

Sisukord

I SELETUSKIRI

1. ÜLDOSA.....	2
1.1 Detailplaneeringu koostamise alused.....	2
1.2 Detailplaneeringu koostamise lähtedokumendid.....	2
1.3 Detailplaneeringu koostamiseks teostatud uuringud.....	2
2. PLANEERITAVA ALA OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS.....	2
3. KONTAKTVÖÖNDI ANALÜÜS.....	2
4. PLANEERINGUS KAVANDATU KIRJELDUS.....	4
4.1 Planeeringu eesmärgid.....	4
4.2 Vastavus üldplaneeringule.....	4
4.3 Seosed Harju maakonnaplaneeringu teemaplaneeringuga.....	4
4.4. Arhitektuurne planeerimislahendus.....	5
4.4.1 Kruntide planeerimine.....	5
4.4.2 Planeeritud piirangud.....	5
4.4.3 Hoonestus.....	6
4.4.4 Ehitusõigus krundil.....	6
4.4.5 Liikluskorralduse ja parkimise korraldamise põhimõtted.....	6
4.4.6 Heakord ja haljastus.....	7
4.4.7 Keskkonnakaitse.....	7
4.4.8 Planeeritava ala pinnaseõhu radoonisisaldus.....	8
5. TEHNOVÕRGUD.....	8
5.1 Elektrivarustus.....	8
5.2 Side.....	8
5.3 Veevarustus ja kanalisatsioon.....	8
5.4 Küte.....	9
6. TULEOHUTUSNÕUDED.....	9

II PLANEERINGU JOONISED

1. Asukohaskeem	M1:2000	01/04
2. Tugiplaan	M1:1000	02/04
3. Kontaktvööndi plaan	M1:3000	03/04
4. Põhijoonis	M1:500	04/04

SELETUSKIRI

1. ÜLDOSA

Käesoleva detailplaneeringuga käsitletav ala asub Viimsi vallas, Naissaarel Lõunakülas ning hõlmab ühte kinnistut, nimetusega Rooseni (katastriunus 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“;

1.2 Detailplaneeringu koostamise lähtedokumendid

- Planeerimisseadus;
- Looduskaitseseadus;
- Veeseadus;
- 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. Elamuehituse 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 maakonnaplaneeringu teemaplaneering „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonningimused“ (kehtestatud Harju maavanema 11.02.2003 korraldusega nr 356-k);
- 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 Raiemäärus nr 7, 09.03.2010 a.;
- Viimsi Vallavolikogu määrus nr 21, vastu võetud 09.11.2004.a. „Puude raie kord Viimsi valla tiheasustusala“

1.3 Detailplaneeringu koostamiseks teostatud uuringud

- osaühing Geodeesiakeskus (registrikood 11161835) koostatud planeeritava maa-ala topo-geodeetiline alusplaan tehnoorkudega M 1:500 (töö nr. 15-G132, koostatud mais 2015.a.);

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 käesoleval ajal hoonestamata, kuid alal on ajalooliselt hoonestus paiknenud, hoonestusest on säilinud vundament. Tehnoorkude kinnistul puuduvad. Kinnistul paikneb kasutuseta seisnud šahtkaev.

3. KONTAKTVÖÖNDI ANALÜÜS

Kogu Naissaare territoorium kuulub Naissaare looduspargi Lõunaküla piiranguvööndi koosseisu.

Kaitseala pindala on 1882 hektarit, millest valdava enamuse moodustavad riigimaad. Ala suurim väärtus on erinevad metsaelupaigatüübid.

Naissaare looduspargi kaitsekorda reguleerib Vabariigi Valitsuse 15.09.2016 määrus nr 98 „Naissaare looduspargi kaitseeeskiri“ (edaspidi kaitse-eeskiri), ühtlasi tuleb arvestada ka Looduskaitseseaduses sätestatud. Naissaare looduspargi kaitse-eesmärgiks on kaitsta Naissaare looduslikke ja poollooduslikke kooslusi ja kaitsealuseid liike ning säilitada maastikuilmet ja ajaloolis-kultuurilisi objekte. Lõunaküla piiranguvööndis on kaitseala valitseja nõusolekul lubatud uute hoonete ja rajatiste püstitamine (alus: kaitse-eeskirja § 16 lg 2 punktid 3 ja 5), kuid mitte lähemale kui 50 meetrit põhikaardile kantud rannaastangu servast (alus: kaitse-eeskirja § 3 p 2).

Lõunaküla piiranguvööndis on ehituskeeluvööndi laiuseks 50 meetrit põhikaardile kantud rannaastangu servast ning merepiiri ja rannaastangu serva vahele jääv ala.

Ranna ja kalda piiranguvööndi laius on 200 m vastavalt Looduskaitseseadusele § 37.

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

Ranna ja kalda piiranguvööndi laius on 200 m vastavalt Looduskaitseseadusele § 37.

Ranna ja kalda veekaitsevööndi laius 20 m tavalisest veepiirist (põhikaardil märgitud veekogu piir) vastavalt Veeseadusele § 29. Kallasraja laius on laevatatavatel veekogudel 10 meetrit vastavalt Keskkonnaseadustiku üldosa seadusele § 38.

Planeeritav krunt asub osaliselt mereranna ehituskeeluvööndis.

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 pinnastee, 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 Schmidti kinnistul asub „Omari küün“, mis võõrustab suviti Nargenfestivali 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).

Väljavõte 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 Väikeheinamaa 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 kaitsevööndiks 50m väliskontuurist või piirist arvates.

Planeeringu koostamisel on arvestatud naaberaladel kehtestatud järgmiste 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 ühe krundi moodustamine sihtotstarvetega:

väikeettevõtluse hoone maa (ÄV 40%),

majutushoone maa (ÄM 40%);

kultuuri- ja spordiasutuse maa (ÜK20%);

Lisaks 6 hoone ehitusõiguse määramine, tehnovõrkude iseloomu ja asukohtade määramine, haljastuse põhimõtteline kujundus, juurdepääsude ning liikluskorralduse lahendus, sh kinnistut läbiva tee avaliku kasutuse tagamine ajani, mil on lahendatud piirkonna teedevõrk sh taastatud ajalooline tee paiknemine.

4.2 Vastavus üldplaneeringule ja ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanek

Rooseni kinnistu detailplaneering teeb ettepaneku ehituskeeluvööndi vähendamiseks detailplaneeringu põhijoonisel näidatud osas.

Planeeringuga soovitakse vähendada ehituskeeluvööndit. Ehituskeeluvööndi vähendamise vajadus tuleneb kinnistu piiridest, mis ei võimalda toimiva ja soovitud mahuga kompleksi ehitust

ainult ehituskeeluvööndi välisele kinnistu osale. Tegu on avalikkusele suunatud kultuuri- ja puhkekeskuse rajamisega, seega on tegu avalikkuse huviga objektiga.

Ranna kaitse eesmärk on looduskaitseaduse kohaselt rannal asuvate looduskoosluste säilitamine, inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine, ranna või kalda eripära arvestava asustuse suunamine ning seal vaba liikumise ja juurdepääsu tagamine.

Ranna ehituskeeluvööndit võib looduskaitseaduse kohaselt vähendada, arvestades ranna või kalda kaitse eesmärgi ning lähtudes taimestikust, reljeefist, kõlvikute ja kinnisasjade piiridest, olemasolevast teede- ja tehnovõrgust ning väljakujunenud asustusest.

Taimestik: Ehituskeeluvööndi vähendamise aladel ei esine teadaolevaid kaitsealuste taimeliikide leiukohti ega kõrge väärtusega taimekooslusi, sh Natura elupaigatüüpe.

Reljeef: Planeering ei näe ette eeldust tegevuseks, mis võiks põhjustada rannavööndi reljeefi muutmist.

Inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine: Ehituskeeluvööndit ei soovita vähendada väiksemaks kui veekaitsevöönd. Reovee käitlus lahendatakse vastavalt kehtivatele nõuetele ning pole oodata olulise reostusohu lisandumist merele.

Asustus: Ehituskeeluvööndi vähenduse ettepanekul lähtutakse maakasutuse loogilisusest, kasutades ära avalikkusele suunatud objekti paigutamisel rannäärsele alale kinnistu ja rannajoone kuju, mis võimaldab hoonestuse kasutajatele vaateid merele ning samuti merelt vaateid arhitektuursele objektile.

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

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. Säilib kallasrada ja juurdepääs üle kinnistu kallasrajale on võimaldatud kõigile.

Ehituskeeluvööndi vähendamine võib toimuda Keskkonnaameti nõusolekul. Ehituskeeluvööndi vähendamiseks esitab kohalik omavalitsus Keskkonnaametile motiveeritud taotluse ja planeerimisaduse kohaselt vastuvõetud detailplaneeringu. Keskkonnaamet hindab ehituskeeluvööndi vähendamise vastavust ranna või kalda kaitse eesmärgile. Ehituskeeluvööndi laiuse vähendamine jõustub kehtestatud detailplaneeringu jõustumisel.

Ehituskeeluvööndi vähendamist ulatuses, mis võiks tuua kaasa olulise keskkonnamõju rannale, ei ole oodata. Seega on ehituskeeluvööndi vähendamine alal võimalik.

Rooseni kinnistu detailplaneering teeb ettepaneku Naissaare üldplaneeringu kohase maakasutuse juhtotstarbe muutmiseks. Üldplaneeringu kohaselt asub planeeritav ala tiheasustuses elamute ja suvilate maakasutuse juhtotstarbega alal. Detailplaneeringuga määratakse planeeringuala väikeettevõtluse hoone maaks (ÄV), majutushoone maaks (ÄM) ja kultuuri- ja spordiasutuse maa (ÜK).

4.3 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 maakasutusmustrite 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 hoonestus on iseloomult sarnane elamuehitusega ja planeeritakse sulanduma ümbritsevasse maastikku, siis seega planeeritav hoonestus ei muuda ning ei lõika 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 puhastumine, keemiliste elementide looduslikud ringed. Planeeritavatel kruntidel säilitatakse kasvav kõrghaljastus võimalikult suures osas.

4.4. Arhitektuurne planeerimislahendus

4.4.1 Kruntide planeerimine

Olemasoleva kinnistu jagamist ei ole detailplaneeringuga ettenähtud.

Perspektiivne juurdepääs kinnistule on kavandatud läbi ajaloolise tee juurdepääsu. Ajaloolise tee paiknemise määramisel on kasutatud 1930-ndate aastate kaardimaterjali. Selle ajani, mil on lahendatud piirkonna teedevõrk ja taastatud ajaloolise teemaa paiknemine koos juurdepääsudega on planeeringus ette nähtud kasutada olemasolevat pinnaskattega teed, mille kasutamiseks seatakse planeeritavale kinnistule avalikuks kasutuseks läbipääsuservituut.

4.4.2 Planeeritud piirangud

Kinnistut läbivale lääne-kirde suunalisele teele (Männiku tee) määratakse 8m laiune läbipääsu servituut, üldsuurusega 931 m².

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. 4.4.4

ANDMED KINNISTUTE MOODUSTAMISEKS:

Pos nr.	Aadress	Planeeritud sihtotstarve (kat)	Planeeritud suurus	Moodustatakse kinnistutest
1	Rooseni	Ärimaa / Ühiskondlike ehitiste maa	1,37 ha	olemasolev 89001:001:0390

KRUNTIDE EHITUSÕIGUS:

Pos nr.	Kinnistu aadress	Planeeritud suurus	Ehitus-alune pind	Maks. täis-ehituse %	Korru-selisus	Hoonete arv kinnistul	Maaka-sutuse sihtots-tarve (DP)	Sihtots-tarbe osakaal
1	Rooseni	1,37 ha	3000	22	2	6	ÄM ÄV ÜK	40% 40% 20%

4.4.3 Hoonestus

Detailplaneeringu põhiplaanel on kajastatud eeldatavalt avaliku funktsiooniga hoonestuse paiknemine vastavalt KAOS Arhitektid OÜ poolt esitatud hoonestuse arhitektuursele nägemusele. Vastavalt arhitektuurse idee autorite seisukohale annab Naissaare kaunis lõunarannik ja Rooseni kinnistu eendumine rannajoonest mere suunas võimaluse luua Eestis unikaalne arhitektuurne kooslus. Kinnistule on kavandatud hoonetena kunstigalerii, kohvik, saunad, majutus- ja abihooned. Kompleksi hoonete ruumid planeeritakse avada vaadetega merele, seda võimaldab kinnistu kuju, kui lahendada hoonestus lookleva mahuna, mille sisse tekib sisehoov. Hoonestuse maht koosneb erinevatest hoonetest, et olla mastaabis ümbritseva piirkonna olemasolevate hoonetega.

Hoonete korruselisus on kuni 2, sealjuures planeeritakse kasutada nii lame-, kui ka viilkatust.

Kinnistust edelasse jääval merel on ette nähtud paigaldada väikese saunaga välibassein, mis kujutab endast ujuvat paadisilda, mis on kaetud puitlaudisega.

Planeeritava hoonestuse katuseharja suurim kõrgus kuni 8m ümbritseva maapinna keskmisest kõrgusmärgist. Planeeritavad hooned peavad olema arhitektuursetelt 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. Madalakaldeliste katuste puhul võib kasutada rullmaterjali. Samuti võib kasutada valtsplekki. Profileeritud plekki mitte kasutada.

Hoonete soklid on soovitatav rajada looduslikust kivist.

Aknaraamid ja ukseid 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 0-45°, katuseharja suund on vaba.

Lubatud korruste arv: kuni 2 täiskorrust.

Krundi maksimaalne ehitusalune pindala on 3000m². 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.

4.4.4 Ehitusõigus krundil

Kinnistu pos. nr. 1, nimetus: Rooseni

- pindala: 1,37 ha
- krundi kasutamise sihtotstarve: väikeettevõtluse hoone maa ÄV, majutushoone maa ÄM ja kultuuri- ja spordiasutuse maa ÜK // Ärimaa/Ühiskondlike ehitiste maa Ä/Üh
- lubatud ehitise arv krundil: 6
- krundi lubatud täisehituse protsent: kuni 22%
- ehitiste lubatud kõrgus: 8 meetrit ümbritseva maapinna keskmisest kõrgusmärgist
- piirangud: ranna ja kalda piiranguvöönd 200m, veekaitsevöönd 20m, kallasrajavöönd 10m; avaliku kasutusega läbipääsu servituut (931 m²)

4.4.5 Liikluskorralduse ja parkimise korraldamise põhimõtted

Juurdepääs krundile on ette nähtud mööda olemasolevat pinnasteed, millele on seatud avaliku kasutusega läbipääsu servituut ning mere poolt. Tulevikus, kui lahendatakse piirkonna teedevõrk ja taastatakse ajalooline teemaa, siis hakkab juurdepääs toimuma krundi loode küljelt.

Kinnistul on ette nähtud 5 hoonevälist parkimiskohta. Kuna planeeritav ala paikneb vähese autode arvuga väikesaarel ei ole parkimise lahendamisel lähtutud Eesti Standardi EVS 843:2016 "Linnatänavad" sätestatud parkimisnormatiivist.

4.4.6 Heakord ja haljastus

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. Puudest on ülekaalus okaspuud (mänd), vähemal määral on kaske.

Moodustataval krundil 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.

Piirded

Olemasolevad piirdeaiad puuduvad. Kruntidele on lubatud rajada rannaküla miljöole iseloomulikke piirdeaedu, piirete paigutus ei tohi takistada inimeste juurdepääsu kallasrajale. Vastavalt planeeringu lähteülesandele võib piirde suurim lubatud kõrgus olla kuni 1,0m; piirded ei tohi olla läbipaistmatud.

Vastavalt Viimsi valla üldplaneeringu teemaplaneeringule "Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted" p.4.5 Piiretele esitatavd 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 aedlinnaidlikke piirde tüüpe. Värvivalikul kasutada võimalikult naturaalseid toone.

4.4.7 Keskkonnakaitse

Kõigi inimtegevusest tulenevate keskkonnakaitseliste aspektide üle teostab piirkonnas järelevalvet maastikukaitseala valitseja Keskkonnaamet. Detailplaneeringu koostamisel keskkonnamõju strateegilise hindamise läbiviimine ei ole vajalik (Vastavalt Viimsi Vallavolikogu otsusele nr.90 11.10.2016).

Keskkonnakaitselised abinõud:

- Kuna planeeritaval alal endal puuduvad kaitseala kaitse-eesmärgiks olevate koosluste või liikide esinemisalad, siis saabki antud planeeringu puhul pidada suurimaks riskiks külastuskoormuse suurenemist väljapool planeeritavat ala. Külastajate loodusvaenuliku käitumise korral võib ohtu sattuda kinnistu lähistel kasvava I kaitsekategooriasse arvatud seeneliigi limatünniku elupaik ning mootorsõidukitega sõitmisel väljaspool teid või selleks mitte ette nähtud asukohtades lõkke tegemine võib kahjustada ranniku- ja metsaelupaiku. Detailplaneeringu realiseerumisel tuleb rajatavas keskuses tagada külastajate instrueerimine Naissaare looduspargis kehtiva kaitsekorra osas (soovitav paigaldada vastavad infotahvliid ja jagada külastajatele teavet). Info koostamisel ja jagamisel teha koostööd kaitseala valitsejaga. Maksimaalselt tuleb suunata külastajaid kaitsealal väljaarendatud matkaradade kasutamisele, millega kanaliseeritakse inimeste liikumist ja välditakse tahtmatuid tallamiskahjustusi tundlikel kooslustel ja liikide esinemisaladel.
- Naissaar hajaasustusalana ei kuulu korraldatud jäätmeveo piirkonda. Olmejäätmete käitlust saarel korraldab jäätmejaama operaator. Jäätmekäitlust Naissaarel toimub vastavalt Viimsi valla jäätmehoolduseeskirjale § 15.

Jäätmed kogutakse ja hoiustatakse omal krundil. Jäätmed, mida on võimalik kohapeal käidelda (puit, papp ja paber) on otstarbekas kasutada küttena majapidamistes. Jälgida jäätmeseaduse ja kehtiva jäätmehoolduseeskirja täitmist. Arvestades saarel paiknemisest tulenevat keerukamat 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 kütmiseks 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 31.juuli 2001.a määrusele nr 269 *Heitvee veekogusse või pinnasesse juhtimise kord*.

Puurkaevu kasutamisel tuleb järgida joogivee vastavust sotsiaalministri 31. juuli 2001. a määrusele nr 82 *Joogivee kvaliteedi- ja kontrollinõuded ning analüüsimeetodid*.

Kasutatavale kaevule tuleb koostada eksperthinnang, mille käigus määratakse vee vastavus joogivee nõuetele, kaevu tehnilised näitajad ning seisukord.

- 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 kaasneda 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 840:2009 (Radooniohutu hoone projekteerimine) 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 elektrivarustussüsteem, 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

Veevarustus

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

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 hüdrokeoloogilist olukorda. Ühiskondliku veevärgi jaoks on soovitatav kasutada puurkaevusid, mis ammutavad vett moreeni all lasuvatest veeriselistest liivadest. Erideebet võib olla ca 0,3- 0,5 l/s ×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 põhjaveekihi alla 10 m³/d ühe kinnisasja vajaduseks ja kasutatakse kuni 50 inimese vajaduseks. Vastavalt Veeseaduse § 28 (4) on põhijoonisel näidatud 10m sanitaarkaitseala ulatus juhaks, kui Keskkonnaamet peab vajalikuks sanitaarkaitseala määramist.

Kanalisatsioon

Piirkonnas puuduvad kanalisatsioonivõrk ja puhastusseadmed.

Planeeritavate hoonete heitvete kanaliseerimine lahendatakse autonoomselt vastavalt vajadusele. Hooned varustatakse kompostkäimlatega.

Hoonetes tekkiv nn „hallvesi“ puhastatakse septikus (kombineerituna biofiltri või -puhastiga) ja sellele järgnevalt immutatakse pinnasesse imbsüsteemis. Septikus tekkiv reoveesete kompostitakse kohapeal (vastavalt Viimsi valla jäätmehoolduseeskirja § 15 „Bioloogilise jäätmete kompostimise nõuded“). Imbsüsteemide rajamisel tuleks jälgida, et need paikneksid veekaevust eemal. Vastavalt Vabariigi Valitsuse määrusele nr 171 16.05.2001 „Kanalisatsiooniehitiste veekaitsenõuded“ §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. 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.

Kaitsmata põhjaveega alal ei või pinnasesse immutada puhastamata vett.

Sajuveed on ette nähtud oma krundi piires immutada pinnasesse.

5.4 Küte

Hoonete kütmine on kavandatud lokaalküttena ahjude, pliitide või kaminatega, kütteaineks on halupuud vms tahkekütus. Vajalikud küttepuid 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

Tuleohutusabinõud on järgmised:

- Juurdepääs planeeritud kruntidele on olemasolevalt pinnasekattega teelt (laius min. 3,5m)

- Hoonetevaheline kuja peab olema vähemalt 8 meetrit. Kui hoonetevaheline kuja on vähem kui kaheksa meetrit, piiratakse tule levikut ehituslike abinõudega.
- Naaberkinnistute tuleohutuskujades on keelatud põlevmaterjalide hoidmine ja ladustamine.
- Kinnistule planeeritava hoonestuse tulepüsivusklass on TP-3. Ehitusprojektid kooskõlastada Põhja-Eesti Päästkeskusega
- Tuletõrjevesi saadakse Lõunakülas Männiku tee ääres olevast tuletõrje veehoidlast.