid koos raudteega (nr 2638), siis tehti koostööd Muinsuskaitseametiga. Vallavalitsus küsis 22.06.2020 Muinsuskaitseametilt koostöö vormis eskiislahenduse kohta ettepanekuid. Muinsuskaitseamet vastas 10.07.2020. Koostati muinsuskaitse eritingimused ning Muinsuskaitseamet kooskõlastas detailplaneeringu 25.03.2022.

Detailplaneeringu koostamise aluseks teostati järgnevad uuringud:

- Topo-geodeetiline alusplaan, Aamos Atlas OÜ, töö nr 170-G-19, 8.08.2019.
- Naissaar, Tagaküla / Bakbyni küla, kinnistute Piiri, Piirimetsa ja Naissaare raudtee R7 detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimused, AB Artes Terrae OÜ, töö nr 1963ET1, 26.01.2022.

Planeeritav ala ja detailplaneeringuga kavandata

Planeeritava ala suurus on ca 9 ha ja see asub Naissaare Tagaküla / Bakbyni küla põhjarannikul, hõlmates kinnistud Piiri (alates 16.12.2021 Haldja tee 21//Piiri, 89001:001:0305, riigikaitsemaa, pindala 2,59 ha), Piirimetsa (alates 6.11.2021 Haldja tee 23//Piirimetsa, 89001:001:0307, riigikaitsemaa, pindala 5,99 ha) ja nende vahele jääva kinnistu Naissaare raudtee R7 (89001:001:0306, transpordimaa, pindala 3958 m²).

Kinnistutel Piiri ja Piirimetsa asuvad olemasolevad ehitised maaüksuse põhjaosas, valdavalt on kinnistud looduslikud ja metsased. Piirimetsa kinnistul asuvad kaks rannapatareid, mis on tunnistatud ehitismälestiseks. Rannapatarei nr 10a „Peeter Suure“ betoonosa on säilinud, rannapatarei nr 9 on õhitud. Kinnistul Piiri asuvad ehitisregistri andmetel abihoone-saun (58,3 m²) ja teenistushoone (94,1 m²), kinnistul Piirimetsa tall (33,8 m²), kasarmu (224,1 m²) ja juurviljahoidla (31,7 m²). Naissaare kitsarööpmeline raudtee ei ole praegu kasutuskõlblik, kuid plaan on see taastada ja turismi eesmärgil kasutusele võtta.

Detailplaneeringu lahendus näeb ette Piiri kinnistu jagamise viieks krundiks: neljaks elamumaa sihtotstarbega krundiks ja üheks transpordimaakrundiks. Elamumaa kruntidele (suurused 3753 m², 3728 m², 6901 m² ja 10803 m²) planeeritakse ehitusõigus üksikelamute ja abihoonete ehitamiseks: kõigile üks põhihoone ja kuni kaks abihoonet suurima ehitisealuse pindalaga 250 m² krundi kohta, välja arvatud kõige põhjapoolsem POS 1, kuhu võib ehitada kuni kaks põhihoonet ja kuni kaks abihoonet suurima ehitisealuse pindalaga 350 m² krundi kohta.

Planeeritav transpordimaa on juurdepääsuks Piirimetsa kinnistule. Läbi Piirimetsa kinnistu pääseb riigi omandis olevale Radari kinnistule, millele on planeeringuga ette nähtud läbipääsuservituudi seadmise vajadus.

Piirimetsa kinnistule (5,99 ha) planeeritakse ärimaa ja maatulundusmaa sihtotstarbed, täpsemalt turismi- ja väljasõidukoha ja/või majutushoone (PT, BM) ning loodusliku haljasmaa (HL) sihtotstarbed. Valdavas ulatuses jääb krunt looduslikuks. Kompaktne hoonestusala on planeeritud krundi põhjaosas, olemasoleva tee äärde, rannapatarei nr 9 lähedale. Piirimetsa kinnistule on lubatud ehitada kuni 7 hoonet, sh võib säilinud nõukogudeaegseid hooneid ümber ehitada või lammutada ja asendada. Hoonete ehitisealune pindala kokku võib olla kuni 1095 m², korruselisus 2 korrust ning hoonete põhimahud tuleb ehitada kahepoolse kaldkatusega (viil- või kelpkatus).

Hoonestusalad planeeritaval alal on määratud kompaktsed. Eraldi mõõdistati planeeritavates hoonestatavates piirkondades üksikpuud, et oleks võimalik nendega arvestada ja valida välja lagedamad kohad, kuhu hooneid paigutada. Kohal käidi koos Keskkonnaameti esindajatega.

Selleks, et säiliks vaated mälestistele, rannapatareidele, tuleb avatuna hoida põhijoonisel näidatud vaatesihid. Tegevusteks mälestistel tuleb järgida Muinsuskaitseameti nõudeid (rannapatarei nr 9 puhul vajalik koostada eritingimused ja projekt, rannapatarei nr 10a puhul on olemas valmis dokument, millest juhinduda).

Naissaare raudtee R7 kinnistu säilib olemasoleval kujul. Kunagine kindlustusraudtee soovitakse rekonstrueerida ja uuesti kasutusele võtta turismi eesmärgil.

Vastavus üldplaneeringule ja põhjendused detailplaneeringu vastuvõtmiseks

Detailplaneering vastab Naissaare üldplaneeringu kohastele maakasutuse juhtotstarvetele. Üldplaneeringu kohaselt on kinnistu Piiri juhtotstarve valdavas osas elamute maa-ala hajaasustuses, põhjaosas elamute maa-ala tiheasustuses. Kinnistu Piirimetsa juhtotstarve on valdavalt piiranguvöönd, lõunaosas elamute maa-ala hajaasustuses ning põhjaosas elamute maa-ala tiheasustuses ja äri-, büroo- ja teenindusmaa-ala.

Detailplaneeringu elluviimisel tekib lisavõimalus majutusteenuse saamiseks, mille järele on saarel vajadus: arvestades saare suurust on majutuskohti vähe. Planeeringu elluviimisel tihendatakse piirkonda, kus on hoonestus juba olemas – seega ei muudeta olemasolevat looduslikku keskkonda oluliselt häirival määral. Detailplaneeringu lahendus ei moonuta väikesaartele iseloomulikku struktuuri ega hoonestuse paiknemist ning loob tervikliku ruumilise ja funktsionaalse lahenduse planeeringualal. Detailplaneering lähtub valla arengu eesmärkidest ja detailplaneeringu realiseerimisega viiakse ellu üldplaneeringuga kavandatud.

Eeltoodu alusel ja juhindudes kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 30 lõike 1 punktist 2, planeerimisseaduse § 134, Viimsi Vallavolikogu 27.04.2016 määruse nr 17 „Planeerimisseaduse rakendamine Viimsi vallas“ § 4 punktist 2 ning arvestades, et detailplaneering vastab õigusaktidele ja valla ruumilise arengu eesmärkidele:

1. Võtta vastu Naissaar, Tagaküla / Bakbyni küla, kinnistute Piiri, Piirimetsa ja Naissaare raudtee R7 detailplaneering (AB Artes Terrae OÜ, töö nr 1963DP1) ja korraldada detailplaneeringu avalik väljapanek.
2. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)

Illar Lemetti
vallavanem

(allkirjastatud digitaalselt)

Leevi Laever
vallasekretär