

**Prangli saar, Kelnase küla,
Kelnase sadama ja lähiala detailplaneering**

ESKIIS

Detailplaneering
KÖIDE I

Tallinn, 2025

TELLIJA: Viimsi Vallavalitsus
Nelgi tee 1, Viimsi alevik, 74001 Harjumaa
Telefon: +372 608 8800

PLANEERIJA: ConArte OÜ
Telefon: +372 665 1444

PROJEKTIJUHT/ PLANEERIJA: Egni Muuga-Põld
egni@conarte.ee

KÖITE I SISUKORD:
I SELETUSKIRI

1	DETAILPLANEERINGU ALA ASUKOHT JA KOOSTAMISE EESMÄRK	2
1.1	Asukoht	2
1.2	Detailplaneeringu koostamise eesmärk	2
2	KOOSTAMISE ALUSED JA LÄHTEDOKUMENDID	2
3	VASTAVUS STRATEEGILISTELE PLANEERINGUDOKUMENTIDELE	3
3.1	Vastavus kehtivale Harju maakonnaplaneeringule 2030+	3
3.2	Kehtiv <i>Prangli valla üldplaneering</i> ja selle muutmise põhjendus	4
3.3	Vastavus koostatavale Viimsi valla üldplaneeringule	5
4	OLEMASOLEV OLUKORD	6
4.1	Planeeritava ala kirjeldus, seosed külgnevate aladega, asend keskkonnas	6
4.2	Maakasutust kitsendavad tingimused	7
5	DETAILPLANEERINGUGA KAVANDATU	7
5.1	Krundijaotus	7
5.2	Krundi ehitusõigus	10
5.3	Kitsendused ja muud piirangud	12
5.4	Ehitiste arhitektuurinõuded	13
5.5	Rajatiste ehitus- ja kujundusnõuded	13
5.6	Liiklus- ja parkimiskorraldus	14
5.7	Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted	14
5.8	Vertikaalplaneerimine	14
5.9	Tehnovõrkude lahendus	14
5.10	Keskkonnakaitse abinõud	15
5.11	Nõuded edasiseks projekteerimiseks ja ehitamiseks	15
5.12	Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused	16
6	PLANEERINGU ELLUVIIMISEGA KAASNEVAD MÕJUD	17
7	DETAILPLANEERINGU REALISEERIMISE VÕIMALUSED JA REALISEERIMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAMINE	17

II JOONISED

Asukohaskeem	DP-01
Põhijoonis ESKIIS	DP-02
Maakasutus EKIIS	DP-03
Krundijaotus ESKIIS	DP-04

I SELETUSKIRI

1 DETAILPLANEERINGU ALA ASUKOHT JA KOOSTAMISE EESMÄRK

1.1 Asukoht

Detailplaneering hõlmab Harjumaa Viimsi valla Prangli saare Kelnase sadamat ja selle lähiala. Planeeringuala hõlmab järgmiseid katastriüksuseid:

Kelnase sadam (89001:001:0834, tootmismaa 100 %, 7401 m²);
Suitsutsehhi (89001:002:0308, tootmismaa 100 %, 351 m²);
Sadama-Tuulejõu (89001:002:0050, tootmismaa 100 %, 3257 m²);
Võrgukuuri (89001:002:030, tootmismaa 100 %, 166 m²);
Puhkemaja (89001:002:0306, ärimaa 100 %, 168 m²);
Sadamamaja (89001:002:0310, tootmismaa 100 %, 85 m²);
Kordoni (89001:002:0385, tootmismaa 100 %, 15630 m²);
Kordoniranna (89001:002:0387, tootmismaa 100 %, 4417 m²);
Sadamatee (89001:002:0386, tootmismaa 100 %, 4015 m²);
Kelnase vaatetorn (89001:002:0099, riigikaitsemaa 100 %, 100 m²);
Koistu (89001:001:1704, üldkasutatav maa 100%, 8203 m²);
Rätsepa-Madise (89001:002:0025, elamumaa 100 %, 4899 m²);
Põhjamuul (89001:001:1575, üldkasutatav maa 100% 481 m²);
Idamuul (89001:001:1647, üldkasutatav maa 100%, 2241 m²);
Mudamatsikari (89001:001:1570, üldkasutatav maa 100%, 329 m²).

1.2 Detailplaneeringu koostamise eesmärk

Detailplaneeringu eesmärk on laiendada olemasolevat Kelnase sadamat, korrigeerida krundistruktuuri ja maakasutuse sihtotstarbeid, määrata hoonestusalad ja ehitusõiguse ulatus, korrastada teedevõrk ning lahendada muud vajalikud planeeringulised küsimused, et saaks välja ehitada üha kasvavatele vajadustele vastava kaasaegse sadama ja seda teenindava taristu nii vee- kui maa-alal.

Detailplaneering on kehtivat üldplaneeringut muutev kuna detailplaneering teeb ettepaneku sadama ala laiendamiseks ja ehituskeeluvööndi vähendamiseks.

2 KOOSTAMISE ALUSED JA LÄHTEDOKUMENDID

Detailplaneeringu koostamise alused:

- planeerimisseadus;
- Viimsi Vallavolikogu 14.mai 2024 otsus nr 46 *Prangli saar, Kelnase küla, Kelnase sadama ja lähiala detailplaneeringu algatamine, lähteseisukohtade kinnitamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine*
- Detailplaneeringu koostamise lähtedokumendid:
 - Viimsi Vallavolikogu 10.oktoober 2000 otsusega nr 200 kehtestatud *Prangli saare üldplaneering*;
 - Viimsi Vallavolikogu 15.veebruar 2022 otsusega nr 9 algatatud *Viimsi valla haldusterritooriumi üldplaneering*;
 - Riigihalduse ministri 09.04.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/78 kehtestatud *Harju maakonnaplaneering 2030+*;
 - Siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 *Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded*;
 - Viimsi Vallavolikogu 20.spetember 2022 määrusega nr 15 kehtestatud *Viimsi valla jäätmehoolduseeskiri*;
 - EVS 809 *Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine*;

- EVS 812 Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“ ja Osa 7: Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded;
- EVS 840 Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutest ja olemasolevates hoonetes;
- EVS 843:2016 Linnatänavad;
- Ehitusseadustik (jõustumine 01.07.2015) ja muud kehtivad õigusaktid;

Arvestamisele kuuluvad:

- Osaliselt kehtiv Kelnase Sadama maa-ala ja Kordoni maaüksuse detailplaneering (kehtestatud Viimsi Vallavolikogu 8.10.2002 otsusega nr 205);
- Kelnase sadama vee erikasutuse keskkonnaluba nr KL – 512200 ja sellega seotud dokumendid – KOTKAS Keskkonnaotsuste infosüsteem;
- Sõlmitud notariaalsed lepingud;
- Kelnase sadama laiendamise eskiisprojektid (Corson OÜ, 2020).

Detailplaneeringu koostamiseks teostatud uuringud:

- Geodeetiline möödistus M1:500, koostaja Geoalus OÜ, töö nr 24-G561, möödistatud 2025 a.

3 VASTAVUS STRATEEGILISTELE PLANEERINGUDOKUMENTIDELE

3.1 Vastavus kehtivale Harju maakonnaplaneeringule 2030+

Maakonnaplaneeringu koostamise eesmärgiks oli Harju maakonna ruumilise arengu põhimõtete, kohalike vajaduste ja huvide tasakaalustamine. Maakonnaplaneering on aluseks üldplaneeringute koostamisel. Harju maakonnaplaneering 2030+ kohaselt ei asu planeeringuala rohevõrgustiku alal.



Skeem 1. Väljavõte *Harju maakonnaplaneeringust 2030+*. Aluskaart pärineb <https://planeeringud.ee/plank-web/#/planning/detail/10100016>. Roheline ala - rohevõrgustik, viirutatud oranž ala - väärtala, punane kontuurjoon – planeeringuala.

Arvestades, et planeeringuala jääb suuremas jaos olemasoleva sadama alale kus on juba välja kujunenud ajalooline sadama alale iseloomuslik tegevus ja hoonestus, siis uute sadamale vajalike hoonete ja elamualade kavandamine väljaspool rohevõrgustiku ala on kooskõlas üldiste *Harju maakonnaplaneeringu 2030+* arengusuundadega.

3.2 Kehtiv Prangli valla üldplaneering ja selle muutmise põhjendus

Kogu Prangli saar on vastavalt kehtivale ning koostatavale üldplaneeringule määratletud hajaasustusega alana. Kehtiva Prangli saare üldplaneeringu järgselt jääb planeeringuala enamuses tootmismaa juhtfunktsiooniga alale, mis tähistab erinevat liiki tööstusettevõtete, elektrijaamade, sadamate alust ja nende teenindamiseks vajalikku maad ning osaliselt elamuehituse piirkonda. Üldplaneeringus on määratletud ehituskeeluvöönd 50 m veepiirist sh ka sadama alal.

Käesolev detailplaneering teeb ettepaneku muuta ehituskeeluvööndi ulatust. Ehituskeeluvööndi muutmise aluseks on Looduskaitseaduse §38 lg 5 p2, mille alusel ei laiene kehtestatud detailplaneeringuga kavandatud sadamaehitisele ja veeliiklusrajatisele. Planeeringuga on kavandatud võimalused sadama teenuste pakkumiseks vajalike hoonete ja rajatiste rajamiseks. Sadamaseaduse §3 lõike 4 alusel taristuministri 30.07.2025 määruse nr 44 käsitletakse sadama lisateenusena järgmisi avalikkusele suunatud tegevusi:

- 1) elektrienergiaga varustamine kail;
- 2) esmatarbekaupade müük;
- 3) internetiühenduse kasutamine;
- 4) jalgrataste laenutamine;
- 5) joogiveega varustamine kail;
- 6) kultuuri- ja looduspärandi tutvustamine;
- 7) laste mänguväljak;
- 8) majutusteenus;
- 9) parkla;
- 10) pesemisvõimaluste pakkumine;
- 11) sauna kasutamise võimaldamine;
- 12) pesupesemise võimaldamine;
- 13) slipi kasutamise võimaldamine;
- 14) toitlustamine;
- 15) tualettruumi kasutamise võimaldamine;
- 16) kuni 7-tonnise tõsteseadme kasutamise võimaldamine;
- 17) veesõiduki laenutamine;
- 18) veesõiduki pisiremont;
- 19) veesõiduki talvehoiustamine.

Ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanek koosneb kahest osast:

1. Tuginedes eeltoodud seadusele ja määrusele on tehtud ettepanek sadama ala ehituskeeluvööndi ulatuseks 0 m.
2. Arvestades olemasolevat hoonet, mida ehitisregistri järgselt kasutatakse lühiajalise majutushoonena ning endist suitsukuuri hoonet on tehtud ettepanek vähendada ehituskeeluvööndit arvestades planeeringus kavandatud hoonestusala.



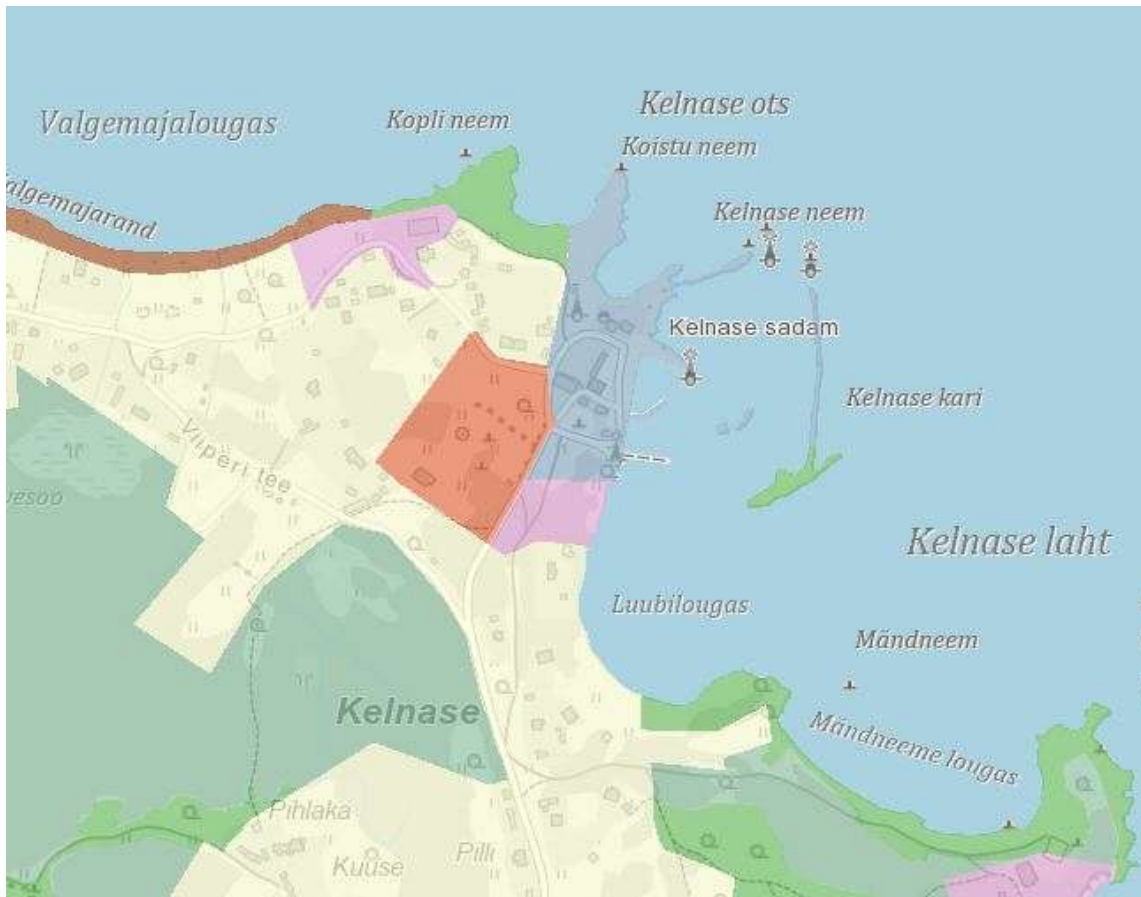
Skeem 2. Väljavõte kehtiva Prangli saare üldplaneeringu maakasutuskaardist.

3.3 Vastavus koostatavale Viimsi valla üldplaneeringule

Koostatava Viimsi valla üldplaneeringu kohaselt jääb planeeringuala sadama-ala, segakasutusega ala, arenguala ning väärtusliku avamaastiku ala juhtotstarbega alale.

Planeeringuala jääb kogu ulatuses niinimetatud ajaloolisesse külasüdamesse. See on piirkond Kelnase külas, mida saab määratleda küll ajaloolise külasüdamena, kuid hoonestuse struktuur ei ole säilinud teiste piirkondadega võrreldes nii algupärasena ja toimunud on rohkem muutusi. Seetõttu on ehitustingimused mõnevõrra vabamad kui miljöväärtuslikel aladel.

Käesolev detailplaneering vastab koostatavas üldplaneeringus kirjeldatus juhtotstarvetele ja järgib seal kirjeldatud maakasutus- ja ehitustingimusi elamutele ja nende abihoonetele, sadamaalale ja ettevõtlusalale.



Skeem 3. Väljavõte koostamisel oleva Viimsi valla üldplaneeringu maakasutusplaanist
<https://experience.arcgis.com/experience/d6757c53f39948d5991b99e82bbde85c/page/kaart>

Kavandatav tegevus on kooskõlas koostamisel oleva Viimsi valla üldplaneeringuga.

4 OLEMASOLEV OLUKORD

4.1 Planeeritava ala kirjeldus, seosed külgnevate aladega, asend keskkonnas

Planeeringuala asub Viimsi valla haldusterritooriumil Prangli saarel Kelnase külas Kelnase olemasoleva sadama j sellega piirneval alal. Alaga on hõlmatud järgmised katastriüksused:

- Kelnase sadam (89001:001:0834, tootmismaa 100 %, 7401 m²);
- Suitsutsehhi (89001:002:0308, tootmismaa 100 %, 351 m²);
- Sadama-Tuulejõu (89001:002:0050, tootmismaa 100 %, 3257 m²);
- Võrgukuuri (89001:002:030, tootmismaa 100 %, 166 m²);
- Puhkemaja (89001:002:0306, ärimaa 100 %, 168 m²);
- Sadamamaja (89001:002:0310, tootmismaa 100 %, 85 m²);
- Kordoni (89001:002:0385, tootmismaa 100 %, 15630 m²);
- Kordoniranna (89001:002:0387, tootmismaa 100 %, 4417 m²);

Sadamatee (89001:002:0386, tootmismaa 100 %, 4015 m²);
Kelnase vaatetorn (89001:002:0099, riigikaitsemaa 100 %, 100 m²);
Koistu (89001:001:1704, üldkasutatav maa 100%, 8203 m²);
Rätsepa-Madise (89001:002:0025, elamumaa 100 %, 4899 m²);
Põhjamuul (89001:001:1575, üldkasutatav maa 100% 481 m²);
Idamuul (89001:001:1647, üldkasutatav maa 100%, 2241 m²);
Mudamatsikari (89001:001:1570, üldkasutatav maa 100%, 329 m²).

Planeeringualal kehtib Kelnase Sadama maa-ala ja Kordoni maaüksuse detailplaneering (kehtestatud Viimsi Vallavolikogu 8.10.2002 otsusega nr 205 osaliselt, Sadama maa-ala osas). Kelnase Sadama maa-ala hõlmas praeguseid katastriüksuseid Kelnase sadam, Sadamamaja, Võrgukuuri, Puhkemaja ja Suitsutsehhi. Kordoni maaüksus hõlmas praeguseid katastriüksuseid Kordoniranna, Sadamatee, Kelnase vaatetorn ja Kordoni. Detailplaneeringuga kavandati maa-ala kruntideks jagamine ja hoonestustingimuste määramine.

Katastriüksuse Kelnase sadam (toona ka Töökoja, millist katastriüksust enam ei ole) osas tunnistati kehtiv detailplaneering osaliselt kehtetuks (Viimsi Vallavolikogu 30.08.2016 otsus nr 82), et oleks võimalik ehitada uus sadamahoone. Kehtiv osa hõlmab praegu katastriüksuseid Sadamamaja, Võrgukuuri, Puhkemaja ja Suitsutsehhi.

3.05.2021 väljastas Keskkonnaamet vee erikasutuse keskkonnavalda nr KL – 512200 Kelnase sadama laiendamisel ja rekonstrueerimisel süvendamiseks mahus kuni 23 100 m³, süvenduspinnase kaadamiseks Aksi kaadamisalale mahus 7000 m³ ja tahkete ainete paigutamiseks mahus kuni 2200 m³.

Keskkonnavalda kõrvaltingimusena on sätestatud, et uute sadamarajatiste rajamine ei ole lubatud enne vastava detailplaneeringu kehtestamist.

Kelnase sadama laiendamiseks on koostatud eskiisprojekt: Kelnase sadama laienduskontseptsioon, Corson OÜ, 2020, töö nr 1712.

4.2 Maakasutust kitsendavad tingimused

Planeeringuala asub Looduskaitse seaduse alusel Läänemere ranna piiranguvööndis. Kehtiva üldplaneeringu järgselt on planeeringualal ehituskeeluvöönd 50 m veepiirist. ning piirneb merepoolses osas Prangli hoiualaga.

Planeeringuala mõjutavad seadustest tulenevad kitsendused:

- ranna kallasrada 10 m;
- ranna veekaitsevöönd 20 m;
- ranna ehituskeeluvöönd 50 m (kehtiva üldplaneeringuga vähendatud);
- ranna piiranguvöönd 200 m;
- Prangli hoiuala
- Navigatsioonimärkide kaitsevööndid 50 m;
- elektriga seotud kitsendused;
- Veevarustusega seotud kitsendused;
- Sideehitise kaitsevöönd.

5 DETAILPLANEERINGUGA KAVANDATU

5.1 Krundijaotus

Käesoleva detailplaneeringuga krunditakse planeeringualasse hõlmatud 15 katastriüksust, mille ümberkruntimisel moodustatakse 19 uut katastriüksust. Seoses vajadusega korrastada ning laiendada sadama-ala, parandada sadama-ala juurdepääse, parkimise ja helikopteri maandumise korraldust moodustatakse uus Kelnase sadama krunt ja Sadama tee krundid. Sadama-ala laiendamiseks ja juurdepääsuteede kavandamise võimaldamiseks moodustatakse uued

Sadama-Tuulejõu, Paaditöökoda, Puhkemaja, Suitsutsehhi, Võrgukuuri, Rätsepa-Madise, Koistu, Kelnase vaadetorni, Kordoniranna 1, Kordoniranna 2, Kordoni 1, Kordoni 2 ja Kordoni 3 krundid.

pos nr	krundi aadress või aadressi ettepanek	krundi plan. maasihtotstarve ja osakaal % (detailplaneeringu liikide kaupa)	krundi planeeritud suurus (m ²)	moodustatakse kinnistust	krundi ajutise pos nr	liidetavate-lahutatavate osade suurus (m ²)	osade senine maasihtotstarve ja osakaal % (katastriüksuse liikide kaupa)
1	Sadama-Tuulejõu	LS80% TT20%	1815	Sadama-Tuulejõu 89001:002:0050 3256 m ²	1A	1364	T 100%
				Koistu 89001:001:1704 8203 m ²	1B	451	Üm 100%
2	Paaditöökoda	LS70% ÄV10% TT10% TL10%	845	Sadama-Tuulejõu 89001:002:0050 3256 m ²		845	T 100%
3	Puhkemaja	ÄK30% ÄM70%	224	Puhkemaja 89001:002:0306 168 m ²	3A	168	Ä 100%
				Kelnase sadam 89001:001:0834 7401 m ²	3B	56	T 100%
4	Suitsutsehhi	ÄM40% ÄV30% ÄB30%	900	Suitsutsehhi 89001:002:0050 351 m ²	4A	308	T 100%
				Kelnase sadam 89001:001:0834 7401 m ²	4B	592	T 100%
5	Võrgukuuri	LS80% TL20%	203	Võrgukuuri 89001:002:0309 166 m ²	5A	166	T 100%
				Sadamamaja 89001:002:0310 85 m ²	5B	37	T 100%
6	Kelnase sadam	LS85% TT või TL5% ÄM või ÄV või ÄH või ÄK või ÄB5% OE5%	18246	Kelnase sadam 89001:001:0834 7401 m ²	6A	6612	T 100%
				Sadamamaja 89001:002:0310 85 m ²	6B	48	T 100%
				Sadamatee 89001:002:0386 4019 m ²	6C	352	T 100%
				Kordoniranna 89001:002:0387 4415 m ²	6D	1047	T 100%
				Põhjamuul 89001:001:1575 480 m ²	6E	2308	Üm 100%
				Idamuul 89001:001:1647 2237 m ²	6F	7879	Üm 100%

7	Sadamatee T1	LT 100%	1204	Sadama-Tuulejõu 89001:002:0050 3256 m ²	7A	1036	T 100%
				Rätsepa-Madise 89001:002:0025 4899 m ²	7B	168	E 100%
8	Rätsepa-Madise	EP 100%	2835	Rätsepa-Madise 89001:002:0025 4899 m ²	8A	2820	E 100%
				Sadama-Tuulejõu 89001:002:0050 3256 m ²	8B	11	T 100%
				Koistu 89001:001:1704 8203 m ²	8C	4	Üm 100%
9	Sadamatee T2	LT 100%	2291	Rätsepa-Madise 89001:002:0025 4899 m ²	9A	1650	E 100%
				Koistu 89001:001:1704 8203 m ²	9B	431	Üm 100%
				Koistu 89001:001:1704 8203 m ²	9C	210	Üm 100%
10		EP 100%	261	Rätsepa-Madise 89001:002:0025 4899 m ²		261	E 100%
11	Koistu	HL 100%	4240	Koistu 89001:001:1704 8203 m ²		4240	Üm 100%
12	Sadamatee T3	LS 90% ja LL 10%	2867	Koistu 89001:001:1704 8203 m ²		2867	Üm 100%
13	Sadamatee	LT 100%	2885	Sadamatee 89001:002:0386 4019 m ²	13A	2130	T 100%
				Kelnase vaate torn 89001:002:0099 100 m ²	13B	100	R 100%
				Kordoniranna 89001:002:0387 4415 m ²	13C	7	T 100%
				Kordoni 89001:002:0385 15630 m ²	13D	464	T 100%
				Kelnase sadam 89001:001:0834 7401 m ²	13E	80	T 100%
				Suitsutsehhi 89001:002:0308 351 m ²	13F	44	T 100%
				Kelnase sadam 89001:001:0834 7401 m ²	13G	60	T 100%

14	Sadama laienduse	LS 80% ÄV 20%	862	Kordoniranna 89001:002:0387 4415 m ²	14A	804	T 100%
				Sadamatee 89001:002:0386 4019 m ²	14B	58	T 100%
15	Kordoniranna 1	EP 100%	2031	Kordoniranna 89001:002:0387 4415 m ²	15A	1474	T 100%
				Sadamatee 89001:002:0386 4019 m ²	15B	556	T 100%
16	Kordoniranna 2	EP 100%	2006	Kordoniranna 89001:002:0387 4415 m ²	16A	1083	T 100%
				Sadamatee 89001:002:0386 4019 m ²	16B	923	T 100%
17	Kordoni 1	EP 90% ÄM 10%	5923	Kordoni 89001:002:0385 15630 m ²		5923	T 100%
18	Kordoni 2	EP 90% ÄM 10%	4975	Kordoni 89001:002:0385 15630 m ²		4975	T 100%
19	Kordoni 3	EP 90% ÄM 10%	4268	Kordoni 89001:002:0385 15630 m ²		4268	T 100%
KOKKU:			58881			58881	

Kruntide moodustamine vt joonis DP-04 Krundijaotus.

5.2 Krundi ehitusõigus

Joonisel DP-03 Maakasutus on esitletud detailplaneeringuga kavandatud kruntide maakasutuse sihtotstarbed detailplaneeringu liikide kaupa. Detailplaneeringu maakasutuse liikide määratlemisel on arvestatud Planeerimine.ee esitatud juhendi „Nõuandeid planeeringu koostamiseks“ p 5.2.6. soovitustega. Planeeringualal on määratletud järgmised maakasutused detailplaneeringu liikide lõikes:

LS – sadama-ala

LT – tee ja tänava maa

LL – lennuvälja maa

TT – tootmishoone maa

TL – laohoone maa

OE – elektrienergia tootmise ja jaotamise ehitise maa

ÄM – majutushoone maa

ÄV – väikeettevõtluse hoone maa

ÄH – tankla ja teenindushoone maa

ÄK – kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoone maa

EP – üksikelamumaa

Kruntide sihtotstarbed katastriüksuste liikide kaupa on määratud vastavalt maakatastriseadus §-le 181 Katastriüksuse sihtotstarbed.

Sadama-ala/tootmismaa

Sadama-alale on lubatud rajada kõrgemad hooned maksimaalse kõrgusega 12 m. Kõrgemad hooned liigendada kõrguslikult nii, et maksimum kõrgus on lubatud 40% ulatuses. Sealjuures on vajalik arvestada ka naaberhoonestuse kõrgusega ja kõrguste vahe ei tohi ületada 4 m. Eelkõige on sadama-ala kõrgemad hooned sellised, mis vajavad ülevaatlike vaatluspindu, et tagada sadamatöö efektiivsus ja turvalisus. Antud lahendus vastab koostatava üldplaneeringu nõuetele.

Sadama-ala moodustub järgmistest katastriüksustest:

- Sadama-Tuulejõu
- Paaditöökoda
- Võrgukuuri
- Kelnase Sadam
- Sadama laienduse

Detailplaneeringuga kavandatud sadama-ala täisehitusprotsent on 8,7 %, mis on oluliselt väiksem koostatavas üldplaneeringus esitatud nõudest.

Ettevõtlusala/Ärimaa

Ettevõtlusala hoonete kõrgus on koostatavas üldplaneeringus lubatud üldjuhul 8,5 m. Lubatud on suurendada kaalutusotsusega hoonete kõrgust 15%. Puhkemaja krundi olemasolev hoone on kõrgusega 9,5 m, mida on mõistlik hoone kasutust parendades tõsta 12 m-ni. Kõrguse tõstmine võimaldab rajada uus katusekonstruktsioon ja võtta kasutusel ka katusekorrus. Arvestades, et Puhkemaja paikneb praktiliselt sadama-alas on põhjendatud Puhkemaja krundil paikneva hoone kõrguse kavandamine 12 m.

Üksikelamu maa

täisehitusprotsent on 10%

hoone lubatud maksimaalne kõrgus on kuni 8,5 m;

põhihoone ehitisealune pind kuni 200 m²;

Kruntide ehitusõigus

pos nr	krundi aadressi ettepanek	krundi planeeritud suurus (m ²)	hoonete suurim lubatud ehitisealune pind (m ²)		suurim lubatud korruselisus	hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast (m)	hoonete lubatud arv krundil	plan. krundi maa-sihtotstarve ja osakaal % (detailplan. liikide kaupa)	plan. maa-sihtotstarve ja osakaal % (katastriüksuse liikide kaupa)	plan. suurim lubatud suletud brutopind (m ²)		tulepüsivus	parkimiskohtade arv normatiivne (EVS 843) ja kavandatud	
			maa-pealne	maa-alune	abs kõrgus (m)					maa-pealne	maa-alune			
1	Sadama-Tuulejõu	1 815	300	0	2 k 12 m	2	LS 80% TT 20%	T 100%	600	0	TPII	0	0	
2	Paaditöökoda	845	300	0	2 k 12 m	1	LS80% ÄV10% TT5% TL5%	T 80%20%	600	0	TPII	0	0	
3	Puhkemaja	224	120	0	2 + katusekorrus 12 m	1	ÄK30% ÄM70%	Ä100%	350	0	TPII	5	0	
4	Suitsutsehhi	900	250	0	1 + katusekorrus 8,5 m	1	ÄM40% ÄV30% ÄB30%	Ä100%	350	0	TPII	5	0	

5	Võrgukuuri	203	160	0	1k 6m	1	LS80% TL20%	T100%	160	0	TPII	0	0
6	Kelnase sadam	18 246	1000	0	3k 12m	5	LS85% TT või TL5% ÄM või ÄV või ÄH või ÄK või ÄB5% OE5%	T90%Ä10%	2000	0	TPII	0	12
7	Sadamatee T1	1 204	0	0	0 0	0	LT 100%	L100%	0	0	-	0	0
8	Rätsepa-Madise	2 835	250	0	1 + katusekorrus 8,5 m	1 + abihooned	EP100%	E100%	500	0	TPII	3	3
9	Sadamatee T2	2 291	0	0	0 0	0	LT 100%	L100%	0	0	-	0	27
10		261	0	0	0 0	0	EP100%	E100%	0	0	-	0	0
11	Koistu	4 240	0	0	0 0	0	HL100%	Üm100%	0	0	-	0	0
12	Sadamatee T3	2 867	0	0	0 0	0	LS 90% ja LL 10%	L100%	0	0	-	0	0
13	Sadamatee	2 885	0	0	0 0	0	LT100%	L100%	0	0	-	0	27
14	Sadama laienduse	862	200	0	1 + katusekorrus 8,5 m	1	LS80% ÄV20%	T80%Ä20%	300	0	TPII	2	2
15	Kordoniranna 1	2 031	200	0	1 + katusekorrus 8,5 m	1 + abihooned	EP100%	E100%	350	0	TPII	3	3
16	Kordoniranna 2	2 006	200	0	1 + katusekorrus 8,5 m	1 + abihooned	EP100%	E100%	350	0	TPII	3	3
17	Kordoni 1	5 923	500	0	1 + katusekorrus 8,5 m	1 + abihooned	EP100%	E100%	900	0	TPII	3	3
18	Kordoni 2	4 975	450	0	1 + katusekorrus 8,5 m	1 + abihooned	EP100%	E100%	700	0	TPII	3	3
19	Kordoni 3	4 268	450	0	1 + katusekorrus 8,5 m	1 + abihooned	EP100%	E100%	700	0	TPII	3	3
Kokku		58 881	4 380						7 860	0		30	86

elamumaal 20
 transpordimaal 66

Kruntide ehitusõigus vt ka joonis DP-02 Põhijoonis.

Krundile määratud hoonestusala on krundi osa, kuhu võib rajada hooneid ehitusõigusega lubatud mahus. Planeeringujoonistele kantud ehitusõigusest suurem hoonestusala võimaldab vabamalt valida projekteeritava hoone/abihoone asukohta ja kuju. Hoonestusala piiritlemisel on lähtutud eelkõige tuleohutus- aga ka muudest kujadest ja kitsendustest. Hoonete ja rajatiste paiknemine määratakse eraldi ehitusprojektiga.

5.3 Kitsendused ja muud piirangud

Kitsendus: Läänemere kallasrada 10 m pos 15 ja 16 ulatuses

Kitsendus: Läänemere veekaitsevöönd 20 m

Kitsendus: Läänemere ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanek kuni pos 3 ja 4 hoonestusala mere poolse piirini

Kitsendus: Läänemere piiranguvöönd 200 m

Kitsendus: Prangli hoiuala

Kitsendused: tehnovõrkudest tulenevad kaitsevööndid

5.4 Ehitiste arhitektuurinõuded

Arhitektuurinõuded sadamaalal (Sadama-Tuulejõu, Paaditöökoda, Võrgukuuri, Kelnase sadam, Sadama laienduse) hoonete ehitamisel:

- Sadamaala arhitektuurse ruumi kujundamisel tuleb tugineda Davosi süsteemi ruumikvaliteedi tagamisele. Kvaliteedikriteeriumiteks, mida tuleb samaaegselt koos rakendada on juhtimine, funktsionaalsus, keskkond, majandus, mitmekesisus, kontekst, kohataju ja ilu
- Soovitav on kasutada saarele omast naturaalselt materjalikäsitlust
- Kavandatud hoonestuse maksimaalne kõrgus 12,5 m. Hooned liigendada kõrguslikult nii, et maksimum kõrgus on lubatud 40% ulatuses projekteeritud hoone ehitisealusest pinnast
- Katused kavandada kahepoolse kalde ja räästaga. Soovituslik katusekalle 15-45 kraadi. Katuseharja suunale piiranguid ei seata
- päikesepaneelide hoonele paigaldamine on lubatud tingimusel, et need sobituvad hoone arhitektuuriga ja ei tekita visuaalset reostust

Sadamaala kujundamise maastikuarhitektuursed nõuded:

Arhitektuurinõuded ettevõtlusalal (Suitsutsehhi, Puhkemaja) hoonete ehitamisel:

- Ettevõtlusala arhitektuurse ruumi kujundamisel tuleb tugineda Davosi süsteemi ruumikvaliteedi tagamisele. Kvaliteedikriteeriumiteks, mida tuleb samaaegselt koos rakendada on juhtimine, funktsionaalsus, keskkond, majandus, mitmekesisus, kontekst, kohataju ja ilu
- Soovitav on kasutada saarele omast naturaalselt materjalikäsitlust
- Ettevõtlusala hoonete kõrgus on koostatavas üldplaneeringus lubatud üldjuhul 8,5 m. Detailplaneeringuga on lubatud pos 2 ja 3 hoone kõrguseks kuni 12 m
- Katused kavandada kahepoolse kalde ja räästaga. Soovituslik katusekalle 15-45 kraadi. Katuseharja suunale piiranguid ei seata
- päikesepaneelide hoonele paigaldamine on lubatud tingimusel, et need sobituvad hoone arhitektuuriga ja ei tekita visuaalset reostust

Arhitektuurinõuded elamute ja nende abihoonete (Rätsepa-Madise, Kordoniranna 1, Kordoniranna 2, Kordoni 1, Kordoni 2, Kordoni 3) ehitamisel:

- hoonete paigutus peab koonduma ümber õue, hoonetel võib olla üks põhikorrus ja järsk (viilnurk: 40-45°) kahepoolse kalde ja räästaga viilkatus;
- põhihoonena ümarpalkmaja ilma voodrita ei ole lubatud ehitada;
- abihooned põhihoonest madalamad;
- saare ajaloolisele taluarhitektuurile omane materjalikäsitlus (sokkel: looduskivi, betoon, krohv; välissein: värvitud laudvooder, tahutud palk, looduskivi, krohv; katus: roog, kivi, plekk (valtsplekk, klassikprofiil, trapetsprofiil), laast, kimm, sindel, laud; laineplaat (tumedad pruunid ja mustad toonid)

5.5 Rajatiste ehitus- ja kujundusnõuded

- avaliku kasutusega teede ääres tuleb kasutada saarele omaseid piirdeüüpe
- ettevõtlus ja sadamaalal üldjuhul piirdeid ei rajata, erandjuhul on kohaliku omavalitsuse loal lubatud üksikute alade piiramine turvalisuse eesmärgil
- Piirete ehitamisel arvestada ranna kallasrajaga 10 m ja mitte takistada kallasraja kasutamist

5.6 Liiklus- ja parkimiskorraldus

Juurdepääs planeeringualale on mustkatttega Sadamateelt. Liikluse korrastamiseks on kavandatud Sadamatee uued lõigud koos parkimiskohtadega. Sadamatee on kavandatud 2-suunalise teena. Sadamatee uued lõigud on soovituslik rajada tolmuvabade katetega. Parkimisalad võib rajada ka kergemate ja lihtsamate katetega.

Tulenevalt standardile EVS 843:2016 on sadama parkimismatemaatika 1/2 paadikohale. Sadama laienduse eskiisis on kavandatud ca 70 kohta paadile/ väikelaevale. Selle normatiivi alusel on vajalik ca 35 parkimiskohta. Antud juhul on Kelnase puhul tegemist suuremalt jaolt külalissadamaga ja enamik paadi/väikelaeva kohti hõivatakse sadama külaliste poolt ehk teisi sõnu on väiksem osa paate/väikelaevu mille kodusadamaks on Kelnase. Seega on antud normatiivi kasutamine mitte asjakohane ja sadamaala parkimiskohtade kavandamisel on arvestatud kohaliku logistikat saare ja mandri vahel. Ettevõtlusala (majutus, kaubandus, toitlustus jms) parkimise vajaduse normiks vastavalt standardile on kavandatud suletud brutopinna põhiselt 1/70. Seega on ettevõtlusala parkimise vajadus ca 15 parkimiskohta. Sadamaala ja ettevõtlusala parkimiskohad on kavandatud Sadamatee maale kokku 66 parkimiskohta.

Üksikelamute parkimisvajadus on vastavalt Eesti standard EVS 843:2016 on 3 parkimiskohta üksikelamu kohta, mis tuleb rajada oma krundile.

Parkimiskohtade täpne arv ja asukoht täpsustatakse ehitusprojekti koostamise käigus.

Planeeringualale on kavandatud helikopteriplats. Vastavalt Lennunduseeskirjale AGA E2-1 15.07.1994.a. peab maandumisraja (6×6 m) ja laskumisraja (35×25 m) pind peab olema selline, et tiiviku põhjustatud õhuvoolud ei tekita pinnaseosakeste eraldumist, mis võivad kahjustada korpust, reisijaid või kõrvalisi isikuid. Ohutuslala (75×35 m) ei tohi olla takistustena vaadeldavaid kive, kände, põõsaid, lahtisi kraave või muud sellesarnast. Kavandatud helikopteriplatsi teenindamiseks on kavandatud 5 parkimiskohta.

5.7 Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Planeeringuala väärtuslik haljastus tuleb võimalusel säilitada. Sadama- ja ettevõtlusalale rajada uut mitmerindelise haljastust eesmärgiga puhverdada sadama- ja ettevõtlustegevusest tulenevaid häiringuid, liigendada kõvakatttega alasi ning luua esteetiliselt kasutaja sõbralikku keskkonda.

Planeeringu elluviimine ei kahjusta maastiku üldilmet. Planeeringuala on üldjuhul juba kasutuses ja vajalik on keskkonna maastikuarhitektuurne parendamine.

Jäätmekäitlus korraldada vastavalt *jäätmeseadusele* ja *Viimsi valla jäätmehoolduseeskirjale*.

Vastavalt *jäätmeseadusele* tuleb jäätmete kogumisel ja hoidmisel jäätmed nende tekkekohas paigutada liikide kaupa eraldi mahutitesse või selleks ettenähtud kohtadesse. Ehitusjäätmed koguda liigiti, käidelda kohapeal, suunata taaskasutusse ja käideldakse vastavalt *Viimsi valla jäätmehoolduseeskirja* nõuetele.

5.8 Vertikaalplaneerimine

Planeeringuala vertikaalplaneerimine ei tohi halvendada ümbruskonna olukorda.

5.9 Tehnovõrkude lahendus

Veevarustus

Prangli veevarustus põhineb kolmel madalal Kvaternaari puurkaevul. Prangli saare puurkaevude toorvesi sisaldab ülikõrgel määral orgaanilist ainet ning rauda, lisaks on kõrge ka alumiiniumi sisaldus. Prangli saare veetöötusjaam rajati esmalt 2013.-2014. aastal ning rekonstrueeriti 2017.-2018. aastal. Uute ja sügavamate puurkaevude rajamine pole geoloogiliste tingimuste tõttu võimalik.

Veetarbimine saarel on väga volatiivne ja turismihooajal on aegu kus tarbimine ületab veetootmist. Uute hoonete rajamisel tuleb rakendada veesäästmise tehnoloogiaid – vee tootmine mereveest (magestamine), puhastatud vee taaskasutus, veekulu vähendavate seadmete kasutamine jms.

Kanaliseerimisvarustus

Pilootprojektina on Kelnase küla Kõrre maaüksusele kavandatud vaakumkanalisatsiooni seadmetega reoveepuhasti, kus asuvad ülepumpla, vaakumkanalisatsiooni seadmed, bioloogiline või keemiline puhastusseade, liigmuda töötlemis- ning heitvee järelpuhastusseadmed fosfori eemaldamiseks. Puhastatud reoveed juhatakse läbi pinnasfiltri Läänemerele või taaskasutusse. Reovee käitlemisel tekkivad tahked jäägid ja muda transportida Muuga puhastusseadmete juurde edasiseks töötlemiseks.

Sademeveevarustus

Planeeringuala maapind langeb mere suunas. Sademeveed juhatakse vertikaalplaneerimisega katenditelt ümbritsevale alale, kus immutatakse. Katustelt tulevad sademeveed koguda, puhastada ja taaskasutada.

Küte

Hoonete küte on lokaalne.

Elektrivarustus

Vastavalt tehnilistele tingimustele

Sidevarustus

Vastavalt tehnilistele tingimustele.

Tuletõrjevee varustus

Kõik hooned tuleb ehitada vastavalt siseministri 30.03.2017 a määrusele nr 17 *Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded*. Vastavalt määrusele ei tohi tule levik ühelt ehitiselt teisele ohustada inimeste turvalisust ega põhjustada olulist majanduslikku või ühiskondlikku kahju. Selle täitmiseks peab hoonete vaheline kuja olema vähemalt 8 meetrit. Kui kuja on väiksem tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega.

Kavandatud ja olemasolevad hooned on vastavalt Siseministri määrus 30.03.2017 nr 17 kas II, V või VI kasutusviisiga. Vastavalt Eesti standardi EVS 812-6:2012/A1:2013 *Ehitiste tuleohutus Osa 6: Tuletõrje veevarustus* tabel 1 nõuetele tuleb II ja V kasutusviisiga hoonetel tagada tulekustutusvesi 10 l/s kolme tunni jooksul ja VI kasutusviisiga hoone puhul 20 l/s kolme tunni jooksul. Hooned ja rajatised ei tohi paikneda kaugemal kui 150 m kasutatavast tuletõrjeveevõtu kohast.

Tuleohutuskujad hoonestusalal ning ehitiste tulepüsivusklassid määratakse ehitusprojektiga.

Tulekustutusvee varustus toimub sadama kaiilt ja merevee baasil.

5.10 Keskkonnakaitse abinõud

Detailplaneeringu elluviimisest tuleneda võivate oluliste keskkonnamõjude tuvastamiseks koostatakse detailplaneeringu eskiisi alusel keskkonnamõjude strateegilise hindamise vajalikkuse hinnang (eelhinnang).

5.11 Nõuded edasiseks projekteerimiseks ja ehitamiseks

Kavandatud hoonete projekteerimisel arvestada:

- Eesti standardiga EVS 842 „Ehitise heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“;
- Sotsiaalministri 04.03.2002 määrusega nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“;
- Keskkonnaministri 16.12.2016 määrusega nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“;
- Atmosfääriõhu kaitse seadusest tulenevaid nõudeid;

Hoonete projekteerimisel lähtuda:

- Tehnoseadmete müratasemed ei tohi planeeritava ala ning lähedusse jäävatel elamumaa-alade välisõhus ületada keskkonnaministri 16.12.2016 määruses nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ (edaspidi KeM määrus nr 71) lisas 1 kehtestatud vastava mürakategooria tööstusmüra sihtväärtust;
- Siseruumide müratasemed ei tohi ületada sotsiaalministri 04.03.2002 määruses nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ kehtestatud normtasemeid. Vajadusel rakendada müravastaseid meetmeid lähtudes muuhulgas Eesti standardi EVS 842 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“;
- Ehitusaegsed müratasemed ei tohi läheduses asuval elamualadel ajavahemikul 21.00-07.00 KeM määruse nr 71 lisas 1 toodud asjakohase mürakategooria tööstusmüra normtasest. Impulssmüra põhjustavat tööd, näiteks lõhkamine, rammimine jne, võib teha tööpäevadel kell 07.00 –19.00. Impulssmüra piirväärtusena rakendatakse KeM määrus nr 71 lisas 1 toodud tööstusmüra normtasest;
- Ehitusaegsed vibratsioonitasemed ei tohi ületada sotsiaalministri 17.05.2002 määruses nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“ § 3 toodud piirväärtuseid.

Radoon

Radoonitõrjekeskuse poolt koostatud „Viimsi valla radoonisisalduse mõõtmine pinnasest. Raport“ jääb planeeringuala kõrge radoonisisaldusega alale.

Hoonete projekteerimisel arvestada, et piirkonna pinnases on kõrge radooni sisaldus. Siseruumides tagada radooniohutu keskkond vastavalt Eesti standardile EVS 840 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“. Tagada radoonikaitse s.o kasutada radoonikilet ja vundamenti tuulutust (radoonikaevud). Kõik vundamenti läbivad kommunikatsioonid tuleb hoolikalt hermetiseerida. Lisaks rajada nõuetele vastav ventilatsioon. Vundament projekteerida selliselt, et radoonitõkkelikest oleks võimalikult vähe läbiviike (elektrikaableid tagasitaitesse ei ole soovitatav projekteerida).

5.12 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Planeeritaval maa-alal arvestada vajalike meetmetega kuritegevuse ennetamiseks juhindudes Eesti standardist EVS 809 *Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine.*

Tagada:

- hea valgustus hoonele, sissepääsudele ja õuealale;
- konkreetseid ja selgelt eristatavad juurdepääsud ja liikumisteed;
- territooriumi korrashoid;
- kestvad ja kvaliteetsed materjalid (uksed, aknad, lukud, prügikastid, valgustid).

6 PLANEERINGU ELLUVIIMISEGA KAASNEVAD MÕJUD

Majanduslikud mõjud

Detailplaneeringu realiseerumisel avaldub positiivne majanduslik mõju sadamaala korrastamise ja võimalike uute sadamateenuste tekkega.

Mõju sotsiaalsele keskkonnale

Detailplaneeringu realiseerumisega kaasneb positiivne sotsiaalne ja kogukondlik mõju. Planeeringu realiseerimine aitab kaasa uute töökohtade ja kogukondlike tegevuste paljususe tekkeks. Negatiivseks mõjuks võib osutada ehitustegevuse aeg, mis toob kaas mürataseme tõusu koos ilmsete probleemidega liikluskorralduses.

Kultuurilised mõjud

Mõju looduskeskkonnale

Keskkonnaportaali andmetel asub planeeringualal III kaitsekategooria taime roosa merikann elupaik.

Detailplaneeringu realiseerimisega kaasnevad mõjud looduskeskkonnale selgitatakse välja keskkonnamõjude strateegilise hindamise vajalikkuse hinnangu (eelhinnang) alusel.

Planeeringuga kaasneda võivad mõjud keskkonnale on seotud sadama laienduse, muulide rajamise ja akvatooriumi süvendamisega. Samuti uue hoonestuse rajamisega tekkivate jäätmete, veevarustuse ja reovee puhastamise mõjudega looduskeskkonnale.

7 DETAILPLANEERINGU REALISEERIMISE VÕIMALUSED JA REALISEERIMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAMINE

Detailplaneering on lähiaastate ehitustegevuse alus ning kehtestatud detailplaneeringu eesmärk on kvaliteetse elukeskkonna ja piirkonda väärtustava tervikliku ruumilahenduse elluviimine.

Detailplaneeringu realiseerumisel (ehitusperiood) tekkivad võimalikud kahjud tuleb hüvitada vastavalt kehtivatele seadustele ette nähtud korras, võimalike kahjude hüvitajateks määratakse kinnistu(te) igakordsed omanikud.

Detailplaneeringu realiseerumisest huvitatud isikute kohustuseks on:

- teostama vastavaid tegevusi detailplaneeringus kavandatud krundi moodustamiseks 1 aasta jooksul detailplaneeringu kehtestamisest arvates;
- taotlema ehitusloa ehitusloakohustuslike hoonete ja rajatiste ehitamiseks või esitama ehitusteatised ning rajamise järgselt taotlema kasutusloa.