

Terlander OÜ
Registrikood 16540224
info@terlander.ee



TÖÖ NR 2024-09

PlanID 125780

KÄREVERE KÜLAS ASUVA ILVESMAA MAAÜKSUSE JA LÄHIALA DETAILPLANEERING

SELETUSKIRI JA JOONISED

I KÖIDE

Planeeringu koostamise korraldaja: Tartu Vallavalitsus

Planeeringu koostamisest huvitatud isik: Ilvesmaa OÜ

Planeeringu koostaja: Reet Türkson
Terlander OÜ projektijuht,
maastikuarhitekt / planeerija

Objekti asukoht: Tartu maakond, Tartu vald, Kärevere küla, Ilvesmaa maaüksus
X= 6478333, Y=646082

TARTU 2024

ÜLDINFO

TÖÖ NIMETUS:	Kärevere külas asuva Ilvesmaa maaüksuse ja lähiala detailplaneering
OBJEKTI ASUKOHT:	Tartu maakond, Tartu vald, Kärevere küla, Ilvesmaa maaüksus (kü tunnus 79601:001:2628)
TÖÖ EESMÄRK:	Planeeringu koostamise eesmärk on määrata ehitusõigus sildumiskai ja seda teenindava laadimisplatsi ning teenindushoone rajamiseks. Rajatavat taristut soovitakse peamiselt kasutada heina, tehnika ja kariloomade veoks Alam-Pedja looduskaitseala pärandniitudele. Planeeringuala pindala on ligikaudu 3,12 ha.
KOHALIK OMAVALITSUS:	Tartu Vallavalitsus Registrikood 75006486 Haava tn 6, Kõrveküla alevik, Tartu vald, 60512 Tartu maakond tartuvald@tartuvald.ee
HUVITATUD ISIK:	Ilvesmaa OÜ
PLANEERINGU KOOSTAJA:	Terlander OÜ Registrikood 16540224 F. Tuglase tn 19-310, Tartu linn, 51006 Tartu linn info@terlander.ee Reet Türkson – projektijuht, maastikuarhitekt-planeerija (diplom BD 003669) tel +372 5566 2920

SISUKORD

1. Planeeringu koostamise alus.....	4
1.1. Arvestamisele kuuluvad varem koostatud planeeringud ja dokumendid.....	4
1.2. Olemasolevad alusplaanid ja muu info ala kohta.....	4
2. Olemasoleva olukorra iseloomustus.....	4
2.1. Üldinfo.....	4
2.2. Kontaktvööndi funktsionaalsed seosed.....	10
3. Planeerimisettepanek.....	12
3.1. Planeeringu kontseptsioon.....	12
3.2. Üldplaneeringule ja maakonnaplaneeringule vastavus.....	12
3.3. Planeeritava ala kruntideks jagamine ja krundi ehitusõigus.....	17
3.4. Krundi hoonestusala piiritlemine.....	18
3.5. Arhitektuurinõuded ehitistele.....	19
3.6. Tänava maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus.....	19
3.7. Haljastuse ja heakorra põhimõtted.....	21
3.8. Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad.....	21
3.8.1. Sademevee ärajuhtimine.....	22
3.8.2. Reoveekanaliseerimine.....	22
3.8.3. Veevarustus, sh tuletõrje veevarustus.....	22
3.8.4. Elektrivarustus, sh välisvalgustus.....	23
3.8.5. Soojavarustus.....	24
3.8.6. Sidevarustus.....	24
3.9. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks.....	24
3.9.1 Planeeringu elluviimisega kaasnevate asjakohaste mõjude hindamine.....	27
3.10. Muud seadusest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ja servituudi ettepanekud.....	29
3.11. Kuritegevuse riski vähendavad nõuded ja tingimused.....	29
3.12. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja.....	30
3.13. Planeeringu elluviimise võimalused.....	30
3.14. Kooskõlastuste ja koostöö kokkuvõte.....	31

JOONISED:

Joonis 1. Situatsiooniskeem M 1:10 000 (A4)

Joonis 2. Kontaktvööndi funktsionaalsed seosed M 1:5000 (A3)

Joonis 3. Tugiplaan (olemasolev olukord) M 1:500 (A1)

Joonis 4. Põhi- ja tehnovõrkude joonis M 1:500 (A2)

Detailplaneeringu lisad on esitatud II köites.

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUS

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Tartu Vallavalitsuse 21.03.2024 korraldus nr 344 „Kärevere külas asuva Ilvesmaa maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu algatamine lähteülesande kinnitamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine“ ning selle lisa 1 „Kärevere külas asuva Ilvesmaa maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu lähteülesanne“.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on määrata Kärevere külas asuva Ilvesmaa maaüksusele (katastritunnus: 79601:001:2628) ja Emajõe (VEE1012600) vanajõe ehitusõigus sildumiskai ja seda teenindava laadimisplatsi ning teenindushoone rajamiseks. Rajatavat taristut soovitakse peamiselt kasutada heina, tehnika ja kariloomade veoks Alam-Pedja looduskaitseala pärandniitudele.

1.1. ARVESTAMISELE KUULUVAD VAREM KOOSTATUD PLANEERINGUD JA DOKUMENDID

- Tartu valla arengukava;
- Tartu valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arengukava 2023- 2035;
- Tartu valla üldplaneering;
- Tartu valla jäätmehoolduseeskiri;
- Tartu valla reovee kohtkäitluse ja äraveo eeskiri;
- Maaküte Tartu vallas (OÜ Maves, 2020);
- Alam-Pedja looduskaitseala kaitse-eeskiri;
- Tartu linna üldplaneering 2040 + (<https://tartu.ee/et/uldplaneering2040>);
- Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“;
- Kaldaveere heinasadama eelprojekt (töö nr 2023050, koostaja Inseneribüroo Urmas Nugin OÜ).
- „Riigitee 2 (E263) Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa km 162,6-167,3 asuva Kärevere möödasõidu, km 170,5-178,7 asuva Kardla-Tartu lõigu ja Tartu põhjapoolse ümbersõidu eelprojekt“, projekterija Roadplan OÜ. Edaspidi viidatud kui Tartu põhjapoolse ümbersõidu eelprojekti lahendus.
- Tartumaa maakonnaplaneering 2030+, kehtestatud riigihalduse ministri 27.02.2019 käskkirjaga nr 1.1-4/29;
- Planeerimisseadus, Ehitusseadustik jm asjakohased õigusaktid ja normatiivid.

1.2. OLEMASOLEVAD ALUSPLAANID JA MUU INFO ALA KOHTA

Detailplaneeringu alusplaaniks on Mäger Poegadega OÜ poolt koostatud Kaldaveere heinasadama topo-geodeetilist möödustust, töö nr MP-1109/23G, mõõtkava 1:500, möödistatud 09/2023. a. Koordinaadid on L-Est'97 ja kõrgused EH2000 süsteemis.

Joonistel kasutatud täiendavad andmed pärinevad Maa-ameti Geoportaalist (alla laaditavad kaardid ja ruumiandmed) ning looduskaitseandmed pärinevad Eesti looduse infosüsteemist (EELIS), Keskkonnaagentuur.

2. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

2.1. ÜLDINFO

Planeeringuala asub Tartu vallas Kärevere küla kaguosas, Kärevere silla läheduses. Planeeringuala jääb Tartu linna piirist ca 13 km kaugusele (sõiduteid pidi mõõtes).

Planeeringuala on näidatud skeemil 1 ning situatsiooniskeemil (joonisel 1).

Andmed planeeritava maaüksuse kohta:

Nimi – Ilvesmaa (katastritunnus 79601:001:2628);
 maakasutuse sihtotstarve – 100% maatulundusmaa;
 pindala – 31 191 m².



Skem 1. Ilvesmaa maaüksuse asukoht (aluskaart Maa-amet 2024).

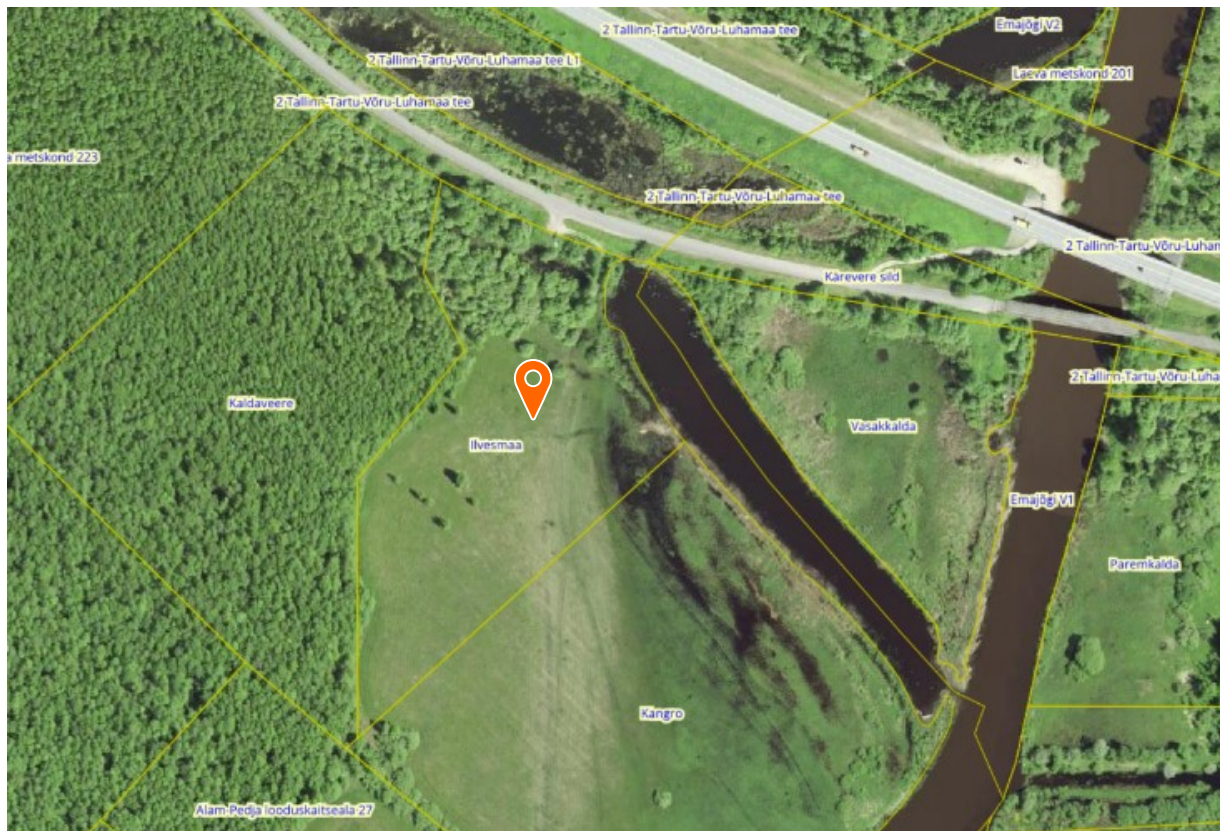
Planeeritava Ilvesmaa kinnistu piirinaabriteks on järgnevad maaüksused:

- põhjas – 2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa tee (kü tunnus 38301:003:0081; endine põhimaantee), pindala 23 937 m², 100% transpordimaa;
- kirdes ja läänes – Emajõgi V1 (kü tunnus 79301:001:0707), pindala 16 254 m², 100% sihtotstarbeta maa;
- lõunas ja kagus – Kangro (kü tunnus 38301:003:0172), pindala 58 754 m², 100% maatulundusmaa;
- läänes – Kaldaveere (kü tunnus 79601:001:2629), pindala 49 483 m², 100% transpordimaa.

Eesti topograafia andmekogu (ETAK) andmetel moodustab Ilvesmaa katastriüksusest kõlvikuna:

- 21 448 m² looduslik rohumaa;
- 702 m² metsamaa;
- 9041 m² muu maa.

Planeeringuala lõuna- ja keskosa moodustab lamminiit (luhaniit). Põhjapoolne osa on aga osaliselt võsastunud ala, mis on hoonestamata. Planeeringuala paikneb Emajõe (VEE1023600) vanajõe kaldal, korduvalt ülejutataval alal.



Skeem 2. Ilvesmaa maaüksus (aluskaart Maa-ameti 2021. a metsanduslik ortofoto).



Foto 1. Panoraamvaade planeeringualale põhjast lõuna suunas, vasakul olemasolev juurdepääsutee ja betoonist tõkend (autor Reet Türkson, 07.06.2024)



Foto 2. Vaade planeeringualale lõunast põhja suunas, paremal Emajõe vanajõgi (autor Reet Türkson, 08.07.2024)



Foto 3. Vaade planeeringualale põhjast lõuna suunas, vasakul Emajõe vanajõgi (autor Reet Türkson, 08.07.2024)

Planeeringuala jääb Alam-Pedja looduskaitseala (LKA) Emajõe luha sihtkaitsevööndisse, mis kuulub Alam-Pedja linnualana ja Alam-Pedja loodusala Natura 2000 alade võrgustikku.



Foto 4. Looduskaitseala ja sihtkaitsevööndi infosilt planeeringualal (autor Reet Türkson, 08.07.2024)

Planeeringualale jäävad mõnede II ja III kaitsekategooria kaitsealuste liikide leiukohad. Planeeringuala lõunapiiril kasvab III kaitsekategooria taimeliik – kahkjaspunane sõrmkäpp (*Dactylorhiza incarnata*).

Emajõe vanajões elutsevad III kaitsekategooria putukatest lai-tõmmuujur (*Graphoderus bilineatus*) ja laiujur (*Dytiscus latissimus*) ning III kaitsekategooria kaladest vingerjas (*Misgurnus fossilis*), hink (*Cobitis taenia*) ja võldas (*Cottus gobio*).

Planeeringuala põhjaosas asub väike kinnikasvanud tiik (seisuveekogu, ETAK id 2003031).



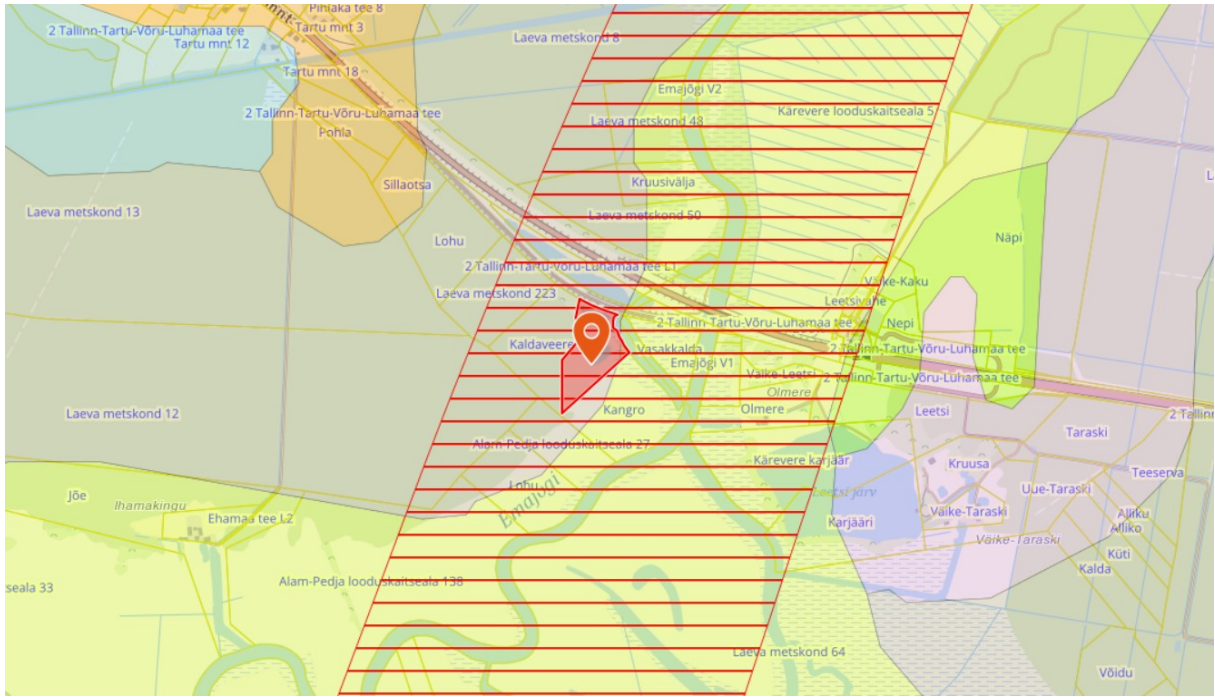
Foto 5. Olemasolev tiik planeeringuala põhjaosas (autor Reet Türkson, 07.06.2024)

Planeeringuala reljeef on üldiselt tasane ning langeb läänest ida suunas. Maapinna absoluutkõrgused jäävad vahemikku 30,69...34,46.

Planeeringuala jääb geoloogiliselt mattunud oru alale, s.o pinnakattesetetega täitunud (aluspõhjaline) org (vt skeemi 3).

Pinnakatteks on turvas (soosetted). Aluspõhjaks Kesk-Devoni Pärnu lademe liivakivi (D₂PR) aleuoliit, domeriit.

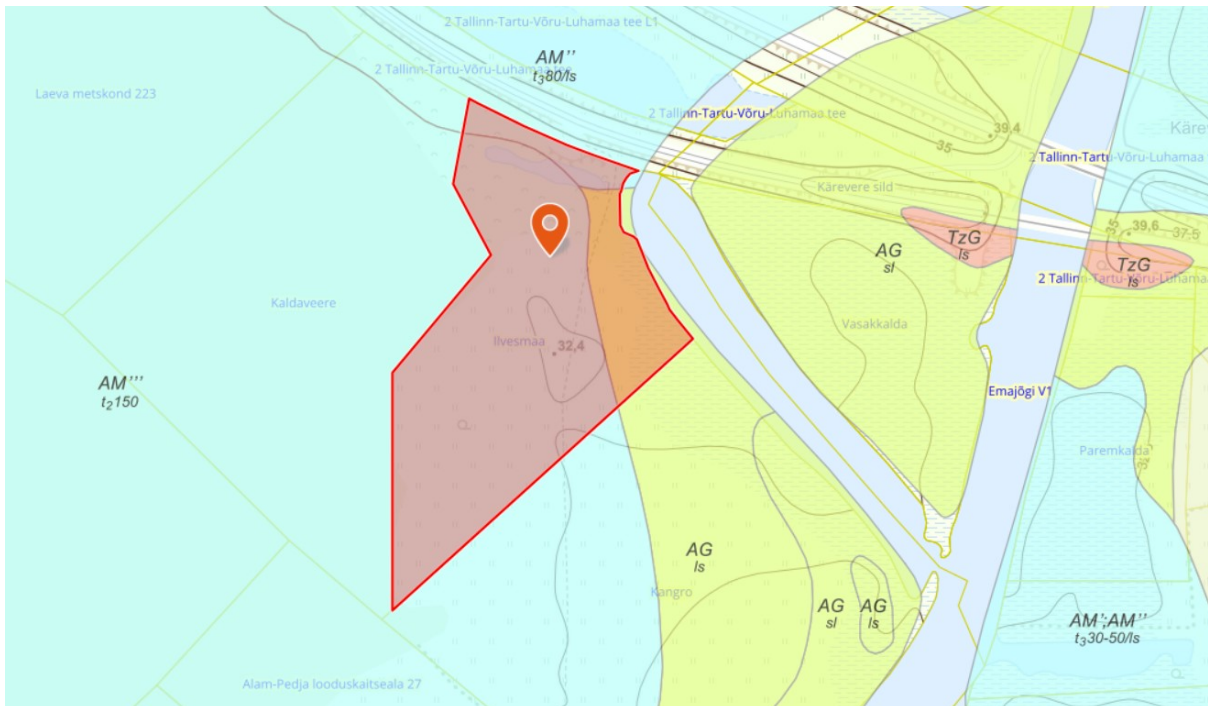
Põhjavee kaitstuse kaardi järgi (Maa-ameti kaardirakenduses 1:400 000 geoloogilised kaardid) jääb planeeringuala kaitstud põhjaveega alale.



Skeem 3. Geoloogiliselt erineva aluspõhjaga ala, tähistatud punase viirutusega (pinnakattesetetega mattunud org), planeeringuala tähistatud nõopnõelaga (Maa-ameti 1:400 000 geoloogilised kaardid 2024).

Mullastiku kaardi järgi on planeeringualal järgnevad mullad (vt skeemi 6):

- ✓ sügav lammi-madalsoomuld (tähis AM^{'''});
- ✓ lammi-gleimuld (tähis AG).



Skeem 4. Planeeringuala mullad, Ilvesmaa katastriüksus tähistatud punasega (allikas Maa-ameti mullastiku teemakaart 2024).

Planeeringuala kitsenduste loend:

- Emajõe-Pedja turbamaardla (Maapõueseadus § 5,14,15);
- Kõrgveepiir e kõrgveeala (Looduskaitseeadus¹ § 35, 37 – 39);
- Veekogu kallasrada 10 m (Keskkonnaseadustiku üldosa seadus §38);
- Alam-Pedja looduskaitseala (KLO1000455), Emajõe luha hooldatav sihtkaitsevöönd (KLO1101351) (Looduskaitseeadus § 4,14-17, 20, 30);
- II kaitsekategooria liigid;
- III kaitsekategooria putukad *Graphoderus bilineatus* (lai-tõmmuujur), *Dytiscus latissimus* (laiujur);
- III kaitsekategooria kalad *Misgurnus fossilis* (vingerjas), *Cobitis taenia* (hink), *Cottus gobio* (võldas).
- Pärandniidud (EELIS kood -1800614991, elupaiga nimetus Luhaniit (kood 6450));
- Pärandkultuuri objekt - Ihamaakingu luht (reg nr 383:PUM:001), mille objekti tüüp on pärandkooslused, karjametsad, heinamaad. Objektist või tema esialgsest funktsionaalsusest säilinud 50-90%.



Skeem 5. Väljavõte Maa-ameti kitsenduste kaardist (12.08.2024 seisuga).

Planeeringualal ei asu kultuurimälestisi ega muid muinsuskaitsealuseid objekte.

Olemasolevast olukorrast ja planeeringuala kitsendustest annab ülevaate skeem 5 ja tugiplaan (joonis 3).

2.2. KONTAKTVÖÖNDI FUNKTSIONAALSED SEOSSED

Planeeringuala asub Kärevere külas Emajõe vanajõe läänepoolisel kaldal korduvalt üleujutataval alal, seega on planeeringuala ümbritsetud veekogu, heinamaade ja võsastunud või metsaga kaetud aladega. Planeeringualast linnulennult põhja suunas ca 120 m kaugusele jääb 2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa riigimaantee ja ca 300-310 m kaugusele kirdesse jäävad vana ja uus Kärevere sild.

Lähim elamu õueala jääb planeeringualast ida suunas Olmere (83101:001:0237) maaüksusele ning Silla (83101:001:0036) maaüksusele, ülejäänud elamute hoovid jäävad juba kaugemale, sest valdav enamus planeeringuala ümber on veekogud ja hoonestuseta metsamaad.

Ümbritsevate maaüksuste maakasutust illustreerib kontaktvööndi funktsionaalsete seoste joonis (joonis 2).

Lähimad hooned on ehitatud 1-2 korruselistena (teine korrus katusealuse korrusena), viilkatusega ning hoonete kõrgus hinnanguliselt ca 7 m.

Viimistlusmaterjalina on kasutatud puitu, krohvi ja kivi.

Olemasolevad hooned on näidatud fotodel 6 ja 7.



Foto 6. Olemasolev elamu planeeringualast idas – Silla kinnistul (Google tänavavaade, pildistamise aeg 06/2024. a)



Foto 7. Olemasolev elamu planeeringualast idas – Olmere kinnistul (Maa-ameti kaldaerofoto, 20.04.2023. a)

Piiretena kasutatud pigem haljaspiirdeid (puuderead, põõsad vms) ja võrkaedu.

Planeeringuala ei piirne riigiteedega, kuid planeeringualale on tagatud juurdepääs 2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa tee km 163,634 ristumiskohalt (planeeringualast ca 750 m kaugusel loodes).

Kergliiklusteed piirkonnas puuduvad, s.t tee ruum on kergliiklejate ja mootorsõidukite ühiskasutuses. Kontaktalas on koostatud „Riigitee 2 (E263) Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa km 162,6-167,3 asuva Kärevere möödasõidu, km 170,5-178,7 asuva Kardla-Tartu lõigu ja Tartu põhjapoolse ümbersõidu eelprojekt“, mille realiseerimisel toimub juurdepääs planeeringualale rajatava Kärevere liiklussõlme kaudu ning vana Kärevere sild muutub kergliiklejate sillaks.

Lähimad bussipeatused nimega „Kärevere sild“ asuvad planeeringualast idas 2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa tee ääres.

Kontaktvööndi funktsionaalsed seosed on näidatud joonisel 2.

3. PLANEERIMISETTEPANEK

3.1. PLANEERINGU KONTSEPTSIOON

Planeeringuga kavandatakse heinasadama (sildumiskai, laadimisplatsi ja teenindushoone) rajamist, mis on vajalik Alam-Pedja looduskaitseala kaitse eesmärkide täitmiseks. Rajatava sadama kaudu hakkab toimuma Alam-Pedja looduskaitseala lamminiitude hoolduse käigus niidetud heina väljavedu.

Kui vastavalt Looduskaitseaduse 38 § lg 3 kohaselt on ranna või kalda ehituskeeluvööndis uute hoonete ja rajatiste ehitamine keelatud, siis § 38 lg 4 kohaselt ehituskeeld ei laiene kehtestatud detailplaneeringuga kavandatud sadamaehitisele ja veeliiklusrajatisele ning tehnovõrgule ja -rajatisele. Ning vastavalt Veeseaduse § 118 lg 5 p 1 ei ole veekaitsevööndit veekogu kaldaalale õiguslikul alusel rajatud sadamaalal.

Inseneribüroo Urmas Nugin OÜ poolt on 10/2023. a koostatud Ilvesmaa heinasadama eelprojekt (töö nr 2023050), mis näeb ette 20,0 m pikkuse statsionaarse laadimiskai, 8 m laiuse kaldtee (kalle 1:5), kruuskattega teenindava laadimisplatsi (3150 m²), lisaks maakividega kindlustatud koolmekoha laadimisplatsi äärses nõva ületuseks ja juurdepääsutee rajamise ning akvatooriumi settest puhastamise ja osalise süvendamise. Akvatooriumi settest puhastamine ja osaline süvendamine laadimiskai ees on vajalik ca 2300 m² alal. Settest puhastatud ja süvendatud akvatooriumi põhja kõrgusarvuks on projekteeritud 29,00 m abs. Eemaldatava sette maht on ca 1800 m³. Süvendamisel väljakaevatava mineraalpinnase maht on ca 430 m³. Väljakaevatav mineraalpinna on plaanis ära kasutada laadimisplatsi ala täitematerjali mahu optimeerimiseks. Akvatooriumi puhastamise järgne sete jäetakse ehitusalale tahenema, peale seda viiakse see edasistest menetlusetappides määratavatele aladele (va kaitstavad loodusobjektid ja erosiooniohtlikud alad). Sete laotatakse vastavatele aladele õhukese kihina.

Detailplaneeringus on võetud aluseks eelpool kirjeldatud projektlahendus, mida võib tööprojekti koostamisel vastavalt vajadustele täpsustada ja muuta (s.t laadimiskai mõõdud, kaldtee laius ja kalle, platsi täpsed mõõdud, süvendamist vajava ala ulatus, eemaldatava sette maht ja süvendamisel väljakaevatava pinnase maht, platsi vertikaalplaneeringuga antavad kõrgused jms parameetrid võivad detailplaneeringus esitatust mõningal määral erineda). Tööprojekt tuleb koostada vastava eriala kutsetunnistust omava eksperdi poolt ning kooskõlastada kõigi asjasse puutuvate osapooltega.

Sette eemaldamisel veekeskkonnast juhitudakse, lisaks juba eelpool toodule, kehtivast õiguskorra ja selle alusel koostatud juhistest (vt. <https://keskkonnaamet.ee/veekogu-rajamine-ja-umberkujundamine#taotle-omavalitsusel>, 2024). Süvendustegevus (üle 100 m³, kuid alla 500 m³) nõuab aga keskkonnanõu vormistamist (menetletav tavapäraselt peale DP menetluse lõppu). Keskkonnanõu menetluse osas on ajakohased juhised esitatud Keskkonnaameti poolt (vt <https://keskkonnaamet.ee/keskkonnakasutus-keskkonnatasu/vesi/veeluba-ja-aruandlus>, 2024).

Planeeringuga kavandatakse rajada ka teenindushoone (veokite juhtide jt teenindavate isikute tarbeks) ning heina ladustamise hoone (PVC hall), mis on mõlemad vajalikud sadamaehitised Alam-Pedja looduskaitseala kaitse eesmärkide täitmiseks.

Kavandatud heinasadama kasutuselevõtu eeltingimuseks on sadama asukohaks oleva Emajõe vanajõe suudme avamine ehk settest puhastamine. Vastava töö tegemiseks tuleb koostada projekt.

3.2. ÜLDPLANEERINGULE JA MAAKONNAPLANEERINGULE VASTAVUS

Planeeringuala asub kehtiva Tartu valla üldplaneeringu (kehtestatud Tartu Vallavolikogu 15.06.2022. a otsusega nr 43) järgi hajaasustusega alal. Tartu valla üldplaneeringu alusel hajaasustusega alal üldjuhul juhtotstarvet ei määrata. Kehtivas üldplaneeringus ei ole sadama rajamist antud asukohas küll ette nähtud, kuid planeeringuala asub piirkonnas, kuhu kõrvale on juba sadamaid kavandatud.

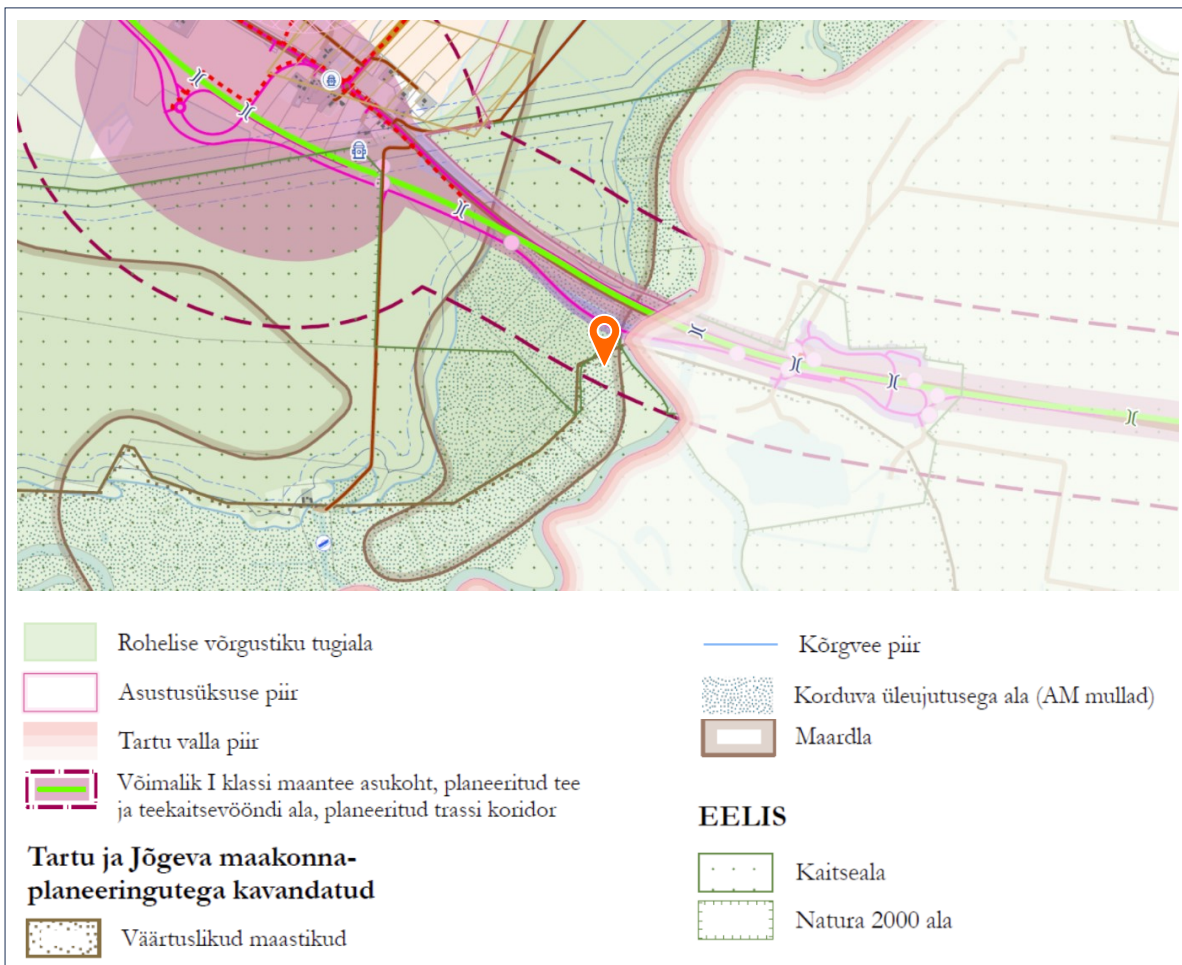
Kehtiva üldplaneeringu järgi asub planeeringuala **rohelse võrgustiku tugialal** (vt skeemi 6), kus võrgustiku funktsioneerimiseks ei tohi looduslike alade (tehispiindadega hõlmamata alad) osatähtsus katastriüksusel langeda alla 90%. See tähendab, et tehispinnad võivad Ilvesmaa katastriüksusest moodustada kuni 3119,1 m². Platsi suuruse planeerimisel on sellega arvestatud.

Tegevust rohelse võrgustiku aladel tohib ellu viia vaid juhul, kui sellega ei kaasne olulist ebasoodsat mõju rohevõrgustiku toimimisele. Ehitiste/rajatiste ehitamine hajusale asustustrile omaselt on lubatud, kui säilib võrgustiku terviklikkus ja toimimine. Ehitusõigust hoonete püstitamiseks saab taotleda katastriüksustele, mille suurus on vähemalt 2 ha. Planeeritav Ilvesmaa maaüksus on 3,12 ha suurune.

Rohelse võrgustiku alal võib aiaga piirata üksnes õuemaad, kuid mitte üle 0,4 ha, et säilitada hajusale asustustrile omast avatud ruumi ja võimaldamaks ulukite vaba liikumist. Aiaga piiratav maa-ala võib olla ulatuslikum põhjendatud juhtudel (nt põllumajandusloomade pidamine, tarbeaia kaitsmine ulukite eest, metsakasvatustlikul eesmärgil), kui säilitatakse ulukite vaba liikumise võimalus. Planeeringus kavandatakse aiaga piirata ca 0,36 ha suurune ala.

Rohelse võrgustiku tugevdamiseks tuleb võimalusel ojade, jõgede ja järvede kaldad säilitada võimalikult looduslikuna, et oleks tagatud bioloogiliselt mitmekesise ökotoni olemasolu ja säiliks seis- ja vooluveekogude tähtsus ökoloogiliste koridoridena. Veekogude kallaste hooldamine ja kasutamine peab olema selline, et see muudaks võimalikult vähe veekogude looduslikku seisundit.

Kalda piiranguvööndis rajatavad ehitised, sh paadikanalid ja piirdeaiad, ei tohi võrgustiku ala kalda piiranguvööndis tervikuna läbi lõigata.



Skeem 6. Väljavõte Tartu valla üldplaneeringu maakasutusplaanist, kus olulisemad leppemärgid on pildile juurde kopeeritud. Planeeringuala asukoht tähistatud oranži nõopnõelaga.

Planeeringuala jääb **kõrgveepiiri ja korduva üleujutusega alale**. Kehtivas üldplaneeringus on määratud kõrgveepiiriks alaliselt liigniiskete lammi-madalsoomuldade levialad (veekogu veepiirist arvates). Arendus- ja ehitustegevuse planeerimisel kõrgveepiiriga alal tuleb arvestada looduskaitseadusest tulenevate ranna ja kalda kasutamise kitsendustega ning erisustega. Kaldapiirangute kogu ulatuse leidmiseks liidetakse kõrgveepiirile looduskaitseaduse § 35 lg 1 kohased vööndid.

Planeeringuala asub **Emajõe-Pedja maardla** alal (1 plokki alal), kus asub aktiivne turba reservvaru (hästilagunenud turvas). Kehtivas üldplaneeringus on maardlad esitatud taustteabena. Turbavarude kasutusele võtmine maavara kaevandamiseks toimub vastavalt valdkondlikele õigusaktidele, arengukavadele ja projektidele.

Planeeringuala asub üldplaneeringu järgi planeeritud I klassi maantee trassikoridoris, kuid mitte I klassi maantee asukohas.

Detailplaneering on koostatud kehtiva Tartu valla üldplaneeringus toodud tingimustega kooskõlas.

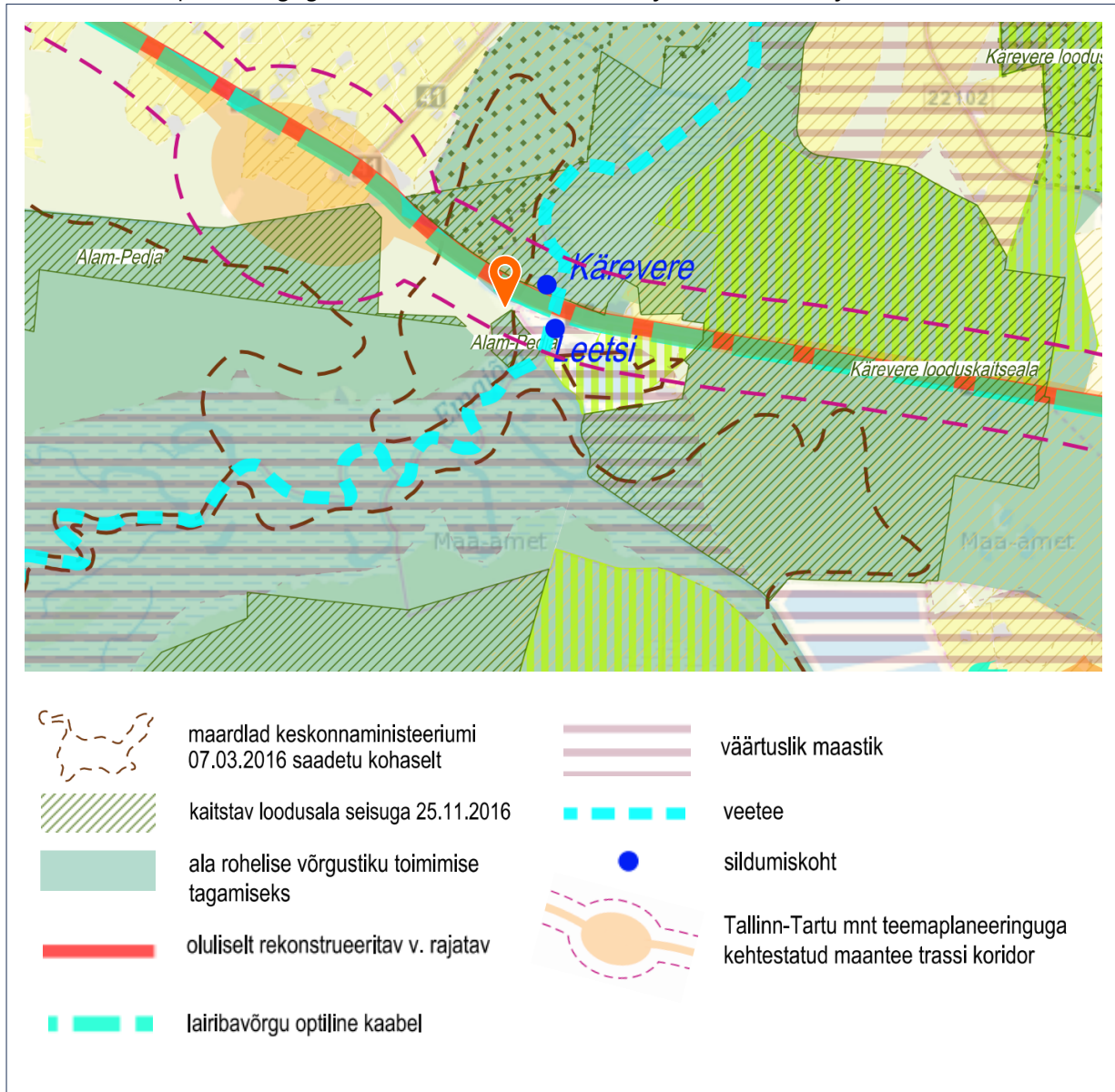
Tartumaa maakonnaplaneeringu 2030+ (vt skeemi 7) kohaselt jäävad planeeringualale osaliselt: maardla, kaitstav loodusala, roheline võrgustik, väärtuslik maastik ja Tallinn-Tartu mnt trassikoridor.

Tartu valla üldplaneeringus on täpsustatud maakonnaplaneeringusse kantud **väärtuslike maastike** tähendust ning selle kohaselt loovad Emajõe luhaalade väärtuse:

- ✓ laevatatav jõgi koos luhaheinamaade ja muistenditega;
- ✓ avanevad vaated luhale;
- ✓ looduslik mitmekesisus;
- ✓ ala omanäolisus ning puhkemajanduslik potentsiaal (võimalikud jõematkad, loodus- ja õppeturism).

Tartu valla üldplaneering ütleb lisaks, et väärtuste säilitamiseks tuleb luhahainamaad kasutuses hoida.

Käesoleva detailplaneeringuga kavandatakse heinasadama rajamist, mis on väljalik väärtusliku maastike

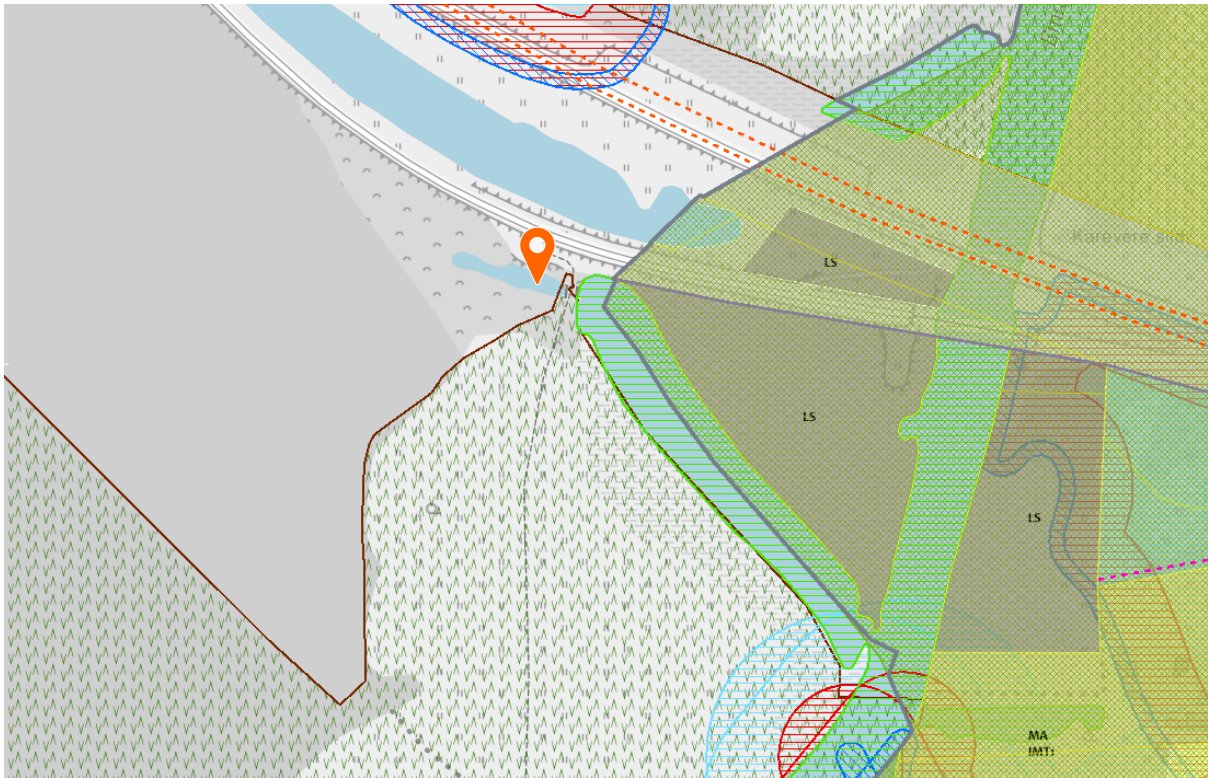


Skeem 7. Väljavõte Tartumaa maakonnaplaneeringu 2030+ põhijoonisest (joonis 1). Planeeringuala asukoht on tähistatud oranži nööpnõelaga.

säilitamiseks luhahainamaade niitmise korraldamiseks ja kariloomade karjatamiseks, mis aitab täita üldplaneeringus toodud eesmärgi.

Detailplaneeringus on arvestatud Tartumaa maakonnaplaneeringus 2030+ toodud tingimustega.

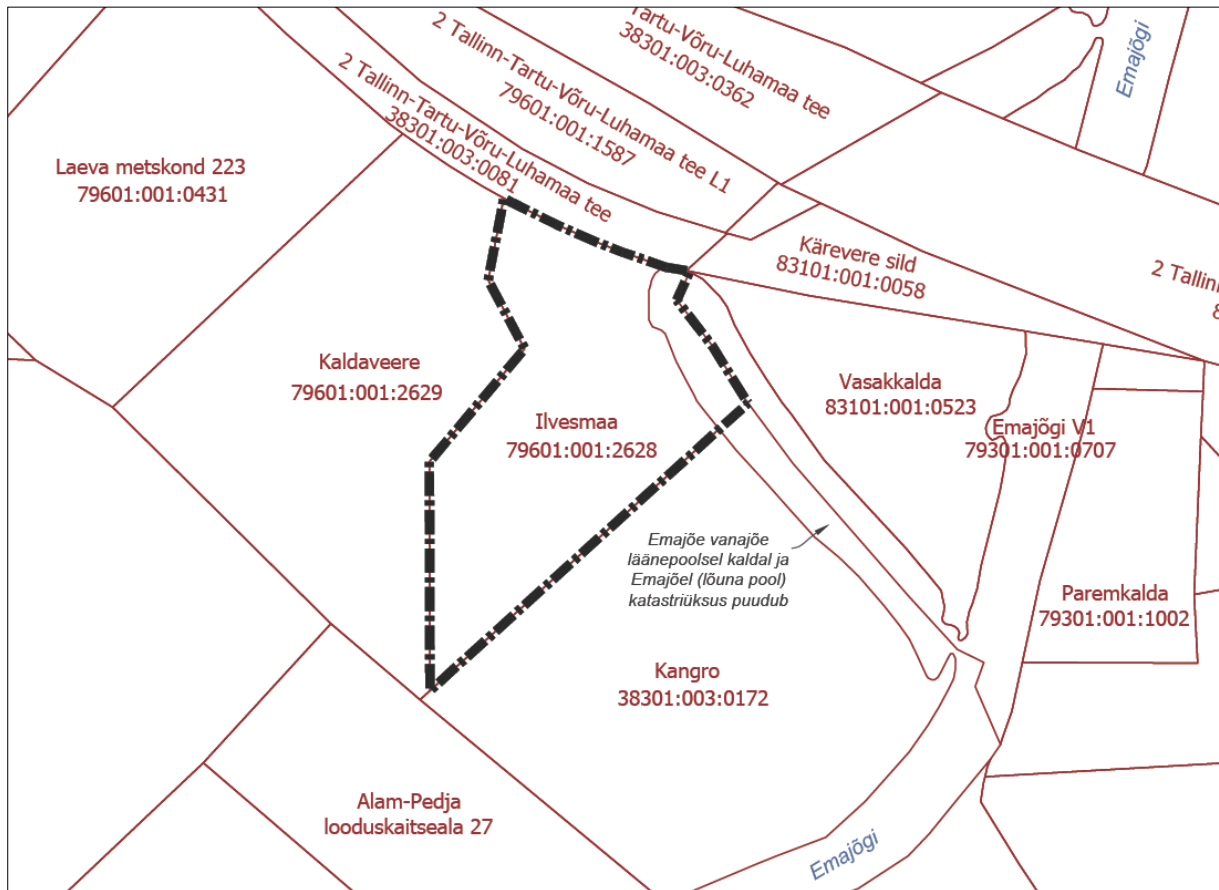
Planeeringuala piirneb idast Tartu linnaga seetõttu tuleb arvestada ka Tartu linna kehtiva üldplaneeringuga 2040+ (vt skeemi 8). Viimase kohaselt on naaberladele samuti kavandatud sadama maa-ala (tähis LS). Sadama maa-ala on Tartu linna üldplaneeringu mõistes sadamateenuse osutamiseks ja laevaliikluse ohutuse tagamiseks kavandatud maa-ala ja veekogu akvatoorium või kanal.



Skeem 8. Väljavõte kehtivast Tartu linna üldplaneeringust – sadama maa-ala tähistatud hallide aladega, mille tähiseks LS, planeeringuala tähistatud oranži nööpnõelaga, heleroheline viirutus Emajõel ja Emajõe vanajõel tähistab veekogu avalikku kasutust.

3.3. PLANEERITAVA ALA KRUNTIDEKS JAGAMINE JA KRUNDI EHITUSÕIGUS

Planeeringuga ei kavandata Ilvesmaa maaüksuse väiksemateks kruntideks jagamist ega krundi suurendamist teiste kruntidega liitmise teel, s.t planeeringjärgselt on kavandatud säilitada olemasolev krundistruktuur. Planeeringuala sisse on haaratud osa Emajõe vanajõest (läänepoolne kallas), kuid sellele veekogule Maa-ameti andmetel katastriüksust pole moodustatud (vt skeemi 9).



Skeem 9. Olemasolevate katastriüksuste ülevaateskeem.

Planeeritud Ilvesmaa **krundi kasutamise sihtotstarve** (PlanS § 126 lg 4 p 1 kohaselt) on esitatud planeeringu põhi- ja tehnovõrkude joonisel tabelis 1. Krundi kasutamise sihtotstarve määrab, millisel otstarbel võib krundi pärast planeeringu kehtestamist kasutada. Krundi kasutamise sihtotstarbe alusel määrab hiljem Tartu vallavalitsus katastriüksuse sihtotstarbe ja ehitiste kasutamise otstarbed.

Ilvesmaa **katastriüksuse sihtotstarbeks** (Maakatastriseaduse § 18¹ järgi) määratakse 100% tootmismaa.

Kehtiva Maakatastriseaduse § 18¹ lg 3 järgi on tootmismaa tootmiseesmärgil kasutatav maa.

Tootmismaa on tootmis- ja tööstusehitiste alune ja neid ehitisi teenindav maa, sealhulgas:

- 1) põllu-, metsa-, jahi- ja kalamajandusehitiste maa;
- 2) sadamaehitiste maa, välja arvatud reisijate teenindamisega seotud ehitiste maa;
- 3) toodangu ladustamiseks ja transportimiseks vajalike ehitiste maa;
- 4) tehnorajatiste maa, mis moodustab iseseisva katastriüksuse, sealhulgas kütte-, vee-, gaasi- ja elektrivarustusega seotud ehitiste maa;
- 5) jäätmekäitlusehitiste alune maa, välja arvatud jäätmeoidla maa;
- 6) muu tootmisotstarbel kasutatav maa.

Planeeringu põhi- ja tehnoorkude joonisel (joonisel 4) on toodud krundi **hoonestusala**, kuhu võib hooneid püstitada. Kindlasti tuleb jälgida, et projekteeritavad hooned jääksid planeeritud hoonestusala sisse, sest väljapoole hoonestusala on ehitusloakohustuslike hoonete püstitamine keelatud. Teed, tehnoorkude ja tehnoorkude võivad asuda nii hoonestusalas, kui ka hoonestusalast väljaspool.

Vastavalt Ehitusseadustikule ei ole kuni 20 m² ehitisealuse pinnaga ja kuni 5 m kõrge abihoone püstitamiseks, ümberehitamiseks, laiendamiseks ning lammutamiseks ehitusprojekti koostamine ja ehitusteatis esitamine nõutav, kuid 20-60 m² ehitisealuse pinnaga ja kuni 5 m kõrge elamu abihoone rajamiseks tuleb koostada ehitusprojekt ja esitada ka ehitusteatis.

Ehitusloakohustuslike hoonete **suurim lubatud** arv Ilvesmaa katastriüksusel on **kaks (2) hoonet**.

Mitteehitusloa kohustuslike ehitiste kavandamisel hoonestusalast väljaspool tuleb ehitise asukoht kirjalikult kooskõlastada kohaliku omavalitsusega ning kaitseala valitsejaga (Keskkonnaametiga).

Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind krundil kokku on toodud põhi- ja tehnoorkude joonisel (joonis 4) ehitusõiguse tabelis 1.

Lubatud **ehitise kasutamise otstarbed** on määratud vastavalt majandus- ja taristuministri 02.06.2015. a määrusele nr 51 "Ehitise kasutamise otstarvete loetelu".

Ilvesmaa krundil on lubatud püstitada järgmise kasutusotstarbega ehitisi:

- ✓ muu teenindushoone (12339);
- ✓ sadamahoone (12416);
- ✓ muu garaaž (12439);
- ✓ muu laohoone (12529);
- ✓ loomasööda hoidla (12715);
- ✓ abihoone (12744).

Omavalitsusel on õigus lubada täiendavalt eelpool nimetatud ehitise kasutamise otstarbeid, kui need sobivad piirkonda.

Hoonete lubatud maksimaalne kõrgus krundil on esitatud ehitusõiguse tabelis (planeeringu põhi- ja tehnoorkude joonisel, joonis 4) hoone suhtelise kõrgusena maapinnast (meetrites). Projekteerimisel tuleb tagada, et hoone kõrgus maapinnast ei oleks suurem, kui on määratud suurim lubatud suhteline kõrgus.

Krundi ehitusõigusest annab ülevaate põhi- ja tehnoorkude joonis (joonis 4) ning sellel paiknev ehitusõiguse tabel.

3.4. KRUNDI HOONESTUSALA PIIRITLEMINE

Planeeritud hoonestusala ei ole seotud krundipiiridega. Hoonestusala määramisel kavandati kõigepealt veekogu kaldale kruusakattega plats (mis ei tohi olla koos kaldteega suurem, kui 10% krundi pindalast) lähtuvalt planeeringala reljeefist ja kavandatava laadimiskai asukohast ning seejärel on valitud hoonestusala, mille sisse peavad planeeritud hooned ära mahtuma, seejuures on arvestatud, et jääks piisav manööverdusruum sadulautoga (haagisveokiga) manööverdamiseks. Hoonestusala määramisel on arvestatud, et see jääks väljapoole Emajõe luha sihtkaitsevööndit.

Planeeringu põhi- ja tehnoorkude joonisel esitatud hoonete suurus ja omavaheline asetus on soovitusliku iseloomuga ning tegelik orientatsioon ja mahud määratakse edasisel projekteerimisel, kuid seejuures tuleb arvestada suurima lubatud ehitisealuse pindalaga krundil.

Hoonetele kohustuslikku ehitusjoont ei sätestata.

Planeeritud hoonete minimaalseks tulepüsivusklassiks on määratud TP-3 (tuldkartev), samas on lubatud ehitada ka TP-2 (tuldtakistav) ja TP-1 (tulekindel) klassi kuuluvaid hooneid.

Arvestades, et planeeritud TP-3 klassi hoonete suurimaks lubatud ehitisealuseks pinnaks krundil kokku on üle 400 m², siis ei saa ühe kinnistu piires paiknevat hooneid lugeda enam üheks hoonetekompleksiks, seetõttu tuleb sama krundi hoonete vahel tagada omavaheline 8 m tuleohutusküja või tagada tuleohutus muude ehituslike abinõudega.

Planeeringu kehtivuse ajal on lubatud olemasolevate hoonete täielik või osaline lammutamine, uuesti püstistamine, olemasolevate hoonete rekonstrueerimine, juurdeehituse tegemine ja uute hoonete ehitamine vastavalt planeeringuga määratud ehitusõigusele (toodud põhi- ja tehnoõrkude joonisel tabelis 1).

3.5. ARHITEKTUURINÕUDED EHITISTELE

Välisviimistlus: kasutada kaasaegseid ja kvaliteetseid viimistlusmaterjale; lubatud on kasutada kivi, krohvi, puitu, plasti ja klaasmaterjale ning nende kombinatsioone. Heina varjualuse võib ehitada PVC-hallina või muu kergkarkasslahendusega hoonena (nt plekk karkassiga). Värvitoonidest eelistada looduslähedasi toone. Vältida silma häirivaid liigerksaid loodusega mittedobituvaid vööraid värvitoone. Moodustada viisaka ilmega ühtne hoonestus, mis sobiks keskkonda.

Katusekatte materjalid: lubatud kasutada plekki, betoonkivi, asbestivaba eterniiti, rullmaterjale. Katusele on lubatud paigaldada päikesepaneele.

Katuse tüüp: lubatud on viilkatus, kelpkatus, lamekatus või ühekaldeline katus (e pultkatus).

Katusekalle: hoonete katusekalle peab jääma vahemikku 10-40°. Katuse harja suunda detailplaneeringuga ei määrata.

Piirded: Lubatud on metallaiad, keevispaneel- ja võrkaiad. Piirete kõrgus on lubatud kuni 1,5 m, läbipaistvusega vähemalt 25%. Piirded tuleb lahendada osaliselt läbipaistvana ja piirkonda sobilikuna. Piire peab tagama territooriumi eraldatuse, kuid samal ajal säilitama ka visuaalse avatuse ning hea vaadeldavuse. Piirded lahendatakse edasise projekteerimise käigus. Keskkonda tuleb leida sobivaim lahendus.

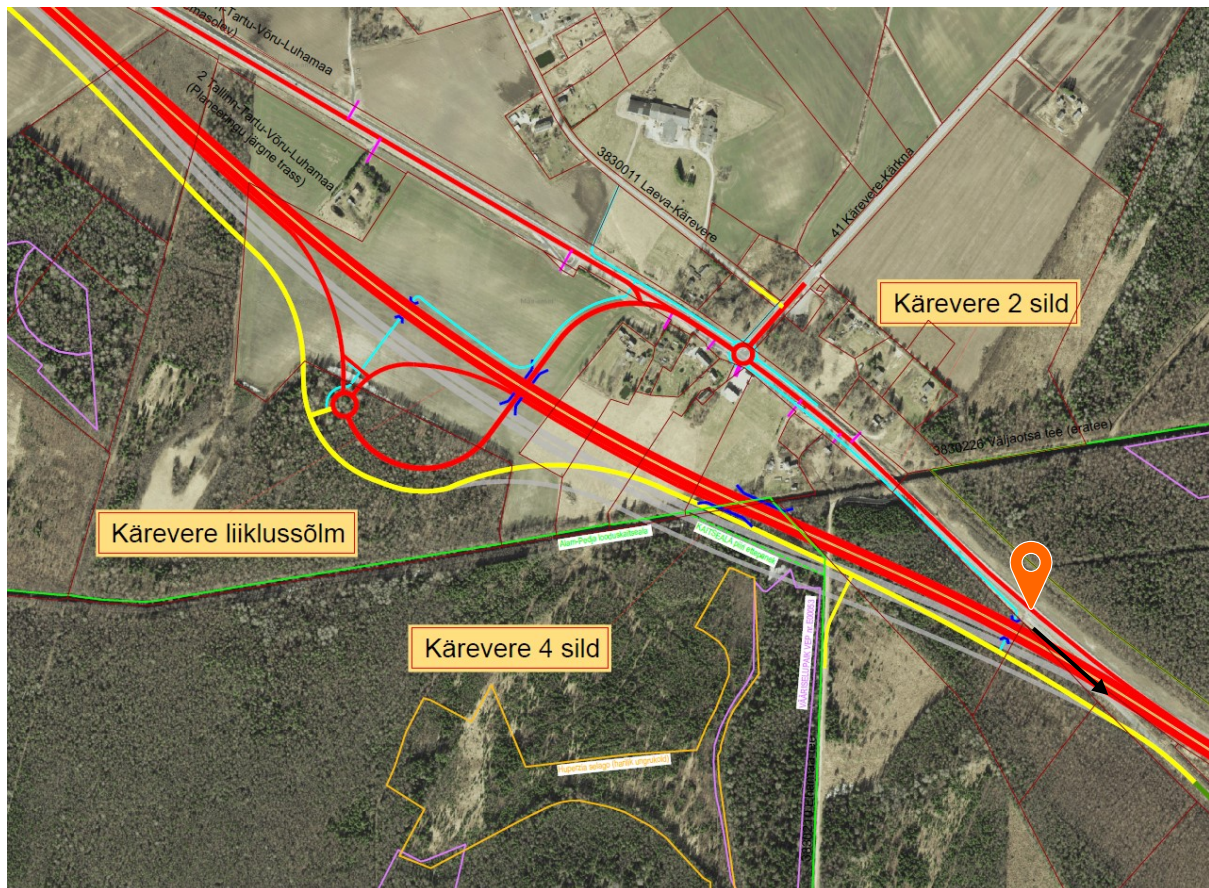
+/- 0.00 sidumine: lahendatakse hoone projektiga. Hoonete null-tasandi projekteerimisel tuleb lähtuda, et maapinna kõrguste oluline muutmine ei ole lubatud. Oluliseks maapinna kõrguse muutmiseks hoonete all loetakse olemasoleva maapinna absoluutkõrguse tõstmist üle 3,5 meetri.

3.6. TÄNAVA MAA-ALAD, LIIKLUS- JA PARKIMISKORRALDUS

Juurdepääs planeeritud heinasadamale on kavandatud endiselt riigi põhimaanteelt – 2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa tee kinnistult (38301:003:0081).

Vastavalt Transpordiameti 21.06.2024 seisukohtadele Ilvesmaa maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu koostamiseks nr 7.2-2/24/5370-4 tuleb planeeringuala juurdepääsuks kasutada olemasolevat riigitee nr 2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa tee km 163,634 ristumiskohta, kuid selle kasutamise tingimuseks on, et ristumiskoha liikluskoha liiklussageduseks on <20 sõiduki ööpäevas.

Planeeringuala kontaktalas on Roadplan OÜ 2022. a koostanud „Riigitee 2 (E263) Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa km 162,6-167,3 asuva Kärevere möödasõidu, km 170,5-178,7 asuva Kardla-Tartu lõigu ja Tartu põhjapoolse ümbersõidu eelprojekti“, mille realiseerimise järgselt hakkab juurdepääs planeeringualale toimuma rajatava Kärevere liiklussõlme kaudu (vt skeemi 10).



Skeem 10. Kavandatav uus Kärevere liiklussõlm. Olemasolev riigitee nr 2 km 163,634 ristumiskoht ehk juurdepääs planeeringualale on tähistatud oranži nõopnõelaga ning olemasolev liikumissuund planeeringualale endiselt riigi põhimaanteelt on tähistatud musta noolega (planeeringuala jääb ristumiskohast ca 750 m kaugusele kagusse). Projekti elluviimisel olemasolev ristumiskoht km 163,634 likvideeritakse ning planeeringualale pääseb Tartu poolt tulles läbi kavandatavate ringristmike.

Planeeringu koostamisel on arvestatud, et olemasolev vana Kärevere sild muutub kergliiklejate sillaks, millelt sõidukitega liiklemist ei toimu.

Põhi- ja tehnovõrkude joonisel toodud juurdepääs krundile asukoht on tinglik ja määratleb ära krundi külje, kust võib juurdepääsu rajada. Täpne juurdepääsu asukoht selgitatakse välja projekteerimise käigus. Juurdepääsutee tuleb projekteerida vastavalt Eesti Standardi "Linnatänavad" EVS 843:2016 (edaspidi standard).

Parkimine lahendada krundisiselt. Tee ja tänava maal parkimine ei ole lubatud. Heinasadama teenindavale personalile on kavandatud minimaalselt kaks (2) parkimiskohta. Põhi- ja tehnovõrkude joonisel parkimiskohtade paigutust krundil esitatud ei ole, sest see nähakse ette lahendada edasisel projekteerimisel, sõltuvalt hoone asukohast hoonestusalal.

Arvestades, et planeeringuala asub Emajõe vanajõe kaldal, siis on olemasoleva maapinna (kavandatava platsi asukohas) ja olemasoleva sõidutee (endise põhimaantee) kõrguste vahe ca 3,3 m. Planeeringuga kavandatakse planeeritud platsi maapinda tõsta soovituslikult absoluutkõrguseni 33,00-34,00 m, siis väheneb olemasoleva tee ja platsi kõrguste vahe 2,5-1,5-le meetrile ning juurdepääsutee krundile ei ole enam nii järsu piki kaldega ning ka platsi üleujutuse tõenäosus on madalam. Juurdepääsutee ja teenindav plats on kavandatud kruusakattega alana, mida võidakse täpsustada edasisel projekteerimisel.

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

Transpordiamet ei võta PlanS § 131 lg 1 kohaselt endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks.

Vastavalt Keskkonnaseadustiku üldosa seaduse¹ § 38 on avalikult kasutataval veekogul kallasrada (kaldariba) avalikuks kasutamiseks ja selle ääres viibimiseks sh veekogu kaldal liikumiseks. Kallasraja laius on laevatatavatel veekogudel kümme (10) meetrit. Kui kallasrada on üle ujutatud, on kallasrajaks kahe (2) meetri laiune kaldariba veeseisu piirjoonest (nn ajutine kallasrada). Kaldaomanik peab igaühel lubama kallasrada kasutada.

Planeeringu elluviimisel ei ole planeeritud sadama alal juurdepääs mööda olemasolevat jalgrada kallasrajale enam võimalik (kavandatava piirdeaia tõttu), seetõttu on planeeringu joonisel näidatud planeeritud jalgrada (liikumise ümber suunamine) ehk, kuidas on võimalik pääseda avaliku veekogu kaldaribale (kallasrajale) planeeringu järgselt.

Planeeritud jalgraja all on silmas peetud jalakäijate poolt sisse tallatavat looduslikku jalgrada (pinnasteed) jalgsi ja jalgrattaga liiklejatele Emajõe äärde pääsemiseks. Planeeritud jalgraja asukoht on orienteeruv ning võib erineda vastavalt inimeste looduses liikumise eelistustele.

3.7. HALJASTUSE JA HEAKORRA PÕHIMÕTTED

Detailplaneering näeb ette, et planeeringualal tuleb olemasolevast kõrghaljastust võimalikult palju säilitada arvestades, et Tartumaa maakonnaplaneeringu 2030+ kohaselt jääb planeeringuala roheline võrgustiku, ja väärtusliku maastiku alale (vt p 3.2).

Rohelise võrgustiku tugialal ei tohi võrgustiku funktsioneerimiseks looduslike alade (tehispiindadega hõlmamata alad) osatähtsus katastriüksusel langeda alla 90%.

Vastavalt Tartu valla üldplaneeringule tuleb krundil paiknevat luhheinamaad väärtuste säilitamiseks kasutuses hoida (s.t korraldada selle niitmine, et see ei saaks võsastuda).

Planeeringuga lubatakse krundi hoonestusalal ja täidetaval alal likvideerida puid, põõsaid ja võsa, et planeeringut oleks võimalik ellu viia. Planeeringu põhi- ja tehnovõrkude joonisel on näidatud likvideeritav kõrghaljastus (võsa), mis jääb eeldatavalt ehitustegevusele ja heinasadamaks kujundamisel ette. Planeeringualal on lubatud ka likvideerida juurdepääsutee, tehnovõrkude ja -rajatiste ehitusel otseselt ette jäävaid puid ja põõsaid.

Uut kõrghaljastust planeeringuga rajada ei kavandata.

Jäätmeäritlus korraldada Tartu valla jäätmehoolduseeskirja kohaselt. Jäätmete äravedu võib teostada vastavat luba omav ettevõtte. Kõik ohtlikud jäätmed tuleb koguda vastavalt kehtivatele eeskirjadele.

3.8. TEHNOVÕRKUDE JA -RAJATISTE ASUKOHAD

Käesoleva detailplaneeringuga on esitatud tehnovõrkude ja -rajatiste põhimõttelised lahendused, mille asukohti tuleb täpsustada vastavate projektidega. Tehnovõrkude põhimõtteline paiknemine on toodud planeeringu põhi- ja tehnovõrkude joonisel (joonis 4).

Planeeringu koosseisus kavandatavad riigiteega ristuvad tehnovõrgud tuleb rajada kinnisel meetodil ning lähtuda tuleb „Nõuded tehnovõrkude ja -rajatiste teemaale kavandamisel“ juhendis toodud põhimõtetest.

3.8.1. Sademevee ärajuhtimine

Krundi sademevee ärajuhtimine lahendatakse krundi siseselt.

Planeeritud sadama alal kavandatakse üleujutuse tõenäosuse vähendamiseks platsi maapinda tõsta soovitusliku absoluutkõrguseni 33.00-34.00 m. Platsi planeeritavat kõrgust võidakse muuta/täpsustada edasisel projekteerimisel. Platsi võib ka kavandada kaldega, et osa maapinnast on kõrgem ja osa madalam. Selliselt saab anda maapinna kalde ida suunas, kus kai osa on näiteks 33.00 m ning platsi läänepoolne osa, kuhu kavandatakse hoonestust on absoluutkõrgusega nt 33.50-34.00 m. Selliselt on hoonete üleujutustõenäosus kõrgveeajal madalam ning samas ei ole veekogu veetaseme ja sildumiskai vaheline kõrgus ka liiga suur.

Maapinna tõstmine on kavandatud ka planeeritud puurkaevu asukohas ja selle hooldusalal ning kogumiskaevu alal ja selle 5 m kujas.

Hoonete drenaaž ja vertikaalplaneerimine tuleb krundiomanikul lahendada edasisel projekteerimisel.

3.8.2. Reoveekanaliseerimine

Planeeringuala reovesi on kavandatud koguda kinnisesse lekkekindlasse reovee kogumismahutisse (tühjendamine asjakohase äraveo teenusega).

Mahuti valikul lähtuda vett tarbivate inimeste arvust (m^3/d) ning konsulteerida oma ala ekspertidega.

Mahuti asukoha valikul on arvestatud, et see jääks puurkaevust vähemalt 60 m kaugusele (puurkaevu sanitaarkaitseks mahuti lekke korral). Samuti, et mahuti asuks krundil asukohas, kus üleujutustõenäosus on kõige väiksem ning kõrgveeperioodil Emajõe vesi mahuti tühjendustoru luugini ei ulatuks. Planeeringu põhi- ja tehnoorkude joonisel on näidatud planeeritud kogumismahuti võimalik asukoht krundil koos kujaga, mille asukohta on lubatud täpsustada edasisel projekteerimisel.

Reovee kogumismahuti paigaldamisel tuleb arvestada, et tegemist on korduvalt üleujutatava alaga, mille tõttu tuleb mahuti ankurdada ning asetada peale piisavad raskused (sõltuvalt mahuti suurusest), mis ei lase mahutil üleujutuse korral veepinnale tõusta.

Planeeringualale kavandatud puurkaev ja reoveesüsteemid ei tohi põhjustada kitsendusi väljapool planeeringuala, v.a kokkuleppel naaberkiinnistu omanikuga. Planeeringu põhi- ja tehnoorkude joonisel toodud lahendus arvestab, et planeeritud ehitiste/rajatiste kujad ja hooldusalad jäävad planeeritud krundi piiresse.

Veevarustus ja reoveekäitlemine projekteerida vastavalt veeseadusele, Keskkonnaministri määrusele 31.07.2019 nr 31 „Kanaliseerimise planeerimise, ehitamise ja kasutamise nõuded ning kanalisatsiooniehitise kuja täpsustatud ulatus¹” ja keskkonnaministri määrusele 08.11.2019 a nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused¹” ning Viljandi Vallavolikogu 28.02.2018 määrusele nr 1-2/19 „Reovee kohtkäitluse ja äraveo eeskiri”.

3.8.3. Veevarustus, sh tuletõrje veevarustus

Hoone veevarustuseks kavandatakse rajada uus puurkaev.

Planeeritud sadama hoonete eeldatav veetarbimine jääb alla $10 m^3/d$, seetõttu sanitaarkaitseala ei moodustata, kuid veehaardel on ette nähtud 10 m laiune hooldusala.

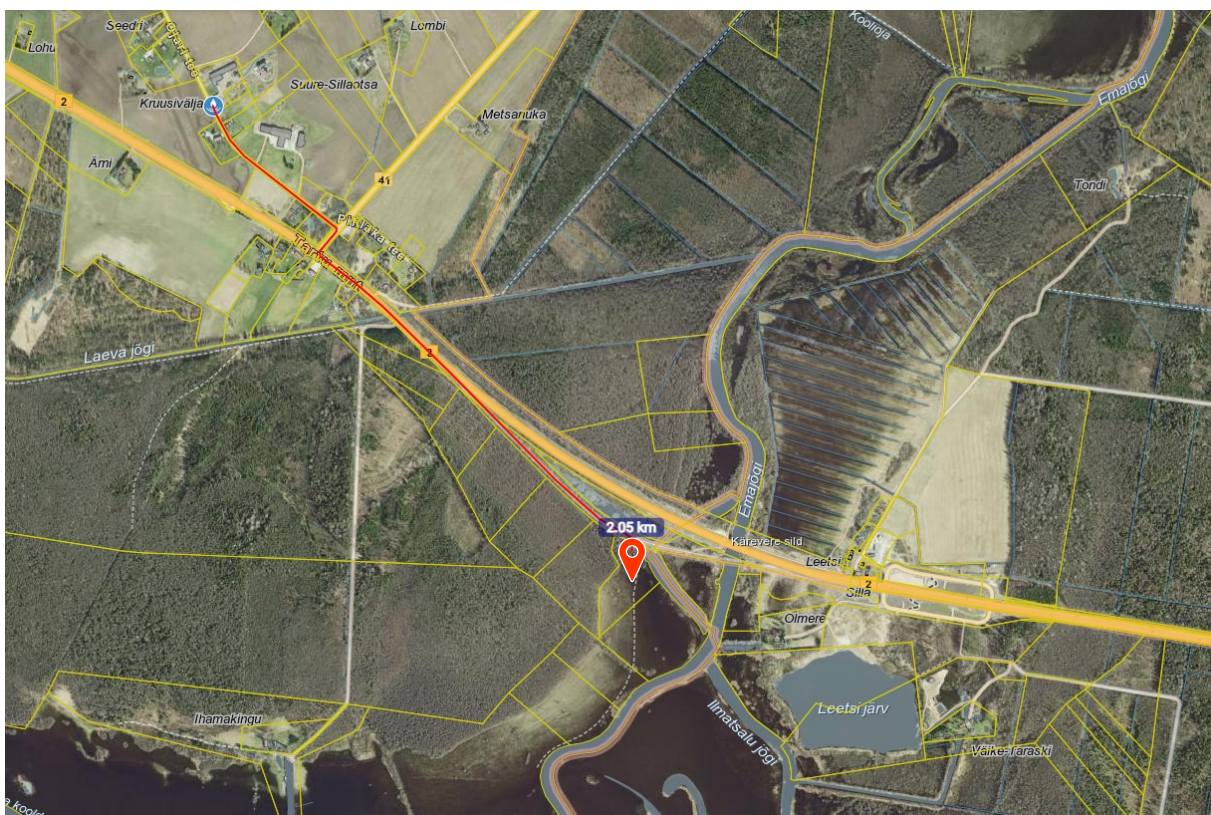
Puurkaevu rajamisel peab arvestama, et see peab asuma võimalike reostusallikate (puhastid, kogumiskaevud, käimlad, prügikastid vms) suhtes kõrgemal ja neist krundi piires piisavalt kaugel.

Heitvee pinnasesse juhtimine ei ole lubatud veehaarde hooldusalal ega sellele lähemal kui 50 meetrit veehaarde hooldusala välispiirist arvates.

Vastavalt siseministri 18.02.2021. a määruse nr 10 „Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ § 6 lõikele 5¹ võib ehitise veevõtukohtana käsitada lähimat nõuetele vastavat veevõtukohta juhul, kui erinevatel kinnistutel olevad esimese kasutusviisiga või nendega võrdsustatud hooned asuvad üksteisest kaugemal kui 40 meetrit.

Planeeringuala naaberkinnistutel ei asu 40 meetri raadiuses olemasolevaid hooned, seetõttu täiendavat tuletõrje veevõtukohta planeeringualale rajada ei ole kohustuslik.

Lähim nõuetele vastav tuletõrje veevõtukoht asub planeeringualast loodes *ca* 2,1 km kaugusel Ojari tee 12 (38301:003:0031) kinnistul (vt skeemi 11).



Skeem 11. Lähima tuletõrje veevõtukohta asukoht planeeringualast loodes Ojari tee 12 kinnistul. Planeeringuala tähistatud oranži nõopnõelaga (Maa-ameti ohtlike kätiste, veevarustuse ja veeohutuse kaardirakendus, 26.08.2024 seisuga).

3.8.4. Elektrivarustus, sh välisvalgustus

Arvestades planeeritud heinasadama hoonete madalat energiakulu on planeeringuala elektrivarustus kavandatud lahendada lokaalselt, s.t ilma Enefit AS-i elektrivõrguga liitumata. Lokaalsed lahendused on näiteks elektrigeneraator ja päikesepaneelide paigaldamine. Ning välisvalgustuseks saab kasutada samuti päikesepatareidega LED valgusteid.

Planeeringulahendusest sõltumata on tulevikus siiski võimalik Enefit AS elektrivõrguga liitumiseks taotleda tehnilised tingimused ning projekteerida planeeringuale ka stabiilsem elektrivarustus.

Planeeringu koostamise ajal tehnilisi tingimusi elektrivõrguga liitumiseks ei taotletud, sest lähim elektrialajaam nimega Silla:(Puhja) asub planeeringualast liiga kaugel (lennulennult *ca* 720 m kaugusel),

mis jääb teisele poole 2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maanteed Silla (83101:001:0036) maaüksusele. Lähiajal olemasoleva elektrivõrguga liitumine ei oleks majanduslikult otstarbekas.

3.8.5. Soojavarustus

Planeeritavate kruntide soojavarustus lahendatakse lokaalselt.

Keelatud on kasutada rohkelt tahmavaid küteliike (näiteks kivisüsi) ja kütteõli. Soovitav on küteliike kombineerida ning eelistada elektrikütte kasutamise korral soojusvahetuspumpade (näiteks õhksoojuspumbad) kasutamist, et võimalikult vähese elektritarbimise läbi vähendada keskkonda lisanduvat saastekoormust. Samuti võib kasutada maakütet ning paigaldada päikesepaneele.

Päikesepaneelide rajamine on planeeringuga lubatud üksnes hoonete katustele või fassaadide tasapinnas oma krundi tarbeks. Projekteeritava hoone arhitektuur peab võimaldama päikese otsekasutust ja vältima ebatõhusaid lahendusi.

Maakütte valimisel tuleb selle täpne asukoht ja ulatus täpsustada edasise projektiga. Maakütte rajamisel tuleb arvestada, et kasutamiseks sobivad eelkõige kinnised horisontaalsed ja vertikaalsed maasoojussüsteemid.

3.8.6. Sidevarustus

Planeeringualale sidevarustust antud asukohas ei ole kavandatud, kuna lähim optilise kaabli liitumispunkt jääb kaugemale. Seetõttu on planeeritud kruntide sideühendus kavandatud läbi õhu leviva mobiilsidevõrgu abil.

3.9. KESKKONNATINGIMUSED PLANEERINGUGA KAVANDATU ELLUVIIMISEKS

Inseneribüroo Urmas Nugin OÜ poolt 10/2023. a koostatud Ilvesmaa heinasadama eelprojekti (töö nr 2023050) esitatud lahenduse kohaselt tuleb ehitustööde läbiviimisel arvestada järgnevate üldnõuetega:

- Mitte planeerida ehitustöid ajavahemikku **15. aprill – 30. juuni**, millal Alam-Pedja Emajõe luha sihtkaitsevööndis kehtib **liikumiskeeld**.
- Ehitustööd on soovitatav kavandada madalaveelisele perioodile, kuid ehitustööde tegemise ajal tuleb arvestades Emajõe taseme tõusust tingitud üleujutuste võimalusega. Üleujutuste korral ehitustööde ajal tuleb ehitustööd katkestada ja rakendada meetmeid pooleliolevate või lahtiste konstruktsioonide säilitamiseks.
- Ehitustööde ajal tuleb Töövõtjal tagada optimaalne liikluskorraldus ja kooskõlastada liikluskorraldusvahendite paiknemine Transpordiametiga. Täiendavalt kohalduvad kohaliku omavalitsuse ja Keskkonnaameti poolt kehtestatud nõuded ja piirangud.
- Ehitus- ja hooldustööde käigus tuleb kasutada mehhanisme ja tehnoloogiaid, mis välistavad küttejääride vm keskkonnareostust tekitavate ainete sattumise vette ja pinnasesse.
- Ehitustööde ajal tuleb vältida ehitusjääkide ja prahi kandumist tuule ja lainetuse mõjul veelale. Võimaliku maastikule ohtliku tegevuse ilmnemisel tuleb tegevus katkestada ning teavitada Keskkonnaametit ning töö tellijat.
- Pärast ehitustööde lõpetamist tuleb rajatiste ümbrus ning materjalide ladustamise kohad korrastada. Kõik ehitamise käigus tekkivad jäätmed (sh puitmaterjal) tuleb koguda liigiti ja projektaalalt ära vedada ning utiliseerida. Ehitusaegseks juurdepääsuks kasutatud teede katendid tuleb taastada, kui neid kahjustati ehitustööde käigus.
- Ehitustööde tegemisel tuleb töövõtjal järgida ohutustehnilisi nõudeid. Töödel tuleb rakendada töökaitsemeetmeid, millega on tagatud inimeste turvalisus. Töökaitstes tuleb juhinduda Eesti Vabariigi Töötervishoiu ja tööohutuse seadusest. Tagada tuleb ehituspaiga tuleohutus. Juurdepääsul objektile juhinduda üldistest liiklusreeglitest.

Kavandatud sadam kuulub mh Sadamaseaduse regulatsiooni alla. Inseneribüroo Urmas Nugin OÜ poolt esitatud projektlahenduses on samas toodud ka üldised juhised projekteeritud rajatiste hoolduseks ja eksploatatsiooniliseks järelevalveks, mille eesmärgiks rajatiste ohutu, mugava ning pikaajalise kasutuse tagamine:

- Rajatiste seisukorra regulaarne hindamine. Seisukorra visuaalset hindamist teostada navigatsioonihooajal vähemalt kord kuus, lisaks mõne ekstreemse ilmastikuolu (torm, üleujutus vms) järgselt. Põhjalik konstruktsioonide kontroll läbi viia vähemalt 2 korda aastas: navigatsiooniperioodi alguses ja lõpus.
- Kahjustunud konstruktsioonide võimalikult kiire parandamine või asendamine. Küllastajale ohtliku kahjustuse puhul tuleb parandustöö läbi viia esimesel võimalusel, muul juhul mõistliku ajaperioodi jooksul alates kahjustuse avastamisest. Rajatiste kasutajatele ohtlike kahjustuste korral tuleb paigaldada infotahvlid millel esitada teave ohtlike elementide kohta ning vajadusel seada kahjustunud rajatiste kasutamise keeld.
- Lahti tulnud kinnitusdetailide eemaldamine ja uutega asendamine. Kasutajatele ohtliku kahjustuse puhul esimesel võimalusel; muul juhul mõistliku ajaperioodi jooksul alates vea avastamisest.
- Kindlustised ja katendid. Kindlustiste ja katendite eksploatatsiooniline järelevalve seisneb nende seisukorra visuaalses järelevalves ja tekkinud kasutamist häirivate või süvenevate deformatsioonide operatiivses kõrvaldamises.

Lynxland MTÜ tegi edasiste tegevuste paremaks suunamiseks 2023. a taotluse pinnase täitmise ja raie tingimuste saamiseks Keskkonnaametile. Keskkonnaamet vastas 08.01.2024. a nr 7-9/23/24495-2 kirjaga, seades taotletud tegevustele järgnevad tingimused:

- Sihtkaitsevööndis on keelatud majandustegevus ja üldiselt ehitiste püstitamine keelatud, kuid lubatud on ehitiste püstitamine kaitseala tarbeks.
- Kaitsealal on keelatud uute ehitiste püstitamine jõgede kallaste ehituskeeluvööndis, välja arvatud kaitseala ja laagriplatside tarbeks kaitseala valitsejaga kooskõlastatud kohtades ning väikeehitiste, sealhulgas paadisilla ja ajutise ehitise ehitamine kaitseala valitseja nõusolekul.
- Emajõe luha sihtkaitsevööndis on poollooduslike koosluste ilme ja liigilise koosseisu taastamiseks ja säilitamiseks vajalik tegevus nagu niitmine, karjatamine, puu- ja põõsarinde harvendamine.
- Emajõe luha sihtkaitsevööndis on kaitseala valitseja nõusolekuta keelatud inimeste viibimine 15. aprillist 30. juunini.
- Loodusliku pinnasega (kruus, liiv jm mis ei liigitu jäätmeteks) maapinna planeerimine ei ole tegevus, milleks on vajalik Keskkonnaameti nõusolek. Kavandatud töö kaitsealale jäävas osas, ei ole registreeritud kaitstavaid elupaikasid ning kuna tegevus on vajalik kaitseala kaitse eesmärkide saavutamiseks ja ei ohusta teisi kaitseala kaitse eesmärke, on Keskkonnaamet seisukohal, et tegevus on kooskõlas kaitseala kaitse-eeskirjaga, kuid kinni tuleb pidada kaitse eeskirjaga sätestatud liikumispiirangust 15. aprillist 30. juunini.
- Tööde ala asub ka Emajõe veekaitsevööndis, mis on moodustatud kalda erosiooni ja hajuheite vältimiseks ning kus on keelatud puu ja põõsarinde raie ilma Keskkonnaameti nõusolekuta. Pinnase planeerimisel tuleb seega arvestada asukoha reljeefiga ja teha tööd sellises ulatuses, mis välistavad materjali kandumist veekogusse. Vösaosade osas on Keskkonnaamet seisukohal, et taotletud alal on see kooskõlas kaitseala kaitse eesmärkidega ja ei mõjuta pinnaveekogumi seisundit.
- Vösa raiel tuleb vältida kalda erosiooni tekitamist ja raie teha väljaspool lindude pesitsusperioodi (ajavahemikul 1. aug kuni 14. märts) soovitatavalt kuival ajal või külmunud pinnasega.

Keskkonnaamet algsele ideekavandile andnud seisukohta (25.06.2023. a kiri nr 7-9/23/12722-2), et heinasadam on vajalik Alam-Pedja looduskaitseala kaitse eesmärkide täitmiseks. Sellele eelnevalt ehk Tartu linna (naaberomavalitsus) ÜP menetluses on rõhutatud Keskkonnaameti poolt, et seoses lamminiitudelt varutava heina veetranspordi vajadusega on kavas rajada heinapargaste sildumis- ja laadimiskoht Kärevere silla piirkonda. Tänapäevaks ei ole heinasadama põhikontseptsiooni ala Tartu vallas muutunud, mh suhestumise võtmes Alam-Pedja looduskaitsealaga.

Alam-Pedja linnu- ja loodusala kaitsekorralduskavas 2016-2025 (2015) on toodud, et sildumisala võiks edaspidi avada uusi võimalusi luhahoolduseks, sest osade maanteelt ligipääsmatute (kuid hoolduspotentsiaaliga) luhtade juurde pääseks veeteed mööda ja samal moel saaks aladelt ka heina ära viia.

Konkreetsel juhul seondub tegevuspaik Emajõe luha sihtkaitsevööndiga (skv, KLO1101351). Emajõe luha sihtkaitsevööndi kaitse-eesmärk on poollooduslike koosluste taastamine ja säilitamine, kaitstavate liikide elupaikade kaitse, vanajõgede ökosüsteemi kaitse ning metsakoosluste liigilise ja vanuselise struktuuri hoidmine. Sihtkaitsevööndis on mh keelatud majandustegevus ja inimeste viibimine perioodil 15. aprill – 30. juuni (va nt kaitse korraldamisega seotud tegevuses, kaitse korraldaja nõusolekul). Lubatud tegevused on toodud kaitse-eeskirja § 12, st **kaitseala valitseja nõusolekul on sihtkaitsevööndis lubatud:**

- o metsakoosluse kujundamine vastavalt kaitse-eesmärgile, kusjuures kaitseala valitsejal on õigus esitada nõudeid raielangi kuju ja suuruse, raieliigi, -aja ja -tehnoloogia, metsamaterjali kokku- ja väljaveo ning puistu koosseisu ja täiuse osas;
- o loodusliku veerežiimi taastamine;
- o poollooduslike koosluste hooldamine ja taastamine;
- o kaitsealuste liikide elutingimuste säilitamiseks vajalik tegevus;
- o jõgede sootide suudmete puhastamine ja süvendamine.

EELIS andmete järgi jäävad planeeritud hoonestusalast välja vääriselupaigad ning kaitsealused taimed, seened ja samblikud ning ka maaüksusel 79601:001:1587 olevate liikide leiukohad. Läheduses asub II kaitsekategooria linnuliigi elupaik. Kai kohale nii maismaal kui ka vees jääb tõmmuujuri (KLO9200880) leiukoht. Lisaks võivad sadama rajamisest mõjutatud olla vees levivad liigid - tõugjas, harilik võldas, harilik hink, harilik vingerjas ning laiujur.

Emajõe vanajõe süvendustegevuseks (üle 100 m³, kuid alla 500 m³) tuleb taotleda keskkonnaluba.

Tegevuspaigast allavoolu jääb Kärevere looduskaitseala (KLO1000600; mh Natura 2000 ala).

Alkranel OÜ poolt 01/2024. a koostatud töös „LIFE projekti nr 101069566 / LIFE21-IPC-EE-LIFE-SIP AdaptEst raames kavandatava heinasadama detailplaneeringu kava (Ilvesmaa maaüksus, Tartu vald) keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) eelhindang“ viidi läbi Natura 2000 ala eelhindamine, mille tulemusena toodi välja, et Kärevere loodusala jõe elupaigas elupaigatüüpide ja liikide soodsa seisundi tagamiseks on kohustuslik:

- o **olemasolev soot säilitada** (silmas peetud Emajõe vanajõe). Alam-Pedja linnu- ja loodusala kaitsekorralduskavas 2016-2025 põhjendatakse ära selle ka vajadus. Kalastiku hea seisundi säilimise oluliseks eelduseks on vanajõgede avamine ja avatuna hoidmine, et kalad pääseksid väärtuslikele kudealadele ning pärast kudemist ja suurvee langust sealt ka välja;
- o **ehitustööde tegemisel veekeskkonnas** – kasutada heljumi levikut tõkestavaid vahendeid ning **vältida** ehitustöid kalade peamisel kudemisajal (**märtsist juulini**; hõlmab ka suurveeaegset perioodi).

Keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnangus ei tuvastatud negatiivseid ohtusid Natura 2000 alade (loodus- ja linnualade) kaitse-eesmärkide täitmisele, seetõttu ei ole Natura 2000 alade täishindamist vaja läbi viia. Toodi esile, et planeeritud tegevus pigem toetab Alam-Pedja loodusala ja linnuala kaitse-eesmärkide täitmist. Järeldati, et objektiivsetel alustel mõju eeldusi analüüsitul loodusalade ja linnuala eesmärkidele ei ole.

Hoonete projekteerimisel arvestada, et planeeringuala jääb territooriumile, kus võib esineda kõrge radoonisisaldusega pinnaseid. Standardis EVS 840:2017 ehitistealusele pinnaseõhule kehtestatud radooniohtliku pinnase tase on 50 kBq/m². Sellest kõrgema sisalduse korral tuleks ehitamise käigus rakendada radooni sissepääsu tõkestavaid meetmeid. Radooni taseme mõõtmine tuleb teostada soovitatavalt enne projekteerimistõid, et välja selgitada, kas ja milliseid tõrjemeetodeid tuleks/on vajadus kasutada. Maja asukoha pinnase kõrge radoonisisalduse korral tuleb rakendada ehitamisel kehtestatud radoonikaitse nõudeid, et vähendada radooni sisaldust majade siseõhus miinimumini.

Ehitised peavad olema projekteeritud ja ehitatud hea ehitustava järgi ning hoonete projekteerimise käigus tuleb tagada nende vastavus tuletõrje nõuetele.

Ehitustegevusega kaasnevad võimalikud mõjud on ehitusaegsed, nende ulatus piirneb peamiselt planeeringualaga. Avariolukordade esinemise tõenäosus on väike, kui detailplaneeringu elluviimisel arvestatakse detailplaneeringu tingimusi ning õigusaktide nõudeid. Planeeringus kavandatud tegevus ei põhjusta looduskeskkonna vastupanuvõime ega loodusvarade taastumisvõime ületamist, sest planeeringu elluviimisega ei kaasne olulist mõju looduskeskkonnale.

Planeeringualal ei asu ohtlike ainete ladestuskohti ega teisi jääkreostust tekitavaid objekte, ka ei ole kavandatud keskkonnaohtlikke rajatise ja tegevusi. Jäätmemajandus lahendatakse vastavalt kehtivatele normatiividele ja seadusandlusele. Olmejäätmete äravedu tuleb korraldada jäätmekäitlusluba omavate firmade kaudu. Kõik ohtlikud jäätmed tuleb koguda vastavalt kehtivatele eeskirjadele.

Lähtuvalt koostatud keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnangust ja detailplaneeringu algatamise lähteülesandest nõustusid Tartu vald ja Keskkonnaamet, et käesolev detailplaneering algatatakse ilma keskkonnamõju strateegilist hindamist (KSH-d) algatamata, sest **mõju Natura 2000 võrgustiku alale on välistatud** ning detailplaneeringu lähteülesande alusel **puudub oluline keskkonnamõju** ja keskkonnatingimustega on võimalik arvestada planeerimisseaduse § 126 lõikes 1 määratud ülesannete täitmisel planeeringumenetluse käigus.

3.9.1 Planeeringu elluviimisega kaasnevate asjakohaste mõjude hindamine

o Majanduslikud mõjud

Heinasadama rajamine toob kaasa mõne täiendava töökoha loomise, kuid sellest tulenev majanduslik mõju ümbritsevale on minimaalne, sest planeeritud heinasadam ei too piirkonna elanike jaoks uusi teenuse pakkujaid ega tarbijaid. Sadam on planeeritud heina, tehnika ja kariloomade veo korraldamise eesmärgil, mis on vajalik Alam-Pedja looduskaitseala pärandniitude hooldamiseks ja säilitamiseks.

Puhkemajanduslik potentsiaal (võimalikud jõematkad, loodus- ja õppeturism) säilib ka planeeringu elluviimise järgselt.

Planeeringu elluviimine on seotud ptk 3.13 toodud elluviimise kokkulepete osana seatud tingimuste ja nõuetega, s.t eelkõige planeeringu koostamisest huvitatud isiku majanduslike võimalustega. Planeeringu koostamisest huvitatud isik peab teadvustama planeeringulahendusest tulenevate kohustustega (kuludega) vastavalt oma vastutusosalale seoses tulevaste hoonete ning tehnovõrkude ja -rajatiste ehitamise ja hooldamisega.

Tartu vallas ei lasu kohustust tegeleda antud detailplaneeringuga seoses sadamaala arendamisega seotud kulude katmisega.

o **Kultuurilised mõjud**

Planeeringualal ei asu muinsuskaitsealuseid hooneid, kinnismälestisi, ega muid kultuuriväärtuslike objekte, mis vajaksid säilitamist või kaitset.

Planeeringuala ei asu miljööväärtuslikul alal, kuid asub väärtuslikul maastikul, kus on väärtustatud avanevad vaated Emajõe luhale.

Olemasolev võsa planeeringuala põhjaosas takistab vaadet luhale. Planeeritud hooned küll osaliselt varjavad vaadet luhale, kuid seevastu hoone kõrvale kavandatud olemasoleva võsa likvideerimine ja manööverdusplatsi rajamine jällegi avab vaate kaugemale luhale (põhjast lõuna suunas).

Planeering ei mõjuta eeldatavalt kohalike elanike tavasid ega traditsioone. Paadiga veekogul liikumine ja paigaga seotud kultuuriloo järeltulevatele põlvedele edastamine on võimalik ka planeeringu elluviimise järgselt.

o **Sotsiaalsed mõjud**

Planeering ei avalda eeldatavalt negatiivset mõju lähielanike sotsiaalsele võrdusele, turvalisusele ega tervisele. Planeeringuga ei kavandata rajada ehitisi, mis põhjustaks elanikele sotsiaalseid häiringuid ega tunnetuslikku mõjule varale.

Planeering ei avalda mõju piirkonna elanike majanduslikule toimetulekule.

Planeeringuala ümbruses ei asu maamärke ega muid nähtavust nõudvaid objekte, seega planeering ei avalda nähtavusele negatiivset visuaalset mõju.

Planeering muudab ligipääsu alusega jõe saamise paremaks, mis võimaldab Alam-Pedja looduskaitseala pärandniite hooldada ning tagada nende säilimise. Samuti aitab planeeritud heinasadam kaasa kariloomade pärandniitudel karjatamisele.

o **Mõjud looduskeskkonnale**

Planeeringuala asub rohevõrgustiku alal, kus võrgustiku funktsioneerimiseks ei tohi looduslike alade (tehispiindadega hõlmamata alad) osatähtsus katastriüksusel langeda alla 90%. Sadamat teenindava platsi planeerimisel on sellega arvestatud. Vaatamata võsa likvideerimisele jääb planeeringu elluviimise järel siiski rohevõrgustik toimima.

Heinasadama rajamiseks on vajalik ehitustegevusele otseselt ette jääv võsa/kõrghaljastus likvideerida ning maapinda tõsta, et kaitsta planeeritud ehitisi kõrgveeperioodil üleujutuse eest.

Heinasadama platsi ja maapinna tõstmise ala jääb ka olemasoleva tiigi alale (planeeringuala põhjaosas), s.t planeeringu elluviimine toob kaasa olemasoleva tiigi likvideerimise vajaduse. Tiik on aga suhteliselt väike, madala veeline (sügavus ca 49-67 cm) ja peaaegu kinni kasvanud. Likvideeritav tiik ei ole kaitsealuste taime- ja loomaliikidele leiukohaks, seetõttu ei peeta tiigi likvideerimisega kaasnevat mõju oluliseks keskkonnamõjuks.

Planeeringuga kavandatava tegevuse mõju keskkonnale on hinnatud Alkranel OÜ poolt 01/2024. a koostatud töös „LIFE projekti nr 101069566 / LIFE21-IPC-EE-LIFE-SIP AdaptEst raames kavandatava heinasadama detailplaneeringu kava (Ilvesmaa maaüksus, Tartu vald) keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) eelhindang“, mida on käsitletud eelpool (peatükis 3.9). Samas on toodud ka tingimused ning leevendusmeetmed, millega tuleb edasisel projekteerimisel ja ehitustöödel arvestada.

Heinasadama sildumisala ja kaldtee vette rajamine avaldab mõju olemasoleva veekogu kaldale.

Vastavalt Looduskaitse seadusele § 34 on kalda kaitse eesmärgiks kaldal asuvate looduskoosluste säilitamine, inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine, kalda eripära arvestava asustuse suunamine ning seal vaba liikumise ja juurdepääsu tagamine.

Arvestades, et planeeritud heinasadam on otseselt vajalik kaitseala kaitse korraldamisega seotud tegevusteks, siis tehakse käesolevas detailplaneeringus kalda kaitsmisele erand – antakse luba kaitse korraldaja (Keskkonnaamet) nõusolekul kõrgveepiiri alal sildumiskai ja kaldtee vette rajamiseks.

Planeeringu elluviimisel tuleb sadama ehitistest puutumata jääval alal jõe kallas säilitada võimalikult looduslikuna, et oleks tagatud bioloogiliselt mitmekesise ökotoni olemasolu ja säiliks vooluveekogu tähtsus ökoloogilise koridorina. Veekogu kalda hooldamine ja kasutamine peab olema selline, et see muudaks võimalikult vähe veekogu looduslikku seisundit.

Planeeringu elluviimine toob kaasa kallasrajal liikujate ümbersuunamise vajaduse, seetõttu on planeeringu joonisel näidatud planeeritud jalgrada, ehk kuidas on eeldatavalt võimalik kallasrajale pääseda ümber sadama-ala.

Planeeringuala asub kaitstud põhjaveega alal. Planeeringuga kavandatakse reoveelahenduseks rajada kinnine reovee kogumismahuti, s.t planeeringuga ei kavandata heitvee loodusesse juhtimist, mis võiks põhjaveele negatiivset mõju avaldada.

Planeeringuga ei kavandata tootmis- ega tööstushooneid, seetõttu ei too planeeringu elluviimine kaasa negatiivseid lõhnahäiringuid.

3.10. MUUD SEADUSEST JA TEISTEST ÕIGUSAKTIDEST TULENEVAD KINNISOMANDI KITSENDUSED JA SERVITUUDI ETTEPANEKUD

Planeeringualale seavad kitsendusi tehnovõrgud ja –rajatised. Tehnovõrkude kaitsevööndis ja puurkaevu hooldusalal lubatud tegevusi reguleerib Ehitusseadustik.

Planeeringuga kavandatakse heinasadama rajamiseks settest puhastada ja süvendada Emajõe vanajõe veekogu põhja, millised tööd kavandatakse osaliselt Emajõgi V1 (79301:001:0707) maaüksusel, mis jääb Tartu linna territooriumile ja osaliselt Emajõe vanajõe osale, kus katastriüksust ei ole moodustatud (Tartu valla territooriumile). Veekogu süvendamisega, sette eemaldamise, laadimiskai ja kaldtee rajamisega seotud ehitustegevuse elluviimiseks tuleb Ilvesmaa kinnistuga piirnevatele idapoolsete kinnistutele seada servituut vastavate ehitustööde tegemiseks ja sadamarajatiste talumiseks (Ilvesmaa kinnistu kasuks).

Veekogu süvendamise ja sette eemaldamise servituudiala on näidatud põhi- ja tehnovõrkude joonisel (joonisel 4).

3.11. KURITEGEVUSE RISKI VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED

Planeeringualal moodustatavate kruntide õuealal võib rajada krundisisest välisvalgustust, mis tagab hea nähtavuse ja vähendab sellega kuritegevuse riske. Soovituslik on planeeritud hooned varustada signalisatsiooni ja videovalvesüsteemidega.

Kuritegevuse riskide vähendamiseks on soovituslik rajada piirdeaiaid koos suletavate väravatega. Piirete ehitusel tuleb kasutada kvaliteetseid ja vastupidavaid materjale.

Liikumiskeelu ajal **15. aprillist 30. juunini** tuleb tõkestada krundil juurdepääs Alam-Pedja looduskaitsealale, Emajõe luha sihtkaitsevööndisse.

3.12. PLANEERINGU KEHTESTAMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAJA

Kui planeeritava tegevusega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama seda tekitanud krundi igakordne omanik.

3.13. PLANEERINGU ELLUVIIMISE VÕIMALUSED

Huvitatud isik on kohustatud tagama omal kulul detailplaneeringuga ettenähtud servituutide seadmise ja kandmise kinnistusraamatusse. Servituudi kokkulepped seatakse enne mistahes hoonele ehitusloa andmist planeeringualal.

Krundi ehitusõigus realiseeritakse krundi valdaja poolt. Vastava krundi igakordne omanik kohustub ehitise välja ehitama ehitusloaga ehitusprojekti(de) alusel koos juurdepääsutee, teeninduslaadimisplatsi, laadimiskai ja kaldteega vette. Vastavad tegevused toimuvad krundiomaniku kulul.

Tehnovõrgud ja -rajatised rajab krundi omanik vastavalt hoonete tegelikule paigutusele hoonestusallas.

Planeeringualal edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Ehitusseadustikule, Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimisnormidele, standarditele ja heale projekteerimistavale.

Emajõe vanajõe süvendustegevuseks (üle 100 m³, kuid alla 500 m³) tuleb taotleda keskkonnaluba.

Detailplaneeringu elluviimise kava:

1. Servituutide (või isiklike kasutusõiguste) seadmine;
2. Sadamarajatiste (platsi, laadimiskai, kaldtee, piirdeaia) projekteerimine;
3. Vertikaalplaneerimise (olemasoleva maapinna tõstmise) projekteerimine ja ehitus teeninduslaadimisplatsi rajamiseks;
4. Elektrivarustuse, suurkaevu, veetorustiku ja reoveelahenduse rajamise projekteerimine, ehitamine.
5. Hoonete projekteerimine ja ehitus.

Hoonetele kasutusloa väljastamise eelduseks on, et planeeringuga kavandatud tehnovõrgud ja -rajatised on välja ehitatud.

3.14. KOOSKÖLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE

Kokkuvõtte kooskõlastustest ja koostööst planeeringu ajal on esitatud tabelis 3.

Tabel 3. Kooskõlastused ja koostöö

Asutuse / isiku nimi	Kooskõlastuse / arvamuse kuupäev ja nr	Kooskõlastuse / arvamuse sisu (kokkuvõtlikult)	Vajadusel Tartu Vallavalitsuse seisukoht kooskõlastusele / arvamusele
VALITSUSASUTUSED			
Keskkonnaamet			
Maa-amet			
Politsei- ja Piirivalveamet			
Riigi Kaitseinvesteeringute Keskus			
Transpordiamet			
Päästeameti Lõuna päästekeskus			
Tartu linn			
TEHNOVÕRKUDE VALDAJAD			
-			
ARVAMUSE AVALDAJAD			