

SISUKORD

SISUKORD	1
SISSEJUHATUS.....	4
NAISSAAR TERVIKUNA.....	5
1. ASEND JA PLANEERITAVA ALA OLUKORRA KIRJELDUS.....	5
1.1 ASEND	5
1.1.1 Pindala	5
1.1.2 Asustus.....	5
1.2 TERRITOOORIUMI JAOTUS	6
1.3 LOODUSKESKKOND.....	6
1.3.1 Kaitseala - looduspark	6
1.3.2 Loodusvarad.....	6
1.3.3 Metsavarud.....	8
1.3.4 Põhja- ja pinnasevesi	8
1.3.5 Meri ja rannaalad	9
1.3.6 Pinnase saastumine	10
1.3.7 Pinnamoe mehhaanilised kahjustused.....	10
1.4 REKREATSIOONIRESSURSID.....	10
1.5 KULTUUR.....	11
1.5.1 Kirik.....	12
1.5.2 Muistised	12
1.6 TEENINDUS	12
1.6.1 Meditsiiniline teenindus.....	12
1.6.2 Päästeteenistus	12
1.7 TEED JA KOMMUNIKATSIOONID	12
1.7.1 Teed.....	13
1.7.2 Kitsarööpmeline raudtee	13
1.7.3 Telefoniside	13
1.7.4 Elekter	13
1.8 ELAMU JA KOMMUNAALMAJANDUS	13
1.8.1 Veevõrk ja kanalisatsioon.....	14
1.8.2 Prügimajandus	14
1.9 ETTEVÕTLUS.....	14
2. KESKKONNA PIKAAJALISEST JA SÄÄSTLIKUST KASUTAMISEST	16
3. NAISSAARE ARENGUEELDUSED.....	17
4. ARENGUKAVA AASTATEKS 1996 - 2011	20
4.1 NAISSAARE ASEND JA TERRITOOORIUMI JAOTUS	20
4.1.1 Asulate omavahelised suhted.....	20
4.2 ASUSTUSTIHEDUS	21
4.2.1 Soovituslik rahvaarv.....	21
4.3 TEENINDUS JA SOTSIAALNE INFRASTRUKTUUR	21
4.3.1 Meditsiiniline teenindus.....	22
4.3.2 Päästeteenistus	22
4.4 PUHKEALAD, REKREATSIOONIRESSURSID JA TURISM.....	22
4.4.1 Puhkealade paiknemine ja suvilate rajamine.....	23
4.4.2 Rekreatsiooni alad ja turismi arendamise võimalused.....	24
4.5 KOMMUNIKATSIOONID, ÜHISTRANSPOORT JA TEED.....	25
4.5.1 Vee ja õhustransport - ühendus mandriga.....	25
4.5.2 Raudtee.....	26

4.5.3 Teed ja liiklus	27
4.5.4 Telefonise	27
4.5.5 Elektrivõrk.....	27
4.6 ELAMUEHITUS JA KOMMUNAALMAJANDUS	28
4.6.1 Elamuehitusotstarbel maade reserveerimine.....	28
4.6.2 Veevõrk, kanalisatsioon ja puhastusseadmed	28
4.6.3 Tehnorajatistele maade reserveerimine	29
4.6.4 Jäätmemajandus.....	29
4.7 ETTEVÕTLUS, TÖÖSTUS, PÕLLUMAJANDUS JA METSANDUS	29
4.7.1 Tööstus-, ettevõtlus- jt. otstarvetel maade reserveerimine	30
4.7.2 Metsamajandus.....	31
4.7.3 Kalandus.....	31
4.7.4 Maavarade kasutamine	31
4.8 SUHTED MANDRIGA	31
5. MAA- JA VEEALADE KASUTUS PÕHIMÕTTED JA KEHTIVAD PIIRANGUD.....	33
5.1 KEHTIVAD PIIRANGUD	33
5.1.1 Riikliku kaitse all oleva mälestise kaitsevöönd.....	33
5.1.2 Looduskaitsealuse objekti piiranguvöönd	34
5.1.3 Veekaitsevööndid ja veekogu ehituskeelualad.....	34
5.1.4 Metsa kaitsekategooria.....	35
5.1.5 Maantee kaitsetsoon	35
5.1.6 Kõrgepinge õhuliinide kaitsetsoon	35
5.1.7 Veetrassid	36
5.1.8 Puurkaevude sanitaarkaitsetsoon.....	36
5.1.9 Surnuaedade sanitaarkaitsetsoonid.....	37
5.1.10 Lennuraja ja kopteriplatsi ohutusala	37
5.2 MAA RESERVEERIMINE	38
5.3 SÄILITAMISELE KUULUVAD ALAD	39
5.3.1 Väärtuslikud looduspääkonnad ja kooslused	39
5.3.2 Rekreatsioonialad.....	40
5.4 ALAD TÄHELEPANU VÄÄRIVA KULTUURI, MAASTIKU (LOODUS) JA KÜLAMILJÕÖGA	40
5.5 KAITSEALUSED ALAD.....	41
5.5.1 Sihtkaitse- ja piiranguvööndi piiride muutmine	41
6. EHITAMISE PRINTSIIBID HAJAASUSTUSES	42
6.1 OLEMASOLEVA LOODUS- JA ELUKESKKONNAGA ARVESTAMINE. KESKKONNAST TULENEVATE EHITUSPIIRANGUTE RAKENDAMINE HAJAASUSTUSES	42
6.2 TEHNOVÕRGUD	42
TIHEASUSTUSALAD JA NENDE KIRJELDUS.....	43
7. ASULATE STRUKTUUR.....	43
7.1 SAARE KESKUS - LÕUNAKÜLA	43
7.2 TEISED ASULAD JA NENDE PAIKNEMINE NING SEOS KESKASULAGA	44
7.2.1 Jurkaküla.....	44
7.2.2 Sadamaküla	44
7.2.3 Kasiino- e. Haldjaküla	44
7.2.4 Miinilao küla	45
DETAILPLANEERINGUTE KOOSTAMISE SOOVITUSLIK JÄRJESTUS.....	46
9. DETAILPLANEERINGUTE KOOSTAMISE JÄRJESTUS	46
LISA 1: KULTUURIMÄLESTISED- JA LOODUSKAITSEALUSED OBJEKTID	48
LISA 2: NAISSAARE LOODUSPARGI KAITSE-EESKIRI.....	49
LISA 3: KESKKONNAOHTLIKUD OBJEKTID.....	53

LISA 4: NAISSAARE ELEKTRIVARUSTUSE TEHNILISED TINGIMUSED	54
KASUTATUD MATERJALID.....	55
NAISSAARE AJALOOLINE KAART	M 1:20 000
NAISSAARE KULTUURIMÄLESTISED	M 1:20 000
NAISSAARE RAUDTEE 1992/1996 A.	M 1:20 000
NAISSAARE MAAKASUTUSKAART	M 1:20 000

SISSEJUHATUS

Käesolev planeering on valminud Viimsi vallavalitsuse ja Keskkonna Ministeeriumi tellimusel. Üldplaneeringu koostamisega tegeles AS ENTEC. Planeeringuga paralleelselt viidi läbi **keskkonnamõjutuste analüüsi** pilootprojekt, mille koostas Maa ja Vesi Oy Soomest.

Üldplaneering on vajalik saavutamaks parimat Naissaare territooriumil olevate maa-alade kasutamist ja see on koostatud lähtudes järgneva 10-15 aasta perspektiivist. Üldplaneering tugineb Naissaare tuleviku-visioonidele ning strateegiatele ja on eelduste loomine saare hoidmiseks soovitud arengu teel.

Üldplaneering tähendab eelkõige kokkuleppeid. Selle koostamise käigus üritatakse leida parim lahendus vastuoludele, mis eksisteerivad erinevate huvide esindajate vahel, näiteks riigi, valla üldsuse ja Naissaarega seotud erinevate huvigruppide vahel. Vastuvõetud üldplaneering saab omakorda olema aluseks detailplaneeringute koostamisele tiheasustuses ja ehitus- ning maa-korraldusele hajaasustuses. Üldplaneeringu aktuaalsuse säilitamiseks peab kehtivat üldplaneeringut perioodiliselt üle vaatama (näiteks iga 3 aasta järel) ja vastavalt elu käigule korrigeerima.

Käesoleva üldplaneeringu koostamine algas lähteülesande kokkupanekuga. Sellele järgnes pidev info töötlemise arengustrateegia väljatöötamise ja üldplaneeringu koostamise etapp. Selle käigus olid koostajad pidevalt kontaktis nii Viimsi vallavalitsuse ja volikogu kui ka valla liikmete ja Naissaarega seotud huvigruppidega.

•Töögrupp

Üldplaneeringu koostamisega tegeles töögrupp koosseisus:

Kaur Lass,	AS ENTEC, arhitekt-planeerija
Velle Kadalipp	AS ENTEC, arhitekt
Hillar Pappel	Viimsi valla volikogu esimees
Lembit Aulas	Viimsi vallavanem
Riho Peets	Viimsi vallavalitsuse Naissaare vanem
Tiit Kaljundi	Viimsi valla arhitekt
Aavo Mägi	Viimsi valla Maa-ameti juhataja

Ideede genereerimiseks on kasutatud endiste maaomanike ja teiste huvigruppide esindajate abi. Vastavalt vajadusele kaasas Viimsi vallavalitsus samuti erinevaid Volikogu juures tegutsevaid töögrupe ning teisi vallavalitsuse töötajaid.

NAISSAAR TERVIKUNA

1. ASEND JA PLANEERITAVA ALA OLUKORRA KIRJELDUS

Selles peatükis on käsitletud Naissaare olukorda 1995/1996 aasta seisuga.

1.1 Asend

Naissaar asub Soome lahes, Tallinnast ca 10 km kaugusel.

Esimesed kirjalikud teated saarest pärinevad hilisest viikingiajast - 11. sajandist, Bremeni Adamalt, kes nimetas saart *Terra feminariumiks* (naiste maa). Hilisemates kroonikates on saart nimetatud ka *Virginium terra*'ks. Kasutusel on ka olnud nimed Nargö (rts.) ja Nargen (sks.).

Eesti vabariigi ajal, kuni 1944 aastani tegutsesid saarel nii 6-klassiline algkool, kui ka kirik ning Naissaar omas valla staatust.

1.1.1 Pindala

Naissaare pindala on 18,56 km² (suuruselt kuues saar Eestis). Saare pikkus on ligikaudu 9 ja laius laiemas kohas ca 4 km.

1.1.2 Asustus

Püsielanikke 1996 aasta seisuga saarel pole. Ainsaks asustuseks Naissaarel on saare põhjaosas asuv piirivalvekordon ning Jurka-külas elavad majakavaht ja metsavaht. Kokku on hetkel saarel ca 15 inimest.

Enne 1944 aastat koosnes saare elanikkond eestlastest ja rootslastest. 1934 aastal oli elanikke sõjaväelasteta ca 450 inimest ning 1939 404 inimest. Saare elanikkonna sundisid 1940-ndal ja 44-ndal aastal lahkuma Nõukogude võimu esindajad. Nõukogude ajal paiknes saarel Nõukogude armee, kelle isikkoosseis ulatus ajuti ligi 1200 sõjaväelaseni.

Saarele püsielanikkonna taas-tekkimiseks loob eeldused käimas-olev õigusvastaselt võõrandatud maade tagastamine. Saarel on 81 õigusvastaselt võõrandatud maakohta.

1.2 Territooriumi jaotus

Saare territooriumil on olnud 3 küla. Saare põhjaosas asus Taga- ehk Põhjaküla, lõunaosas Lõuna- ehk Suurküla ning viimasest loodes on olnud Väikeheinamaaküla. Nõukogude armee poolt on rajatud kasarmu tüüpi hoonetega Jurkaküla, Kasiino- e. Haldja- küla ja Männiku küla.



foto 1. Männiku külas asuvad Nõukogude armee ohvitseride elamud.

1.3 Looduskeskkond

Naissaare looduskeskkond pakub oma puutumatus ja ürgsusega hulgaliselt silmarõõmu. Saarel on nii metsasid (1662,5 ha ehk ca 88,3% saare territooriumist), soomaastikke, luiteid, puisniitu meenutav (ja ühtlasi saare liigirikkaim taimekooslus) Taani kuninga aed kui ka saare ümber kulgev, enamasti lauge mererand.

Saare idaranda ehivad nõmmemetsad ning liivikute vöönd.

1.3.1 Kaitseala - looduspark

Saarel on loodud looduspark (puhkemajandusliku suunitlusega kaitseala). Selle loomine ja kaitse-eeskiri on kinnitatud Vabariigi Valitsuse 31. märtsi 1995 aasta määrusega nr. 150. (v.t. lisa 2)

1.3.2 Loodusvarad

Suurimaks loodusväärtuseks võib kahtlemata pidada saare loodust ennast. Saarel on suured metsavarud (kokku 1662,5 ha). Lisaks väärib märkimist metsade marja ja seente rohkus.

joonis 1. Naissaare geoloogiline läbilõige (Savitski, Viigand jt, 1993). Naissaare kõrgeim punkt tõuseb 26,8 (mõningatel andmetel 25,1) meetrit üle mere pinna.

Saare territooriumil leiduvatest maavaradest on kasutatavad liiva ja kruusliiva varud (kruusa- ja liivavõtuks sobivad miinilao territooriumil miiniplatvormide ümber olevad vallid ja liivavõtu-koht kv. 216, 222 ja 221 lõikumiskohal), lisaks leidub kruusa, savi ja turvast. Naissaare geoloogiline läbilõige kajastub *joonisel 1*.

Saarel on mõned kitsed, metssead, põdrad ja jänessed. Probleemiks on metsistunud kassid, kes jäeti maha Punaarmee poolt, ning peavad liig hoogsat jahti kohalike lindude üle. Lisaks ümbritsevad saart hinnalised koelmualad ja kalaveed.

1.3.3 Metsavarud

Hetkel on Naissaarel metsavarud Eesti Metsakorralduskeskuse esialgsete ülevaatlike andmete (seisuga veebruar 1995) järgi järgnevad. Metsamaa pindala on 1662,5 ha ehk 88,3% saare üldpindalast, sellest moodustavad:

lagedad alad	83,0 ha ehk 5,0%
selgusetad alad	2,1 ha ehk 0,1%
noorendikud ja latimetsad	99,1 ha ehk 6,0%
keskealised metsad	814,3 ha ehk 49,0%
valmivad ja küpsed metsad	664,0 ha ehk 39,9%

Puistud moodustavad seega 1577,4 ha ehk 83,8% Naissaare üldpindalast. Puistute üldtagavara hinnatakse 313 695 tm-le, ning aastase tagavara juurdekasvu 6032 tm-le.

Puistud jagunevad puuliigi alusel järgnevalt:

männikud	1016,5 ha ehk 64,4%
kuusikud	310,9 ha ehk 19,7%
kaasikud	197,9 ha ehk 12,5%
sanglepikud	40,8 ha ehk 2,6%
haavikud	7,0 ha ehk 0,4%
pärnikud	4,3 ha ehk 0,3%

Kogu *mets Naissaarel kuulub hoiumetsa katekooriasse* (v.t peatükk 5.1.4).

1.3.4 Põhja- ja pinnasevesi

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

Kvaternaarse tes 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. 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^xm. Seega võiksid väiketarbijad kasutada kas madalamaid puurkaevusid või salvkaevusid (hajaasustuspiirkondades).

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 l/s^xm. 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, v.t. ptk 4.2.1) hüdrogeoloogilist režiimi ei mõjuta.

Hetkel ammutatakse vett ühe puurkaevu (sügavus 62 m) ja 2 salvkaevu (Üks Jurka- ja teine Lõunakülas) vahendusel. Puurkaevu kasutamist raskendab elektri puudumine saarel.

Saare kaitseréžim kuivendussüsteemide rajamist või taastamist ette ei näe.

1.3.5 Meri ja rannaalad

Meri on üheks väärtuslikumaks loodusressursiks Naissaare juures, võimaldades tööd saare elanikele (kalandus). Ühtlasi pakuvad rand (saare rannajoon on pikkusega 24,2 km) ja meri mitmeid võimalusi puhkuse veetmiseks ja ettevõtluse arendamiseks. Saare asukoht on igati soodne meelitamiseks sinna Tallinnat külastavaid turiste. Ka peaks puhkemajandust saarel aitama evitada ilusate ja laugjate liivarandade olemasolu Naissaare lõunatipu läheduses.

Samas on meri ja rand koduks paljudele taime- ning looma-liikidele, mitmekesistades sellega meie elukeskkonda ja luues hulganisti silmarõõmu.

1.3.6 Pinnase saastumine

Saarel on Nõukogude armee 50 aastase tegutsemise tagajärjel mitmeid saastunud kohti. Enim saastust (raskemetallide kõrge sisaldus, naftareostus) esineb sadama laoplatsi, raketibaasi ja kütuselao (naftareostus ulatub siin 60-65 cm sügavuseni) territooriumil ning endisel miinide lõhkamisplatsil. Lisaks leidub veel mitmeid teisi väiksemaid punktreostuskoldeid. Keskkonnanohklikud objektid on välja toodud *lisas 3*.

1.3.7 Pinnamoe mehhaanilised kahjustused

Pinnamoe mehhaanilised kahjustused Naissaarel on seotud saare kasutamise ja sõjalistel eesmärkidel. Peamised kahjustused on tekkinud merekindlustuste rajamisel ja Nõukogude Liidu sõjaväe tegevuse tagajärjel. Enim kahjustusi on miinide lõhkamisplatsidel Mädasadama ja Väikeheinamaaküla rannas ning luidetel ja metsaalustes, kus on liikunud Nõukogude armee sõidukid.

1.4 Rekreatsiooniressursid

Naissaare puhkemajanduse arendamiseks olemasolevate ressursidena tulevad arvesse eelkõige saare puutumatu ja võluv loodus, sadama olemasolu ning saare rannavöönd. Arvesse võetavaimaks alaks oleks rekonstrueerimise puhul just sadama lähiumbruskond ning selle läheduses paiknevad saare lõunaosa liivarannad.

Huvi peaksid samuti pakkuma eri ajastutest pärit endised militäär-rajatised (näiteks patarei nr. 10b jt. patareid) v.t. *joonist 2* ja Naissaare ajaloolist kaarti (koostanud: H. Gustavson).

1.5 Kultuur

Nagu teada on kultuuri seisukohast olulisimaks traditsioonide loomine ning säilitamine. Viimased on aga saarel viimase 50 aastaga täiesti katkenud. Olnud kultuuritraditsioone meenutavad praeguseks vaid kirik, kasiino ja surnuaiad.

joonis 2 Kindlusobjektid Naissaarel, koostanud: H. Gustavson 1993

1.5.1 Kirik

Lõunaküla läheduses oleva puidust kiriku-hoone seisukord on hetkel halb. Tõsise soovi korral on kirik siiski taastatav.

1.5.2 Muistised

Muinsuskaitseamet on Naissaarel muististe nimekirja kandnud endised rannakaitse patareid (ka nende säilmed), kitsarööpmelise merekindluse raudtee ja osaliselt ka selle veerevkoosseisu (v.t *Lisa 1*).

Rannakaitsepatareide ja nende säilmete osas on vastavalt EV Muinsuskaitseadusele ettenähtud kaitsetsoon 50 m raadiuses konkreetsest objektist (v.t. peatükk 5.1.1).

1.6 Teenindus

Hetkel puudub saarel esmatarbevahendite müügipunkt (toiduained). Saarel viibijaid on seni varustanud eluks vajalikuga, kas Piirivalveamet või Viimsi vallavalitsuse Naissaare vanem. Külastajaid teenindavaid asutusi 1996 aasta seisuga saarel pole.

1.6.1 Meditsiiniline teenindus

Lähim arstiabi punkt ja haigla asuvad Tallinnas.

1.6.2 Päästeteenistus

Päästeteenistus saarel puudub. Suurimaks ohuks Naissaarele on kuivadel perioodidel valitsev tuleoht, kuna puuduvad korralikud vahendid ja isikkoosseis tulega võitlemiseks. Tuleohtu suurendavad veelgi saarel kuivaperioodil liikuma hakkavad turistid.

1.7 Teed ja kommunikatsioonid

1996 aasta seisuga regulaarset laevavahendust Naissaare ja mandri vahel pole. Ühenduse loomine saab toimuda sadama rekonstrueerimise järel.

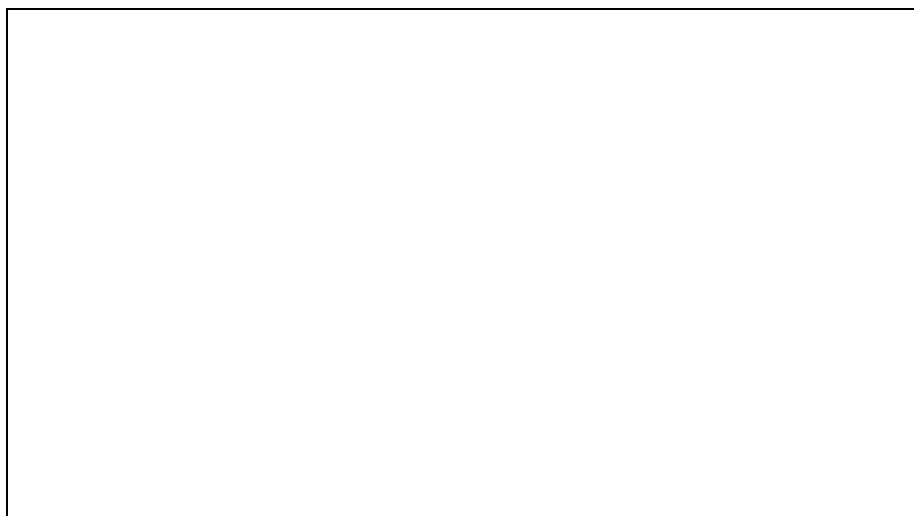


foto 2. Kasiino on üks väheseid Eesti Vabariigi ajast säilinud hooneid.

Saarel olevad elamud ning teised hooned ja rajatised (kokku 92 objekti) kuuluvad munitsipaalomandisse. Enamus hoonetest jäeti Nõukogude Armeed poolt maha kasutatamatus seisukorras.

1.8.1 Veevärk ja kanalisatsioon

Veevärk ja kanalisatsioon tavalises mõttes puuduvad. Hetkel saadakse vett salvkaevu vahendusel (puurkaev pole elektri puudumise tõttu kasutusel) ning jäätvesi imbub lihtsalt maasse. Lõunakülas on sauna ja köögi veed Nõukogude perioodil drenaaži kaudu merre juhitud.

Hetkel mingeid puhastusseadmeid ei eksisteeri. Nende olemasolu osutub aga vajalikuks, juhul kui saarele tekivad püsielanikud ning seal soovitakse puhkemajandust arendada.

1.8.2 Prügimajandus

Prügi vaheladustamine, sortimine ning äravedu on hetkel lahendamata. Vallal lasub prügiveo organiseerimise kohustus.

1.9 Ettevõtlus

Hetkel pole saarel ettevõtlust. Turismi ja puhkemajanduse arendamise soovi korral on kindlasti vaja teeninduse valdkonnas tegutsevaid ettevõtteid. Ülejäänud ettevõtlus peab tekkima vastavalt nõudluse tekkele (näiteks: saareelanike varustamine ehitusmaterjaliga ning küttepudega). Looduspargi territooriumile

kunstlikult mingite ettevõtlusvaldkondade sissetoomine pole mõistlik.

2. KESKKONNA PIKAAJALISEST JA SÄÄSTLIKUST KASUTAMISEST

Eesti Vabariigi põhiseaduse järgi on igäüks kohustatud säästma elu- ja looduskeskkonda ning hoiduma sellele kahju tekitamast. Looduskeskkond on ressursiks, mida tuleb kasutada läbimõeldult ja säästvalt. Eriti oluline on taastumatute loodusvarade säästlik kasutamine ning loodusliku mitmekesisuse säilitamine.

Meie heaolu üheks aluseks on looduskeskkonna säilimine. Rikutud looduskeskkonna puhul osutub võimatuks valla elanikkonna kindlustamine võimalikult heade elu-, teenindus-, töö- ja puhketingimustega. Neid tingimusi saab täita eelkõige vaid hea või vähemasti normaalse keskkonnaseisundi juures. Seega on oluline, et kogu maakasutus ja valla ning Naissaare arengustrateegiad harmoneeruksid meid ümbritseva looduskeskkonnaga. Selleks on vajalik igale konkreetsele kohale eelistada just sinna sobivat maakasutuse vormi ja ulatust. Juhul kui valla üldise arengu nimel ongi vaja kuhugi paigutada saastavama iseloomuga maakasutust (tööstust), siis võib seda teha vaid seal, kus keskkonnale tekitatud kahju on kõiki keskkonda mõjutavaid faktoreid arvestades kõige väiksem. Vastavalt "Säästva arengu seadusele" (22. 02. 1995) võib omandi kasutamise ja ettevõtlusega tegelemise õigust ka kitsendada, seda lähtudes vajadusest kaitsta loodust kui inimkonna ühisvara ja rahvuslikku rikkust.

Kokkuvõtvalt võib öelda, et üldplaneeringu ja kogu planeeringusüsteemi peamiseks ülesandeks on halbade otsuste vastuvõtmise vältimine. Ja seda eelkõige looduskeskkonna suhtes.

3. NAISSAARE ARENGUEELDUSED

Käesolevas peatükis on välja toodud Naissaare arengueeldused (selgusid läbiviidud SWOT analüüside kokkuvõttena), millest vald lähtus käesoleva üldplaneeringu, kui arengustrateegia koostamisel.

Naissaare arengut soodustavaks peetakse:

1. vaikust, rahu, metsa, merd;
2. suure linna lähedal haruldaselt hästi säilinud looduslikku keskkonda (ürgne mets);
3. rohkete marja ja seene metsade olemasolu;
4. head asukohta (Tallinna väravas);
5. sõjaväe eksootika eksponeeritavust;
6. liivarandu;
7. praktiliselt piiramatuid võimalusi (v.a. sihtkaitsevööndid) - n.ö. nullist alustamise võimalust;
8. rahulikku töökeskkonda;
9. atraktiivsust turistidele (raudtee, kindlustused, loodusrajad);
10. kohaliku kütuse ja ehitusmaterjali (mets) olemasolu;
11. raudtee olemasolu;
12. sadama perspektiivikust, vahetu sadama ümbruse suurt potentsiaal investeringute ligimeelitajana (restoran, hotell jne.);
13. maaomanikest püsisuvitajate teket;
14. ajaloolise legendi olemasolu.

Naissaare arengut pärssivateks loetakse:

1. finantsvahendite vähesust - saare korrastus nõuab suhteliselt palju raha;
2. püsielanike puudumist kohapeal;
3. elektri ja sideühenduse puudumist;
4. ligipääsmatust (sadama nõuetele mittevastavus, laevaihenduse puudumine);
5. Naissaare administratiivse haldamise korraldamatust ja endistele elanikele nende maavalduste senist mitte tagastamist;
6. pinnase õrnust, liivaluidete "haavatavust";
7. infrastruktuuri puudumist;
8. turvalisuse puudumist (esmajoones miinid) ;
9. töökohtade puudumist;
10. aastaringse elu korraldamise raskusi. Talvel ja halbade ilmastiku tingimuste puhul on püsielanikkonna ja saare rahva vältimatu arstiabi kättesaadavus küsitav;
11. puuduvaid mugavusi;
12. sääski;

13.sõjaväest mahajäänud objektide halba ja saastunud olukorda.

Ohtudeks saare arengule loetakse:

1. juhuturismi - organiseerimatuid ja hoolimatuid külastajaid kes võivad, (teadmatusel) ära tallata väärtuslike looduskoosi;
2. looduse reostamist (prügi mahajätmine saarele), peremehetust, korraldamatust (ei tohiks ilmnedagi!);
3. suurte turismigruppide omapead saarele laskmist;
4. metsa põlenguid (tuleoht);
5. samblike ja muu floora (kauniduse) hävimist;
6. miine;
7. ilmastiku meelevalda jäämist saarel (meri jäätab);
8. tegevusetust;
9. omanike pidevat vaheldumist;
10. stiihilist ettevõtlust;
11. valla, maakonna (riigi) kindlate seisukohtade ja programmide puudumist;
12. ühe omaniku erasaareks muutumist;
13. rahapesu, ebasoovitava seltskonna tekkimist.

Lähtudes eelnevast, võib Naissaare arengueesmärkideks pidada:

1. suunatud turismi arendamist;
2. looduspargi kasutamist läbimõeldud tegevuse läbi puhkamise, turismi jt. eesmärkidel (matkarajad, telkimis- ja lõkkekohad, giidi teenused jne.);
3. püüasustuse (taas) tekkimist saarele;
4. püüselanikele turismi ja puhkuse valdkondades töökohtade loomist. Saarel eluks vajaliku (väike) ettevõtluse rajamist (teenindus, kalapüük, metsatöötlemine). Pürgimist saare isemajandatavuse poole;
5. raudtee- ja teedevõrgu ning sadama korrastamist. Elektri ja sideühenduse toomist saarele. Prügi küsimuste lahendamist;
6. rahvusvahelise keskkonnaõppe (Läänemere piirkonna keskkonnauuringute) keskuse loomist;
7. rahvusvaheliste abiprogrammide ja huvitatud ühiskondlike organisatsioonide kaasamist "sõjaõuduste" likvideerimisse ja looduspargi soovitud kujul eksponeerimisse;
8. miinide lõhkamispaikade ja Nõukogude armee poolt kasutatud maade kasutuselevõttu võimalike teenindus ja ühiskondlike hoonete väljaehitamiseks, säilitamiseks puutumata loodust;
9. ürgse looduse eksponeerimist. Naissaare loodusressursside saarele jäämist;
10. skautide laagri loomist;
11. loodusteraapia pakkumist;

ehk kokkuvõtlikult võimalikult looduslähedase, puhta ja atraktiivse ning inimsõbraliku elukeskkonna kujundamist.

4. ARENGUKAVA AASTATEKS 1996 - 2011

Käesolevas peatükis on leidnud kajastamist prognoosid ja Naissaare arenguperspektiivid järgneva 10-15 aasta jooksul. Käsitlitud on teisiti öeldult seda, kuidas ja kuhu suunas allpool toodud valdkonnad arenema peaksid.

4.1 Naissaare asend ja territooriumi jaotus

Naissaare geograafiline asend on suhteliselt soodne. See võimaldab Tallinna ja Helsingi lähedusest lähtudes arendada nii erinevaid ettevõtlusvorme kui ka puhkemajandust. Viimast soosivad veel ilus loodus ja vaheldusrikas rannariba.

Kogu Naissaare territoorium on looduspark.

4.1.1 Asulate omavahelised suhted

Naissaare peasulaks e. keskuseks peaks jääma *Lõunaküla* (koos Männiku külaga). Lisaks on vajalik rea teise järgu keskuste olemasolu. Administratiivse keskuse võiks hiljem taastada kiriku juurde, kus ajalooliselt paiknes vana vallamaja. Nendeks oleks Jurkaküla, Kasiino- e. Haldjaküla Miinilao territoorium ja Sadamaküla.



foto 3. Männiku küla on Lõunaküla hävinemise järel viimase nimega kutsuma hakatud. Siia peab kujunema tulevane saare peasula.

Püsiasiustus saab olema koondunud eelkõige Lõuna- ja Männiku ja Jurkakülla (piirivalvekordon). Kasiino- e. Haldjaküla baasil tuleb välja arendada keskkonnaõppe (Läänemere piirkonna kesk-

konnauuringute) keskus või midagi analoogset koos raamatukogu ja kultuurikeskusega.

4.2 Asustustihedus

Asustustihedus peaks tunduvalt kasvama Lõunaküla piirkonnas. Siia koonduksid nii aastaringset asustatud majapidamised, kui ka suvitajaid ja turistide teenindavad asutused (söögikoht, hotell või kämping jne.).

Jurka külas baseeruks Piirivalve.

4.2.1 Soovituslik rahvaarv

Rahvaarvu kasv toimub esimese 2-5 aasta jooksul läbiviimisel oleva omandi- ja maareformi mõjul, mis läbi asuvad saarele taas endised maaomanikud. Neist enamik rajab lähima 10-15 aastasel perioodil siiski vaid hooajaliselt asustatud suvemajad. Saarele peaks peale regulaarühenduse loomist (taas)tekkima ka aastaringset asustatud majapidamisi.

Lisaks endistele omanikele asub saarele arvatavasti ka uusi elanikke.

Soovituslikuks rahvaarvuks lähima 10-15 aastase perioodi sees on ca 10-30 peret e. ca 35-75 inimest. Hiljem on mõeldav selle arvu kasvamine, see aga eeldab eelnevalt infrastruktuuri väljakujunemist. Hooajaline asustus peab esialgu jääma 150-300 inimese piiresse (ca 50-100 suvilat). *Soovitav inimeste arv küllastavuse tipphetkedel on maksimaalselt 500 inimest.*

Saare taluvus sellisele inimhulgale on ajaloolisest seisukohast vaadatuna (tsiviiltingimustes) juba tõestatud (1934 aastal oli elanikke sõjaväelasteta saarel ca 450 inimest).

Sellise arvu inimeste liikumist Naissaarel on ka võimalik küllalt efektiivselt ja elementaarsete vahenditega (teeviidad, raudtee, matkarajad) suunata. Püsielanikest osa peakski tegelema giiditeenuse osutamise ja saare sisekorrareeglite kinnipidamise järgimisega.

4.3 Teenindus ja sotsiaalne infrastruktuur

Teeninduse ja kaubanduse osas tuleb lähtuda tekkivast nõudlusest (selle määrab väljakujunev saare külastajate ja püsielanike arv).

Esmajoones vajab väljaarendamist sadamateenindus. Seejärel puhkajate teenindamine Sadamakülas ja Lõunakülas (infokeskus, hotell või kämping, söögikoht, esmatarbevahendite kauplus, jalgrataste ja rannavahendite laenutused jne.). Algstaadiumis tuleb vallal leida või vahendada vahendeid teeninduse sisseviimiseks saarel.

Viimaseks etapiks üldplaneeringu elluviimisel võiks jääda Miinilao territooriumi ümberstruktureerimine turistide ja külastajaid teenindavaks puhkealaks.

Teenindusele sobivad maa-alad (B) kajastuvad üldplaneeringu kaardil. *Kõikide rajatavate teenindusasutuste (k.a. tankla ja sadam) paigutamine toimub detailplaneeringu alusel.*

4.3.1 Meditsiiniline teenindus

Vajalik on (lähtudes eelkõige turismi arendamise soovist) esmase arstiabi tagamine saarel. Esiolgu võib see olla ka hooajaliselt toimiv. Alternatiivlahenduseks oleks helikopteri olemasolu saarel, millega saaks vajadusel hädasolijaid Tallinna toimetada.

Planeeringupäevadel on välja pakutud ka taastusravi ja loodusterapia pakkumise võimalust Naissaarel.

4.3.2 Päästeteenistus

Vajalik on tuletõrje ja päästeteenistuse rajamine asukohaga Sadamakülas (metsakvartal 232). Sealne asukoht on sobiv nii mandriga ühenduse olemasolu, kui ka ühepikkuse tee tõttu nii Miinilao, Männiku küla kui Lõunakülani.

Tuleohutuse küsimustes on soovitatav teha koostööd Viimsi Metskonnaga, kes on vastutav metsade tuleohutusjärelvalve eest.

4.4 Puhkealad, rekreatsiooniressursid ja turism

Saarele kehtestatud looduspark on olemuselt puhkemajandusliku suunitlusega. See tähendab et kogu saar on puhkamiseks ja vabaja veetmiseks avatud. Turistide ja tavakülastajate liikumist saarel

suunatakse matkaradade ja rühmade organiseeritud liikumise läbi, mis on vajalik lähtudes looduse säilitamise eesmärgist.

4.4.1 Puhkealade paiknemine ja suvilate rajamine

Põhiline puhkeasustus koondatakse käesoleva üldplaneeringu kohaselt Miinilao territooriumile - kámping või välja üüritavad majad (praegusel kujul võiks säilitada ühe miiniplatvormi, mis on ainulaadne vaatamisväärsus) ja Lõunakülla (k.a. Männiku küla) - hotell ja/või mõni analoogne kuid odavam ööbimispaik, saare muuseum, toitlustus. Lisaks teenindaksid turiste ka Sadamaküla, kus peab paiknema infopunkt, samuti võivad olla toitlustuskoht, öömaja ja jalgrataste laenutus ning Kasiino- e. Haldjaküla, kus võiks paikneda kultuuri ja loodushoiu suunitlusega infokeskus või muuseum.

Suvilaid võib lubada rajada hajaasustusviisil (S₁) Klausil ja Lõunakülla vahelisele ajaloolise asustuse alale s.t. metsa kvartalite 212, 219, 225, 228 ja 233 merepoolsele alale ning tiheasustusviisil (S) kiriku ja Männiku küla vahelisele alale. Seejuures mitte sulgeda üldplaneeringuga määratud rannavööndit avalikuks kasutamiseks. Üksikuid hajaasustusviisil suvilaid (S₁) võib lubada ka Põhjakülla (Bakbyn) piirkonda s.t. metsa kvartalite 200 ja 211 merepoolsele alale, mis samuti on olnud ajalooliselt asustuse traditsiooniga. Suvilate maksimaalne üldarv on siin 10, krundi maksimaalne suurus 600 m². Hooned peavad paiknema vähemalt 200 m vahedega. Kõikide suvilate paigutamisel tuleb kinni pidada rannas asuvast ehituskeeluvööndist (v.t. ptk 5.1.3).

Suvilate rajamisel Naissaarele peavad hooned olema ühekordsed ja viil katusega. Soovitavaks välisviimistlus materjaliks on puit. *Suvilate juures ei lubata plastmass ja metall (alumiinium) akende, uste ja voodrite kasutamist.* Vallal tuleb iga suvilakrundi eraldamist ja sellele ehitusloa andmist eraldi kaaluda lähtudes suvilakrundi asukohast ja kavandatava hoone sobivusest ümbrusega. Põhjakülla (Bakbyn) piirkonda suvilate rajamisel tuleb koostada kogu ala detailplaneering. Klausil ja Lõunakülla vahelisele ajaloolise asustuse alale võib detailplaneeringu koostada ühe krundi kaupa, eeldusel, et suvilate arv krundil piirdub enne sõda krundil olnud elamute arvuga. Suvilad tuleks rajada vanale vundamendile.

Käesolev üldplaneering lubab suvilaid rajada veel Lõuna- ja Männikukülla. Siin rajatavad suvilad paiknevad tiheasustusviisil.

Suvilate rajamise asukohad määratletakse Lõunaküla detailplaneeringuga (lähtudes ajaloolise asustuse traditsioonist) ja Männiku küla detailplaneeringuga.

4.4.2 Rekreatsiooni alad ja turismi arendamise võimalused

Vabaaja veetmise ja puhkuse otstarbel peab kõigile avatuks jääma senine mitte-eraomanduses olev rannavöönd. Saare lõunatipp on Naissaare ametlik supelrand. Küllastajate teenindamiseks on ette nähtud Eesti patareist nr 5 ida poole jääv äri- ja üldkasutatavate hoonete maa-ala. Vetelpääste võib paigutada majaka kõrval olevasse väikesesse hoonesse, mis tuleks selleks otstarbeks ümber ehitada. Rekreatsiooni eesmärgil on samuti võimalik kasutada kogu saare territooriumi, kuhu tuleb koostöös looduskaitse spetsialistidega välja kujundada matkarada.

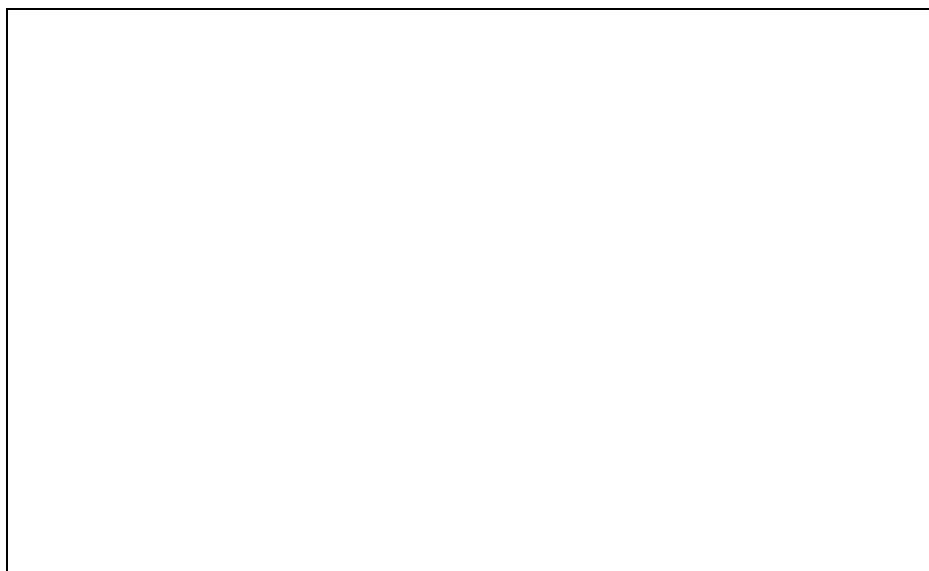


foto 4. Saare lõunatipp on atraktiivne, ent õrna aluspinnasega.

Tähistamist (selgitavaid tahvleid rajamise ajast ja ajaloolisest taustast) ja eksponeerimist väärivad ka saare kindlusrajatised. Neist huvitavamad peaksid olema matkaraja äärsed sihtpunktid, mis võimaldaks matkarada läbivate huviliste ringi suurendada.

Turisminduse arendamise soovist lähtudes tuleb Suursadam moderniseerida, võimaldamaks seal jahiga liikuvate turistide vastuvõttu ning teenindust. Vajalik on sadamaga ühendada ka bensiinjaam, mis teenindaks nii saarel olevaid mootorsõidukeid kui ka saart külastavaid jahte, mootorpaate ja laevu. **Sadama(te)**

rajamine või ümberehitamine toimub detailplaneeringu(te) alusel.

Arvestatavaks rekreatsioonivõimaluseks on ka sportlik kalapüük.

Püsielanike vaba aja veetmise seisukohast on oluline veel klubilise tegevuse traditsioon. Tulevikus tuleks püüelda sinna poole, et ka olemasolevaid ruume (kasiino) sellel eesmärgil võimalikult otstarbekalt ära kasutada.

Otstarbekas on koostada *Naissaare ja Viimsi valla turismimajanduse arengukonseptsioon(id)*, kus toodaks välja konkreetsete ettepanekud turismi arendamiseks nii Naissaarel, kui ka teistel Viimsi vallale kuuluvatel saartel (saartest huvitatud turist võiks sobivate tingimuste olemasolul külastada ka näiteks Prangli saart) ja nende ettepanekute teostamise võimalused ning aja- graafik.

4.5 Kommunikatsioonid, ühistransport ja teed

Esmatähtis on transpordiühenduse loomine mandriga. Selleks tuleb esmalt valla eestvedamisel koostada sadama teeninduspiirkonna detailplaneering ja sadama ümberehitusprojekt.

4.5.1 Vee ja õhustransport - ühendus mandriga

Regulaarse laevühenduse loomisel on vajalik teha koostööd Tallinna linnaga, mille elanikud on ühtlasi tõenäoliselt huvitatud Naissaare, kui vaba-aja veetmiskoha külastamisest. Viimsi vallale pakub huvi ka Tallinnat külastavate turistide saarele suunamise võimalus.

Lisaks Suursadamale on otstarbekas rajada ka väiksemaid randumispaiku - lautreid. Lautrite asukohad peavad haakuma olemasoleva keskkonnaga (soovitavaks materjaliks puit) ja olema omaniku või hooldaja kontrolli all. Jurka külla võib lautri asemel detailplaneeringuga määratavasse kohta rajada ka piirivalvet teenindava väikesadama.

Külastajate *peamiseks randumispaigaks peab* lähtudes külastajate saarel liikumise suunamise vajadusest *jääma* turistide ja külastajaid teenindav *Suursadam*. Suursadama kaudu peab vajadusel käima ka kauba, ehitusmaterjalide, jne. transport. Sinna võib ette näha ka angaari paatide hoidmiseks ja korrastamiseks.

Hea ühendus mandriga on eelduseks pendelmigratsioonile. Vaid hea transpordiühenduse olemasolul saavad Naissaarel elavad vallaelanikud käia tööl Tallinnas ja vastupidi (see parandab tööturu mitmekesistamise läbi olukorda tööturul), mis on oluliseks aspektiks saare elanikkonna suurenemisel ja püsimisel.

Talve perioodil on vajalik lennuühendus. Lennukite maandumisrada (pinnasekate) ja kopteri maandumisplats asuvad Männiku külast idas. Esialgu on otstarbekas ühenduse pidamine kopteriga, milleks tuleb rajada kopteri maandumisplats (v.t. ptk 5.1.10).

4.5.2 Raudtee

Põhiliseks ühiskondliku transpordi vormiks Naissaarel on kitsarööpmeline raudtee. Võrreldes autodega on rongi eeliseks Naissaarel selle püsimine suhteliselt kitsal ja kindla marsruudiga rajal, mis võimaldab säästa saare õrna ja kulumisaldist pinnast. Vanad raudtee trassid taastatakse Lõunaküla, Miinilao küla, Haldja küla, Jurka küla ja sadama vahelisel alal. Raudtee taastamisel on vajalik sellest mõlemale poole luua **5 m** ulatuses ehitiste ja puudevaba ala. Muid kaitsetsoone raudteele ette ei nähta. Liiklusohutuse parandamise seisukohast on samuti vajalikud raudtee kolmnurgad rongi ringipööramiseks sadama ja Jurka küla lähistel.

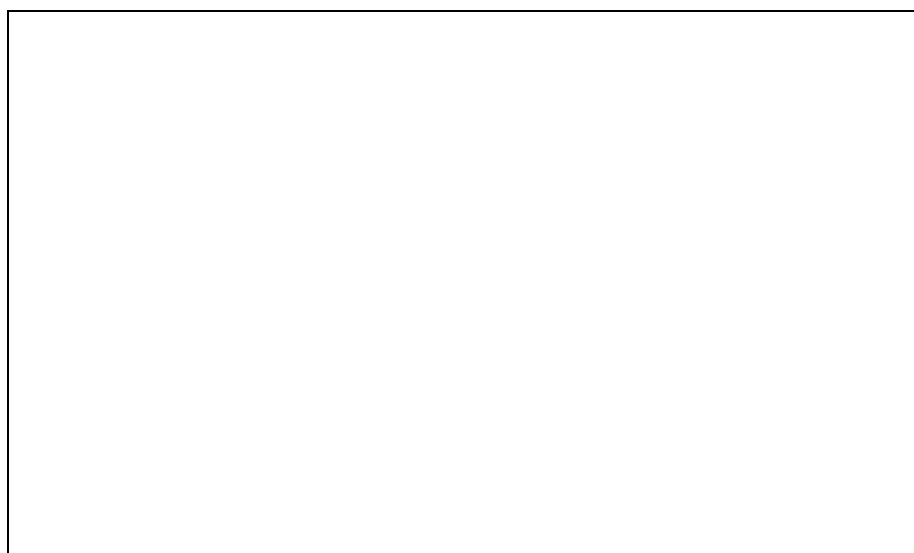


foto 5. Sõit sadamast Männiku külla lõpeb Lõunaküla raudteejaamas.

Planeeringu elluviimisel on esmaseksprioriteediks kitsarööpmelise raudtee taastamise projekti koostamine. Kaugemas perspektiivis võib aktuaalseks muutuda kitsarööpmelise raudteemuuseumi rajamine endiste keskladude maa-alale.

4.5.3 Teed ja liiklus

Raudtee taastamise kõrval peab teiseks prioriteediks olema üldplaneeringu kaardil toodud peamiste teede olukorra parandamine.

Teede hoolduse seisukohast on vaja koostada *arengukava* kust selguks kuidas plaanitakse kasutada saare territooriumil olevaid kruusa-liiva varusid ning millises järjekorras plaanitakse olemasolevad teed renoveerida.

Asfaltkatet tuleb väljapool sadama territooriumi vältida (individuaalset moto-transporti käesolev üldplaneering Naissaarel ette ei näe). Soovitav on võimalikult suures ulatuses kohalike materjalide kasutamine teede taastamisel.

Autode arv peab olema võimalikult väike, vajalikud on eelkõige piirivalvet ja saare korrapidajaid teenindavad liiklusvahendid ning puitu ja ehitusmaterjale transportivad vedukid.

4.5.4 Telefoniside

Side võimaluste loomine Naissaare ja mandri vahele peab olema vallale üheks prioriteediks Naissaare arendamisel. Tänapäeva ühiskonnas kus info on muutunud kaubaks, on võimalik kodus töötamine telefoni, faksi ja arvuti (marsruuterite ja Interneti) vahendusel, kuid see eeldab kvaliteetse (digitaalse) sideühenduse olemasolu.

Teine eesmärk peaks siin olema vähemalt ühe üldkasutatava telefoni ülesseadmine saarele, võimaldamaks telefoni kasutamise võimalust kõigile saare elanikele ja külastajatele.

Sidekaabli ja elektrikaabli vedamine tuleks teostada korraga ning projekti peaks koordineerima Viimsi vald.

4.5.5 Elektrivõrk

Saare elektrivajadus tuleb lahendada samaaegselt saare elektrifitseerimisprojekti koostamisega. Projekt peab määrama kaabli saarele tuleku koha ning saare elektrivõrgu väljaehitamise. (Naissaare elektrivarustuse tingimused on Viimsi Vallavalitsusele Eesti Energia poolt väljastatud 17. 10. 1995 v.t. *lisa 4*) Elektrivõrgu rajamisel tuleb õhuliinide paigaldamiseks kasutada võimalikult suures ulatuses metsasihte.

Kaabli paigaldamise järel on soovitatav elektrikütte kasutamine.

4.6 Elamuehitus ja kommunaalmajandus

Elamuehituseks konkreetsete kruntide eraldamine Naissaarel toimub üldplaneeringu järgsete detailplaneeringute alusel. Vald pooldab vanade hoone kohtade taaskasutuselevõttu maaomanike poolt aastaringsete elamute rajamiseks.

Järgnevalt on väljatoodud põhimõtted, millest on lähtutud elamuehituseks, tehnorajatistele jne. maa-alade reserveerimisel.

4.6.1 Elamuehitusotstarbel maade reserveerimine

Elamuehituseks maade reservi arvamisel on võimaluste piires arvestatud ajaloolist asustuse paiknemise traditsiooni ja elamuehitusalade sobivust saare nüüdse looduskeskkonnaga. Lisaks on arvestatud juba olemasolevate hoonestuspiirkondade, potentsiaalsete töökohtade, ning tulevaste kommerts-teeninduslike asutuste paiknemisega.

Saavutamaks parimat võimalikku otsust on kaalutletud elamuehituspiirkondade asutamiseks sobivate kohtade eeliseid ja puudusi. Nende optimaalse ja aktsepteeritava vahekorra puhul ongi ala kasutatavaks loetud ning elamuehituseks sobiliku maana reservi arvatud (Maa reserveerimise tähendus on pikemalt lahti-seletatud peatükis 5.2).

Tiheasustusviisil elamute rajamist (E) näeb käesolev üldplaneering ette Lõunakülas, Männiku, Haldja, Virbi ja Jurka külas. Hajaasustusviisil (E₁) Klausu ja kirikuvahelisel alal (siin peab hoonestamine toimuma loodust säästvalt, mistõttu tuleb säilitada 50% krundil olevast metsast). Kaks maja võib rajada Holmi lagendiku idapoolsesse külge.

4.6.2 Veevärk, kanalisatsioon ja puhastusseadmed

Valla ülesandeks on vallaelanike varustamine puhta veega. Selle teostamiseks on püsielanike tekkimisel saarele vajalik koostada Naissaare *veemajanduse arengukava* (võib lahendada ka Viimsi valla veemajanduse arengukava raames). Lahendamist vajavad küsimused on uute veevõrkude ja puurkaevude ning puhastusseadmete rajamine jne. Vt. ka Naissaare üldplaneeringu lisa *Reoveekäsitus Naissaarel*.

Üksikmajapidajatele (hajaasustuses) tuleb soovitada salvkaevude ja väikepuhastusseadmete kasutamist.

4.6.3 Tehnorajatistele maade reserveerimine

Kompaktpuhastusseadmete täpsed asukohad ning vee- ja kanalisatsioonivõrkude paiknemine asulates määratakse detailplaneeringutega (peale tiheasulate struktuuri ja tarbijate asukoha selgumist). Tehnilised tingimused reovee ärajuhtimiseks väljastab Harju Maavalitsuse Keskkonnaosakond. Üldplaneeringu kaardil kajastuvad asulate kompaktpuhastite soovitatavad asukohad.

4.6.4 Jäätmemajandus

Prügimajanduse osas on vajalik alustada jäätmete sorteeritud kujul kogumist. Paigaldada tuleb selleks vastavad konteinerid klaasile, metallile jne.). Mitteorgaanilise prügi ja ohtlike jäätmete (akud, patareid jne.) vaheladustamine peab toimuma Sadamakülas, kust vallal tuleb organiseerida kogunenud jäätmete äravedu mandrile. Orgaanilise prügi komposteerimine on otstarbekas korraldada sõltuvalt majapidamise suurusest kas eraldi igas majapidamises või ühiselt mitme majapidamise peale. Ühiskondlike teenindavate asustuste orgaaniliste jäätmete komposteerimist on suuremate koguste tekkimisel soovitatav arendada Miinilaos paikneval väiketööstuse maa-alal. Komposti võib hiljem kasutada haljastuse ja majapidamiste tarbeks.

Vallal tuleb koostada *jäätmemajanduse arengukava* (võib lahendada ka Viimsi valla jäätmemajanduse arengukava raames), kus jäätmemajanduse organiseerimine ja jäätmete äravedamise kord Naissaarelt leiab üksikasjalikumat käsitlemist.

4.7 Ettevõtlus, tööstus, põllumajandus ja metsandus

Need valdkonnad peavad juhinduma eelkõige turul olevast nõudlusest. Vallapoolne vahelesegamine on oluline juhul, kui need valdkonnad muutuvad oma loomuliku arengu läbi ohusstavaks Naissaare loodusele ja/või elukeskkonnale. Arvestada tuleb saare eripäraga ning juhinduda looduse poolt antud tingimustest (eelistada väike- ning ökoloogiliselt puhast ettevõtlust).



foto 6. Naissaare loodus ja looduspark soosivad turismiga seotud ettevõtlust.

Eelistatud arengusuundadeks peab vald ehitusmaterjalide ja hakkpuidu tootmist kohalikuks tarbeks ja mitmesugust väiketööstust ning ettevõtlust (näiteks pagari- ja kondiitritöökoda ja kalatöötlemine, toitlustus, informaatika, jne.). Sadamas on võimalik arendada paatide talvist hoidmist ning pakkuda tolliteenindust.

Keskkonda ohustada võiva tööstuse või teeninduse rajamisel tuleb vallal koos detailplaneeringu koostamisega nõuda ka keskkonnamõjutuste analüüsi koostamist saavutamaks rajatava tööstuse või teenindusasutuse võimalikult väikest saastusastet.

Ainsad viisid millega vald saab ettevõtlust, tööstust, põllundust ja metsandust otseselt aidata oleks neid valdkondi puudutava info levitamine (näiteks vallas töötava konsultandi näol) nii valla siseselt, kui ka väljapoole valda ja ettevõtluseks sobiva maa pakkumine selleks sobivates kohtades. Lähtudes viimati toodust ongi üldplaneeringus reserveeritud maid tööstus-, äri-, teenindus- jt. analoogsetel otstarvetel.

4.7.1 Tööstus-, ettevõtlus- jt. otstarvetel maade reserveerimine

Olulisemaks faktoriks on siin sobivus keskkonnaga ning ümbruskonna suhtes võimalikult väikse segava efekti saavutamine, samuti nende alade sobilik paiknemine teede, trasside ning elamupiirkondade suhtes. Suuremaid tööstusettevõtteid Naissaarele ei rajata. Puidutöötlemise ja ladustamise jaoks on sobivaim Miinilao juures olev väiketööstusele ja laohoonetele

reserveeritud maa-ala (Enamus puidu vedu ja töötlemist toimub väljapool turismi kõrghooaega).

Esmajärjekorras tuleb tööstus- ja ettevõtluseesmärkidel taas kasutusse võtta juba olemasolevad ehitised.

4.7.2 Metsamajandus

Metsa võib kasutada saare elanike ehitusmaterjalide ja küttega varustamiseks. Metsa väljavedu saarelt pole otstarbekas.

Vallapoolne vahelesegamine ja täpsustavad ettekirjutused peavad vajadusel lähtuma järgnevatest põhimõtetest:

1. säilitada olulisemad ökoloogilised protsessid;
2. kaitsta looduslikku mitmekesisust;
3. kindlustada liikide ja looduskoosluste säästev kasutamine.

Lihtsamalt öeldes lähtub oskuslik metsade majandamise kunst suurelt jaolt sellest, kui hästi suudetakse kaasa toimida seaduspärasustega, mis looduses paratamatult kehtivad.

Käesoleva üldplaneeringuga metsamajandusmaade täiendavat reserveerimist või kasutuselevõttu ette ei nähta. Senised metsamaad säilitavad valdavalt oma senise - hoiumetsa kategooria.

Hoonete rajamine peab toimuma suuremaid puid säästvalt.

4.7.3 Kalandus

Kalapüük peab toimuma kooskõlas kalapüügi eeskirjadega. Võimalik oleks kalatöötlemine saare elanike ja külastajate tarbeks.

Sadamas vajab eraldamist kalapaatide ja turismipaatide tsoon.

4.7.4 Maavarade kasutamine

Vallapoolne kruusa-liiva vajadus lähtub teede korrashoiu, ehitamise ja ehituskruuntide ettevalmistamise vajadusest.

4.8 Suhted mandriga

Naissaare territoorium kuulub Viimsi valla haldusalasse ning on osa Viimsi valla territooriumist.

Tallinna linnaga on koostöö vajalik eelkõige turismi, puhkemajanduse ja transpordi (laevaihenduse) valdkondades.

5. MAA- JA VEEALADE KASUTUS PÕHIMÕTTED JA KEHTIVAD PIIRANGUD

Maa- ja veealade kasutamise põhimõtted juhitud ühelt poolt seadusandluse poolt kindlaks määratud piirangutest ning teisalt juba eksisteerivast maakasutusest ja keskkonnast. Siin peatükis ongi esmalt väljatoodud kehtivast seadusandlusest ja määrustest johtuvad piirangud.

Välja on toodud piirangu kehtestav seadus või määrus ning piirangu üldiseloom. Täpsemaks piirangute rakendamiseks või nendega põhjalikumalt tutvumiseks on vajalik siintoodud seaduste ja määrustega vahetu tutvumine.

Peatüki ülejäänud osa kajastab maa reserveerimise tähendust ja alasid, kus on väärtuslikke miljöösid või looduskooslusi. Seega piirkondi, kus täiendav maa kasutuselevõtt vajab lisatähelepanu ja hoolikat läbimõtlemit.

Peatüki lõpus on välja toodud sihtkaitsevööndite piiride muudatused.

5.1 Kehtivad piirangud

5.1.1 Riikliku kaitse all oleva mälestise kaitsevöönd

Alus: Muinsuskaitse seadus (09. 03. 1994 /RT 1994, Nr.24)

Kinnismälestise kaitseks kehtestatakse kaitsevöönd, millele laienevad kaitsekohustuses esitatud kitsendused. Kui mälestiseks tunnistamise aktis ei ole märgitud teisiti, on kaitsevööndiks **50 m** laiune maa-ala mälestise väliskontuurist või piirist arvates.

Muinsuskaitseameti loata on mälestise ja selle kaitsevööndi alal keelatud:

- 1) maaharimine, ehituste püstitamine, teede, kraavide, trasside rajamine, muud mulla- ja ehitustööd;
- 2) puude ja põõsaste istutamine, mahavõtmine ja juurimine;
- 3) keelatud on kinnismälestiste ümberpaigutamine, ümber- ja sisseehitamine, konserveerimine, restaureerimine, remontimine, mälestisele seda kahjustavate või ilmet

muutvate objektide paigaldamine, samuti muul viisil mälestise ilme muutmine.

5.1.2 Looduskaitsealuse objekti piiranguvöönd

Alus: Kaitstavate loodusobjektide seadus (01. 06. 1994/RT 1994, Nr 46)

Looduskaitsealusest objektist johtuvad kitsendused maaomanikule on toodud Kaitstavate loodusobjektide seaduses (01. 06. 1994). Lisaks olemasolevatele looduskaitsealustele objektidele (Põlendiku kivi - kvartal 220, eraldis 14 ja Naissaare Hiidrahn - kvartal 117) võidakse I kategooria kaitsealuste liikide seni kaitsmata kasvukoha või pesapaiga (püsielupaiga) avastamisteate saamisel Vabariigi Valitsuse kehtestatud korras moodustada kaheks kuuks taimede leiukohas kuni 50 m ja loomade puhul kuni 200 m raadiusega ajutine kaitseala, peatades seal igasuguse majandustegevuse.

Looduskaitsealuse üksikobjekti kaitse alla võtmisega moodustub selle ümber kuni **50 m** kauguseni piiranguvöönd, kui kaitse-eeskirjaga pole kehtestatud teisiti.

5.1.3 Veekaitsevööndid ja veekogu ehituskeelualad

Alus: Ranna ja kalda kaitse seadus. (22. 02. 1995/RT 1995, Nr 31)
Veeseadus (11. 05. 1994/RT 1996, Nr 13) ja Veeseaduse muutmise ja täiendamise seadus (24. 01. 1996/RT 1996, Nr 13)

Naissaare rand on **200 m** laiune. Ülejäänud veekogude kalda ulatus (kehtestatakse käesoleva üldplaneeringuga) on **10 m**.

Veekaitsevöödi ulatus tavalisest veepiirist on Läänemeresel **20 m**. Mererannale on kehtestatud *ehituskeeluvöönd*, mille ulatus tiheasustusalal on **50 m** ning hajaasustus-alal **200 m**.

Ülejäänud saarel olevate veekogude (kraavid) veekaitsevööndi laius on **1 m**. Veekaitsevööndit ei ole supelrannal.

Avalikuks kasutamiseks oleva *kallasraja laius* veekogudel on **4 m**. Veekogude kaldaid (kallasrada) tuleb hoida läbitavana.

Suurvee ajal, kui kallastrada on üleujutatud, võib vabalt ja takistamatult liikuda **2 m** laiusel kaldaribal.

5.1.4 Metsa kaitsekategooria

Alus: Metsaseadus (20. 10. 1993/RT 1993, Nr 69)
Eesti Metsakorralduskeskus "Metsakorralduse lühikursus" 1993

Metsas toimuva ja metsaga seotud inimtegevuse reguleerimiseks jagatakse metsad kolme kategooriasse: hoiumetsad (kõik Naissaare metsad kuuluvad siia kategooriasse), kaitsemetsad ja tulundusmetsad.

Hoiumetsa kategooriasse kuuluvad erilist kaitset ja pikemaajalist säilitamist vajavad metsad ning reservaadid. Hoiumetsadeks on rahvuspargi- ja looduskaitsealade metsad, parkmetsad, haruldaste lindude ja loomade elupaigad, haruldaste taimede kasvualad, loodus ja kultuurimälestiste ümber paiknevad metsaosad jne. Metsavarumisel on selle kategooria juures teisejärguline tähendus ning see võib ka hoopis keelatud olla. Hoiumetsas on lubatud ala juhtfunktsiooni täitmiseks vajalik hooldus-, valik- ja lõppraie turberaiena või kitsaste lankidena, välja arvatud reservaadid, kus majandustegevus on keelatud.

5.1.5 Maantee kaitsetsoon

Alus: Maanteeseadus (19. 12. 1991/RT 1992, Nr 1)

Vallamaanteedel ja teise omaniku maavaldusega külgnevatel eramaanteedel kehtestatakse käesoleva üldplaneeringuga kaitsetsoon laiusel **30 m**.

5.1.6 Kõrgepinge õhuliinide kaitsetsoon

Alus: ENSV MN määrus "Üle 1000 V pingega el.võrkude kaitse eeskirjade kohta" (11. 04. 1984)

Kõrgepinge õhuliinide kaitsetsoon mõlemale poole liini on:

10 kV - 10m
15 kV - 15m
20 kV - 15m

Rajatavad ehitised ja tööd kaitsetsoonides on lubatud Harju Elektrivõrgu loal.

Liinikoridoris võib tegeleda põllundusega. Aedades ei tohi viljapuude kõrgus ületada 4 m. Kokkuleppel liini valdajaga võib kasvatada istikuid, jõulukuuski ja energeetilist võsa.

5.1.7 Veetrassid

Alus: Eesti Keskkonnaministri määrus Nr.56; 01. 12. 1994

Sanitaarkaitsevööndid veevarustusehitistele on: veemahuti- test, filtritest ning teistest veetöötlusseadmetest ja pumba- jaamast - mitte vähem, kui **30 m**.

Veejuhtmete kaitseks määratakse sanitaarkaitsevööndid mõle- male poole piki veejuhet pinnaseveetaset ja veejuhtmete dia- meetrit arvestavalt: kui pinnaseveetase on allpool veejuhet, mille diameeter on kuni 1000 mm, on sanitaarkaitsevööndid mitte vähem kui 5 m ja üle 1000 mm - mitte vähem, kui 10 m; kui pinnaseveetase on kõrgemal veejuhtmete paigutamise sügavusest, siis sõltumata veejuhtme diameetrist, peavad sanitaarkaitsevööndid olema mitte vähem kui **10 m**.

Hoonestatud aladel võib sanitaarkaitsevööndite ulatust vähen- dada kuni poole võrra kooskõlastatult tervisekaitsetalitusega.

Keelatud on veejuhtmete paigutamine jäätmete ladustamise paikade territooriumile või muude reostusallikate mõju- piirkonda.

5.1.8 Puurkaevude sanitaarkaitsetsoon

Alus: Veeseadus (11. 05. 1994/RT 1996, Nr 13) ja Veesea- duse muutmise ja täiendamise seadus (24. 01. 1996/RT 1996, Nr 13)

Veehaarde sanitaarkaitseala ulatus on **50 m** puurkaevust, kui vett võetakse põhjaveekihist ühe puurkaevuga ja **50 m** puur- kaevude rea teljest mõlemale poole, **50 m** rea äärmisest puur- kaevust ja puurkaevude reas puurkaevude vaheline maa, kui vett võetakse põhjaveekihist kahe või enama puurkaevuga. Naissaarel asuva puurkaevu kaitsetsoonid on **50 m**.

Puurkaevu sanitaarkaitseala ei moodustata, kui vett võetakse põhjaveeallikast alla 10 m³/d ühe kinnisasja vajaduseks.

Veehaarde ulatust on võimalik vähendada Keskkonnaministri otsusega Veeseaduses § 28 toodud juhtudel.

Põhjaveehaarde sanitaarkaitsealal laiusega kas 30 või 50 m on keelatud majandustegevus, välja arvatud veehaarderajatiste teenindamine, metsa hooldamine, heintaimede niitmine ja veeseire. Veehaarde omanik või valdaja võib keelata veehaarderajatise teenindamisega mitteseotud isikute viibimise veehaarderajatise seadmetel.

5.1.9 Surnuaedade sanitaarkaitsetsoonid

Alus: SN 245-71 (1972)

Kasutusel olevate surnuaedade sanitaarkaitsevööndi ulatuseks on **300 m**. Sanitaarkaitsetsooni pole lubatud elamute rajamine.

5.1.10 Lennuraja ja kopteriplatsi ohutusala

Alus: Lennunduseeskiri AGA E 1-1 ja AGA E 2-1

Lennuraja pikkuseks on 700 m ja minimaallaiuseks 18 m. Lennuriba pikkuseks on 760 m ja laiuseks 60 m. **Takistuste-vabaksalaks** peavad jääma lennuraja otsad kuni mereni ja küljed kõrguse - laiuse suhte 1:5 ulatuses.

Helikopteriplatsi maandumisala on kõvakattega väljak 10×10 m (kasutatav kõikidele kopteri tüüpidele), mille max pikki ja põikikalde võib olla 2%. Laskumisala on 50×35m max pikki ja põikikaldega 4%. **Ohutusala** on suurusega 90×55m.

Kopteriväljaku põhimõtteline skeem

5.2 Maa reserveerimine

Maa reserveerimise all mõistetakse alasid, mis on reserveeritud mingiks muuks maakasutamise eesmärgiks kui seda on praegune maa kasutamise sihtotstarve. See ei tähenda selle maa-ala terviklikku ega automaatset teiseks eesmärgiks kasutuselevõttu vaid pigem, et antud ala oleks võimalik hiljem, sellekohase vajaduse ja soovi tekkimisel reserveeritud otstarbest lähtudes kasutada. Näiteks maade reservi arvamine elamuehitamiseks, teede rajamiseks või mõnel teisel välja toodud eesmärgil (V.t. peatükk 4.6.1; 4.7.1).

Seega mingiks otstarbeks reserveeritud maad võib maa omanik edasi kasutada selle praegusel sihtotstarbel seni, kuni ta seda soovib. Maa reserveeritud otstarbeks käikuvõtmiseks tuleb maaomanikul maa uueks otstarbeks kasutusele võtta, misjärel võib maa **maaomanikult** tema **nõusolekul** õiglase hüvitise eest ära osta. Näiteks elamuehitusmaana reserveeritud maale võib maaomanik tellida detailplaneeringu ja seejärel ala kruntida ning krundid elamuehituseks edasi müüa.

Üldplaneeringu või detailplaneeringu elluviimiseks võidakse kohaldada kinnisasja sundvõõrandamist (s.o. kinnisasja võõrandamine omaniku nõusolekuta üldistes huvides õiglase ja kohese hüvitamise eest) “Kinnisasja sundvõõrandamise seaduses” (14. 03 1995/RT nr 30 1995) ettenähtud alustel. Kui algatatav detailplaneering võib kaasa tuua kinnisasja sundvõõrandamise vajaduse või krundi senise ehitusõiguse muutmise, **teatab kohalik omavalitsus** tähtitud kirjaga detailplaneeringu algatamisest vastava kinnisasja omanikule kahe nädala jooksul, arvates planeeringu otsuse tegemise päevast. (“Planeerimis- ja ehitusseadus” §12 lõige 2). Juhul kui üldplaneeringu (valla osa üldplaneeringuga) või detailplaneeringuga kitsendatakse senist maakasutust või krundi ehitusõigust **teatab kohalik omavalitsus** kinnisasja omanikule tähtitud kirjaga antud planeeringu avalikust väljapanekust hiljemalt kaks nädalat enne avalikku väljapanekut ja ka kahe nädala jooksul pärast antud planeeringu kehtestamist

(v.t. "Planeerimis- ja ehitusseadus" §18 lõige 5 ja §30 lõige 1).

Kinnisasja omanikul on õigus nõuda kitsendustest ja ka detailplaneeringu tühistamisest tuleneva kahju õiglast ja kohest hüvitamist "Planeerimis- ja ehitusseaduse" §30 ja "Kinnisasja sundvõõrandamise seaduse" kehtestatud korras.

5.3 Säilitamisele kuuluvad alad

Mitmed piirkonnad Naissaarel on juba praeguseks väljakujunenud säilitamist väärivatena. Osades neist kehtivad seaduste ja määrustega kehtestatud piirangud, osades mitte. Lähtudes nende alade väljakujunenud ilme säilitamise soovist ongi seal ehitus- ja elutegevuse reguleerimiseks kehtestatud mõningad täiendavad vallapoolsed soovitused.

5.3.1 Väärtuslikud looduspiirkonnad ja kooslused

Viimsi valla eesmärk on kasutada Naissaare looduskeskkonda võimalikult säästlikult nii, et see säiliks kasutamise- ja elamisväärseks ka tulevastele põlvetele. Keskkonna pikaajalisest ja säästlikust kasutamisest on juttu käesoleva kausta peatükis 2. Siinkohal on välja toodud piirkonnad, mille edasise kasutamisel tuleks looduse säilumisele erilist rõhku panna. Sel eesmärgil ongi vald kehtestanud allpool toodud soovitused.

Saare lõunaosas vajavad kaitset liivaluited, kuna luudetele liiguvad inimesed võivad vägagi kergelt ära tallata luudetaimestiku. Seejärel aga satuksid hävimisohtu luited ise. Intensiivsema kasutamise korral tuleb Lõunaküla luudete vahele rajada liikumisrajad (laudrajad) ja -teed säästmaks liivaluudetele eksisteerivaid looduskooslusi. Samuti on vajalik laudradade rajamine Põhjaküla suvilatest mereni.

Matkaradade rajamine peab toimuma loodust säästvalt. Selle eesmärgi saavutamiseks tuleb matkaradade marsruudid kooskõlastada looduskaitse talituste ja ametkondadega. Samuti tuleb radade rajamisel kasutada looduslike materjale (puit) ning raja marsruut suunata looduse poolt dikteeritud tingimuste järgi jne. Prügi jätmist raja veerde tuleks ennetada.

Naissaarel on otstarbekas luudete, sookoosluste ja poollooduslike koosluste (puisniidud - Taani kuninga aed)

säilitamine. Sihtkaitsevööndite, sihtkaitsevööndi majandatavate alavööndite ja piiranguvööndi kaitseražiim on määratud Naissaare looduspargi kaitse-eeskirjaga (Vabariigi Valitsuse määrus nr 150, 31 märtsist 1995 v.t. *lisa 2*).

5.3.2 Rekreatsioonialad

Lõunaküla ja Kasiinoküla omavad samaaegselt oma loodusliku eripäraga ka väärtust kui rekreatsioonipiirkonnad. Alade kasutamisel tuleb tähelepanu pöörata vaba-aja veetjate soovitud marsruutidele suunamisele ning piirkondade heakorrale.

Rannavöönd omab suhteliselt suurt vaba-aja veetmise potentsiaali. Lähtudes sellest tuleb senine mitteeraomanduses olev rannavöönd hoida avatuna kõigile “Ranna ja kaldakaitse-seadusega” määratud ulatuses ning tagada liikumisvõimalus kallasrajal k.a. eramaal (v.t. peatükk 5.1.3).

Ranna-alade atraktiivsuse säilitamiseks on vajalik nende alade maavaldja poolne hooldus. Ranna puhtust tuleb ka vallal endal aeg-ajalt kontrollida ja hooldusreegleid mittetäitvatele maaomanikele nende kohustusi meelde tuletada.

Naissaarele matkarade rajamisel peab nendel olema kindel hooldaja. Raja hooldaja peab tagama prügi loodusesse mittedatumise ja suunavate viitade paigutamise küsimused. Vajadusel tuleks raja hooldajal osutada ka giiditeenuseid.

5.4 Alad tähelepanu vääriva kultuuri, maastiku (loodus) ja küla-miljööga

Väärtusliku kultuuri ja maastiku (loodus) miljööga alaks (V_{kl}) loetakse käesoleva üldplaneeringuga Klausu ja kiriku vahelist ala. Samuti kiriku ümbruses olevat üldkasutatavate hoonete maa-ala, kuhu võib kirikule lisaks rajada vaid administratiivhoone vana vallamaja vundamendile. Uute hoonete või rajatiste lubamisel sinna tuleb pöörata erilist tähelepanu nende sobivusele ümbritsevate looduse ja kaitserajatistega.

Foto Eesti Loodus 9'95 lk 253

foto 7. Kivikangrud samblavaiba all foto: Andres Tõnisson
Väärtuslikeks maastiku elementideks on kindlustuste rajamise ajast säilinud ehituskivide vallid (samblaga kattunud kivikangrud) , mida tuleb säilitada.

5.5 Kaitsealused alad

Kaitsealustel aladel lähtub maa kasutamine Eesti Vabariigi seadusandlusest ja Naissaare looduspargi kaitse-eeskirjast, kus on toodud piiranguvööndis, sihtkaitsevööndi majandatavas alavööndis ja sihtkaitsevööndi täieliku piiranguga alavööndis lubatud maakasutus.

Piiranguvööndis piirdub maakasutus teede, raudtee ja matkaradadega, muud ehitustegevust sinna ei kavandata.

5.5.1 Sihtkaitse- ja piiranguvööndi piiride muutmine

Üheks Naissaare üldplaneeringu eesmärgiks on sihtkaitsevööndi esialgsete piiride täpsustamine, võimaldamaks nende sisseviimist maakatastrisse. Seoses ehitusalade vähenemisega võrreldes Naissaare looduspargi kaitse-eeskirjas tooduga on samuti täpsustatud piirangu vööndi ehituspiiranguga ala (v.t Lisa 4 IV p 25) ulatust. Muudetud piirid kajastuvad Naissaare üldplaneeringu maakasutus kaardil.

6. EHITAMISE PRINTSIIBID HAJAASUSTUSES

6.1 Olemasoleva loodus- ja elukeskkonnaga arvestamine. Kesk-konnast tulenevate ehituspiirangute rakendamine hajaasustuses

Hajaasustusse ehitamisel tuleb krundi omanikul arvestada piiranguid, mis tulenevad ehitus- ja kultuurimälestistest ning looduskaitsealustest objektidest ja nende kaitsetsoonidest. Samuti piiranguid, mis on kehtestatud Eesti Vabariigi seadusandluse ning normatiivdokumentide poolt (näiteks: veekaitsevööndid, ehituskeelualad vastavalt “Ranna ja kaldakaitse-seadusele” jne. v.t. peatükk 5.1).

Lisaks neile seadusandlusest ja normidest tulenevatele piirangutele tuleb ehitustegevuses lähtuda “Planeerimis- ja ehitusseadusest” (14. 06. 1995/RT nr 59 1995) ning Viimsi valla ehitusmäärusest, mis reguleerivad planeerimis- ja ehitustegevust Naissaarel, kui vald konkreetse ehituskrundi puhul ei määra teisiti.

Kõikide hoonete ja rajatiste rajamiseks hajaasustusse tuleb Naissaarel koostada detailplaneering ning vajadusel ka keskkonnamõjutuste analüüs, kus kajastub rajatava(te) puhkemajandusliku suunitlusega hoone(te) ümbruskonna praegune olukord ja muudatused, mida nende rajamine ümbruskonnale kaasa toob.

Detailplaneeringute koostamise ja projekteerimistingimused väljastab Naissaare territooriumil Viimsi vallavalitsus. Tehniliste rajatiste ja kommunikatsioonide projekteerimistingimused aga vastav riigi ametkond.

6.2 Tehnovõrgud

Hajaasustus piirkonnas rajatakse kommunikatsioonid reeglina krundi valdaja poolt. Kommunikatsioonide projektid tuleb kooskõlastada Viimsi valla ja vastavate ametkondadega.

TIHEASUSTUSALAD JA NENDE KIRJELDUS

7. ASULATE STRUKTUUR

7.1 Saare keskus - Lõunaküla

Saare keskuseks e. Peaasulaks on ja saab olema Lõunaküla (k.a. Männiku küla). 1996 aasta seisuga pole ennesõja-aegsest Lõunaküla hoonestusest midagi säilinud. Männiku külla on aga Nõukogude perioodil rajatud armee ohvitseride elamud ja kasarmud jt. rajatised.

Üldplaneeringu elluviimise algstaadiumis on otstarbekas hoonete seisukorra kindlaks määramine. Seejärel tuleb koostatava Lõuna- ja Männikuküla detailplaneeringuga kindlaks määrata säilitamisele kuuluvad hooned ning ülejäänud kasutamatud hooned ja rajatised lammutada. Detailplaneeringuga määratakse ka uute hoonete ja rajatiste (nende hulgas helikopteriplats) asukohad.

Lõunakülast peab välja kujunema saare teeninduskeskus. Vajalik saab olema turismindusega seotud teenuste (hotell, toitlustuskoht) osutamine, mis tõenäoliselt on sesoonsel iseloomuga. Sesoonsuse vähendamiseks peaks ka talveperioodil pakkuma saare külastamise võimalusi loodus ja spordi (jääpurjetamine, suusatamine, suusamatkad, uisutamine jne.) huvilistele. Lõunakülas peavad paiknema saare elanikele orienteeritud teenindusasutused. Siin elaksid ka enamus saare püsielanikke. Suvel leiaksid nad tööd teenindussfääris, talvel oleks aga hõivatud kohaliku väiketootmisega. Elektroonilise side pakkumine võimaldaks soovijail tööd ka mõnes Tallinna firmas, püsides ise füüsiliselt saarel (tõlketööd, teadustöö jne. kasutades marsruuterite vahendusel ära Interneti poolt pakutavaid võimalusi).

Otstarbeks oleks kiriku taastamine. See peaks toimuma mõne sellest huvitatud organisatsiooni eestvõtmisel, vald saaks toetada eelkõige kirikuümbruse detailplaneeringu koostamisele ja asja-ajamisele kaasaaitamise läbi. Kiriku juurde tuleks hiljem tuua ka saare administratiivne keskus (selle hoone peab paiknema vanal vallamaja vundamendil).

Lõunaküla ühendatakse Miinilao, Aldja ja Jurka külla ning sadamasse viiva raudtee trassiga.

7.2 Teised asulad ja nende paiknemine ning seos keskasulaga

Lisaks Lõunakülale on vajalik rea teise järgu keskuste olemasolu. Nendeks oleks Jurkaküla, Kasiino- e. Haldjaküla Miinilao territoorium ja Sadamaküla.

7.2.1 Jurkaküla

Jurkakülas on piirivalve keskus Naissaarel. Lisaks piirivalvuritele võiks Jurkakülas olla veel mõned aastaringsed majapidamised. (piirivalvel on ka kõige hullemate jääolude korral kontakt mandriga, mis hõlbustaks sealsete elanike varustatust eluks vajalikuga). Võimalik oleks mõningate piirivalvurite muutumine saare püsielanikuks (saareelanike töökohaks võiks seega muuhulgas olla ka piirivalve).

Otstarbekas on valla ja piirivalve koostöös välja töötada Jurkaküla detailplaneering, kus kajastuks olemasolevate hoonete ja rajatiste säilitamine ja lammutamine ning uute rajamise plaanid. Detailplaneeringuga tuleb määrata ka Jurkaküla lautri või väikesadama asukoht.

7.2.2 Sadamaküla

Sadamaküla oleks tugevalt hooajaline. Siin tuleb rajada sadamateenindus, päästeteenistus, hotell (nendega peab suvel olema ühendatud giiditeenuse pakkumine ning aastaringselt saare infopunkt), tagasihoidlik kauplus, välikohvik ja muu esmavajalik turistide ja saareküllastajate vastuvõtuks. Sadamakülas peaks elanike arv piirduma sealsete ettevõtete omnikega, kes võiks oma firma hoones ka aastaringselt elada.

Vajalik on Sadamaküla detailplaneeringu koostamine. Selle võib koostada esmalt ka vaid sadama ala kohta, mispuhul tuleb aga koostada eraldi detailplaneering Sadamaküla teenindusrajatistele.

7.2.3 Kasiino- e. Haldjaküla

Kasiinokülla on otstarbekas rajada aastaringselt toimiv öko-keskus või siis tagasihoidlike mastaapidega tehnoloogia keskus. Võimalik on samuti nende kombinatsioon. Sealses uurimiskeskuses võiks üritada modernset tehnoloogiat rakendada looduse uurimiseks (võimalik oleks rahvusvaheline

koostööprojekt Läänemere piirkonna uurimiseks). Keskuses otseselt töötamine ja selle teenindamine võimaldaks tööd saare elanikele, ka saaks keskusega ühendada raamatukogu (nii tavapärase, kui elektroonilise) ja kultuurikeskuse. Võimalik oleks ka väiksemate konverentside korraldamine. Keskuse juures võiks toimuda ka näiteks arvutiprogrammide ja muul mõttetegevusel baseeruva väljatöötamine. Võimalik on veel pakkuda koolitust ja täiendõpet (näiteks koolide ja ülikoolide bioloogia, füüsika õpetajatele, õppejõududele jne).

Kasiinoküla detailplaneeringuga tuleb ära näidata kasiino ümbruse korrastamine ning üleliigsete rajatiste lammutamine ning vajadusel ka uute rajamine. Kasiino hoone renoveerimist võib teostada ka ilma detailplaneeringuta.

7.2.4 Miinilao küla

Miinilao territooriumi kasutamine on mõeldav puhkekülana või kämpinguna (50 - 100 väikest majakest, mis rajatakse olemasolevatele betoonist miiniplatvormidele). Majutus võib toimida ka välja üüritavate majakeste näol. Seal võiks olla ka hooajaline söögikoht, klubi ja väike tantsusaal. Praegusel kujul võiks säilitada vähemalt ühe miiniplatvormi koos miini transportimisalustega, mis on juba praeguselgi ajal üsna ainulaadne vaatamisväärsus.

Miinilao küla serva võib rajada väiketööstust (puidutöötlus). Puidutöötlemisettevõtte töötaks enamjaolt turismivälisel ajal (suveperioodil võiks sealsed töötajad olla seotud teenindussfääriga), mis läbi ei segataks ka puhkajaid.

Miinilao alal on mõeldav ka muud laadi ettevõtluse arendamine.

Miinilao territooriumi korrastamiseks ja väljaehitamiseks on vajalik koostada detailplaneering, kus kajastub küla puhke- ja ettevõtlus piirkonna tsoneering.

DETAILPLANEERINGUTE KOOSTAMISE SOOVITUSLIK JÄRJESTUS

Allpool on toodud soovituslik detailplaneeringute elluviimise järjestus

9. DETAILPLANEERINGUTE KOOSTAMISE JÄRJESTUS

1. Sadama teenindustsooni detailplaneering. Selles tuleb ära näidata ka täpne jäätmete vaheladustamiskoha asukoht.
2. Männikuküla detailplaneering. Sellega määratakse säilitamisele kuuluvad hooned ning ülejäänud kasutamata hoonete ja rajatiste lammutamiskava. Detailplaneeringuga määratakse ka uute hoonete ja rajatiste asukohad ning elamumaa, teenindusmaa ja ettevõtluspiirkonna täpne tsoneering, samuti kopteriplatsi täpne asukoht.
3. Sadamaküla detailplaneering. Sellega tuleb näidata rajatava teeninduse paiknemine.
4. Lõunaküla detailplaneering. Sellega määratakse uute hoonete ja rajatiste asukohad ning elamumaa, teenindusmaa ja ettevõtluspiirkonna täpne tsoneering.
5. Otstarbekas on valla ja piirivalve koostöös välja töötada Jurka küla detailplaneering. Vajalik on kajastada olemasolevate hoonete ja rajatiste säilitamine ning lammutamine ja uute rajamise plaanid. Detailplaneeringuga tuleb määratleda ka Jurkaküla lautri või väikesadama asukoht.
6. Miinilao territooriumi korrastamiseks ja väljaehitamiseks on vajalik koostada detailplaneering, kus kajastub küla puhke- ja ettevõtluspiirkonna tsoneering.
7. Kasiinoküla detailplaneeringuga tuleb näidata kasiino ümbruse korrastamine ning üleliigsete rajatiste lammutamine ning vajadusel ka uute rajamine. Vajadusel tuleb näidata ka ettevõtlus ja avalikuks kasutamiseks ettenähtud maa-alade tsoneering.
8. Naissaare elektri- ja sidevõrgu projekt - tuleb koostada kohe kui aktuaalseks muutub saare ja mandrivahelise kaabli paigaldamine.

Konkreetne planeeringute koostamise järjestus sõltub siiski elu poolt dikteeritud vajadustest ja investeerijate ning ehitada soovijate olemasolust. Siintoodu on vaid soovitusliku

iseloomuga ning toodud vastavalt hetke probleemide ja lahendust vajavate küsimuste aktuaalsust arvestades.

LISA 1: MUINSUS- JA LOODUSKAITSEALUSED OBJEKTID

Kultuurimälestised:

Riigi Muinsuskaitseameti poolt on mälestiste tunnustele vastavaks tunnistatud ja seega ettevalmistamisel mälestiseks tunnistamiseks järgmised objektid:

- | | |
|--|----------------------------------|
| 1. Kitsarööpmeline diiselledur TU6A-1904 | Naissaar |
| 2. Kitsarööpmeline diiselledur TU6A-1930 | Naissaar |
| 3. Kitsarööpmeline lokomootor T-54 | Naissaare Põhjakülas |
| 4. 6" Canet suurtüki soomustorn | Naissaare endises raketibaasis |
| 5. Aegna patarei abinurgamootja | Naissaare Põhjakülas |
| 6. Kitsarööpmelise raudtee tammid koos säilinud raudteega
Kaitsevöönd: 5m kummalegi poole tammist | |
| 7. Helgiheitja varjend | Naissaare põhjatipus |
| 8. Rannapatarei nr.5 | Naissaare Lõunakülas |
| 9. Rannapatarei nr.6 "Lääne" | Naissaare edelarannikul |
| 10. Rannapatarei nr.7 "Ameerika" | Naissaare läänerannikul |
| 11. Rannapatarei nr. 8 lõunapoolne süvend | Naissaare Stora Bårgerna |
| 12. Rannapatarei nr.9 | Naissaare põhjatipus |
| 13. Rannapatarei nr.10a "Peeter Suure" | Naissaare põhjatipus |
| 14. Rannapatarei 10b | Naissaare Djuphameni lahe rannas |
| 15. Rannapatarei nr.11 | Naissaare Luteri külas |
| 16. Rannapatarei "numbrita" | Naissaare põhjatipus |
| 17. Eesti Vabariigi rannapatarei nr.5 | Naissaare Põhjakülas |
| 18. Naissaare tähtkants | Naissaare Lõunakülas |
| 19. Naissaare kirik | Naissaare Lõunakülas |
| 20. Ohvitseride kasiino | Naissaare Haldja külas |
| 21. Naissaare kalmistu | Naissaare Väikeheinamaa küllas |

Looduskaitse all on:

1. Põlendiku kivi asukohaga, kvartal 220, eraldis 14
2. Naissaare hiidrahn, kvartal 227

**LISA 2: NAISSAARE LOODUSPARGI KAITSE-
EESKIRI**

“KESKKONNAMINISTEERIUMI TEATAJA” NR 2/3 MÄRTS 1996

LISA 3: KESKKONNAOHTLIKUD OBJEKTID

Keskkonnoohtlikud objektid ja enim saastunud piirkonnad:

1. Kütuselao territoorium (naftareostus, mis ulatub 60-65 cm sügavuseni)
2. Raketibaasi territoorium - raskemetallide kõrge sisaldus pinnases (Cu - 5,7; Zn - 7,0; Cr - 57,2; Pb - 16,2; Cd - 0,18; Ni - 1,00 ja Al 1650 mg/kg); naftareostus
3. Miinide lõhkamisplats - - raskemetallide kõrge sisaldus pinnases (Cu - 40,3; Zn - 167,1; Cr - 244,8; Pb - 126,1; Cd - 0,24; Ni - 2,47 ja Al 7750 mg/kg)
4. Mustametsa rannalüüed - Zn (17,0 mg/kg), Ni (0,53 mg/kg), ja Al (3000 mg/kg) kõrge sisaldus pinnases.
5. Suur sadama laoplatz - raskemetallid, naftareostus
6. Põhjaküla katlamaja ja selle kütusetsisternide ala - naftareostus
7. Metsakvartal 230 kasarmu kaev - naftareostus
8. Metsakvartal 200 patarei nr 11-st läänes ja metsakvartal 236 Noodamajarannas-kõrgendatud radiatsioon
9. Järvesaare otsa ümbrus - maapinna risustatus

LISA 4: NAISSAARE ELEKTRIVARUSTUSE TEHNILISED TINGIMUSED

Väljastatud **Eesti Energia** poolt **09. 11. 1995** Viimsi Vallavalitsusele

KASUTATUD MATERJALID

kirjandus:

1. Naissaare looduspargi moodustamine ja Kaitse-eeskirja kinnitamine - Vabariigi Valitsuse määrus 31. märtsist 1995. Nr 150
 2. "Keskkonnaministeeriumi teataja" nr 2/3 märts 1996
 3. Gustavson, H Mõnda Naissaarest 1994
 4. Jürgenson, A Naissaar ilma pilvelõhkujateta, "Pühapäevaleht" 14. Oktoober 1995
 5. Ranniku, V Naissaare looduspark, "Eesti Loodus" 9 - 1995 (lk 245-246)
 6. Relve, H Metsakasvatajad, kui puupõldurid?, "Horisont" 3 - 1995 (lk 49-52)
 7. Truus; L; Ratas, U Naissaar, nagu ta oli ja on, "Eesti Loodus" 9 - 1995 (lk 241-245)
-
8. Naissaare Keskkonnaseisundi rekognostseeriv hinnang, Eesti TA Ökoloogia Instituut, Tallinn 1993
 9. Arro, M Aruanne Harjumaa Looduskaitseametile Naissaare loodus-maastikust
 10. Lass, K Naissaar, Üldplaneeringu lähteülesanne, AS ENTEC, Tallinn 1996
 11. Lass, K Naissaar, Tulevikupildid ja planeeringupäevade kokkuvõtted, AS ENTEC, Tallinn 1996
 12. Peets, R Naissaare arengukava projekt 1995 - Naissaare Maakasutuse Strateegiline Plaan
 13. Ratas, U Naissaare looduse kaitsest
 14. Vanderbrug, B Naissaare arengukontseptsioon 6. oktoober 1993, Viimsi 1993

fotod ja joonised:

- Kõik fotod: Kaur Lass 1996, v.a. foto 7. autor: Andres Tõnisson "Eesti Loodus" 9 - 1995 (lk 243)
- joonis 1 ja 2 Naissaare Keskkonnaseisundi rekognostseeriv hinnang, Eesti TA Ökoloogia Instituut, Tallinn 1993 (lk 7 ja 12)