



VIIMSI VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Viimsi

14. detsember 2022 nr 561

Naissaar, Tagaküla / Bakbyni küla, kinnistute
Piiri, Piirimetsa ja Naissaare raudtee R7
detailplaneeringu kehtestamine

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 08.04.2020 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 saarel kohapeal (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 (oriendeeruv 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.

Detailplaneering võeti vastu Viimsi Vallavalitsuse 20.04.2022 korraldusega nr 170. Vastuvõtmisest teavitati avalikkust ajalehtedes „Viimsi Teataja“ (6.05.2022) ja „Harju Elu“

(6.05.2022), puudutatud isikutele edastati informatsioon vallavalitsuse 02.05.2022 kirjaga nr 10-10/2152. Detailplaneeringu lahenduse avalik väljapanek toimus 23.05-06.06.2022 Viimsi Raamatukogus, Naissaare Sadamakohvikus ja valla veebilehel.

Avaliku väljapaneku ajal (24.05.2022) laekus arvamus Riigimetsa Majandamise Keskuselt (allakirjutanu Ida-Harjumaa metsaülem). RMK juhtis tähelepanu, et detailplaneeringu ala sisse on hõlmatud osaliselt ka RMK haldusalasse kuuluv kinnistu Viimsi metskond 94 (katastritunnus 89001:001:0055), kuhu on detailplaneeringu põhijoonisel joonistatud Haldja tee kohale võimaliku veetrassi asukoht; samuti ulatuvad põhijoonise kohaselt nimetatud kinnistule kolme omapuhasti kujad ning juurdepääs planeeringualale on planeeritud valdavalt RMK hallataval maal asuva Haldja tee kaudu. RMK juhtis tähelepanu, et võimaliku kavandatava veetrassi osas on veetrassi omanikul kohustus sõlmida RMK-ga leping trassi ehitamiseks ja omamiseks vastavalt õigusaktides sätestatule. Lisaks on RMK hinnangul kohalikul omavalitsusel vajalik sõlmida Haldja tee osas RMK-ga tee avaliku kasutamise leping, et tagada elanike jaoks vajalik ja nõuetele vastav juurdepääs.

Vald tegeleb Haldja tee osas avaliku kasutuse lepingu sõlmimisega, lepingu sõlmimise menetlus on algatatud.

Detailplaneeringust huvitatud isik kinnitas, et on valmis sõlmima lepingu või kokkuleppe RMK-ga võimaliku planeeritava veetrassi ehitustöödeks. Leping tuleb sõlmida siis, kui hakatakse kavandama ehitustöid.

Lähtuvalt eeltoodust ei korraldanud vald detailplaneeringu lahendust tutvustavat avalikku arutelu. Vastuväiteid detailplaneeringu avalikul väljapanekul ei esitatud ning RMK poolt soovitud kokkulepped saavutatakse.

Detailplaneeringu koostamise aluseks teostati järgnevad uuringud:

- Topo-geodeetiline alusplaan, Aamos Atlas OÜ, töö nr 170-G-19, 08.08.2019.
- 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 kavandatav

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 jäävat kinnistut 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 võtta kasutusele turismi eesmärgil.

Detailplaneeringu lahendus näeb ette Piiri kinnistu jagamise viieks krundiks: neljaks elamumaa sihtotstarbega krundiks ja üheks transpordimaa krundiks. 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 põhjaossa, olemasoleva tee äärde, rannapatarei nr 9 lähedale. Piirimetsa kinnistule on lubatud ehitada kuni seitse 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).

Naissaarel plaanib Eesti Meremuuseum lähiaastate perspektiivis rajada mitmetest objektidest koosneva muuseumi „Nargen Nord“. Piirimetsa kinnistul on kavas rekonstrueerida rannapatarei nr 10a „Peeter Suure“ ning rajada sinna ekspositsioonikeskus. Kunagine kindlustusraudtee soovitakse rekonstrueerida ja uuesti kasutusele võtta turismi eesmärgil.

Vastavus üldplaneeringule ja põhjendused detailplaneeringu kehtestamiseks

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 iseloomulikke struktuuri ega hoonestuse paiknemist ning loob tervikliku ruumilise ja funktsionaalse lahenduse planeeringualal. Detailplaneering lähtub valla arengu eesmärkidest ja detailplaneeringu realiseerimisega viiakse ellu üldplaneeringuga kavandatud.

Detailplaneeringus kavandatu väljaehitamisel soodustatakse turismi arengut saarel ning luuakse saarele uus tõmbekeskus. Lahendused teenivad terve kogukonna huve.

Detailplaneering ja informatsioon menetluse läbiviimise kohta oli kogu menetluse vältel kättesaadav valla kodulehel:

<https://www.viimsivald.ee/teenused/planeeringud/detailplaneeringud>

Kehtestatav detailplaneering on kättesaadav riiklikus planeeringute andmekogus (PLANK) <https://planeeringud.ee/plank-web/#/planning>, kuhu on lisatud planeeringumaterjalid vastavalt planeerimisseaduse § 4¹. Köidetud planeeringukaust (välja trükitud versioon) asub Viimsi Vallavalitsuses (Nelgi tee 1, Viimsi alevik, Viimsi vald, 74001).

Eeltoodu alusel ja juhindudes kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 30 lõike 1 punktist 2, planeerimisseaduse § 139, haldusmenetluse seaduse § 53 lõike 1 punktist 4 ja lõike 2 punktist 3, 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. Kehtestada Naissaar, Tagaküla / Bakbyni küla, kinnistute Piiri, Piirimetsa ja Naissaare raudtee R7 detailplaneering (AB Artes Terrae OÜ, töö nr 1963DP1).
2. Vajalik on sõlmida leping Haldja tee avaliku kasutuse tagamiseks (lepingu osapooled Viimsi vald ja Eesti Vabariik Riigimetsa Majandamise Keskuse kaudu) ning leping kinnistule Viimsi metskond 94 kavandatud veetrassi ehitamiseks ja omamiseks (lepingu osapooled detailplaneeringu koostamisest huvitatud isik ja Eesti Vabariik Riigimetsa Majandamise Keskuse kaudu).
3. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.
4. Korraldust on võimalik vaidlustada Tallinna Halduskohtus (Pärnu mnt 7, Tallinn) või esitada vaie Viimsi Vallavalitsusele 30 päeva jooksul arvates korralduse teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)

Illar Lemetti
vallavanem

(allkirjastatud digitaalselt)

Leevi Laever
vallasekretär