

**VIIMSI VALD
PÜÜNSI KÜLA
KINNISTU ALTSAUNA LAUTER
ja MEREALA
DETAILPLANEERING**

**Seletuskiri ja joonised
Projekt nr 11-18**

Tellija: Viimsi Vallavalitsus
Viimsi alevik Nelgi tee 1
Telefon: 60 28 800

Viimsi Haldus OÜ
Viimsi alevik Nelgi tee 1
Planeerija: Viire Ernesaks
Telefon: 60 28 863

November 2024

1.	ÜLDANDMED	3
1.1.	Planeeringu objekt ja asukoht:	3
1.2.	Tellija:	3
1.3.	Huvitatud isik:	3
1.4.	Töövõtja:	3
1.5.	Detailplaneeringu koostamise alused	3
1.6.	Detailplaneeringu lähtedokumendid	4
1.7.	Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud	4
2.	DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK	4
3.	OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS	5
3.1.	Üldandmed	5
3.2.	Olemasolev maakasutus	5
4.	DETAILPLANEERINGU LAHENDUS	5
4.1.	Vastavus üldplaneeringule	5
4.2.	Üldplaneeringu muutmise ettepanek	6
4.3.	Planeeritud krundid, ehitusõigus ja arhitektuurinõuded	7
4.4.	Looduskaitsete mõjude analüüs	9
4.5.	Liiklus- ja parkimiskorraldus	10
4.6.	Keskkonnakaitsete tingimused	11
4.7.	Haljastus	13
4.8.	Vertikaalplaneerimine	13
4.9.	Jäätmeäritlus	14
4.10.	Kehtivad piirangud ja kaitsevööndid	14
4.10.1.	Elektritrassi kaitsevöönd	14
4.10.2.	Sidetrassi kaitsevöönd	14
4.10.3.	Veetorustike kaitsevöönd	14
4.10.4.	Reovee kanalisatsiooni kaitsevöönd	14
4.10.5.	Riigimaantee kaitsevöönd	14
4.11.	Tuleohutusabinõud	14
5.	TEHNOVÕRGUD	15
5.1.	Veevarustus ja kanalisatsioon	15
5.2.	Sade- ja pinnasevete ärajuhtimine	15
5.3.	Elektrivarustus	16
5.4.	Välisvalgustus	16
6.	KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED	16
7.	PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA	16
8.	JOONISED	18
9.	MENETLUSDOKUMENTATSIOON	19
10.	LISAD	20
11.	KOOSKÕLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOONDLOETELU	21

1. ÜLDANDMED

1.1. Planeeringu objekt ja asukoht:

Viimsi vald
Püüsi küla
Kinnistu Altsauna lauter ja mereala detailplaneering

1.2. Tellija:

Viimsi Vallavalitsus
Nelgi tee 1
74001 Viimsi alevik
Tel. 6028860

1.3. Huvitatud isik:

MTÜ Püüsi Külaselts

1.4. Töövõtja:

Viimsi Haldus OÜ
Reg. kood 10618178, reg.nr EEP000176
74001 Viimsi alevik
Nelgi tee 1
Tel. 6028863
Planeerija: Viire Ernesaks

1.5. Detailplaneeringu koostamise alused

Planeerimisseadus

Harju Maakonna planeering 2030+

Viimsi Vallavolikogu otsus 12.detsember 2017 nr 100 detailplaneeringu algatamise lähteseisukohtade kinnitamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise kohta.

Viimsi Vallavolikogu otsus 20.aprill 2021 nr 17 „Detailplaneeringu menetluse lõpetamine Püüsi külas Klaukse-Petri kinnistul“.

Viimsi valla mandriosa üldplaneering (kehtestatud 11.01.2000.a)

Viimsi valla üldplaneeringu teemaplaneering “Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted” (kehtestatud 13.09.2005.a.)

Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu teemaplaneering “Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik” (kehtestatud 13.10.2009.a)

1.6. Detailplaneeringu lähtedokumendid

Ehitusseadustik

Jäätmeseadus

Looduskaitseadus

Rahvatervise seadus

Tuleohutuse seadus

Turvaseadus

Siseministri määrus nr 17, 30.03.2017 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“

Eesti Standard EVS 843:2016 Linnatänavad

Eesti Standard EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine, Linnaplaneerimine ja Arhitektuur
Osa 1: Linnaplaneerimine

1.7. Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud

- Geodeetilised uurimistööd Radiaan OÜ 08.12.2018 töö nr.359G18
- Hüdrograafilised mõõdistustööd Lotrell Service OÜ 28.11.2018.a
- Altsauna lauter ja Klaukse-Peetri kinnistutel asuva sadama lainetuse hindamine OÜ Corson töö nr.1831
- Püüsi sadama rannaprotsesside analüüs OÜ Lainemudel Töö 1910
- Püüsi sadama rannaprotsesside analüüs OÜ Lainemudel Töö 2121
- Sadama eskiislahendus, OÜ Corson Toomas Liiv
- Altsauna lauter kinnistu detailplaneeringu ala rohevõrgustiku toimivuse analüüs Lemma OÜ 08.07.2021.a
- Altsauna Lautri ümbruse rannanõlva setted ja nende liikumise võimalik mõju, koostaja TLÜ Ökoloogia keskus

2. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK

Detailplaneeringu koostamise vajadus tuleneb Püüsi Külaselts MTÜ soovist, muuta munitsipaalomandis oleva kinnistu Altsauna lauter üldplaneeringu kohane maakasutuse juhtotstarve looduslikust rohumaast sadama maaks, väikesadama ehitamise eesmärgil.

Detailplaneering algatati 2017.aastal kahele kinnistule (Altsauna lauter ja Klaukse-Peetri) 2019 aasta 2.septembrist kuni 2. oktoobrini toimunud eskiislahenduse avalikul väljapanekul ning hiljem toimunud avalikul arutelul esitletud lahendus hõlmas nii Klaukse-Peetri kui Altsauna lautri kinnistud. Menetluse käigus 2020.a detsembris teatas Klaukse-Peetri kinnistu omanik soovist mitte jätkata planeeringumenetlusega omal kinnistul.

Viimsi Vallavolikogu otsusega 20.aprill 2021 otsustati lõpetada detailplaneeringu menetlus Klaukse-Peetri kinnistul ning jätkata vaid Altsauna lautri kinnistuga.

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek üldplaneeringu teemaplaneeringu *Miljööväärtslikud alad ja rohevõrgustik*. muutmiseks, kuivõrd planeeritav kinnistu asub haljastu nr 4 alal.

Detailplaneeringuga lahendatakse väikesadama toimimiseks vajalik infrastruktuur, s.h määratakse sadamakrundi piirid ning ehitusõigus lainekaitsemuulide ja slippide ehitamiseks,

ning tingimused paatide hoiukoha süvendamiseks. Ühtlasi määratakse detailplaneeringuga liikluskorralduse ning parkimise põhimõtted ning haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted.

Detailplaneeringuga kavandatud väikesadam on mõeldud eelkõige paatidele süvisega 0,5 – 1,0 meetrit mitte suure süvisega jahtidele. Sadama akvatooriumi sügavus on 1,5 kuni 2 meetrit.

Detailplaneeringu algatamise otsuses kirjas olnud eesmärkidest ei käsitleta faarvaatri süvendamist ning rannakindlustuse rajamist.

Sadama akvatoorium on viidud rannast eemale ning puudub vajadus faarvaatrit süvendada, sest olemasolev sügavus on piisav.

Samuti puudub vajadus rajada täiendavat rannakindlustust. Planeeritavast alast põhjas asub Rohuneeme tee 95 kinnistu, mille merepiirile on rajatud rannakindlustus juba varasemalt. Planeeritavast alast lõunasse jääv Klauke-Peetri kinnistu on merepoolt kaitstud maakividest valliga, lisaks on kivivall ka Rohuneeme mnt kaitseks 11251 Viimsi-Rohuneeme tee kinnistul. Planeeritav ala asub tiheasustusalal, planeeringuala ligikaudne suurus on 0,55 hektarit.

Viimsi valla kinnistu Altsauna lauter ning mereala detailplaneeringu koostamise aluseks on Viimsi Vallavolikogu otsus 12.detsember 2017 nr 100 detailplaneeringu algatamise lähteseisukohtade kinnitamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise kohta.

3. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

3.1. Üldandmed

Planeeritav ala asub Viimsi poolsaare läänerannikul Püüsi külas ja hõlmab 527 m² suurust Altsauna lauteri kinnistut (89001:001:0544) ning sellega piirnevat mereala.

Koos täidetava merealaga on planeeritava ala suurus ca 0,55 ha. Kõrghaljastus kinnistul puudub. Planeeritava ala asub 11251 Viimsi-Rohuneeme tee ja mere vahel.

Maismaa osa planeeritavast alast on sõltuvuses veetaseme kõrgusest. Veetase võib kõikuda 50 kuni 60 cm, erandjuhtudel ka rohkem. Kui läheduses paiknevale Pandju saarele saab kuiva jalaga on Altsauna lauter kuiv ning kaetud muru ja kõrkjatega.

3.2. Olemasolev maakasutus

Altsauna lauter (89001:001:0544), suurus 527 m², sihtotstarve üldkasutatav maa 100%

4. DETAILPLANEERINGU LAHENDUS

4.1. Vastavus üldplaneeringule

Detailplaneeringuga kavandatud ei vasta kehtivale Viimsi valla mandriosa üldplaneeringule – üldplaneeringu kohaselt jääb planeeringuala loodusliku rohumaa juhtotstarbega alale, kuhu väikesadama rajamist ettenähtud ei ole.

Detailplaneering on vastuolus Viimsi valla üldplaneeringu teemaplaneeringuga: Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik. Teemaplaneeringu järgi paikneb planeeringualal haljastu nr 4, mille eesmärk on roheline võrgustiku sidususe suurendamine. Teemaplaneeringu järgi on antud alale lubatud detailplaneeringu alusel rajada puhkeotstarbelisi ehitisi.

4.2. Üldplaneeringu muutmise ettepanek

Viimsi valla mandriosa üldplaneeringus käsitletavas asukohas väikesadamat ette ei ole nähtud. Käesoleva detailplaneeringuga tehakse ettepanek muuta Viimsi valla mandriosa üldplaneeringut. Ettepanek on muuta kehtiv maakasutuse juhtotstarve (loodusliku rohumaa) tootmismaa juhtotstarbega alaks, eesmärgiga rajada Altsauna lauter kinnistule väikesadam.

Altsauna lautri kinnistul paikneb olemasolev lauter, sellest tuleneb ka kinnistu nimetus. Kinnistu ees meres olev kividest puhastatud ala on hästi nähtav piirkonna ortofotodelt (vt joonis AP-1). Altsauna lauter on olnud aastakümneid kasutuses lautrina ning asukoht on sobinud ja olnud ohutu paatide randumiseks.

Püüsi külal oma sadam puudub. Külaseltsile on eeskujuks Kelvingi sadam, analoogne väikesadam soovitakse rajada ka Püünsisse, seetõttu taotles MTÜ Püüsi Külaselts üldplaneeringut muutva detailplaneeringu algatamist.

Teemaplaneeringus „Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik“ on Rohuneeme mnt ääres planeeritava ala kontaktvööndis tähistatud mitmed kauni vaatelised paigad (avanev vaade) ning ala jääb haljastu nr 4 koosseisu.

Planeeritav väikesadam jääb Rohuneeme maantee tasapinnast allapoole, Rohuneeme mnt absoluutkõrgusmärgid on ca 2.50 m, planeeritavatel lainemurdjatel ja parkimisalal ca 1,0 m.

Sadamat piirdega ei ümbritseta ning planeeritav lahendus vaba liikumist ei takista ning avanevaid vaatesuundi pigem tekib juurde, sest lisavõimaluseks on jalutada lainemurdjatel ning vaadelda poolsaart ka merepoolt maismaapoolle ning piki rannikut. Planeeritav väikesadam ei muuda üldplaneeringu põhimõtet avanevate vaadete osas.

Haljastuga nr 4 eesmärk on tugevdada roheline võrgustiku sidusust ranna-alal ja võimaldada detailplaneeringu alusel ranna-alale puhkeotstarbeliste ehitiste kavandamist. Järgneb väljavõte OÜ Lemma poolt koostatud Altsauna lauter kinnistu detailplaneeringu ala rohevõrgustiku toimivuse analüüsist:

Eesti riigi üldiste arengute seisukohast tuleb kogu Eesti rannikul välja arendada riigi seisukohalt optimaalne väikesadamate (sh jahisadamad) kett, mis seob ka saared mandriga ja edendab turismialaseid otsesidemeid välisriikidega. Selline kett aitab kindlustada saarte ja rannikualade majanduslikku baasi.

Väikesadam on sadam või sadama osa, kus osutatakse sadamateenuseid harrastusveesõidukitele, väikelaevadele ja meresõiduohutuse seaduse tähenduses alla 24-meetri kogupikkusega laevadele. Väikesadamate arendamisel on otstarbeks ühitada erinevad kasutusotstarbed (kalandus, turism, rekreatsioon jne). Väikesadamate haakuvus tagamaal pakutavate teenustega tekitab sünergia, mis parandab turismi arenguvõimalusi. Väga tähtis on tagada hea ligipääs väikesadamatele – nii merel kui ka siseveekogudes. Selleks on koostatud Riigile oluliste väikesadamate võrgustiku ja sadamate arendamise tegevuskava ning ka Väikesadamate võrgustiku kontseptsioon 2014–2020. Riik toetab Eesti rannikut katva vajalikke teenuseid pakkuvate ja piisava tihedusega väikesadamate võrgustiku arendamist, et sadamas oleks võimalik peatuda iga päevateekonna ehk vähemalt iga kolmekümne meremiili järel. Sadamatelt ootame külastajatele suunatud teenuste väljaarendamist ja täiendamist, et luua täiendavat reisimotivatsiooni Eesti külastamiseks ning pikendada meie vetes seilavate külalissaluste Eestis viibimise aega.

Viimsi valla üldplaneeringu teemaplaneeringu Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik alusel asub Altsauna lauter kinnistu ulatuslikul Püüsi ranna-ala haljastul nr 4.

Kinnistu ei asu Harju maakonnaplaneeringu 2030+ (Harju maakonna teemaplaneeringus „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“ alusel) määratud rohevõrgustikus

ega Viimsi valla üldplaneeringu teemaplaneeringu Miljööväärtslikud alad ja rohevõrgustik alusel täpsustatud Viimsi valla rohevõrgustikus.

Haljastu on eelkõige oluline puhkemajanduslikust seisukohast ja kuna see on munitsipaalomandis ja hea avaliku juurdepääsuga riigimaanteelt, siis on ala sobiv avaliku väikesadama rajamiseks ilma oluliste mõjudeta. Viimsi vallavolikogu otsuse juures, millega algatati detailplaneering (algselt oluliselt suuremale alale) ja jäeti algatamata KSH, on lisana ka igakülselt kaalutletud KSH eelhinnang.

4.3. Planeeritud krundid, ehitusõigus ja arhitektuurinõuded

Kavandatud sadam koosneb kahest akvatooriumit kaitsvast lainemurdjast, ühendusest maaga ja sadama keskel asetsevast saarest koos kohvikuga, millelt hargneb ühendus ujuvkaidele. Tehissaar on käiguteede kaudu kaldaga püsivalt ühendatud.

Sadamales on kavandatud 40 paadikohta. Neist 24 on kuni 6 meetristele alustele ja 16 kuni 8 meetristele alustele. Vastavalt Politsei- ja Piirivalveameti kooskõlastuses 15.12.2012 toodud ettepanekule, tuleb mereturvalisuse tagamiseks kavandada ka üks vakantne paadi hoidmise koht merepääste sündmustele reageerimiseks. Koht paadi veeskamiseks, sildumiseks ning hoidmiseks määratakse sadama ehitusprojektiga.

Sildumiseks mõeldud ujuvkaidele pääs on piiratud käiguteedele ette nähtud väravatega. Saarele, kuhu saab rajada kohviku ja lainemurdjatele ligipääsu ei piirata.

Süvendusmahtude vähendamiseks on sadam viidud kaldast eemale. Süvendatav ala on näidatud joonisel viirutusega. Sadama akvatoorium süvendatakse madalamas osas sügavuseni 1,5 meetrit. Orienteeruv süvendusmaht on 900 m³.

Sadamat kaitsevad kaks gravitatsioonitüüpi lainemurdjat, mis on kaetud graniitkividest kaitselementidega. Sadama kaide ja lainemurdjate pealispinna kõrgusmärk on 1 meetri üle veepinna. Lainemurdjate välisküljele on kavandatud parapett, mille kõrgus on 2 meetrit veepinnast. Sadama keskel asuva saare kõrgusmärgiks on kavandatud +1,5 meetrit, et võimalikul kohvikualal istuvad inimesed näeksid üle parapeti merele.

Lainemurdjate väliskülje nõlvus on 1:2. lainemurdjate sisekülje ja saare nõlvade kalle on 1:1,5. Slipi kallak on kavandatud 1:7.

Kaile on kavandatud 2 slippi. Sadama akvatooriumisse laskuv slipp on ette nähtud kuni 8 meetriste aluste veeskamiseks. Slipi kõrval asuva saarele viiva ujuvkai külge saab vajadusel kinnitada auto parkimiseks slipilt vette lastud paadi. Teine slipp on kavandatud purjelaudade jms veeskamiseks.

Sadama eskiisprojekti koostas Toomas Liiv (OÜ Corson).

Sadama täpne kuju sh suudme asukoht määratakse sadama ehitusprojektiga. Lähtuvalt TLÜ Ökoloogia keskuse aruandest „Altsauna Lautri ümbruse rannanõlva setted ja nende liikumise võimalik mõju“ on soovitus põhjamauli pisut pikendada ja lõunamauli lühendada.

Viimsi Raamatukogus 12. veebruaril 2024 toimunud detailplaneeringu avalikul arutelul tegi detailplaneeringu avalikul väljapanekul arvamusi esitanud isik ettepaneku nihutada sadama suuet põhja poole. Sadama ehitusprojekti koostaja peab analüüsima koostatud uuringuid ning määrama sadama suudmele kõige otstarbekama asukoha, jättes detailplaneeringuga määratud sadama põhilahenduse üldjoontes samaks

Lisaks suudme asukoha täpsustamise vajadusele lisandub avalikul arutelul tehtud kokkuleppest tulenevalt detailplaneeringusse täiendus, võtta tarvitusele meetmed veeringluse tagamiseks ning seletuskirja on lisatud nõue lüüside ehitamise kohta lainemurdjate ja parkla alla. Veeringlus vähendab orgaanilise massi vohamist ja kuhjumist sadama kontaktalale. Lüüside asukohad määratakse sadama ehitusprojektiga koostöös naaberkinnistute omanikega.

Detailplaneeringuga määratud ehitusõigus ja hoonestustingimused on antud joonisel AP-5. Detailplaneeringuga moodustatakse 2 krunti, mis moodustavad ühe terviku ning eraldi toimida ei saa.

Krunt pos.1

Sadama maa sihtotstarbega krunt pos. 1 (suurusega 5116 m²) moodustatakse kinnistust Altsauna lauter (527 m²) ning täidetavast merealast (riigimaa). Krunt pos. 1 hõlmab olemasolevat Altsauna lautri kinnistut ning rajatavaid lainemurdjaid ja parkimisala.

Lainemurdjate rajamiseks ning sadama maismaa osa täitmiseks uputatakse merepõhja tahkeid aineid ca 7000 m³.

Krunt pos.2

Sadama maa sihtotstarbega krunt pos.2 (suurusega 419 m²) moodustatakse täidetavast merealast (riigimaa).

Krunt pos. 2 on lainemurdjatega ümbritsetud sadama akvatooriumi keskele kavandatud tehissaar, millelt on ühendused ujuvkaidele. Tehissaar on käiguteede kaudu kaldaga püsivalt ühendatud. Krundile pos. 2 on antud ehitusõigus suvekohviku püstitamiseks – ehitisealune pind kuni 100 m², 1 korrus, hoone kõrgus max 5m.

Detailplaneering viiakse ellu ühe kompaktse etapina ja kohvik ehitatakse valmis koos ülejäänud sadamarajatiste, lainemurdjate ja tehissaarega enne kui hakkavad kehtima veekaitseks piirangud, seetõttu ehituskeeluvööndi vähendamise taotlemine tehissaarel vajalik ei ole (vt Keskkonnameti kiri 26.09.2023 nr 7-13/23/16454-3).

Detailplaneeringu joonisele on kantud kallasrada (Keskkonnaseadustiku üldosa seadus §38) ning Looduskaitseaduse §-st 35-39 tulenevad kitsendused – veekaitsevöönd, ehituskeeluvöönd ja piiranguvöönd.

Tegemist on korduvalt üleujutatava alaga, seetõttu on vööndite laiuse arvestamise lähtejooneks kõrgveepiir - samakõrgusjoon 1,5m (vt teemaplaneering Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted).

Korduva üleujutusega veekogude ranna või kalda piiranguvöönd, veekaitsevöönd ja ehituskeeluvöönd koosnevad üleujutatavast alast ja käesoleva seaduse §-des 37–39 sätestatud vööndi laiusest. Piiranguvööndi laius on 200 m, ehituskeeluvööndi laius Läänemere rannal tiheasustusega alal on 50 m, veekaitsevööndi laius on 20 m.

Planeeritav ala jääb veekaitsevööndisse (20m), ranna ehituskeeluvööndisse (50m) ning ranna piiranguvööndisse (200m).

Vastavalt looduskaitseadusele § 38 lg 5 punktile 2 ei laiene ehituskeeld kehtestatud detailplaneeringuga või kehtestatud üldplaneeringuga kavandatud sadamachitisele ja veeliiklusrajatisele.

Sadama täpne lahendus sh. navigatsioonimärgistuse paigaldus antakse sadama ehitusprojekti staadiumis.

Sadama hüdrotehniliste tööde ja süvendustööde projektid tuleb sadama pidajal enne tööde algust kooskõlastada Transpordiametiga, vastavalt majandus- ja kommunikatsiooniministri 6. detsembri 2002. a määrusele nr 26 "Ehitustegevuse kord veeteel või navigatsioonimärgi vahetus läheduses või mõjupiirkonnas". Samuti tuleb sadama navigatsioonimärgistuse projekteerimisel lähtuda majandus- ja kommunikatsiooniministri 2. detsembri 2002. a määrusest nr 18 "Navigatsioonimärgistuse kavandamise, rajamise, rekonstrueerimise, paigaldamise, järelevalve ja märgistusest teavitamise nõuded ning kord".

Planeeritava ala kruntide maakasutuse määramisel on aluseks ruumilise planeerimise leppemärgid, mis on leitavad Viimsi valla kodulehelt

<https://www.viimsivald.ee/teenused/planeeringud/planeeringute-leppemargid>

Vastavalt ruumilise planeerimise leppemärkidele on detailplaneeringus krundi kasutamise sihtotstarve järgnev:

LS – sadama maa (kataster – tootmismaa)

Sulgudes on detailplaneeringu krundi kasutamise sihtotstarbele vastav katastriüksuse sihtotstarve.

Ehitusloa saamiseks tuleb koostada ehitusprojekt (staadium eelprojekt).

Projekt peab vastama Majandus- ja taristuministri määrusele nr 97 (17.07.2015) "Nõuded ehitusprojektile".

Detailplaneeringus antud piirangute ja kohustuste täitmise järelevalvet teostavad vastava pädevusega Viimsi Vallavalitsuse spetsialistid.

4.4. Looduskaitseliste mõjude analüüs

Looduskaitseseaduse (LKS) § 34 kohaselt ranna kaitse eesmärk on rannal asuvate looduskoosluste säilitamine, inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine, ranna eripära arvestava asustuse suunamine ning seal vaba liikumise ja juurdepääsu tagamine.

Planeerimisprotsessis on ehitusõiguste seadmisel arvestatud kinnisasjade piiridega, olemasolevate juurdepääsudega, väljakujunenud asustusega ning ranna eripäraga, sh reljeefi ja taimestikuga.

Taimestik:

Sadama maa sihtotstarbega krunt pos.2 (suurusega 419 m²), moodustatakse täidetavast merealast.

EELIS-e Keskkonnaagentuuri andmete kohaselt ei asu DP ala kaitsealal, hoiualal, püsielupaigas ega kaitstava looduse üksikobjekti kaitsevööndis ega piirne nende aladega. DP alal ei ole teada kaitstavate liikide elupaiku.

Kalastik:

Harju Kalandusühingu esindajaga väitel mõju kalavarudele puudub, kuigi igasugune vesiehitus peletab kalad esialgu eemale siis teiste sadamate näitel ajajooksul olukord taastub.

Reljeef:

Olemasoleva maapinna kõrgusmärgid Altsauna lautri kinnistul on vahemikus 0.00...1.62 m.

Lainemurdjate rajamiseks ning sadama maismaa osa täitmiseks uputatakse merepõhja tahkeid aineid ca 7000 m³. Maapinda tõstetakse krundil pos.1 kuni absoluutkõrgusmärgini 1.00 m ja krundil pos.2 kõrgusmärgini 1,5m. Süvendatava osa maht on ca 900 m³.

Lähtuvalt TLÜ Ökoloogia keskuse aruandest on planeeritav asukoht väikesadamale sobilik.

Sadama piirkonnas ei leidu piisavas koguses liivasid, mis võiksid põhjustada sadama ummistumist. Siin levivad liivad on suhteliselt jämedateralised ja need liiguvad enamasti vaid rannajoone lähistel. Sadamast lõunas paiknevad liivad on väheliikuvad, mis on tingitud nii lõunas, edelas kui ka läänes paiknevast madalikust. Vähesest liikuvusest annab tunnistust ka laialdaselt roostunud ja kamardunud rand.

Väljakujunenud asustus:

Altsauna lautri kinnistul paikneb olemasolev lauter. Hoonestust planeeritaval ala olnud ei ole. Ajalooliselt on rannaäärsed maatükid kuulunud rannatalude koosseisu ning olnudki kasutusel lautrina. Planeeritavas hoones väikesadama keskel, kuhu detailplaneeringuga on ette nähtud kohvik, saab pakkuda ka teisi väikesadamas vajaminevaid teenuseid, nt turismiinfo punkt, väikesadama valve, tualett jne.

Eesti riigi üldiste arengute seisukohast tuleb kogu Eesti rannikul välja arendada riigi seisukohalt optimaalne väikesadamate (sh jahisadamad) kett, mis seob ka saared mandriga ja edendab turismialaseid otsesidemeid välisriikidega.

Hoone paigutamine täidetavale alale ehk tehissaarele Rohuneeme maanteest kaugemal on eesmärgipärane, nimelt ega suleta nii avanevaid vaatesuundi st liikudes Rohuneeme maanteel või kergliiklusteel ei poolita hooneseinad vaadet Tallinna lahele.

Olemasolevad teed ja tehnovõrgud:

Planeeritavale väikesadamale on ligipääs olemasolevalt teelt - Rohuneeme manteele, Ehituskeeluvööndi vähenduse ettepanekul ja planeeringu koostamisel lähtutakse väljakujunenud teedest ja tehnovõrkudest.

Kõlvikute ja kinnisasjade piirid:

Maakatastri kõlvikute kaardi kohaselt on kinnistu Altsauna lauter kõlvikuline jaotus: 100% muu maa. Krunt pos. 1 moodustatakse kinnistutest Altsauna lauter (527 m²) ning täidetavast merealast. Krunt pos.2, millele taotletakse ehituskeeluvööndi vähendamist moodustatakse täies ulatuses täidetavast merealast.

Vaba liikumise ja juurdepääsu tagamine:

Vaba liikumine planeeritavat ala läbival kallasrajal on tagatud, ala piirdega ei ümbritseta.

Vaid sildumiseks mõeldud ujuvkaidele pääs on piiratud käiguteedele ette nähtud väravatega. Tehissaarele ja lainemurdjatele ligipääsu ei piirata.

4.5. Liiklus- ja parkimiskorraldus

Juurdepääs planeeritavale väikesadamale kruntidele on 11251 Viimsi – Rohuneeme tee kilomeetrilt 6,44.

Hetkel pääs sõiduautodega kinnistule puudub.

Parkimismatiiv paadisadamale on vastavalt Eesti Standardile EVS 843:2016 Linnatänavad 1/2 (normatiiv paadi kohta). Sellest tulenevalt võib parkimiskohtade vajadus olla kuni 20 kohta, sest sadam on orienteeruvalt kavandatud 40 paadile.

11251 Viimsi – Rohuneeme tee teekaitsevöönd on käsitletavas piirkonnas vastavalt EhS § 71 lõige 2 kohaselt 30m äärmise sõiduraja välimisest servast.

Planeeritav ala jääb 11251 Viimsi – Rohuneeme tee teekaitsevööndisse.

Tegevuseks teel ja tee kaitsevööndis tuleb taotleda teeomaniku nõusolek.

Detailplaneeringu joonisele on kantud ristumiskoha nähtavuskolmnurgad.

11251 Viimsi-Rohuneeme tee on lubatav kiirus kuni 50 km/h. Ristumiskoha nähtavuskolmnurkade määramisel on aluseks projektkiirus 60 km/h.

Nähtavuskolmnurkade rahuldav tase on 130 meetrit mõlemale poole Viimsi-Rohuneeme teed, nõutav külgnähtavus 12 meetrit.

Nähtavuskolmnurga alale ei tohi paigaldada nähtavust piiravaid takistusi (nt piirded) ning likvideerida tuleb nähtavuskolmnurka jäävad parkimiskohad. Parkimiskohad asendatakse sillutiskividega või haljastusega, sobilik lahendus tuleb välja töötada riigitee ristumiskoha projekti koosseisus.

Müra leevendusmeetmetega seotud kulud kannavad kinnistute omanikud. Tee omanik (Transpordiamet) ei võta endale kohustusi võimalike maanteeliiklusest põhjustatud häiringute (nt müra, vibratsioon, õhusaaste) leevendamiseks.

Transpordiamet ei võta endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks.

Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks. Tee ehitus projekte võib

koostada vaid vastavat pädevust omav isik (EhS § 24 lg 2 p 2). Riigiteega liitumise või ristumiskoha ümberehituse korral (EhS § 99 lg 3) annab nõuded projektile Transpordiamet ja riigitee aluse maaüksuse piires väljastab tee ehitusloa Transpordiamet.

Sadama ehitusprojekt, süvendusprojekt ja navigatsioonimärgistuse projekt tuleb eraldiseisvalt kooskõlastada Transpordiametiga.

4.6. Keskkonnakaitselised tingimused

Keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindangu põhjal ei ole detailplaneeringu koostamisel keskkonnamõju strateegilise hindamise läbiviimine vajalik järgmistel põhjustel:

1. Detailplaneeringus ei kavandata eeldatavalt olulise keskkonnamõjuga tegevust, sh näiteks tootmist, ulatusliku elamurajooni rajamist ega muud tegevust, millega kaasneks keskkonnaseisundi või looduslike alade kahjustumist, sh vee, pinnase, õhu saastatust, olulist jäätmetekke või mürataseme suurenemist;
2. Lähtudes planeeringuala ja selle lähiümbruse keskkonnatingimustest ja maakasutusest, ei põhjusta ala planeerimine olulist negatiivset keskkonnamõju. Tegevusega kaasnevad võimalikud mõjud on ehitusaegsed, nende ulatus piirneb peamiselt planeeringualaga ning avariiolekordade esinemise tõenäosus on väike, kui detailplaneeringu elluviimisel arvestatakse detailplaneeringu tingimusi ning õigusaktide nõudeid;
3. Planeeringus kavandatav tegevus ei põhjusta looduskeskkonna vastupanuvõime ega loodusvarade taastumisvõime ületamist, sest planeeringu elluviimisega ei kaasne olulist mõju looduskeskkonnale. Planeeringualal ei paikne Natura 2000 võrgustiku alasid, mida planeeringuga kavandatav tegevus võib mõjutada.
4. Planeeringuala jääb Läänemere ranna ehituskeelu- ja piiranguvööndisse.
5. Planeeringualal puudub kõrghaljastus.
6. Detailplaneeringus kavandatav tegevus ei kahjusta inimese tervist, heaolu ega vara, sest planeeritava tegevusega ei kaasne olulist liiklusköormuse, õhusaaste ega müratasemete suurenemist.
7. Planeeringualal ei ole tuvastatud keskkonda saastavaid objekte ega jääkreostust, samuti ei kaasne olulist mõju veekeskkonnale.

Planeeritud maa-ala keskkonnakaitselised abinõud on järgmised:

- Süvendamisel ja lainemurdjate rajamisel pidada kinni heast ehitustavast
- Vältida ehitusmaterjalide sattumist merre, selleks mitte ette nähtud kohas
- Tuulekiirusel üle 15 m/s ehitustööd merel peatada
- Tähistada sadamasse sisse ja väljasõidutee
- Veesõidukite kiirus madalamas vees, kui 2,5 m ei tohi olla üle 5 sõlme (suurusjärgus 10 km/h);
- Süvendatav pinnas on soovitatav kasutada maismaal. See vähendab negatiivse mõju võimalikkust merekeskkonnale, kuid ei tõsta negatiivse mõju tõenäosust maismaale
- Jäätmete kogumine konteineritesse, hoiustamine omal krundil ja regulaarne äravedu
- Kanaliseerimine vastavalt Viimsi valla kanaliseerimise plaanile.
- Juurdepääsuteede rajamine tolmuva kattega.
- Parkla sademevee süsteemile liiva- ja õlipüüduuri paigaldamine

Keskkonnalubade taotlemise vajadus.

Planeeringulahenduse realiseerimiseks vajalikud keskkonnaload:

Keskkonnaloa tuleb taotleda enne ehitusloa taotluse esitamist.

- Veeseadus § 187 p 6, p 8, p 10 ja p 17 Veeluba peab olema, kui:
 - 6) juhitakse sadamevett suublasse jäätmekäitlusmaalt, tööstuse territooriumilt, sadamaehitiste maalt, turbatööstusmaalt ja muudest kohtadest, kus on saastatuse risk või oht veekogu seisundile;
 - 8) süvendatakse veekogu või paigutatakse veekogu põhja süvenduspinnast mahuga alates 100 kuupmeetrist;
 - 10) paigutatakse veekogusse tahkeid aineid mahuga alates 100 kuupmeetrist;
 - 17) muudetakse pinnaveekogumiga hõlmatud veekogu, pinnaveekogumiga hõlmamata loodusliku järve või üle ühe hektari suuruse veepeegli pindalaga tehisjärve kaldajoont, välja arvatud maavara kaevandamisel tekkiv või muudetav veekogu;

Rannaprotsesside analüüs

OÜ Lainemudel analüüsis planeeritava sadama mõju rannikuprotsessidele: kas ja kuidas muutub setete liikumine (vt lisad).

Väljavõtte analüüsist:

Maheda lainekliima ning rannal oleva sobiva settematerjali vähesuse tõttu on planeeritava Püüsi sadama piirkonnas setete liikumine väike. Kohaliku elaniku sõnusti liiguvad Pandju lõukas siiski liivad siia-sinna ning see võib mõjutada kavandatavat sadamat (liiv võib kanduda sadama suudmesse). Käesoleva hinnangu kirjutaja soovib enne ehitust uurida merepõhja pealmist kihti (ca 0,5-1,0 m) ehk siis võimalike liivade kihi paksust kogu Pandju lõukas. Uuringu tulemusena peaks saama liivade jaotuse ja granulomeetrilise jaotuse, mis võimaldaks hinnata muutunud sadama kuju sobivust.

Olulise aspektina tuleb välja tuua, et uus sadam ulatub rohkem läände kui eelmine ning seega tõkestavad uue sadama muulid võimaliku põhja-lõuna suunalise setete liikumise. Kui varasemalt oli põhjapoolseks setete liikumise piiriks põhja pool asuv Rohuneeme sadam (ca 450 m kaugusel), siis nüüd nihkub see piir lõunasse. Rohuneeme sadama ja Püüsi sadama vaheline osa on kaitstud suurelt jaolt graniitkividest rannakindlustusega ning seega pole oodata intensiivsemat erosiooni rannikul. Ilmselt muutub aga planeeritava Püüsi sadama ja Idasääre vaheline setete liikumise muster.

Setete kuhjumise intensiivsust planeeritava akvatooriumi suudmesse saab hinnata pärast soovitatud uuringu tegemist. Peale seda saab vajadusel muuta sadama suudme asukohta. Seda peaks võimaldama teha eelprojekti staadiumis. Lisaks tuleks üle vaadata eelprojekti detailplaneeringuga pakutud muulide kõrgused, mis arvestades võimalikku ületipnemist kõrgete veetasemetega võiksid olla kõrgemad kui +2,0 m (EH2000).

Lähtuvalt OÜ Lainemudel analüüsist telliti täiendav uuring Altsauna lautri ümbruse rannanõlva setete ja nende liikumise mõju kohta TLÜ Ökoloogia keskuselt, et hinnata sadama kuju sobivust arvestades setete liikumisega. Uuringu kokkuvõttes soovitatakse sadama ehitusprojekti põhjamuuli pisut pikendada ja lõnamuuli lühendada.

Altsauna Lautri ümbruse rannanõlva setted ja nende liikumise võimalik mõju (väljavõtte TLÜ Ökoloogia keskuse aruandest)

Planeeritava Altsauna sadamakoha ümbruses viidi läbi põhjalik kartograafiline analüüs, mille tulemusi kontrolliti välitööde käigus. Mõõdistati 5 ristprofiili, võeti 21 setteproovi ja viidi läbi kolm puurimist vintpuuriga.

Tööde tulemusena selgus, et olulised liivakogused paiknevad vaid Pandju saare taha kuhjunud sääre ümbruses, kitsa ribana Pandju saarest põhjasuunas jääva madaliku idaserval ning samuti kitsa ribana rannal ja rannalähedases meres vastu Viimsi poolsaart. Pandju saarest lähtuva sääre ja sadama vahelisel lõigul, vastu Viimsi-Rohuneeme teed (vastu Viimsi poolsaart) on liivakeha veidi ulatuslikum vahetult sääre juures. Sadamast 200 m kaugusel on liivaga kaetud ala laius juba alla 100 m ja vahetult planeeritava sadamamuuli lõunaserval on liivaga kaetud ala laius vaevu 30 m, liiva maksimaalne paksus 20 cm ning liivade leviku piir jäi üldjuhul 1 m sügavusjoonest maapoole. Planeeritavast sadamast põhjasuunas sisuliselt liivade levikut ei tuvastatud.

Sadamasuudme lähistel ning planeeritaval laevateel (sadamasuudmest vahetult läänes ja sadamast põhjasuunas) oli merepõhjas enamasti tegemist savika moreeniga, millel võis kohati tuvastada vähest liiva, kruusa, munakaid ja üksikuid suuremaid kive.

Kokkuvõtlikult võib öelda, et sadama piirkonnas ei leidu piisavas koguses liivasid, mis võiksid põhjustada sadama ummistumist. Siin levivad liivad on suhteliselt jämedateralised ja need liiguvad enamasti vaid rannajoone lähistel. Sadamast lõunas paiknevad liivad on väheliikuvad, mis on tingitud nii lõunas, edelas kui ka läänes paiknevast madalikust. Vähesest liikuvusest annab tunnistust ka laialdaselt roostunud ja kamardunud rand.

Ettevaatlik peab olema vaid sellega, et sadama suuet ei viidaks liialt kaugele läände, sest siin vastas on madalik, mis on palistatud liivadega. Hetkel planeeritud kaugus tundub turvaline. Samuti peab ära märkima siinsele rannajoonele kuhjuva ulatusliku orgaanilise massi (adru, roostiku jäänused jms). Kuna piirkonna merepõhi on väga soodne taimestiku vohamiseks, siis on siin oht, et esimeste sügistormidega visatakse nii rannale kui ka sadamasse hulgaliselt orgaanikat. Oluline on, et sadamamuulide kõrgus oleks piisav, mis välistaks siia orgaanika kuhjamise. Rannas leiduvate vallide põhjal võib öelda, et ohutu kõrgus võiks olla vähemalt 1.5 m. Lisaks peaks muulid varjama ära otse läänest tuleva tormilainetuse ning sellega kaasneva orgaanika sissekande. Selle olulisusele viitab fakt, et Pandju saare taha kuhjunud liivakeha on kujunenud täpselt läänest itta ning selle asukoht on viimasel 22. aastal vähe muutunud. Ilmselt tuleks põhjamuuli pisut pikendada ja lõnamuuli lühendada, mida tehase lõpliku ehitusprojektiga.

4.7. Haljastus

Kõrghaljastus planeeritaval alal puudub ning puuduvad ka võimalused (kõrghaljastusele sobiv pinnas) uue rajamiseks. Sadamaala heakorrastades on soovitatav teedest ja platsidest vabale alale külvata muru ning istutada pinnakattetaimi või madalamaid põõsaid.

4.8. Vertikaalplaneerimine

Olemasoleva maapinna kõrgusmärgid Altsauna lautri kinnistul on vahemikus 0.00...1.62 m. Lainemurdjate rajamiseks ning sadama maismaa osa täitmiseks uputatakse merepõhja tahkeid aineid ca 7000 m³. Maapinda tõstetakse krundil pos.1 kuni absoluutkõrgusmärgini 1.00 m, tehissaarel (krunt pos.2) kõrgusmärgini 1,5m.

Süvendatava osa maht on ca 900 m³.

Täpne vertikaalplaneerimise lahendus antakse sadama ehitusprojektiga arvestades OÜ Lainemudel poolt koostatud rannaprotsesside analüüsiga, naaberkinnistu maapinna kõrgustega, katendite liikide ja mahtudega ning kruntidele projekteeritud trasside täpsete asukohtadega ja kõrgustega.

4.9. Jäätmekäitlus

Planeeritud ala jäätmekäitlus lahendatakse vastavalt Viimsi valla jäätmehoolduseeskirjale. Konteinereid ei tohi paigaldada naaberkinnistule lähemale kui 3m. Prügikonteinerite tühjendamine peab toimuma sagedusega, mis väldib mahutite ületäitumise, haisu tekke ning ümbruskonna reostamise. Olmejäätmel tuleb paigaldada mahutitesse selliselt, et need ei levitaks lõhna, ei määriks konteinereid ning ei põhjustaks ohtu inimestele. Jäätmete kogumine peab toimuma sorteeritult, et saaks tagada jäätmete taaskasutust ja kõrvaldamist. Samuti tuleb ette näha ohtlike jäätmete kogumine ning äravedu spetsiaalsetesse ladustamiskohtadesse.

Ehitusjäätmel tuleb kas suunata taaskasutamisse, ette näha nende äravedu, kõrvaldamine spetsiaalses ladustuspaigas või tuleb anda üle töötlemiseks vastavat jäätmekäitlusalust oma olemasolevale ettevõttele. Ehitustöödel tekkivate jäätmete valdaja on kohustatud rakendama kõiki tehnoloogilisi ja muid võimalusi jäätmete liikide kaupa kogumiseks. Samuti kuuluvad tema kohustuste hulka kõikide võimaluste rakendamine jäätmete taaskasutamiseks.

4.10. Kehtivad piirangud ja kaitsevööndid

Detailplaneeringu alale planeeritavate tehnorajatiste osas on kohustus seada isiklik kasutusõigus tehnoorkude omanike kasuks.

4.10.1. Elektri trassi kaitsevöönd

Mõlemale poole 0,4 kV elektrikaablit on kaitsevöönd 1,0 m.

4.10.2. Sidetrassi kaitsevöönd

Mõlemale poole sidetrassi on kaitsevöönd 1,0 m. Seal võib töid teostada Telia Eesti AS loal.

4.10.3. Veetrassi kaitsevöönd

Mõlemale poole veetrassi on kaitsevöönd 2,0 m, seal võib töid teostada AS Viimsi Vesi loal.

4.10.4. Reovee kanalisatsiooni kaitsevöönd

Mõlemale poole kanalisatsioonitrassi on kaitsevöönd 2,0 m, seal võib töid teostada AS Viimsi Vesi loal.

4.10.5. Riigimaantee kaitsevöönd

Riigimaantee (11251 Viimsi - Rohuneeme tee) teekaitsevöönd käsitletavas piirkonnas on vastavalt EhS § 71 lõike 2 kohaselt 30m äärmise sõiduraja välimisest servast.

Tegevuseks teel ja tee kaitsevööndis tuleb taotleda teeomaniku nõusolek.

4.11. Tuleohutusabinõud

Detailplaneering vastab Siseministri määrusele 30.03.2017 nr 17

„Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“.

Tuleohutusabinõud on järgmised:

- Juurdesõiduteed, läbisõidukohad ja juurdepääsud hoonetele-rajatistele peavad olema vabad ja aastaringselt kasutuskõlblikus seisukorras. Tee või läbisõidukoha sulgemisel remondiks või muul põhjusel, kui see takistab tuletõrje- või päästetehnika läbisõitu, tuleb rajada koheselt uus läbipääs suletavasse lõiku.
- Planeeritava hoone tuleohutusklass on TP-2 või TP-3 (täpsustatakse ehitusprojektiga)
- Projektid kooskõlastada Päästeameti Põhja Päästkeskusega.

- Projekteerimisel lähtuda standardist EVS 812-7:2018 Ehitiste tuleohutus. Osa7: Ehitistele esitatavad tuleohutusnõuded.
 - Tuletõrje veevarustus on lahendatud vastavalt standardile EVS 812-6:2012+A1:2013+AC:2016+A2:2017
 - Plan. hoone (kohvik) on IV kasutusviisiga, põlemiskoormusega kuni 600 MJ/m².
 - Tuletõkkeseptsiooni piirpindala on max 100 m²
 - Välikustutusvee normvooluhulk ühe tulekahju korral on 10 l/s 3 tunni jooksul.
 - Normatiivne vooluhulk on tagatud olemasoleva tuletõrjehüdrandi baasil.
- Lähim tuletõrjehüdrant paikneb Karikakra tee 2 kinnistu juures.

5. TEHNOVÕRGUD

5.1. Veevarustus ja kanalisatsioon

Planeeritava ala veevarustus ja kanalisatsioon on lahendatud olemasoleva ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni baasil lähtuvalt AS Viimsi Vesi AS tehnilistest tingimustest 04.juulil 2019.a (pikendatud kuni 31.12.2021.a).

ÜVK eelvoolud paiknevad Rohuneeme tee ääres, jäädes planeeritavast alast teisele poole teed. Planeeritavad vee- ja kanalisatsiooni torustikud tuuakse Rohuneeme tee alt läbi kinnisel meetodil.

Alale planeeritava kinnistu veevõrkide ja kanalisatsioonide liitumine ÜVK-ga peab vastama Viimsi valla ÜVK kasutamise eeskirjale ja Viimsi Vesi tehnilistele nõuetele.

Krundile pos.2 kavandatud suvekohviku veetarbimine on kuni 0,5 m³/ööpäevas. Ärajuhitav reovee kogus planeeringu alale max 0.5 m³/ööpäevas. Tagatav veerõhk- min 2,0 bari

Detailplaneeringuga moodustatakse 2 krunti, mis moodustavad ühe terviku, eraldi liitumisi kruntidele ei planeerita. Täpsed vee- ja kanalisatsioonitorustike lahendused antakse järgnevas projektstaadiumites.

Tagatav tuletõrjevesi max 10 l/sek. Lähim tuletõrjehüdrant paikneb Karikakra tee 2 kinnistu juures. Alalt sademevee ärajuhtimine on lahendatud vastavalt Viimsi valla kommunaalameti tingimustele. Sademe- ja pinnavee juhtimine reovee ühiskanalisatsiooni on keelatud.

Liitumispunktid ÜVK-ga täpsustatakse projekteerimise käigus. Lõplikult fikseeritakse liitumispunktid teenuslepingus.

5.2. Sade- ja pinnasevete ärajuhtimine

Sademevete ärajuhtimine on lahendatud vastavalt Viimsi Vallavalitsuse kommunaalameti tehnilistele tingimustele nr.14-9/2813-1 2.juuli 2019.a.

Kinnistute Altsauna lauter ja Rohuneeme tee 95 piiril kulgev sademeveekraav (Karikakra tee kraav) säilitatakse olemasoleval kujul, kraavi ei torutata ning põhja kõrgust ei tõsteta. Kinnistu Altsauna lauter ulatuses on sademeveekraavile määratud servituudi vajadus.

Planeeritava ala kõvakattega pindadelt kogutakse sademevesi kokku ning juhitakse Tallinna lahte. Parkla sademevesi puhastatakse läbi õli- ja liivapüüduuri.

Sademeveetorude rajamisel tuleb arvestada vooluhulkadega ning kõik käänakud, üleminekud ja ristumiskohad tuleb lahendada puhastus- ja seirekaevudega.

Kõvakattega pindadelt kogutavat kinnistu sademevett ei tohi otse merre juhtida, ühendused tuleb rajada läbi kaevude.

Kinnistu vertikaalplaneeringuga tuleb vältida sademevee valgumist naaberkinnistutele.

Sadamevee lahendus antakse sadamaprojektis või eraldi kinnistu vee- ja kanalisatsiooni projektis. Projekt tuleb kooskõlastada Viimsi Vallavalitsuse ehitus- ja kommunaalosakonnaga ning kõigi olemasolevate maa-aluste ja maapealsete rajatiste (tehnovõrkude) omanikega või valdajatega, maaomanike ja kasutajatega, kelle maakasutust või ehitusõigust projekt mõjutab.

5.3. Elektrivarustus

Planeeritava ala varustamine elektrienergiaga on lahendatud vastavalt Imatra Elekter AS-i elektrivarustuse tehnilistele tingimustele detailplaneeringuks nr.117/19 26.06.2019.a.

Planeeritavate kruntide pos.1 ja pos.2 elektrivarustus on lahendatud kaabelliiniga Karikakra tee 4 kinnistu ees asuvast õhuliini postist.

Karikakra tee serva ette nähtud kaabelliini asukoht täpsustatakse edasise projekteerimise käigus. Rohuneeme tee alt läbimine rajatakse kinnisel meetodil.

Krundi pos.2 piirile paigaldatakse mõlema krundi elektrivarustuseks ühine liitumiskilp (3x25A). Detailplaneeringuga moodustatakse 2 krunti, mis moodustavad ühe terviku.

Kooskõlastatud ja kehtestatud detailplaneeringu alusel esitada täpsustatud avaldus edasise projekteerimise läbiviimiseks.

5.4. Välisvalgustus

Rohuneeme teel on olemasolev tänavavalgustus, krundisisene välisvalgustus lahendatakse sadama ehitusprojektiga.

6. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED

Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste osas on lähtutud Eesti Standardi EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine, Linnaplaneerimine ja arhitektuur, Osa 1: Linnaplaneerimine” soovitustest ja nõuetest.

Kuritegevuse riskide vähendamiseks ette nähtud abinõud:

- Heakorrastada planeeritav ala ja hoida krundid korrastatutena.
- Selgelt eristada juurdepääs.
- Sadamalale ette näha liikumisanduritega varustatud valgustid.
- Valvetehnika paigaldamine nii sadamaalale kui hoonesse.
- Uste lukustamine. Välisustena kasutada soovitavalt turvauksi.
- Vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud jne) .
- Ujumise keeld sadama alal

7. PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA

Detailplaneering on lähiaastate ehitustegevuse alus. Kohalikul omavalitsusel on õigus taotleda detailplaneeringu kehtetuks tunnistamist, kui detailplaneeringu kehtestamisest on möödunud vähemalt 5 aastat ja detailplaneeringut ei ole asutud ellu viima.

Käesolev detailplaneering tuleb viia ellu ühe kompaktse etapina. Koos ülejäänud sadamarajatiste, lainemurdjate ja tehissaarega tuleb valmis ehitada ka kohvik.

Detailplaneeringu kehtestamise järgselt on vajalik teostada järgmised tegevused, saavutamaks detailplaneeringus kavandatud tulemus:

- Sõlmitakse leping sadama pidajaga sadama projekteerimiseks, väljaehitamiseks ning sadama tegevuse korraldamiseks
- Koostatakse sadama ehitusprojekt ja riigiteega ristumiskoha ümberehitamise projekt
- Taotletakse vee erikasutusloaga
- Taotletakse ehitusload (ristumiskoht riigimaanteega, sadamarajatised, lainemurdjad, tehissaar, kohvik, jm taristu)
Ehitusloa riigitee aluse maaüksuse piires annab Transpordiamet
- Juurdepääsu väljaehitamine
- Sadama väljaehitamine (sadamarajatised, taristu, lainemurdjad, tehissaar, kohvik)
- Katastrimõõdistus
- Taotletakse kasutusload

Sadamapidaja peab sadamateenuste pakkumisel ja sadama tegevuse korraldamisel lähtuma sadamaseadusest <https://www.riigiteataja.ee/akt/130062023070?leiaKehtiv>

8. JOONISED

5.1	Kontaktvöönd	AP-1
5.2	Väljavõte Viimsi valla mandriosa üldplaneeringust Üldplaneeringu muutmise ettepanek	AP-2
5.3	Väljavõte teemaplaneeringust „Rohevõrgustik ja miljööväärtuslikud alad“	AP-3
5.4	Tugiplaan M 1:500	AP-4
5.5	Detailplaneering M 1:500	AP-5
5.6	Tehnovõrgud M 1:500	AP-6
5.7	Illustratsioon	

9. MENETLUSDOKUMENTATSIOON

10. LISAD

- Hüdrograafilised mõõdistustööd Lotrell Service OÜ 28.11.2018.a
- Altsauna lauter ja Klaukse-Peetri kinnistutel asuva sadama lainetuse hindamine OÜ Corson töö nr.1831
- Püüsi sadama rannaprotsesside analüüs OÜ Lainemudel Töö 1910
- Püüsi sadama rannaprotsesside analüüs OÜ Lainemudel Töö 2121
- Altsauna lauter kinnistu detailplaneeringu ala rohevõrgustiku toimivuse analüüs Lemma OÜ 08.07.2021.a
- Altsauna Lautri ümbruse rannõlva setted ja nende liikumise võimalik mõju, koostaja TLÜ Ökoloogia keskus
- Võrguvaldajate tehnilised tingimused