

VIIMSI VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Viimsi

08. aprill 2020 nr 220

Naissaar, Tagaküla / Bakbyni küla, kinnistute
Piiri, Piirimetsa ja Naissaare raudtee R7
detailplaneeringu algatamine ja
lähteseisukohtade kinnitamine

Detailplaneeringu koostamisest huvitatud isik Dreamest Holding OÜ esitas 15.07.2019 avalduse (registreeritud valla dokumendiregistris numbriga 10-10/3020) Naissaarel Tagaküla / Bakbyni külas kinnistutel Piiri, Piirimetsa ja nende vahele jääval kinnistul Naissaare raudtee R7 detailplaneeringu koostamise algatamiseks, eesmärgiga jagada kinnistu Piiri viieks elamukrundiks koos ehitusõiguse määramisega ning määrata kinnistule Piirimetsa täiendav ehitusõigus majutus- ja turismiteenust pakkuvate ehitiste püstitamiseks. Planeeringuga lahendatakse juurdepääsud, parkimine, haljastus, tehnovõrkudega varustatus ja heakord.

Algatav detailplaneering vastab Naissaare üldplaneeringu kohasele maakasutuse juhtotstarbele. Üldplaneeringu kohaselt on kinnistu Piiri juhtotstarve valdavas osas elamute maa-ala hajaasustuses, põhjaosas elamute maa-ala tiheasustuses. Kinnistu Piirimetsa juhtotstarve on valdavalt piiranguvöönd, lõunaosas elamute maa-ala hajaasustuses.

19.03.2020 sõlmiti Viimsi Vallavalitsuse ja huvitatud isiku Dreamest Holding OÜ vahel kokkulepe detailplaneeringu tehnilise koostamise ja rahastamise õiguse üleandmiseks (registreeritud valla dokumendiregistris numbriga 2-10.1/221).

Arvestades, et detailplaneering on üldplaneeringukohane, otsustab detailplaneeringu algatamise Viimsi Vallavolikogu 27.04.2016 määruse nr 17 „Planeerimisseaduse rakendamine Viimsi vallas“ § 4 punkti 2 kohaselt Viimsi Vallavalitsus.

Eeltoodu alusel ja juhindudes kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lõikest 1, planeerimisseaduse § 124 lõigetest 1, 2 ja 10, § 125 lõikest 2 ja § 128 lõikest 1 ning lähtudes detailplaneeringu koostamisest huvitatud isiku Dreamest Holding OÜ detailplaneeringu koostamise algatamise avaldusest:

1. Algatada detailplaneering Naissaarel Tagakülas / Bakbyni külas kinnistutel Piiri, Piirimetsa ja Naissaare raudtee R7 eesmärgiga jagada kinnistu Piiri viieks elamukrundiks koos ehitusõiguse määramisega ning määrata kinnistule Piirimetsa täiendav ehitusõigus majutus- ja turismiteenust pakkuvate ehitiste püstitamiseks. Planeeringuga lahendatakse juurdepääsud, parkimine, haljastus, tehnovõrkudega varustatus ja heakord.
2. Kinnitada detailplaneeringu lähteseisukohad (vt lisa 1).

3. Viimsi Vallavalitsuse keskkonna- ja planeerimisosakonnal avaldada korraldus ajalehtedes, mille Viimsi vald on määranud ametlike teadete avaldamise kohaks, Ametlikes Teadaannetes ja valla kodulehel.
4. Kooskõlastatud detailplaneering tuleb esitada vallavalitsusele vastuvõtmiseks hiljemalt kahe aasta jooksul planeeringu lähteseisukohtade kinnitamise kuupäevast arvates. Vallavalitsus võib põhjendatud taotluse alusel pikendada detailplaneeringu esitamise tähtaega. Taotlus detailplaneeringu esitamise tähtaja pikendamiseks tuleb esitada hiljemalt kaks kuud enne detailplaneeringu esitamise tähtaja lõppemist.
5. Korralduse ja sellega seotud dokumentidega on võimalik tutvuda Viimsi Vallavalitsuses.
6. Korraldus jõustub teatavaks tegemisest.

/allkirjastatud digitaalselt/

Illar Lemetti
vallavanem

/allkirjastatud digitaalselt/

Helen Rives
vallasekretär

LÄHTESEISUKOHAD DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS

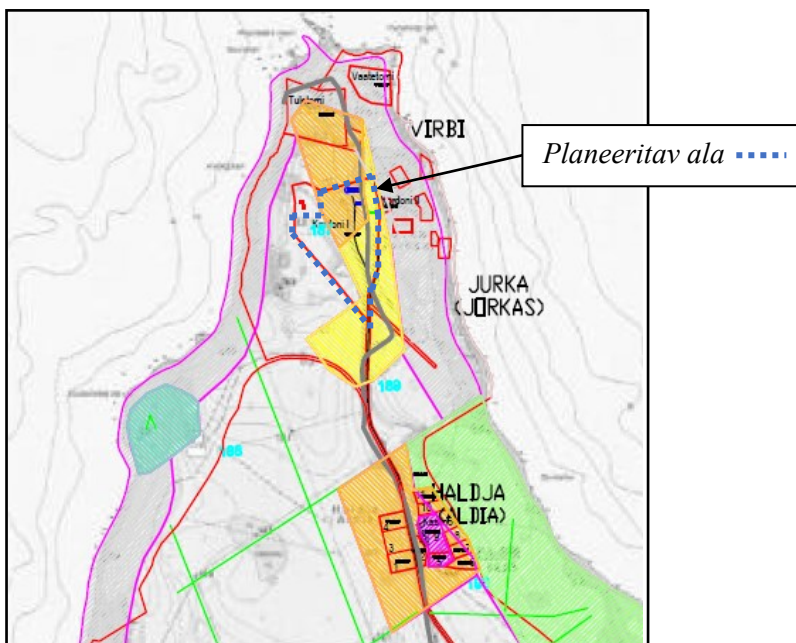
1. Planeeritava ala asukoht ja ulatus

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

Kinnistutel Piiri ja Piirimetsa asub kummalgi üks majapidamine (endine piirivalve) maaüksuse põhjaosas, valdavalt on kinnistud looduslikud ja metsased. Mõlemale kinnistule on seatud teeservituut olemasolevale teele kinnistu Radari (89001:001:0304, riigikaitsemaa, pindala 10 564 m²) kasuks nii autoga kui ka jalgsi läbipääsuks. Kinnistu Naissaare raudtee R7 on kasutuseta raudtee-koridor, mis on jalgsi läbitav.

Kinnistute Piiri ja Piirimetsa majapidamistes toimetas varem piirivalve. Majapidamised koosnevad kummalgi kinnistul kolmest hoonest ja hoonete vahele jäävast hoovialast. Kinnistul Piiri asub lisaks majapidamisele kinnistu lõunaosas olemasoleva hoone vare (kiviseinad ja betoonvahelagi ilma katusega). Samuti on kinnistu Piirimetsa edelapiiri lähedal vare. Kinnistul Piirimetsa asub muinsuskaitsealune Rannapatarei nr 10a „Peeter Suure“, reg nr 2646. Lisaks asub kinnistul osaliselt lagunenud lasketiir. Kinnistu Piiri raudtee maaüksuse lähedal asub kaev, mille vett tarbivad mõlema maaüksuse majapidamised. Kinnistul Naissaare raudtee R7 maaüksusel asuvad raudtee metallrööpad, mis ei ole kasutuskorras. Raudtee on kavas korrastada ja võtta kasutusele turismi eesmärgil. Juurdepääs planeeritavale alale on tagatud madala liikluskooormusega kruusakattega avalikult Haldja teelt. Kinnistule Piirimetsa on juurdepääs tagatud kinnistu Piiri kaudu.

Planeeritava ala asukoht on tähistatud alloleval Naissaare üldplaneeringu kaardi väljavõttel sinisega.



2. Detailplaneeringu koostamise vajadus ja eesmärk

Detailplaneering koostatakse planeerimisseaduse § 124 lõike 2 kohaselt üldplaneeringu elluviimiseks. Vastavalt Naissaare üldplaneeringule tuleb Naissaare kõikidele hoonetele ja rajatistele ehitusõiguse määramisel hajaasustusse ja kaitsealale koostada detailplaneering.

Kogu Naissaare territoorium on määratud Naissaare looduspargi alaks, kus kehtiv kaitsekord on vastu võetud Vabariigi Valitsuse 15.09.2016 määrusega nr 98 „Naissaare looduspargi kaitseeskiri“. Naissaar on ühtlasi ka Natura 2000 võrgustikku kuuluv Naissaare loodusala. Looduspargi alal tuleb ehitusõiguse määramisel arvestada kaitseala valitseja (looduskaitseseaduse § 21 lõike 1 alusel Keskkonnaameti) nõusolekuga. Üldplaneeringu teemaplaneeringu „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted“ järgi tuleb kaitsealale elamute kavandamiseks koostada detailplaneering.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on jagada kinnistu Piiri viieks elamukrundiks koos ehitusõiguse määramisega ning kinnistule Piirimetsa määrata täiendav ehitusõigus majutus- ja turismiteenust pakkuvate ehitiste püstitamiseks. Detailplaneeringuga lahendatakse juurdepääsud, parkimine, haljastus, tehnovõrkudega varustatus ja heakord. Kinnistust Piiri moodustatavatele elamukruntidele on juurdepääs kavandatud avalikult Haldja teelt. Kinnistule Piirimetsa on plaanis säilitada olemasolev juurdepääs kinnistu Piiri kaudu.

Naissaarel on rannal 200 m laiune piiranguvöönd, 50 m ehituskeeluvöönd rannaastangu servast, 20 m laiune veekaitsevöönd ja 10 m laiune kallasrada. Detailplaneeringu koostamisel tuleb järgida, et uus hoonestus kavandatakse väljapoole ehitus- ja veekeeluvööndit.

3. Detailplaneeringu koostamise ülesanne

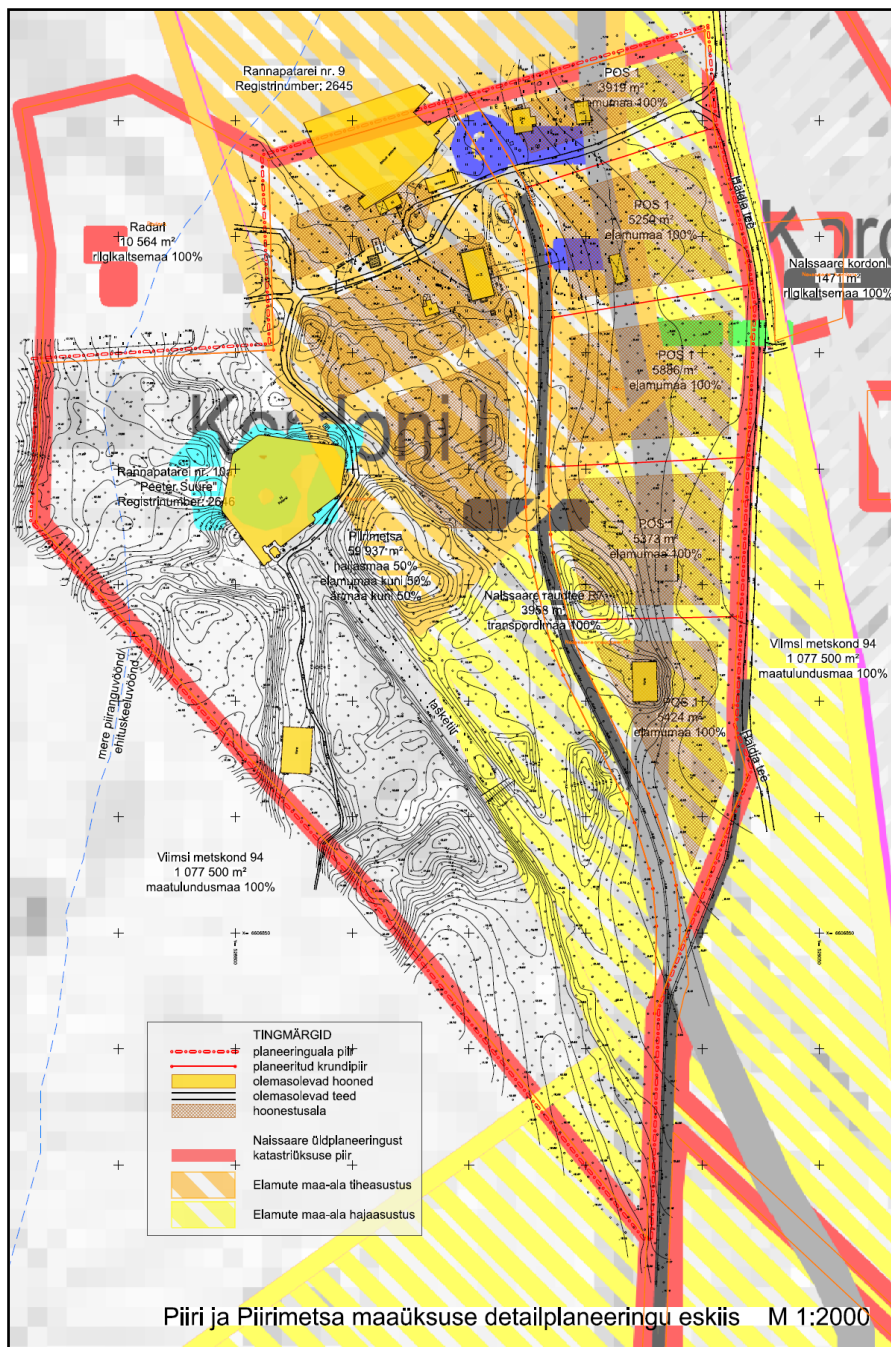
Detailplaneeringu koostamise ülesanne on: kruntide moodustamine; hoonestusala määramine; ehitusõiguse määramine; detailplaneeringu kohustuslike hoonete ja rajatiste toimimiseks vajalike ehitiste, sealhulgas tehnovõrkude ja -rajatiste ning avalikule teele juurdepääsuteede võimaliku asukoha määramine; ehitiste ehituslike tingimuste määramine; ehitiste arhitektuuriliste ja kujunduslike tingimuste määramine; liikluskorralduse põhimõtete määramine; haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine; kuja määramine; kuritegevuse riski vähendavate tingimuste määramine; müra-, vibratsiooni-, saasteriski- ja insolatsiooni tingimusi ning muid keskkonnatingimusi tagavate nõuete seadmine; servituutide seadmine ja eespool loetletud ülesannete elluviimiseks sundvõõrandamise või sundvalduse seadmise vajaduse märkimine; muud planeerimisseaduse § 126 lõikes 1 nimetatud ülesannetega seonduvad ülesanded.

4. Vastavus üldplaneeringule

Planeeringuga kavandatu vastab Naissaare üldplaneeringu kohasele maakasutusele. Kinnistu Piiri juhtotstarve on Naissaare üldplaneeringu kohaselt valdavas osas elamute maa-ala hajaasustuses ja põhjaosas elamute maa-ala tiheasustuses. Kinnistu Piirimetsa juhtotstarve on valdavalt piiranguvöönd (ka olemasoleva majapidamise asukohas) ja lõunaosas elamute maa-ala hajaasustuses.

Detailplaneering vastab üldplaneeringu teemaplaneeringu „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted“ eluhoone valiku tingimustele, mille kohaselt peavad kõik elamud Viimsi vallas paiknema üldplaneeringuga määratud elamumaal.

Allolev detailplaneeringu algatamise ettepaneku eskiislahendus on kantud Naissaare üldplaneeringule.



5. Nõuded detailplaneeringu koostamiseks

5.1 Detailplaneering koostada mõõtkavas 1:500 mitte enam kui ühe aasta vanusele topo-geodeetilisele alusplaanile, mõõdistada vähemalt 20 m laiune ala väljaspool planeeritava ala piiri. Enne kehtestamist tuleb jälgida, et geodeetiline alusplaan oleks kehtiv (vanusega kuni üks aasta) ja muudatused mõõdistatud. Mõõdistuse peab olema koostanud kutsetunnistust omav maamõõtja-geodeet (minimaalne tase 5) vastavalt vabariigis kehtivale korrale ja see peab olema Viimsi Vallavalitsusele üle antud kümne päeva jooksul töö valmimisest arvates. Töö esitada Viimsi Vallavalitsuse keskkonna- ja planeerimisosakonnale digitoimikuna, mis peab vastama majandus- ja taristuministri 14.04.2016 määrusele nr 34 „Topo-geodeetilisele uuringule ja teostusmõõdistamisele esitatavad nõuded“. Kui topo-geodeetiline alusplaan ei ole vallas registreeritud, siis detailplaneering läbivaatamisele ei kuulu.

- 5.2 Planeerimisel arvestada Naissaare üldplaneeringu ja üldplaneeringu teemaplaneeringu „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted“ nõudeid.
- 5.3 Hoonestusalade ja hoonete asukoha valikul tuleb arvestada Naissaare looduspargi kaitsekorrast tulenevate piirangute ja eristustega ning teha koostööd Keskkonnaametiga.
- 5.4 Planeeritav ala hõlmab kinnistud Piiri (89001:001:0305), Piirimetsa (89001:001:0307) ja Naissaare raudtee R7 (89001:001:0306).
- 5.5 Kinnistule Piiri on lubatud moodustada viis elamukrunti ja määrata ehitusõigus. Kinnistule Piirimetsa on lubatud määrata ehitusõigus majutus- ja turismiteenust pakkuvate ehitiste püstitamiseks.
- 5.6 Hoonete arhitektuursete tingimuste määramisel arvestada sobivust ehitatud keskkonda. Uute hoonete paigutamisel krundile lähtuda väärtuslikust kõrghaljastusest, naaberkruntidel asuvate hoonete kaugusest, sõidutee asukohast ja muudest krundi eripäradest. Detailplaneeringuga tagada kavandatavate hoonete arhitektuurne kvaliteet, arvestades kavandatavate hoonete sobivust olemasolevasse ehitatud ja looduslikku keskkonda.
- 5.7 Detailplaneeringuga määrata krundi haljastuse põhimõtteline lahendus. Maksimaalselt tuleb säilitada olemasolev väärtuslik kõrghaljastus.
- 5.8 Maapinna üldise kõrguse muutmine pole lubatud, vajadusel võib üksnes vähimal vajalikul määral vahetult hoonete alla jäävatel krundi osadel. Vajadusel esitada detailplaneeringu koosseisus vertikaalplaneerimise joonis.
- 5.9 Juurdepääs planeeritavale alale on lubatud kavandada Haldja teelt.
- 5.10 Parkimine lahendada krundisisesealt, lähtudes kehtivatest normatiividest.
- 5.11 Kavandatav tegevus ei tohi avaldada negatiivset mõju lähiümbruse elamualadele. Vajadusel määrata planeeringuga negatiivseid mõjusid leevendavad meetmed.
- 5.12 Planeeringus näha ette müra leevendavad meetmed hoone projekteerimisel.
- 5.13 Detailplaneeringuga määrata tingimused krundi piirdeaia asukohale, materjali(de)le ja tihedusele. Piire ei tohi olla läbipaistmatu, üldplaneeringu kohaselt on piirdeaia suurim lubatud kõrgus 1,5 meetrit. Piirdeaia rajamine on lubatud kuni ehituskeeluvööndini.
- 5.14 Tehniline taristu (vesi, elekter, kanalisatsioon, side) tuleb rajada omaniku poolt. Elektri tootmiseks eelistada päikesepaneele. Võimalikud on ka tuulegeneraatorid, mis ei tekita häirivat müra.
- 5.15 Lahendada sademevee ärajuhtimine, vastavalt Viimsi Vallavalitsuse ehitus- ja kommunaalosakonna väljastatud tehnilistele tingimustele.
- 5.16 Vee ja reovee kanalisatsiooni lahendus planeerida vastavalt ÜVK arengukavale ja AS-i Viimsi Vesi tehnilistele tingimustele.
- 5.17 Viimsi valla territoorium kuulub osaliselt kõrgeenenud radooniohuga alale. Radooniohu täpsustamiseks tuleb enne hoone projekteerimist määrata pinnase radoonisisaldus ja vastavalt mõõtmistulemustele rakendada (ehituslikke) meetmeid radooni ruumidesse sisseimbumise tõkestamiseks. Mõõtmised teostada detailplaneeringu staadiumis.
- 5.18 Detailplaneeringu graafilise osa koosseisus esitada eraldiseisvalt kontaktvööndi analüüs, tugiplaan, põhijoonis, illustreeritavad 3D joonised, tehnovõrkude joonis ja liikluslahendus (M 1:500), haljastuse lahendus võib olla põhijoonisel.
- 5.19 Detailplaneering esitada vastuvõtmiseks ühes eksemplaris paberkandjal ja digitaalselt (jooniste vormistus nõutav formaadis *.dwg või *.dgn ja avalikustamiseks *.pdf) ning kehtestamiseks minimaalselt kolmes eksemplaris paberkandjal ja digitaalselt. Digitaalsed failid peavad olema L-EST koordinaatsüsteemis, kõrgused EH-2000 süsteemis ja vastama antud asukoha koordinaatidele.
- 5.20 Planeeringu vormistamisel kasutada ruumilise planeerimise leppemärke (2013), mis on kohandatud kaasaegsete nõuetega ja on leitavad Viimsi valla kodulehelt.

6. Vajalikud uuringud

- 6.1 Topo-geodeetiline uuring;
- 6.2 Dendroloogiline hinnang;
- 6.3 Maapinna radoonisisalduse uuring.

7. Vajalikud koostöölastused

- 7.1 Päästeameti Põhja Päästkeskus;
- 7.2 Keskkonnaamet.

8. Kirjalikud seisukohad

- 8.1 Planeeringuala kinnisasja omanikud;
- 8.2 Olemasolevate ja planeeritavate tehnovõrkude valdajad.

9. Kaasatavad isikud

- 9.1 Planeeringuala kinnisasja omanikud;
- 9.2 Olemasolevate ja planeeritavate tehnovõrkude valdajad;
- 9.3 Naaberkinnisasjade omanikud.