



Töö nr. IB06DP04

TARTUMAA OMAVALITSUSTE LIIT
EMAJÕE PEIPSI VEETEE SILDUMISRAJATISTE KETI RAJAMISE PROJEKT JA
SELLE ETTEVALMISTAVAD TÖÖD

TARTU MAAKOND VARA VALD PRAAGA KÜLA
LIIVANINA PAADISADAMA
DETAILPLANEERING

Tellijä: VARA VALLAVALITSUS
Koostaja: INSENERIBÜROO URMAS NUGIN OÜ
Planeerija: /Kristiina Habicht/

TARTU, JUULI 2007

SISUKORD

SELETUSKIRI

1. Sissejuhatus	5
1.1. Planeeringuala asukoht, suurus ja olemasolev maakasutuse sihtotstarve	5
1.2. Detailplaneeringu algatamise alus ning planeeringu eesmärk	5
1.3. Planeeringu lähtedokumendid ja olemasolevad geodeetilised alusplaanid	6
1.4. Planeeringu tellija ja koostaja andmed	6
2. Planeeringuettepanek	7
2.1. Olemasoleva situatsiooni kirjeldus	7
2.1.1. <i>Planeeritava ala ja naaberkinnistute maakasutus</i>	7
2.1.2. <i>Kitsendused</i>	7
2.1.3. <i>Olemasolevad ehitised</i>	8
2.1.4. <i>Reljeef</i>	8
2.1.5. <i>Haljastus</i>	8
2.1.6. <i>Tehnovõrgud</i>	8
2.2. Planeeritud sadama funktsionaalsus valitud asukohas	8
2.3. Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine ja planeeritav maakasutus	9
2.4. Krundi ehitusõigus ja ehitiste kasutusotstarbed	9
2.5. Ehitistevahelised kujad ja krundi hoonestusala piiritlemine	10
2.6. Sadamarajatised ja -teenused	11
2.7. Olulisemad arhitektuurinõuded ehitistele	12
2.8. Piirded	13
2.9. Tehnovõrgud	13
2.9.1. <i>Veevarustus</i>	13
2.9.2. <i>Tuletõrje veevarustus</i>	14
2.9.3. <i>Reoveekanaliseerimine</i>	14
2.9.4. <i>Sademeveekanaliseerimine</i>	14
2.9.5. <i>Elektrivarustus</i>	14
2.9.6. <i>Tänavavalgustus</i>	15
2.9.7. <i>Soojavarustus</i>	15
2.9.8. <i>Sidevarustus</i>	15
2.10. Juurdepääs krundile, liikluskorraldus ja parkimine	15
2.11. Avalikud juurdepääsud kallasrajale	16
2.12. Haljastus, heakord ning keskkonnakaitse abinõud	16
2.13. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused	17
2.14. Servituudid ja kitsendused	18
2.15. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitamine	19
2.16. Planeeringu rakendamine	19

GRAAFILINE MATERJAL

Joonis leht 1. Situatsiooniskeem M 1:10 000

Joonis leht 2. Olemasolev situatsioon M 1:1000

Joonis leht 3. Planeeringu põhijoonis M 1:500

Joonis leht 4. Elektriühenduse skeem M 1:2500

KOOSKÕLASTUSED

Kooskõlastuste kokkuvõte

25

26

- 1) Veeteede Ameti kiri detailplaneeringu koostajale 27.03.2007 nr 6-1-3/729
- 2) Keskkonnaministeeriumi Tartumaa Keskkonnateenistuse kiri planeeringu koostajale 30.03.2007 nr 41-12-3/16080
- 3) Maa-ameti kiri planeeringu koostajale 24.05.2006 nr 6.2-3/3794

LISAD

Lisa 1. Vara Vallavalitsuse korraldus Liivanina paadisadama detailplaneeringu algatamiseks

Lisa 2. Liivanina paadisadama detailplaneeringu lähteülesanne (3 lehel)

Lisa 3. OÜ Jaotusvõrgu Tartu piirkonna tehnilised tingimused nr 99301 (2 lehel)

Lisa 4. Tartu Maavalitsuse kiri Vara Vallavalitsusele 9.02.2007 nr 9-2/334: Kooskõlastuste määramine Vara vallas Liivanina külas asuva Liivanina paadisadama maaüksuse detailplaneeringule

Lisa 5. Keskkonnaministri kiri Tartumaa Keskkonnateenistusele 20.07.2007 nr 11-11/30926-3: Puurkaevu sanitaarkaitseala vähendamine

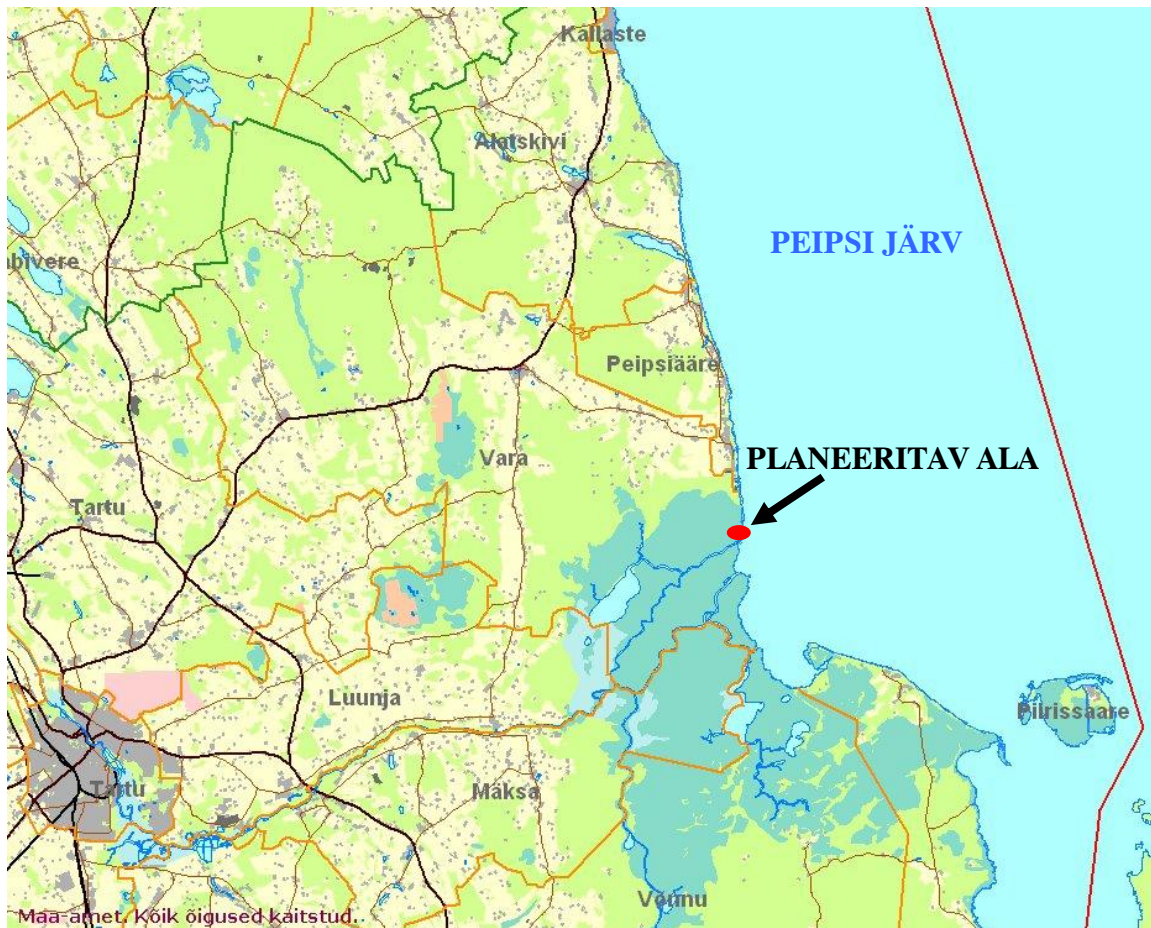
Lisa 6. Tartumaa Keskkonnateenistuse kiri Vara vallavanemale 23.07.2007 nr 41-6-2/30926-4: Puurkaevu asukoha kooskõlastus

1. SISSEJUHATUS

1.1. Planeeringuala asukoht, suurus ja olemasolev maakasutuse sihtotstarve

Planeeritav ala asub Tartu maakonnas Vara vallas Praaga külas Koosa jõe kaldal ja akvatooriumil jätkuvalt riigi omandis oleva maal. Planeeritava ala asukoht on antud joonisel 1.1.1.

Planeeritava ala pindala on ca 2,85 ha.



Joonis 1.1.1. Planeeritava ala asukoht

1.2. Detailplaneeringu algatamise alus ning planeeringu eesmärk

Käesoleva detailplaneeringu aluseks on Vara vallavalitsuse korraldus detailplaneeringu koostamise algatamiseks 15. märtsist 2006 nr 35 (vt lisa 1).

Käesolevat detailplaneeringut koostatakse Tartumaa Omavalitsuste Liidu poolt tellitava projekti „Emajõe Peipsi Veetee sildumisrajatiste keti rajamise projekt ja selle ettevalmistavad tööd” raames.

Planeeringu eesmärgiks vastavalt Liivanina paadisadama detailplaneeringu lähteülesandele (vt lisa 2) on krundi piiride ja ehitusala ning kujade määramine.

1.3. Planeeringu lähtedokumendid ja olemasolevad geodeetilised alusplaanid. Arvestamisele kuuluvad dokumendid ja materjalid

Käesoleva detailplaneeringu aluseks on olnud:

- Planeerimisseadus (RT I 2002, 99, 579)
- Tartu maakonnaplaneeringu teemaplaneering „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“

Tartu maakonnaplaneeringu teemaplaneeringu „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“ kohaselt asub detailplaneeringu maa-ala roheline võrgustiku tugialal. – vt ka ptk 2.12.

- Tartu maakonnaplaneering
- Konkreetseid planeeringulahendusi puudutavad EV seadusandlikud aktid ja normid

Kehtivad detailplaneeringud planeeringualal puuduvad.

Planeeringu koostamisel kasutati alusplaanina OÜ Avek Maa (Litsentsi nr. Litsentsi nr 554 MA-k) poolt koostatud geodeetilist maa-ala plaani täpsusastmega 1:500. Mõõdistused on teostatud aprillis 2006.a. Plaan on koostatud L-Est koordinaatsüsteemis.

1.4. Planeeringu tellija ja koostaja andmed

Planeeringu tellija:

Vara vallavalitsus

Matjama

60401 Tartumaa

Kontakt: Andres Kärp tel. 7 343 835

Planeerija:

Kristiina Habicht

Inseneribüroo Urmas Nugin OÜ

Tel. 7 303 735

2. PLANEERINGUETTEPANEK

2.1. Olemasoleva situatsiooni kirjeldus

2.1.1. Planeeritava ala ja naaberkinnistute maakasutus

Planeeritav ala on jätkuvalt riigi omandis ning sellele pole määratud maakasutuse sihtotstarvet. Ala piirneb jätkuvalt riigi omandis olevate maa-aladega. Olemasolevat situatsiooni planeeringualal kirjeldab joonis leht 2.

2.1.2. Kitsendused

Planeeringueelselt ulatuvad alale järgmised kitsendused (vt ka joonis leht 2):

Tabel 1 Olemasolevad kitsendused

Kitsenduse nimetus	Kitsenduse ulatus
Peipsi järve veekaitsevöönd ¹	20 m tavalisest veepiirist
Peipsi järve ranna ehituskeeluvöönd ²	100 m tavalisest veepiirist
Peipsi järve ranna piiranguvöönd ³	200 m tavalisest veepiirist
Peipsi järve kallasrada	10 m tavalisest veepiirist ja 2 m suurveeaegsest veepiirist, kui kallasrada on üle ujutatud
Koosa jõe (valgala pindala 205 km ²) veekaitsevöönd ¹	10 m tavalisest veepiirist
Koosa jõe kalda ehituskeeluvöönd ²	50 m tavalisest veepiirist
Koosa jõe kalda piiranguvöönd ³	100 m tavalisest veepiirist
Koosa jõe kallasrada	4 m tavalisest veepiirist ja 2 m suurveeaegsest veepiirist, kui kallasrada on üle ujutatud

¹ Vee kaitsmiseks hajureostuse eest ja veekogu kallaste uhtumise vältimiseks moodustatakse veekogu kaldaalal veekaitsevöönd. Veekogu veekaitsevööndi ulatus ning selles keelatud tegevuste loetelu on toodud Veeseaduses (RT I 1994, 40, 655).

² Veekogu kalda ehituskeeluvööndi ulatus ja piirangu sisu on määratletud Looduskaitseaduse §-s 38 (RT I 2004, 38, 258).

³ Kalda piiranguvööndi mõiste ja kitsenduse sisu on toodud Looduskaitseaduse §-s 37 (RT I 2004, 38, 258). Kalda piiranguvööndis on keelatud lageraie, reoveesette laotamine, matmispaiga rajamine, jäätmete töötlemiseks või ladustamiseks määratud ehitise rajamine ja laiendamine, välja arvatud sadamas, ilma kehtestatud detailplaneeringuta maa-ala kruntideks jagamine, maavara ja maa-ainese kaevandamine, mootorsõidukiga sõitmine väljaspool selleks määratud teid ja radu ning maastikusõidukiga sõitmine, välja arvatud tiheasustusosalal haljasala hooldustööde tegemiseks, kutselise või harrastusliku kalapüügiõigusega isikul kalapüügiks vajaliku veesõiduki veekogusse viimiseks ning maatulundusmaal metsamajandustöödeks ja põllumajandustöödeks.

⁴ Kallasraja mõiste ja kitsenduse sisu on määratletud Veeseaduse §-s 10 RT I 1994, 40, 655) ning Looduskaitseaduse §-s 36 (RT I 2004, 38, 258). Kallasrada on kaldariba avaliku veekogu ja avalikuks kasutamiseks määratud veekogu ääres ning asub kaldavööndis. Kallasraja

laiust arvestatakse lamekaldal keskmise veeseisu piirjoonest ja kõrgkaldal kaldanõlva ülemisest servast, lugedes viimasel juhul kallasrajaks ka vee piirjoone ja kaldanõlva ülemise serva vahelist maariba. Rannal või kaldal asuva kinnisasja valdaja on kohustatud tagama inimeste ja loomade vaba läbipääsu kallasrajale. Kallasraja kasutaja ei tohi kallasraja kasutamisega kahjustada kaldaomaniku vara.

Peipsi järvega seotud kitsendused on planeeringu joonistel näidatud lähtuvalt veekogu tavalisest veepiirist (põhikaardile kantud veepiirist). Planeeringujoonistel on ära toodud ka mõõdistusaegne veepiir.

2.1.3. Olemasolevad ehitised

Olemasolevad ehitised planeeringualal puuduvad.

2.1.4. Reljeef

Planeeringuala reljeef on lauge, langedes vähesel määral ning ühtlaselt Peipsi järve suunas. Ala maismaa-osa absoluutkõrgused jäävad vahemikku 29.50...30.70m ning planeeritava akvatooriumi osas 27.30...29.50m.

2.1.5. Haljastus

Planeeritav ala on suures ulatuses kaetud liigniiskel pinnasel kasvava väheväärtusliku lehtpuuvõsaga. Puittaimestik paikneb kahel pool ala keskosas paiknevat põhjalõunasuunalist pinnasteed.

2.1.6. Tehnovõrgud

Olemasolevad tehnovõrgud planeeringualal puuduvad. Alast läänes ja loodes paikneb keskpinge-õhuelektriliin.

2.2. Planeeritud sadama funktsionaalsus valitud asukohas

Olemasolevad arvestatavad sadamakohad planeeringuala lähipiirkonnas on Peipsi järve läänekaldal Mustvees, Kallastes, Meerapalus ja Varnjas (põhjasuunas) ning Laaksaares ja Piirissaares (lõunasuunas). Piirkonnas on tõsine vajadus varjatud, vee poolt hästi ligipääsetava varjusadama järele ning Liivanina paikneb selleks soodsas asukohas, kus välja on võimalik ehitada juurdepääs nii vee kui maa poolt.

Lähim asustatud punkt on Varnja küla. Liivanina sadama asukoha omadusi on analüüsitud detailplaneeringu protsessiga paralleelselt koostatud keskkonnamõjude hindamise aruandes (Järvet, A., Pajula, R., Emajõe-Peipsi veeteede sildumisrajatiste keti ettevalmistavad tööd 2006).

2.3. Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine ja planeeritav maakasutus

Käesoleva planeeringuga tehakse ettepanek olemasoleval jätkuvalt riigi omandis oleval maa-alal moodustada tootmismaa maakasutuse sihtotstarbega krunt pindalaga 24410 m².

Krundi moodustamise ettepanek on toodud joonisel leht 3.

Planeeritud krundi maakasutuse sihtotstarbe esitamisel on aluseks Eesti Vabariigi Valitsuse 24. jaanuari 1995. a. määrus nr. 36 "Katastriüksuste sihtotstarvete liikide ja nende määramise aluste kinnitamine", muudetud Vabariigi Valitsuse määrusega nr. 120, 29. aprill 1996. a., mille kohaselt tootmismaa (T) on tööstusettevõtete, sadamate, elektrijaamade ja neid teenindava abitootmise ning toodangu ladustamiseks ja transportimiseks ettenähtud ehitiste alune ja nende ehitiste teenindusmaa, muude tootmisettevõtete maa kohaliku omavalitsuse volikogu otsuse alusel. Käesoleva planeeringuga on krundi maakasutuse sihtotstarbeks määratud sadama maa.

2.4. Krundi ehitusõigus ja hoonete kasutusotstarbed

Käesoleva planeeringuga seatakse ehitusõigus planeeritud sadamahoonele ja sadamarajatistele (veesõidukite vettelaskmise slipp, paadisild).

Arvestades, et Tartu maakonnaplaneeringu teemaplaneeringu „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“ kohaselt asub detailplaneeringu maa-ala roheline võrgustiku tugialal, on ehitised ette nähtud ainult prognoositavas vajalikus mahus ning võimalikult väikse visuaalse ja keskkonnamõjuga. Kaldaala väiksemamastaabiliseks mõjutamiseks on paadisild ette nähtud paigaldada kaldajoonega risti. Planeeritud ehitiste keskkonnamõju ning mõju roheline võrgustiku toimimisele on pikemalt käsitletud peatükis 2.12.

Planeeritud krundi ehitusõigus on antud tabelis 2. Lisaks on tabelis 2 antud krundi pindala ning hoone(te) suurim lubatud korruste arv.

Tabel 2 Krundi ehitusõigus

Krundi aadress	Planeeritud krundi pindala (m ²)	Planeeritud maa-kasutuse sihtotstarve	Hoonete suurim lubatud arv krundil	Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala	Hoone suurim lubatud kõrgus (katuseharja kõrgus planeeritud maapinnast)	Hoone suurim lubatud korruste arv
Sadama	24410 m ²	T 100%	1 põhihoone (sadamahoone) ning 1 abihoone (puurkaevu hoone)	350m ²	Põhimahus 8m, 1/3 mahus 10m	põhimahus 2, lubatud 1/3 hoone põhjapindala mahus vaatetorni ehitamine

Planeeritud hoonet võib ehitada ainult joonisel leht 3 näidatud hoonestusalasse vastavalt krundi maksimaalsele ehitusalusele pinnale (vt tabel 2). Hoonestusalale on lubatud ka rajatiste ja haljastuse (sh kõrghaljastuse) rajamine.

Planeeritud hoone ja ehitiste lubatud kasutusotstarvete määramisel on lähtutud Majandus- ja kommunikatsiooniministri 26. novembri 2002. a määrusest nr 10 „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu“.

Planeeritud krundi ehitiste lubatud kasutusotstarbed on järgnevad:

- aed või piire (24219)
- haljastus või heakorrastus (24212)
- sadamahoone (12416)
- ühendusteel (21115)
- tee (21122)
- parkla, väljak (21126)
- muu plats või väljak (21127)
- sadamarajatised ja kanalid (21510)
- kohalikud veetorustikud (22221)
- kanalisatsioonitorustikud (22231)
- kaev (22226)
- muu kohaliku veetorustikuga seotud rajatis (22229)
- kanalisatsioonitorustik (22231)
- heitvee kollektor või -hoidla (22232)
- muu heitveerajatis (22239)
- elektri maakaabelliin (22243)
- muu nimetamata rajatis, nagu näiteks varikatus jalgratastele või lahtine ootepaviljon või aed või piire (24219)
- rajatis vedel- või gaasikütuse hoidmiseks (24221)
- kaevumaja (12746)
- veehaare (22122)
- tee juurde kuuluv parkla (21117)
- tee ja tänava ohutus-, signalisatsiooni-, turva-, side-, valgustus-, energiarajatis või tehnorajatis (21128)
- muu tee- või tänavarajatis (21129)

Lubatud on ka toodud otstarvete alamliigid juhul, kui neid on nimetatud määruses antud.

2.5. Ehitistevahelised kujad ja krundi hoonestusala piiritlemine

Ehitistevaheliste kujade määramisel on lähtutud Eesti projekteerimisnormidest EPN 10.1 „Eesti tuleohutus“ ning Vabariigi Valitsuse määrusest nr 315 27.okt. 2004 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded“. Käesoleva detailplaneeringuga lubatud madalaim hoone tulepüsivusklass on TP 3; samas on lubatud ehitada kõrgema tulepüsivusklassiga hoonet. Planeeritud sadamahoone täpne tulepüsivusklass tuleb määrata hoone projekteerimise käigus. Planeeringualal ning ümbritsevatel aladel puuduvad olemasolevad ehitised, mille suhtes oleks vaja rakendada tuleohutuskujasid.

2.6. Sadamarajatised ja -teenused

Sadamaehitiste ja -teenuste planeerimisel on arvestatud Sadamaseaduses (RT I 1997, 77, 1315) ning Teede- ja sideministri 12.07.1999 määruses nr 40 „Harrastusmeresõitjatele teenuseid osutavate sadamate klassifikatsioon ja nendes sadamates osutatavate teenuste üld- ja miinimumnõuded” toodud nõuetega paadisadamatele.

Vastavalt Teede- ja sideministri 12. juuli 1999. a määruse nr 40 “Harrastusmeresõitjatele teenuseid osutavate sadamate klassifikatsioon ja nendes sadamates osutatavate teenuste üld- ja miinimumnõuded” II osale:

- 1) *paadisadamasse sissesõidu ja akvatooriumi navigatsioonimärgistus peab tagama ohutuse; sadamasse sissesõidu ja akvatooriumi navigatsioonimärgistus peab olema standardne* – laevateed ning sissesõiduteed sadamasse tuleb vastavalt tähistada; tuleb koostada navigatsioonimärgistuse projekt
- 2) *hüdrotehnilised rajatised peavad tagama paatide ja väikelaevade turvalise seismise sadamas* – rajatised tuleb projekteerida antud nõuet järgides
- 3) *peab olema korraldatud pilsivee, fekaalvee, prügi, kasutatud õlide ja muude jäätmete vastuvõtt* – vastavad teenused tuleb tagada. Planeeringus on selleks antud pilsivee mahutite ja prügikonteinerite asukohad (vt ka ptk 2.9.3. ja 2.12.).
- 4) *ohutusnõuete täitmist paadisadamas kontrollib sadama valdaja määratud ja Veeteede Ameti poolt kooskõlastatud isik, kellel on vähemalt paadijuhi tunnistus* – vastav ametiisik on ette nähtud ametisse määrata
- 5) *sadam peab olema valgustatud* – valgustus tuleb lahendada eraldi projektiga
- 6) *peab olema korraldatud ööpäevaringne valveteenistus ja peetakse väikelaevade sisse- ja väljasõidu registreerimise raamatut* – vastava registri pidamise kord peab olema sätestatud sadama kasutuseeskirjas

Paadisadamas osutatakse järgmisi teenuseid:

- 1) *joogivesi* – joogiveevarustus peab olema tagatud planeeritud sadamahoones; veevarustust kirjeldab ptk 2.9.1.
- 2) *tualett* – on ette nähtud lahendada sadamahoone mahus
- 3) *pesemisvõimalus* – vajadus tuleb täpsustada täiendavalt. Vajadusel tuleb pesemisvõimalus lahendada sadamahoone mahus
- 4) *talveperioodil paatide hoidmise võimalus* – ette nähtud läbi viia planeeritud parkimis- ja manööverdusplatsil planeeringuala edelaosas
- 5) *soovitav on telefon, elekter, slipp või (auto)kraana* – elekter, sidepidamisvõimalus ja slipp on planeeringuga lahendatud (vt vastavalt ptk 2.9.5, 2.9.8 ja joonis leht 3). Autokraana vajadus tuleb otsustada täiendavalt sadama eksploatatsiooni käigus
- 6) *esmatarbevahendite ostmise võimalus* – vajadus tuleb määrata täiendavalt ning võimalusel tagada esmaabitarvete olemasolu sadamahoones.
- 7) *kütuse tankimine* – tuleb lahendada kütusesõiduki abil, mille sadamasse saabumise sagedus tuleb määrata lähtuvalt reaalsest vajadusest, mis selgub sadama eksploatatsiooni käigus. Vastavad kuupäevad sätestada sadama kasutuseeskirjas ning tagada piisav informatsioon kõigile sadama küllastajatele.

8) *slipp või (auto)kraana* – planeeringuga nähakse ette slipi ehitamine joonisel leht 3 toodud asukohta.

9) *kaldaelektrivõrgu kasutamise võimalus* – elektrivarustuse planeerimisel on arvestatud paatide varustamise vajadusega; elektri kaablite paigutus mööda ujuvat paadisilda ning liitumiskohad tuleb anda elektrivõrgu projekteerimise käigus. Vajadusel tuleb taotleda juurde täiendavat elektrivõimsust.

10) *ööpäevaringne telefoni või raadioside kasutamise võimalus, postkast* – sadamahoones tuleb tagada raadioside; postkasti vajadus tuleb otsustada täiendavalt lähtuvalt piirkonna vajadusest ning postiteenuste osutamise korrast Vara valla territooriumil

Info kõigi sadamas osutatavate teenuste ning nende tasustamise vms kohta tuleb sätestada sadama kasutuseeskirjas ning info sadamas pakutavate teenuste kohta peab olema kättesaadav kõigile sadama küllastajatele. Vajadusel tuleb sadama-alale paigaldada vastavaid infotahvleid.

Planeeritud sadamarajatised on toodud joonisel leht 3.

Krundile on ette nähtud rajada slipp paatide veetelaskmiseks ning ujuv paadisild hinnanguliselt kahekümne kuni 14m pikkuse paadi sildumiseks.

Paadisilla ja slipi asukohad ja tehnilised parameetrid tuleb anda vastava ehitusprojektiga.

Ujuva paadisilla väljaehitamine on ette nähtud korraldada mitme etapina vastavalt reaalsele paadikohtade vajadusele. Planeeringus on arvestatud maksimaalse paadikohtade vajadusega ja maksimaalse paadisilla pikkusega. Hilisemad paadisildade pikendused ja võimalikud ujuvkonstruktsioonide ümberpaigutamised tuleb kooskõlastada kohaliku omavalitsuse, Veeteede Ameti ja kohaliku keskkonnateenistusega.

2.7. Olulisemad arhitektuurinõuded ehitistele

Planeeritud sadamahoonele ja abihoonele seatakse planeeringuga järgnevad arhitektuurinõuded:

- Planeeritava sadamahoone arhitektuur peab olema kõrgetasemeline, mahuliselt liigendatud, esinduslik ning looduskeskkonnaga harmoneeruv
- planeeritud abihoone (kaevumaja) peab harmoneeruma põhihoonega
- Lubatud välisviimistlusmaterjalid: puit, looduslik kivi, krohv
- Keelatud on imiteerivad materjalid (plastvooder jms)
- Lubatud katusekattematerjalid: katusekivi, toonitud plekk, rullmaterjalid. Katusekattematerjal peab sobima hoone arhitektuurse ilme ning välisviimistlusmaterjalidega.
- Hoonete lubatud katusekalle on toodud tabelis 3
- Hoone tüüp, maht, värvigamma ning liigendus peab harmoneeruma kasutatavate välisviimistlusmaterjalidega ning ümbritseva looduskeskkonnaga

- Hoone välisviimistluses kasutatavad kaunistused ning informatsioonitextid („Liivanina sadam”) peavad arvestama esindusfunktsiooni ning samas looduskeskkonda sobivust

2.8. Piirded

Transpordiks ette nähtud alade paremaks eraldamiseks ümbritsevast looduskeskkonnast nähakse planeeringuga ette madalate puidust (palkidest) piirete rajamine planeeritud parkimis- ning väikelaevade hoiualade ümber. Kõigi krundile rajatavate piirete tüüp peab sobima sadamahoone tüübi ja välisviimistlusmaterjalidega. Vajadusel tuleb piirdeid täiendada põõsaistutusega.

Ala suurenenud kasutusintensiivsuse korral ilmneva vajaduse puhul kogu sadamakrundi piiramiseks tuleb piirde tüüp kooskõlastada kohaliku omavalitsusega ja keskkonnateenistusega. Piirete paigaldamise korral Peipsi järve kalda-alale tuleb anda selged juhised kallasraja ümbersuunamise kohta ning tagada piirdest väljapoole jääva ala võsast puhastamine võimalike kallasraja kasutajate tarbeks.

2.9. Tehnovõrgud

Planeeritud tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad on toodud planeeringu põhijoonisel (vt joonis leht 3). Tehnovõrkude rööpvahekauguste planeerimisel on arvestatud EVS 843:2003 toodud nõuetega ning vastavate seadusandlike aktidega.

2.9.1. Veevarustus

Planeeritava ala veevarustus on ette nähtud planeeritud puurkaevu (asukoht vt joonis leht 3) baasil. Planeeritud sadama (sadamahoone ja paatide varustamine joogiveega) prognoositav ööpäevane veetarve on 5m³. Veetarbe mahu täpsustumisel tuleb vajadusel taotleda vee erikasutusluba vastavalt Tartumaa Keskkonnateenistuse kooskõlastusele (vt Kooskõlastused).

Puurkaevu hoone arhitektuurne lahendus tuleb anda puurkaevu projektiga.

Kaevu asukoha valikul on arvestatud Veeseaduse § 28 lg 3 ning keskkonnaministri 16.12.1996. a. määruses nr 61 „Veehaarde sanitaarkaitseala moodustamise ja projekteerimise korra kehtestamine“ veevõtukohtade kehtestatud hooldusnõuetega.

Planeeringuga on näidatud puurkaevu sanitaarkaitseala 10m. Vastavalt Veeseaduse § 28 lõikele 4 punktile 1 võib keskkonnaminister vähendada veehaarde sanitaarkaitseala 10 meetrile, kui vett võetakse alla 10m³ ööpäevas ja kasutatakse ühisveevärgi vajaduseks. Keskkonnaministri nõusolek puurkaevu sanitaarkaitseala vähendamiseks 10 meetrile ning Tartumaa Keskkonnateenistuse poolt väljastatud puurkaevu asukoha kooskõlastus on toodud vastavalt lisa 5 ja lisa 6.

Planeeringu joonisel leht 3 on toodud planeeritava puurkaevu sanitaarkaitsevöönd (10m) ning puurkaevu ja planeeritud kogumismahuti asukoht (puurkaev on planeeritud kanalisatsiooni kogumismahutist ülesvoolu; täpne mahuti paigutus anda hoone projektiga).

Puurkaevu rajamine toimub vastava projekti alusel. Veevõtukohale määratud hooldusnõuded kooskõlastatakse veehaarde projekti koosseisus asukohajärgse riikliku keskkonnateenistuse, tervisekaitse talituse ja omavalitsusega. Kaevu ja selle ümbruse sanitaarse seisundi korrasoleku eest vastutab kaevu omanik (valdaja).

Juurdepääs puurkaevule on ette nähtud ainult kaevu teenindavale sõidukile planeeritud parkimis- ja manööverdusalalt (vt joonis 3).

2.9.2. Tuletõrje veevarustus

Tuletõrje veevarustuseks on ette nähtud rajada nõuetele vastav veevõtukaev joonisel leht 3 toodud asukohta. Vegetatsiooniperioodil on tuletõrje veevõtukohana vajadusel kasutatav ka planeeritud veesõidukite vettelaskmise slipp. Planeeritud veevõtukaevule tuleb tagada aastaringne juurdepääs.

2.9.3. Reoveekanaliseerimine

Reovee kanaliseerimiseks on ette nähtud joonisel leht 3 toodud asukohta paigaldada kogumismahuti ning eraldi mahutid veesõidukitelt pilsivee vastuvõtuks. Planeeritud mahuteid on kohustuslik vastavalt vajadusele tühendada ning selleks tuleb sõlmida leping vastavat jäätmeluba omava ettevõttega.

2.9.4. Sademeveekanaliseerimine

Sademeveekanaliseerimise ei planeerita. Sademeveed on ette nähtud krundisisesele maasse immutada. Sademete ärajuhtimine rekonstrueeritavalt juurdepääsuteelt tuleb lahendada tee projekteerimise käigus. Planeeritud parkimis-, manööverdus- ja paatide hoiualadele tuleb projekteerimisel vastavalt kasutatavatele katematerjalidele anda sobivad kalded sademevee ärajuhtimiseks ümbritsevale haljasalale. Soovitavalt projekteerida kalded suunaga Peipsi järve suunas.

2.9.5. Elektrivarustus

Elektrivarustuse planeerimisel on arvestatud OÜ Jaotusvõrgu Tartu piirkonna tehniliste tingimustega nr 99301 (väljastatud 26.09.2006, kehtivad kuni 26.03.2008; vt lisa 3), mille kohaselt on vajalik uue mastalajaama rajamine planeeringualale. Alajaam on planeeritud joonistel leht 3 toodud asukohta ning juurdepääs sellele on ette nähtud planeeritud parkimis- ja manööverdusala kaudu. Uue alajaama toiteliin on ette nähtud tuua planeeringualast loodes asuvalt keskpinge õhuliinilt (vt joonis leht 4). Vastava liini täpne asukoht tuleb anda edasise projekteerimise käigus. Eraldi projektiga tuleb anda ka veesõidukite elektriga varustamise põhimõtted (kaablite ja ühenduskohtade asukohad ujuva paadisilla ääres) lähtuvalt projekteeritud paadisilla mõõtmetele ja asukohale. Vajadusel tuleb juurde taotleda täiendav elektrivõimsus.

Joonisel leht 3 on toodud ka liitumiskilbi ning alasiseste maakaablite asukohad. OÜ Jaotusvõrgule kuuluvatele elektriliinidele tuleb sõlmida servituudilepingud.

Elektriliinidele vajalikke servituudialasid on kirjeldatud peatükis 2.13. ning joonisel leht 3.

2.9.6. Tänavavalgustus

Rekonstrueeritava juurdepääsutee valgustamise vajaduse korral tuleb antud tehnovõrkude lahendused tuua tee projekteerimise käigus või eraldi projektiga. Sadamahoone ümbruse (parkimisalad, paadisild ning kaldapealne) kujunduses on lubatud madalate ümbritsevasse keskkonda sobivate ning sadamahoonega harmoneeruvate valgustite kasutamine. Valgustuse vajadus ning rajatiste asukohad tuleb anda vastava projektiga.

2.9.7. Soojavarustus

Planeeritava ala soojavarustus on ette nähtud lahendada lokaalkütte abil. Lubatud kütteviisid on elektri- ning puuküte ja küte muude tahkete kütustega. Võimalikud uued alternatiivsed kütteviisid tuleb kooskõlastada kohaliku omavalitsusega ning keskkonnateenistusega.

2.9.8. Sidevarustus

Planeeringuala sidevarustus on ette nähtud lahendada mobiil- ja/või raadioside abil.

2.10. Juurdepääs krundile, liikluskorraldus ja parkimine

Juurdepääs planeeritud krundile on ette nähtud olemasoleva juurdepääsutee kaudu planeeringualast põhjas (vt joonised leht 1, leht 2 ja leht 3). Juurdepääsutee on ette nähtud rekonstrueerida ning selleks tuleb koostada vastav projekt.

Ala siseselt on liiklus ette nähtud eraldada lähtuvalt mootorsõidukite iseloomust. Planeeringuala jaotab visuaalselt kaheks osaks planeeritud sadamahoone, millest itta on planeeritud parkimisala hinnanguliselt 20 sõiduautole ning 1 autobussile. Sadamahoonest läände näeb planeering ette manööverdusala rajamise veesõidukeid transportivatele, slippi kasutavatele, reoveemahuteid tühjendavatele, veesõidukeid kütusega varustavatele, päästeameti jm suuremõõtmelistele sadamat teenindavatele sõidukitele. Antud manööverdusala on navigatsiooniperioodi väliselt vajadusel kasutatav paatide hoiualana. Veesõidukite paigutusel tuleb vabaks jätta juurdepääs planeeritud tuletõrje veevõtukaevule.

Planeeritud peamised mootorsõidukite ning jalakäijate liikumissuunad on toodud joonisel leht 3.

Vajadusel tuleb alale paigaldada täiendavaid liikluskorraldusmärke ja viitasid, mille täpne asukoht tuleb anda parkimisalade ning juurdepääsutee projekteerimise käigus. Juhul kui parklate projekteerimisel otsustatakse kõvakatte kasuks, tuleb anda parkimisaladele õlipüüduuri(te) asukoht. Planeeritud parklate ja hoone vahelisele alale tuleb vastavalt hoone tegelikule paigutusele hoonestusallas rajada madalhaljastus, murukivikate vm haljastusega kombineeritud pinnakate.

Planeeritud teede ja platside täpsem vertikaalplaneering tuleb anda vastavate projektide käigus. Soovituslikud absoluutkõrgused olulisematele punktidele planeeringualal on toodud joonisel leht 3.

2.11. Avalik juurdepääs kallasrajale

Vastavalt Veeseaduse § 10 lg 4 p 1 puudub sadamas kallasrada.

Seoses ettepanekuga moodustada sadama maa krunt, on lubatud kallasrada juhtida ümber planeeritud sadamahoone vastavalt joonisel leht 3 toodud skeemile. Kallasraja ümberjuhtimise ja planeeringueelse kallasraja piiretega tõkestamise korral tuleb anda selged juhised (viidad vms) kallasraja ümberjuhtimise kohta.

Peipsi järve kallasrada on 10m tavalisest veepiirist ja 2m suurveeaegsest veepiirist, Koosa jõe kallasrada vastavalt 4 ja 2m. Kallasraja (vajadusel ümberjuhitud kallasraja) tõkestamine piirete või muude rajatistega on keelatud.

2.12. Haljastus, heakord ning keskkonnakaitse abinõud

Tartu maakonnaplaneeringu teemaplaneeringu „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“ kohaselt asub detailplaneeringu maa-ala roheline võrgustiku tugialal. Tugiala ehk tuumala on üldjuhul ulatuslik metsa- või soola, mis on oluline kogu rohevõrgustiku toimimisel. Vastavalt mainitud teemaplaneeringule on tugialade näol tegemist liikidele oluliste elupaikade või kasvukohtadega.

Detailplaneeringuga kavandatud tegevuste hindamiseks on alal planeerimisprotsessiga paralleelselt läbi viidud keskkonnamõjude hindamine (Järvet, A., Pajula, R., Emajõe-Peipsi veeteed sildumisrajatiste keti ettevalmistavad tööd 2006), mille kohaselt Liivanina paadisadama asukoht on seotud järgmiste kaitsealuste territooriumitega:

- 1) Emajõe-Suursoo maastikukaitseala;
- 2) Natura 2000 võrgustiku Emajõe suudmeala ja Piirissaare linnuala;
- 3) Natura 2000 võrgustiku Emajõe-Suursoo hoiuala;
- 4) Ramsari märgala

Lähtuvalt keskkonnamõjude hindamise aruandest puudub planeeringuga kavandatava tegevuse kahjulik mõju Emajõe-Suursoo hoiuala suhtes, sest sadama-ala asub kaitseala serval. Samuti leiab keskkonnamõjude hindamise aruanne, et kavandatav Liivanina sadama ehitustegevus ei muuda Emajõe suudmeala ja Piirissaare linnuala terviklikkust, sest sadamaala paikneb linnuala serval. Keskkonnamõjude hindamine mõnab, et rändlindude peatumis- ja toitumisala ei ole takistuseks paadi- ja laevaliiklusele ning paadisadamate kasutusele, sest linnud on käitumuslikult kohastunud veesõidukite liiklusega. Välja on toodud, et inventeerimisandmetel kaitsealuste taimeliikide kasvukohti ning lindude pesitsemispaiku Liivanina sadama asukoha läheduses ei ole. Keskkonnamõjude hindamise aruanne toob välja ka, et Liivanina sadamaala detailplaneeringuga hõlmatud territoorium moodustab linnuala pindalast kaduvväikse 0,006%.

Eelnevat arvesse võttes ei moodusta detailplaneeringuga kavandatu ohtu maakonnaplaneeringu teemaplaneeringuga määratud rohelise võrgustiku toimimisele ja selle sidususe säilimisele.

Olemasolevad planeeringualale jäävad võsa- ja metsa-alad tuleb korrastada paigale esinduslikuma ilme andmise ning isetekkeliste prügimahapanekukohtade tekkimise vältimiseks.

Veetaimestik tuleb eemaldada vaid mahu, mis on vajalik paadisilla ja slipi rajamiseks ning laevatee süvendamiseks ja puhastamiseks.

Ettepanek täiendava kõrghaljastuse rajamiseks on toodud joonisel leht 3. Kõrghaljastuse lahendus täidab eesmärgi planeeritud sadama ümbruse esiletõstmiseks ning raamimiseks. Lubatud on ka täiendava kõrg- ning madalhaljastuse rajamine. Looduslähedasema ilme saavutamiseks on lubatud parkimisalad rajada murukivist, kruusast vms.

Planeeritud kõrghaljastuse rajamisel tuleb eelistada kodumaiseid liike (harilik mänd, harilik kuusk, arukask, puukujulised pajuliigid).

Planeeritavatele kruntidele pole lubatud ladustada ohtlikke jäätmeid. Tava- ning ohtlike jäätmete äraveoks tuleb sõlmida leping jäätmeluba või vastavat litsentsi omava ettevõttega. Joonisel leht 3 on toodud soovituslikud üldkasutatavate prügikonteinerite asukohad. Sadamarajatised ning sanitaarkaitsevööndit nõudvad ehitised tuleb projekteerida ja rajada vastavalt kehtivatele keskkonnakaitsenõuetele (vt ka ptk 2.9.3.).

Keskkonnamõju leevendamiseks tuleb ehitustööde teostamise aja ja meetodite valikul lähtuda käesoleva planeeringu keskkonnamõjude hindamise aruandes (Järvet, A., Pajula, R., Emajõe-Peipsi veete sildumisrajatiste keti ettevalmistavad tööd 2006) toodud soovitustega.

2.13. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Kuritegevuse riske vähendavate tingimuste esitamisel on lähtutud EVS-s 809-1:2002 toodust. Planeeringualal on kuritegevuse riskide vähendamiseks seatud järgmised tingimused:

- Planeeritud sadamahoone ümbruses osaliselt läbipaistva haljastuse kasutamine (puurinne ilma põõsarindeta; olemasolevate võsa-alade korrastamine);
- juurdepääs krundile on planeeritud ainult planeeritud juurdepääsuteelt ning laevakanali kaudu;
- autode parkimine planeeritud sadamahoone vahetus läheduses;
- üldkasutatavate alade korrashoid ja prügi kiire eemaldamine;
- võimalusel planeeritud juurdepääsutee ja parkimisalade valgustatus;

- piiratud juurdepääs sadamaalale (kallasraja ümberjuhtimise abil) ning selgelt tähistatud juurdepääsud;
- sadama valdaja poolt määratud ja Veeteede Ametiga kooskõlastatud sadamakapteni ametisemääramine sadamas toimuva tegevuse järelvalveks ja kontrolliks;
- vastupidavate (vandaalikindlate) ja kvaliteetsete ehitusmaterjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, liiklusttakistavad objektid, piirded).

2.14. Servituudid ja kitsendused

Planeeringualal kehtivad kitsendused on toodud peatükis 2.1.2. Säilivad ja planeeritud kitsendused ning servituutide seadmise vajadus on toodud joonisel leht 3. Kitsenduste ulatus on toodud tabelis 3 ning reaal- ja isiklike servituutide seadmise vajadus on toodud tabelis 4.

Tabel 3 Säilivad ning planeeritud kitsendused

Kitsenduse nimetus	Kitsenduse ulatus
Peipsi järve veekaitsevöönd	20 m tavalisest veepiirist
Peipsi järve ranna ehituskeeluvöönd	100 m tavalisest veepiirist
Peipsi järve ranna piiranguvöönd	200 m tavalisest veepiirist
Peipsi järve kallasrada	10 m tavalisest veepiirist ja 2 m suurveeaegsest veepiirist, kui kallasrada on üle ujutatud
Koosa jõe (valgala pindala 205 km ²) veekaitsevöönd ¹	10 m tavalisest veepiirist
Koosa jõe kalda ehituskeeluvöönd	50 m tavalisest veepiirist
Koosa jõe kalda piiranguvöönd	100 m tavalisest veepiirist
15kV elektriõhuliini kaitsevöönd	10 m liini teljest
Elektrimaakaabli kaitsevöönd	1 m liini teljest
Puurkaevu sanitaarkaitseala ²	Sanitaarkaitseala ei moodustata; vt ptk 2.9.1.
Reovee kogumismahuti kuja ³	kuja puurkaevu suhtes on 10m

² Puurkaevu sanitaarkaitseala mõiste ja kitsenduse ulatus on toodud Veeseaduse §-s 28 (RT I 1994, 40, 655).

³ Kogumismahuti ja puurkaevu vahelise kuja määramisel on aluseks võetud puurkaevu hooldusala 10m.

Tabel 4 Servituutide seadmise vajadus*

Teeniv kinnisasi	Servituut	Valitsev kinnisasi/institutsioon
Sadama (krundi nime ettepanek)	Liiniservituut või isiklik kasutusõigus	Elektriliini haldaja

Planeeringualast läänes ja loodes paikneva maa-ala valdaja	Liiniservituut või isiklik kasutusõigus	Elektriliini haldaja
--	---	----------------------

*Servituudi tekkimine toimub vastavalt Asjaõigusseadusele. Planeeringus on määratud servituudi vajadus ning servituut on näidatud vastava kitsenduse (nt tehnovõrgu kaitsevöönd) ulatuses.

2.15. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitamine

Kõik planeeringu kehtestamisest tulenevad võimalikud varjatud kahjude ilmnemisel tuleb välja selgitada kahju põhjustaja. Planeeringu rakendamisel ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks peab krundi igakordne omanik tagama, et hoonete, juurdepääsutee, haljastuse ning isiklike tehnovõrkude rajamisel ega kasutamisel ei kahjustataks naaberlade kasutamise võimalusi. Juhul kui tegevusega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama vastava krundi igakordne omanik.

2.16. Planeeringu rakendamine

Planeeritud krundi ehitusõigused realiseeritakse krundi valdaja poolt. Krundi igakordne omanik kohustub ehitise(d) välja ehitama ehitusloaga ehitusprojekti alusel koos haljastuse, juurdepääsutee ning parkimisaladega. Vastavad tegevused toimuvad krundiomaniku kulul. Ühendused tehnovõrkudega rajab krundi omanik kokkuleppel tehnovõrke haldava ettevõttega/isikuga vastavalt hoone tegelikule paigutusele hoonestusalas. Planeeritud sadamahoone kasutuselevõtu ajaks peab olema välja ehitatud puurkaev, tuletõrje veevõtukoht, reovee kogumiskaev.

Planeeritud tehnovõrkude lahendust on võimalik realiseerida pärast vastavate servituudilepingute sõlmimist. Elektrivõrgu väljaehitamine toimub vastavalt Vabariigi Valitsuse 26. juuni 2003. a. määrusega nr 184 kehtestatud „Võrgueeskirjale”.

Planeeritud krundipiiride moodustamine toimub vastavate maakorralduslike õigusaktide alusel.

Käesolev detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi teostatavatele ehituslikele ja tehnilistele projektidele.

1. SITUATSIOONISKEEM

2. olol

3. põhjoonis

4. elektriühenduse skeem

KOOSKÖLASTUSTE KOKKUVÕTE

KOOSKÖLASTAV INSTITUTSIOON	KOOSKÖLASTAJA (NIMI, AMET)	KOOSKÖLASTUSE TINGIMUS	KOOSKÖLASTUSE ASUKOHT
Lõuna-Eesti Päästkeskus Inseneritehniline büroo	Peeter Kaitsa juhtivinspektor	-	Joonis leht 3, seletuskiri p. 2.5, 2.9.2
Keskkonnaministeerium Tartumaa Keskkonnateenistus	Jalmar Mandel juhataja	Vastavalt kirjale 30.03.2007 nr 41-12-3/16080	Eraldi lehel. Vt Kooskõlastused
Veeteede Amet	Toivo Prela hüdrograafia ja navigatsiooni- märgistuse teenistuse juhataja – peadirektori asetäitja	Vastavalt kirjale 27.03.2007 nr 6-1-3/729	Eraldi lehel. Vt Kooskõlastused
Maa-amet	Raivo Vallner peadirektori esimene asetäitja peadirektori ülesannetes	Vastavalt kirjale 24.05.2007 nr 6.2-3/3794	Eraldi lehel. Vt Kooskõlastused
OÜ Jaotusvõrk	Alo Ressaar võrguarengu projektijuht	Tööprojektid kooskõlastada täiendavalt	Joonis leht 3

