

Töö nr. IB07DP01

TARTU LINN

# VANA-IHASTE PAADISADAMA DETAILPLANEERING

Tellija: TARTU LINNAVALITSUS

Koostas: IB URMAS NUGIN OÜ

Planeerija:  
/Terko Veensalu/

TARTU 2009

## SISUKORD

SELETUSKIRI.....	4
1. SISSEJUHATUS.....	5
1.1. Planeeringuala asukoht, suurus ja olemasolev maakasutuse sihtotstarve .....	5
1.2. Detailplaneeringu algatamise alus ning planeeringu eesmärk.....	5
1.3. Arvestamisele kuuluvad materjalid ja olemasolevad geodeetilised alusplaanid ....	6
1.4. Planeeringu tellija ja koostaja andmed .....	6
1.5. Kirjavahetus.....	6
2. PLANEERINGUALA KONTAKTVÕONDI FUNKTSIONAALSED SEOSED .....	6
3. OLEMASOLEVA SITUATSIOONI KIRJELDUS .....	7
3.1. Maakasutus .....	7
3.2. Kitsendused.....	7
3.3. Olemasolevad ehitised .....	8
3.4. Reljeef .....	8
3.5. Haljastus.....	8
3.6. Teedevõrk, liikus- ja parkimiskorraldus ning ligipääs alale .....	8
3.7. Emajõe kirjeldus käsitletaval jõelõigul, eeldused sadamakohale.....	9
3.8. Tehnovõrgud ja -rajatised.....	9
4. PLANEERINGUETTEPANEK.....	9
4.1. Maa-ala kruntideks jaotamine ja planeeritud maakasutus .....	9
4.2. Krundi ehitusõigus ja hoonete kasutusotstarbed .....	9
4.3. Ehitistevahelised kujad ja krundi hoonestusala piiritlemine .....	9
4.4. Olulisemad arhitektuurinõuded ehitistele.....	10
4.5. Piirded .....	10
4.6. Paadisadam .....	10
4.6.1. Teenindatavad ujuvvahendid .....	10
4.6.2. Paadisadamale esitatavad nõuded ja pakutavad teenused .....	10
4.6.3. Sadamarajatised .....	12
4.6.4. Navigatsioonimärgistus .....	12
4.7. Tehnovõrgud ja -rajatised.....	13
4.7.1. Veevarustus.....	13
4.7.2. Tuletõrje veevarustus.....	13
4.7.3. Reoveekanaliseerimine.....	13
4.7.4. Sademeveekanaliseerimine .....	13
4.7.5. Elektrivarustus .....	13
4.7.6. Välisvalgustus.....	14
4.7.7. Soojavarustus .....	14
4.7.8. Sidevarustus .....	14
4.8. Juurdepääs krundile, liikluskorraldus ja parkimine .....	14
4.9. Vertikaalplaneerimine .....	15
4.10. Haljastus, heakord, muinsuskaitse ning keskkonnakaitse abinõud .....	15
4.10.1. Keskkonnamõju hindamise aruanne .....	15
4.10.1.1. Süvendustööd .....	16
4.10.1.2. Mõju põhjataimestikule, loomastikule ja kalastikule.....	16
4.10.2 Muinsuskaitse tingimused.....	16
4.11. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused .....	16

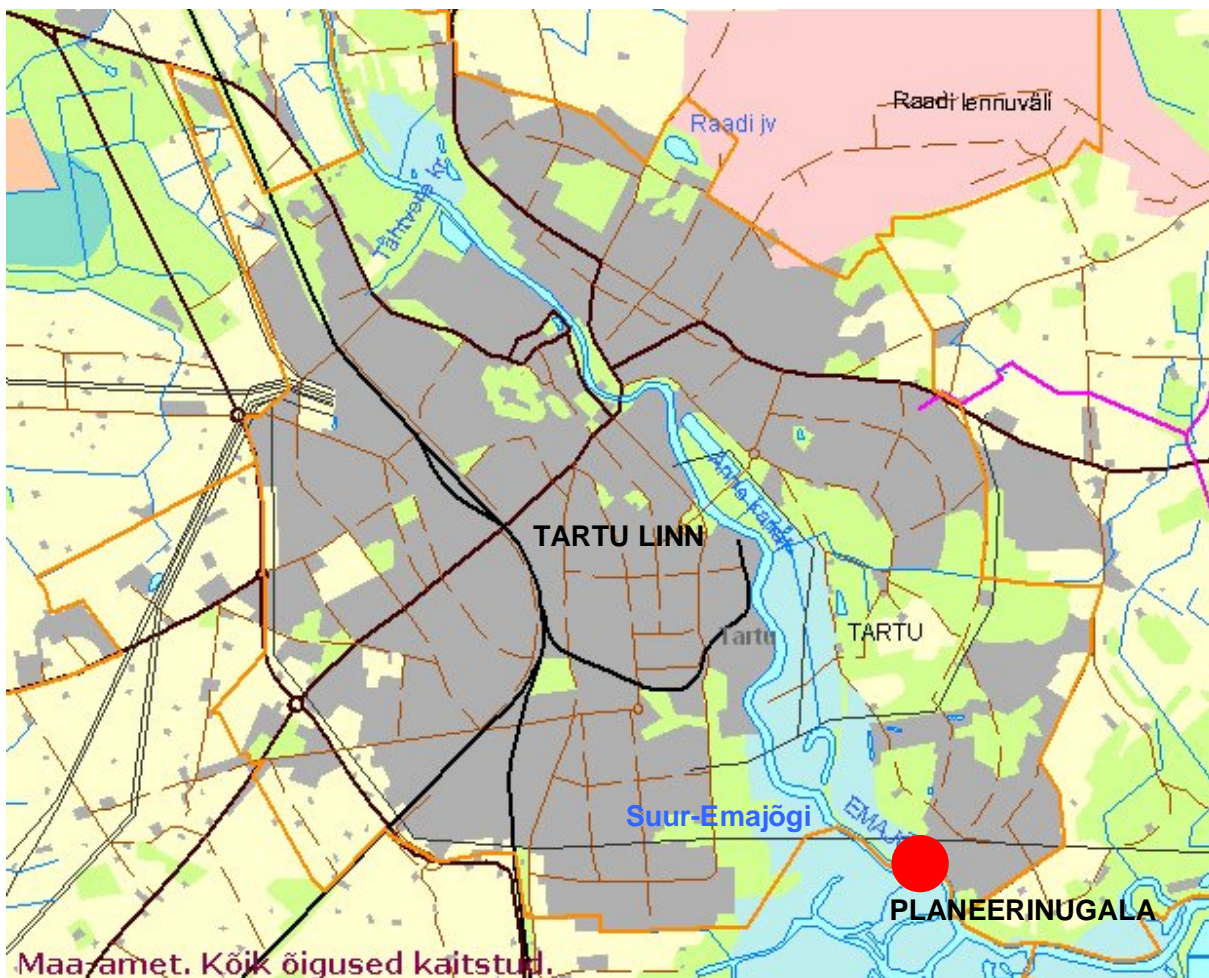
4.12. Servituudid ja kitsendused.....	17
4.13. Muud seadusest tulenevad kinnisomandi kitsendused.....	17
4.14. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitamine .....	17
4.15. Planeeringu rakendamise võimalused.....	17
4.16. Koostöö ja kooskõlastuste kokkuvõte.....	18
4.17. Koostöö planeeringu koostamisel.....	19
GRAAFILINE MATERJAL .....	21
Kaart 1. Situatsiooniskeem M 1:10 000.....	22
Kaart 2. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed M 1:5000.....	23
Kaart 3. Olemasolev olukord M 1:500 .....	24
Kaart 4. Planeeringu põhikaart M 1:500 .....	25
Kaart 5. Planeeritud maakasutus ja kitsendused M 1:500 .....	26
Kaart 6. Tehnovõrkude planeering M 1:500.....	27

## **SELETUSKIRI**

## 1. SISSEJUHATUS

### 1.1. Planeeringuala asukoht, suurus ja olemasolev maakasutuse sihtotstarve

Planeeringuala asub Tartu linnas Vana-Ihaste linnaosas Emajõe kaldal ja akvatooriumil.



Joonis 1. Planeeringuala asukoht Tartu linnas

Planeeringuala pindala on ca 3,25 ha. Planeeringualast osa moodustab Emajõe akvatoorium piki jõe kaldapiiri (pindala ca 1,3 ha). Planeeringuala on jätkuvalt riigi omandis olev maa. Planeeringuala asub arheoloogilises miljööpiirkonnas.

### 1.2. Detailplaneeringu algatamise alus ning planeeringu eesmärk

Detailplaneeringu algatamise aluseks on Tartu Linnavolikogu otsus 14. septembrist 2006.a. nr 117 „Vana-Ihaste paadisadama detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteülesande kinnitamine”.

Planeeringu eesmärgiks vastavalt lähteülesandele on Ihaste elamurajooni Suur-Emajõe äärsel alale paadisadama kavandamine.

### 1.3. Arvestamisele kuuluvad materjalid ja olemasolevad geodeetilised alusplaanid

Käesoleva detailplaneeringu aluseks on olnud:

- Planeerimisseadus (RT I 2002, 99, 579);
- Tartu Linnavalikogu 06.10.2005. a määrusega nr 125 kehtestatud Tartu linna üldplaneering;
- Tartu Linnavalikogu 13.02.2003. a määrusega nr 21 kehtestatud Emajõe kalda- ja sildumisrajatiste teemaplaneering;
- Tartu Linnavalikogu 09.09.1999. a otsusega nr 98 kehtestatud Vana-Ihaste üldplaneering;
- Tartu Linnavalikogu 20.01.2005. a otsusega nr 385 kehtestatud Raeremmelga 1A ja Hipodroomi 3 kruntide detailplaneering;
- Muud planeerimisalased ning konkreetseid planeeringulahendusi puudutavad normdokumendid.

Planeeringu koostamisel kasutati alusplaanina OÜ Avek Maa poolt koostatud digitaalset geodeetilist maa-ala plaani täpsusastmega 1:500. Mõõdistused on teostatud 2007.a. veebruaris. Lisaks on kasutatud Tartumaa Maamõõdubüroo OÜ poolt koostatud Raeremmelga 2 ja 2a kruntide digitaalset geodeetilist mõõdistust täpsusastmega 1:500. Mõõdistus on teostatud 2008 a. veebruaris.

### 1.4. Planeeringu tellija ja koostaja andmed

Planeeringu tellija:  
Tartu Linnavalitsus  
Raekoda  
50089 Tartu

Planeerija:  
Kristiina Habicht, Terko Veensalu  
IB Urmas Nugin OÜ  
Turu 30, 51014 Tartu  
Tel. 7 303 735

### 1.5. Kirjavahetus

Planeeringu koostamise käigus toimunud kirjavahetus ametkondade vahel jm planeeringuga seotud dokumentatsioon on toodud kronoloogilises järjekorras planeeringu lisades.

## 2. PLANEERINGUALA KONTAKTVÖÖNDI FUNKTSIONAALSED SEOSSED

Planeeringuala asub Vana-Ihaste elamupiirkonna edelaservas Emajõe-äärsel alal. Ümbritsevad alad on väikeelamumaad või puhke- ja sporditegevusteks ette nähtud alad. Tartu linna üldplaneeringu järgi on planeeritud ala määratud üldkasutatavate haljasalade jaoks ning ümbritsevad alad on muu ühiskondlike hoonete maa või väikeelamute maa maakasutuse sihtotstarbega. Ümbritsevad elamud on kuni kahekorruselised, peamiselt viilkatusega hooned.

Juurdepäas alale toimub kirdesuunast. Ala kui haljasvööndi sihtgrupiks on peamiselt kohalikud elanikud, mööda Emajõe on hea juurdepäas alale nii alt- kui ülesvoolu tulijaile.

### 3. OLEMASOLEVA SITUATSIOONI KIRJELDUS

Olemasoleva olukorra kaardil on toodud olemasolevad krundipiirid, senised kokkulepped maakasutuse kitsendamise kohta ja muud näitajad olemasoleva situatsiooni kohta planeeringualal.

#### 3.1. Maakasutus

Planeeringuala on jätkuvalt riigi omandis olev maa, millele pole määratud maakasutuse sihtotstarvet. Tartu linna üldplaneeringus on ala perspektiivse maakasutuse sihtotstarbena näidatud üldkasutatavate haljasalade maa.

#### 3.2. Kitsendused

Planeeringueelselt kehtivad alal järgmised kitsendused:

Tabel 1. Olemasolevad kitsendused

KITSENDUSE NIMETUS	KITSENDUSE ULATUS
Emajõe kalda veekaitsevöönd <sup>1</sup>	10 m tavalisest veepiirist
Emajõe kalda ehituskeeluvöönd <sup>2</sup>	30 m tavalisest veepiirist
Emajõe kalda piiranguvöönd <sup>3</sup>	100 m tavalisest veepiirist
Emajõe kallasrada <sup>4</sup>	10 m tavalisest veepiirist
Kõrgepinge elektriliini kaitsevöönd <sup>5</sup>	10 m liini teljest
Madalpinge elektriliini kaitsevöönd <sup>5</sup>	2 m liini teljest
Arheoloogiline miljööpiirkond <sup>6</sup>	Emajõe alusel maa-alal ja 50m veepiirist; kaardil 3 toodud aladel

<sup>1</sup> 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).

<sup>2</sup> Veekogu kalda ehituskeeluvööndi ulatus ja piirangu sisu on määratletud Looduskaitseaduse §-s 38 (RT I 2004, 38, 258). Looduskaitseaduses toodud Emajõe kalda ehituskeeluvööndi ulatust on Tartu linna üldplaneeringuga vähendatud 30 meetrile.

<sup>3</sup> 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, maavara kaevandamine, mootorsõidukiga sõitmine väljaspool selleks määratud teid ja radu ning maastikusõidukiga sõitmine, välja arvatud tiheasustusalal haljasala hooldustööde tegemiseks, kutselise või harrastusliku kalapüügiõigusega isikul kalapüügiks vajaliku veesõiduki veekogusse viimiseks ning maatulundusmaal metsamajandustöödeks ja põllumajandustöödeks.

<sup>4</sup> 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.

<sup>5</sup> Elektriliini kaitsevöönd on määratud Vabariigi Valitsuse 2. juuli 2002. a määrusega nr 211 „Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus“ (RT 2002, 58, 366).

<sup>6</sup> Vastavalt kehtivale Tartu linna üldplaneeringule on arheoloogilise miljööpiirkonna eesmärk kaitsta ajalooliselt väärtuslikku kultuurkihti koos selles sisalduvate ehitiste osade, matmispaikade, arheoloogilist väärtust omavate üksikleidudega ja paleobotaanilise ainesega kiviajast kuni 18.sajandi viimase veerandini. Arheoloogilise miljööpiirkonna alal taotletakse ajaloolise väärtusega kultuurkihi säilitamist, vajadusel selle läbiuurimist ning väljakaevatud ehitusajalooliselt väärtuslike ehitiste eksponeerimist või markeerimist.

Emajõega ning sellest kirdes paikneva tiigiga seotud kitsendused on planeeringu kaartidel näidatud lähtuvalt veekogu tavalisest veepiirist (põhikaardile kantud veepiirist). Planeeringu kaartidel on lisaks tavalisele veepiirile ära toodud ka mõõdistusaegne veepiir.

### **3.3. Olemasolevad ehitised**

Olemasolevad ehitised planeeringualal puuduvad. Planeeringuala naaberkinnistutel paiknevad lähimad hooned on ära toodud planeeringu kaartidel.

### **3.4. Reljeef**

Planeeringuala paikneb Emajõe kaldal, kus maapind langeb kogu ala ulatuses jõe suunas. Maismaa absoluutkõrgused planeeringualal jäävad vahemikku 30.35m (mõõdistusaegne Emajõe veetase) kuni 33.30m. Emajõe kaldaäärse akvatooriumi ulatuses langeb maapind kuni absoluutkõrguseni 27.20m.

### **3.5. Haljastus**

Planeeringuala on suuremalt jaolt lage looduslik rohumaa. Olemasolev puittaimestik paikneb üksikpuudena või väiksemate gruppidena hajusalt planeeringuala maismaa-osa keskpaigas ning väiksemate gruppidena vahetult Emajõe ääres. Liigilise koosseisu moodustavad peamiselt erinevad pajuliigid. Puud on heas tervislikus seisukorras.

### **3.6. Teedevõrk, liikus- ja parkimiskorraldus ning ligipääs alale**

Juurdepääs planeeringualale toimub mööda kirde-edelasuunalise orientatsiooni ga Raeremmelga tänavat ning Ranna puiesteed. Mõlemad tänavad on kitsad (sõidutee laius ca 2,5...5m). Ranna puiestee jõepoolne ots, mida hetkel mõningal määral kasutatakse veedõidukite jõkkelaskmiseks, pole olemasoleva tiigi ja selle äärde jäävate maaribade kitsuse tõttu kasutatav haagiste manööverduseks. Rannakajaka tänav on tänavakrundi laiuse tõttu potentsiaalne juurdepääsutee kuni jõeni.

Eraldi kergliiklusteed ning parkimisalad planeeringualal puuduvad. Piirkonnale omaselt toimub parkimine elamukruntide siseselt.



### 3.7. Emajõe kirjeldus käsitletaval jõelõigul, eeldused sadamakohale

Emajõe kaldaäärse akvatooriumi osas on jõepõhja absoluutkõrgused vahemikus 27.20m... 30.35m (möödistusaegne Emajõe veetase). Planeeringuala loodeosas on jõe kallast osaliselt tiheda veetaimestikuga kaetud.

Planeeringuala edelaosa on kunagine paatide randumiskoht. Looduslikud eeldused sadama rajamiseks on head. Vee sügavuse ning jõelõigu laevatatavuse ning laevatee laiuse ja iseloomu seisukohalt on projekteerimise staadiumis vajalik läbi viia jõepõhja täiendav geodeetiline uuring. Tõenäoline on Emajõe põhja puhastamise vajadus planeeringuala loodeosas sadama rajamiseks.

### 3.8. Tehnovõrgud ja -rajatised

Planeeringuala läbivad OÜ-le Jaotusvõrk kuuluvad elektriliinid. Servituute liinidele seatud ei ole. Elektriliinide asukohad ning kaitsevööndid on toodud olemasoleva olukorra kaardil.

## 4. PLANEERINGUETTEPANEK

### 4.1. Maa-ala kruntideks jaotamine ja planeeritud maakasutus

Planeeringuga tehakse ettepanek moodustada jätkuvalt riigi omandis olevast maast kaks krunti maakasutuse sihtotstarbega vastavalt tootmishoonete maa (sadamate maa) ning üldkasutatav maa (haljasalade maa).

Planeeritud maakasutusest ning kruntide suurusest annab ülevaate maakasutuse ja kitsenduste kaart.

### 4.2. Krundi ehitusõigus ja hoonete kasutusotstarbed

Käesoleva planeeringuga seatakse ehitusõigus sadamahoone ehitamiseks. Krundi ehitusõiguse tabel on toodud planeeringulahenduse põhikaardil. Lisaks on tabelis antud krundi pindala, hoonete lubatud kasutusotstarbed ning suurim lubatud korruste arv.

Hoone lubatud kasutusotstarbe määramisel on lähtutud Majandus- ja kommunikatsiooniministri 26. novembri 2002.a. määruses nr 10 "Ehitise kasutamise otstarvete loetelu" toodud ehitise kasutamise otstarvetest. Alljärgnevalt on esitatud planeeringualal lubatud hoonete kasutusotstarbed:

- sadamahoone (12416).

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

### 4.3. Ehitistevahelised kujad ja krundi hoonestusala piiritlemine

Ehitistevaheliste kujade määramisel on lähtutud Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004 määrusest nr 315 "Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded". Planeeringus on hoonestusalade paigutusel arvestatud nõudega, et naaberkinnistute hooned ei paikneks üksteisele lähemal kui 8m (VV määrus nr 315 27.okt. 2004). Käesoleva detailplaneeringuga lubatud madalaim hoonete tulepüsivusklass on TP3; samas on lubatud ehitada kõrgema tulepüsivusklassiga hoonet. Ehitiste täpne tulepüsivusklass tuleb määrata hoone projekteerimise käigus.

Planeeritud hooneid on lubatud ehitada ainult planeeringu kaartidel näidatud hoonestusalasse vastavalt maksimaalsele hoonestusalusele pinnale. Hoonestusalale on lubatud ka rajatiste ja haljastuse (sh kõrghaljastuse) rajamine.

Planeeritud hoonestusala sidumine krundipiiridega on antud põhikaardil.

#### **4.4. Olulisemad arhitektuurinõuded ehitistele**

Käesoleva planeeringuga seatakse planeeritud sadamahoonele järgnevad arhitektuursed nõuded:

- Planeeritud hoone arhitektuur peab olema kaasaegne ning kõrgetasemeline;
- Hoone välisilme peab olema avalikule hoonele sobilikult esinduslik;
- Lubatud on kvaliteetsed esinduslikud välisviimistlusmaterjalid. Keelatud on imiteerivate materjalide kasutamine;
- Keelatud on palkmaja ehitamine;
- Kaardil 4 on toodud sadamahoone soovituslik katuseharja suund;
- Parima arhitektuurse lahenduse saamiseks sadamahoonele tuleb korraldada vähemalt kolme osalejaga arhitektuurikonkurss või tellida kolm eskiisi kolmelt mainekalt arhitektuuribüroolt.

#### **4.5. Piirded**

Sadamarajatisi on lubatud piirata läbipaistva piirdega (vörkaed). Piirde asukoht tuleb anda sadama projekteerimise käigus vastavalt rajatiste täpsustatud paigutusele.

#### **4.6. Paadisadam**

Planeeritud krundile Pos 1 nähakse planeeringuga ette paadisadama ehitamine. Sadamaehitiste ja -teenuste planeerimisel on arvestatud Sadamaseaduses toodud nõuetega paadisadamatele.

##### **4.6.1. Teenindatavad ujuvvahendid**

Planeeringualale jäävale Emajõe lõigule on planeeritud väikesadam, maksimaalne teenindatava väikealuse pikkus on 24 m. Maksimaalne süvis tuleb täpsustada sadama projekteerimise ning jõepõhja täiendava geodeetilise mõõdistuse järel. Vajadusel on ette nähtud Emajõe põhja süvendus. Jõepõhja süvendamise vajaduse selgumise korral tuleb vajadusel läbi viia keskkonnamõjude hindamine.

##### **4.6.2. Paadisadamale esitatavad nõuded ja pakutavad teenused**

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 kehtivad paadisadamatele järgnevad nõuded:

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 (vt ka ptk 4.6.4).

- 2) *hüdrotehnilised rajatised peavad tagama paatide ja väikelaevade turvalise seismise sadamas* – rajatised tuleb projekteerida antud nõuet järgides (vt ka ptk 4.6.3. ja 4.6.4.).
- 3) *peab olema korraldatud pilsivee, fekaalvee, prügi, kasutatud õlide ja muude jäätmete vastuvõtt* – vastavad teenused tuleb tagada.
- 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* – valgustust käsitletakse ptk 4.7.6.
- 6) *peab olema korraldatud ööpäevaringne valveteenistus ja peetakse väikelaevade sisse- ja väljasõidu registreerimise raamatut* – vastava registri pidamise kord peab olema sätestatud sadama kasutuseeskirjas.

Paadisadamas osutatavate teenuste kohta kehtivad järgnevad nõuded:

- 1) *joogivesi* – joogiveevarustus peab olema tagatud planeeritud sadamahoones; veevarustust käsitleb ptk 4.7.1.
  - 2) *tualett* – on ette nähtud lahendada sadamahoone mahus.
  - 3) *pesemisvõimalus* – vajadus tuleb täpsustada täiendavalt sadama eksploatatsiooni käigus. Vajadusel tuleb pesemisvõimalus lahendada sadamahoone mahus.
  - 4) *talveperioodil paatide hoidmise võimalus* – ette nähtud korraldada planeeritud paatide hoiuplatsil (vt kaart 4). Ujuvate paadisildade detailide talvine hoid on ette nähtud korraldada planeeritud sadamahoone mahus.
  - 5) *soovitav on telefon, elekter* – vt ptk 4.7.5 ja 4.7.8.
  - 6) *esmatarbehendite ostmise võimalus* – vajadus tuleb määrata täiendavalt ning võimalusel tagada esmaabitarvete olemasolu sadamahoones.
  - 7) *kütuse tankimine* – tuleb lahendada kütuseauto 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* – autokraana pideva sadamasviibimise vajadus tuleb otsustada täiendavalt sadama eksploatatsiooni käigus. Planeeringuga nähakse ette slipi ehitamine põhikaardil toodud asukohta planeeringu edelaosas. Planeeringueelselt veesõidukite vettelaskmiseks kasutatav ala planeeringuala kaguosas on küll slipi rajamiseks sobiva maapinna kaldega, ent juurdepääs antud alale on veesõidukeid vedavale haagissõidukile raskendatud (juurdepääsutänavad ja teed on liiga kitsad ning ligi 90kraadise nurga all).
  - 9) *kaldaelektrivõrgu kasutamise võimalus* – elektrivarustust käsitleb planeeringu ptk 4.7.5. Elektrivarustus tuleb projekteerida selliselt, et elektrivõrku oleks võimalik ühendada üheaegselt kuni 15 väikealust. Ühe aluse maksimaalseks tarbeks on arvestatud 3 kW. Täpsem elektrivajadus tuleb määrata edasise projekteerimise käigus.
- Ühenduskohad peavad olema (kõrg)vee eest kaitstud ning nende paigutus paadisilla ääres tuleb määrata sadama projekteerimise käigus.

10) ööpäevaringne telefoni või raadioside kasutamise võimalus, postkast – sadamahoones tuleb tagada raadioside; postkasti vajadus tuleb otsustada täiendavalt lähtuvalt piirkonna vajadusest ning postiteenuste osutamise korrast Vana-Ihaste elamupiirkonnas.

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 külastajatele. Vajadusel tuleb sadama-alale paigaldada vastavaid infotahvleid.

#### **4.6.3. Sadamarajatised**

Planeeringuga tehakse ettepanek sadamahoone, veesõidukite vettelaskmise slipi ning paadisildade ehituseks planeeritud tootmismaa (sadamatehitiste maa) sihtotstarbega krundile Pos 1. Põhikaardi on toodud ala, mille piires on lubatud ujuvate paadisildade paigaldamine. Näidatud on ka soovituslikud mittestatsionaarse (navigatsiooniperioodi lõppemisel osaliselt või täielikult eemaldatava) ujuvate paadisildade asukohad.

Paadisildade ja slipi asukohad ja tehnilised parameetrid tuleb täpsustada sadama projekteerimise käigus. Ujuva paadisilla väljaehitamine on ette nähtud korraldada mitme etapina vastavalt reaalsele paadikohtade vajadusele. Planeeringulahenduses toodut ületavad paadisildade pikendused ja võimalikud ujuvkonstruktsioonide ümberpaigutamised tuleb kooskõlastada Veeteede Ameti ja kohaliku keskkonnateenistusega.

Üheaegselt silduvate paatide arv tuleb anda paadisildade projekteerimise käigus vastavalt prorekteerimisel selguvale tegelikule võimalusele paadisildu kalda äärde paigaldada. Planeeringuga määratud hinnanguline planeeritud paadisildade mahutavus on kuni 55 väikealust pikkusega 10m.

Lisaks ujuv-paadisildadele on lubatud ka kalda-äärsete paadikinnitusvaiade ning -poide paigaldamine paatide sildumiseks ette nähtud ala piires.

Sildumisrajatiste projekteerimisel tuleb arvestada, et rajatistega tohib tõkestada kuni 1/3 laevatatava vooluveekogu laiusest (Veeseadus RT I 1994, 40, 655).

#### **4.6.4. Navigatsioonimärgistus**

Vastavalt Majandus- ja kommunikatsiooniministri 2. detsembri 2002. a määrusele nr 18 Navigatsioonimärgistuse kavandamise, rajamise, rekonstrueerimise, paigaldamise, järelevalve ja märgistusest teavitamise nõuded ning kord, jagunevad navigatsioonimärgistused:

- 1) Reglementeeritud navigatsioonimärgistused – üldkasutatavate veeteede, kaubandusliku meresõidu ülesannetega sadamate ja külalissadamate ning nende sissesõiduteede navigatsioonimärgistus. Reglementeeritud navigatsioonimärgistuse kohta koostatakse navigatsioonimärgistuse ja selle rekonstrueerimise projektid.
- 2) Reglementeerimata navigatsioonimärgistused – harrastusmeresõitjatele teenuseid osutavate paadisadamate ja laurite navigatsioonimärgid.

Kuna Emajõgi on üldkasutatav veeteed, tuleb sadamaalale rajada reglementeeritud navigatsioonimärgistus ning koostada selleks navigatsioonimärgistuse projekt. Projekt tuleb kooskõlastada Veeteede Ametiga.

Käesoleva planeeringuga nähakse alal ette hooajalise (navigatsiooniperioodi-aegse) ujumärgistuse kasutamine. Eeldatav navigatsiooniperiood Emajõel on 20. aprillist 20. novembrini.

## **4.7. Tehnovõrgud ja -rajatised**

### **4.7.1. Veevarustus**

Planeeritud sadamahoone veevarustuseks on ette nähtud ühendus olemasoleva veetorustikuga De90 Raeremmelga tänaval. Torustike asukohad tuleb täpsustada vastava projektiga.

### **4.7.2. Tuletõrje veevarustus**

Tuletõrje veevarustus on ette nähtud lahendada planeeritud tuletõrje veevõtukaevu baasil isevoolse tarnetoruga Emajõest. Navigatsiooniperioodil on veevõtuks vajadusel kasutatav ka veesõidukite vettelaskmise slipp (kaldega mitte järsem kui 1:8).

### **4.7.3. Reoveekanaliseerimine**

Planeeritud sadamahoone reovesi on ette nähtud juhtida Luigelahe tänava kanalisatsioonitorustikku survetorustiku kaudu. Kanalisatsioon on planeeritud pumpla baasil. Torustike asukohad tuleb täpsustada vastava projektiga.

### **4.7.4. Sademeveekanaliseerimine**

Sademeveekanaliseerimiseks on planeeringualal ette nähtud rajada kraav sadamahoone põhjapoolsele küljele (asukoht on näidatud tehnovõrkude kaardil). Sademevesi on ette nähtud suunata Emajõkke kogumiskraavist truubi kaudu. Planeeritud parkimis- ja paadihoiustamisalale tuleb ette näha õli-liivapüüdurid.

Sademevee ärajuhtimise süsteemist Emajõkke suubuv vesi peab vastama Vabariigi Valitsuse 31. juuli 2001. a määruses nr 269 „Heitvee veekogusse või pinnasesse juhtimise kord” toodud nõuetele. Kraavi täpsustatud asukohad tuleb anda edasise projekteerimise käigus lähtuvalt planeeritud sadamahoone projekteerimisel antud vertikaalplaneerimisest.

### **4.7.5. Elektrivarustus**

Planeeringualale on eraldi ette nähtud liitumiskilp, mis asub Ranna puiestee otsas. Planeeritud sadamahoone toide on ette nähtud maakaabliga. Lisaks on planeeritud ühendus ujuva paadisillani. Sealne elektrivarustus tuleb projekteerida selliselt, et elektrivõrku oleks võimalik ühendada üheaegselt kuni 15 väikealust. Ühenduskohad peavad olema (kõrg)vee eest kaitstud ning nende paigutus paadisilla ääres tuleb määrata sadama projekteerimise käigus.

Liitumiskilbi soovituslik asukoht ning planeeritud maakaablite paigutus on toodud tehnovõrkude kaardil. Elektripaigaldiste täpne asukoht tuleb anda vastava projektiga.

#### **4.7.6. Välisvalgustus**

Tehnovõrkude kaardil on näidatud tänavavalgustuskaablite paiknemine. Täpne valgustuslahendus tuleb anda parkla-alade projekteerimise käigus.

Sadama-ala normikohaseks valgustuseks tuleb koostada eraldi projekt vastavalt paadisildade ja sadamahoone tegelikule paigutusele.

#### **4.7.7. Soojavarustus**

Planeeritud sadamahoone soojavarustus on ette nähtud gaasikütte baasil. Selleks on ette nähtud pikendada olemasolevat gaasitorustikku Raeremmelga tänaval. Planeeritud torustiku asukoht on tehnovõrkude kaardil. Torustike asukohad tuleb täpsustada vastava projektiga.

#### **4.7.8. Sidevarustus**

Planeeringuala sidevarustus on ette nähtud lahendada mobiil- või raadioside abil, kuna lähimad sidetrassi liitumispunktid asuvad ebaotstarbekalt kaugel. Tehnovõrkude kaardil on näidatud perspektiivse sidetrassi asukoht, kui tulevikus otsustatakse sidetrassi võrguga liituda.

Sidepidamisvahendi olemasolu planeeritud sadamahoones on kohustuslik.

### **4.8. Juurdepääs krundile, liikluskorraldus ja parkimine**

Juurdepääs alale on planeeritud mööda Raeremmelga tänavat. Sõidutee laiuseks on 5 m, paatide hoiualale viiva tee laiuseks 4,6 m. Raeremmelga tänava ühele küljele on planeeritud 2 m laiune jalgtee. Teed ja parkimisala on planeeritud kõvakattega. Lisaks läbib planeeringuala kogu ulatuses kruuskattega jalgtee/kallasrada, mille laiuseks on 3 m.

Slipi ja Raeremmelga tänava vaheline sõidutee on laiendatud, et hõlbustada hooldussõidukite ja veesõidukeid vedavate mootorsõidukite manööverdamist. Planeeritud manööverdusala ei ole ette nähtud parkimiseks/veesõidukite hoiuks, kuna asub osaliselt elektriliini kaitsevööndis.

Planeeritud krundile Pos 1 on ette nähtud rajada kõvakattega parkla.

Vastavalt Tartu linna üldplaneeringule kuulub ala äärelinna vööndisse. Sadama parkimiskohtade planeerimisel on lähtutud EVS 843:2003 „Linnatänavad” toodud nõuetest äärelinna vööndile, mille kohaselt peab paadisadamas olema 1 parkimiskoht iga kahe paadikoha kohta. Seega on paadikohtade teenindamiseks vajalik parkimiskohtade arv 27,5.

Planeeritud sadamahoone parkimiskohtade arvutusel on lähtutud uue väikese külastajate arvuga asutuse parkimishormatiivist 1 koht 80m<sup>2</sup> suletud brutopinna kohta. Maksimaalselt 250 m<sup>2</sup> ehitusaluse pinnaga 2-korruselise hoone normatiivne parkimiskohtade arv on  $500/80=6,25$  kohta. Seega on paadikohtade ning sadamahoone teenindamiseks vajalik moodustada minimaalselt 34 parkimiskohta. Planeeringuga on kavandatud 35 parkimiskohta, sh 2 invasõiduki kohta.

Lisaks on ette nähtud hoiuala rajamine veesõidukite ja neid transportivate haagiste tarbeks. Antud ala on ette nähtud ka kasutamiseks navigatsiooniperioodi väliseks paatide hoiuks.

Planeeritud parkla ilmestamiseks rajatava haljastuse paiknemine ning parkla liigendamine haljastusega tuleb näidata parkla projekteerimisel.

Ühistranspordi ligipääsu planeeringualale ei kavandata.

Sadama territooriumil on lubatud vajadusel kiiruspiirangute kehtestamine ning vastavate liikluskorraldusmärkide paigaldamine.

#### **4.9. Vertikaalplaneerimine**

Planeeringuala vertikaalplaneerimise lahendus on toodud planeeringu põhikaardil. Vertikaalplaneerimist tuleb täpsustada projekteerimisel.

#### **4.10. Haljastus, heakord, muinsuskaitse ning keskkonnakaitse abinõud**

Planeeringualalt likvideeritavad puude asukohad on näidatud põhikaardil. Kõrghaljastuse likvideerimise vajadust planeeritud sadamakrundil tuleb täpsustada paadisildade ja sildadele juurdepääsu projekteerimise käigus. Olemasolev ehitusaladele jääv kõrghaljastus tuleb võimalusel maksimaalselt säilitada.

Planeeringualale pole lubatud ladustada ohtlikke jäätmeid. Tava- ning ohtlike jäätmete äraveoks tuleb sõlmida leping jäätmeluba või vastavat litsentsi omava ettevõttega. Planeeritud prügikonteinerite asukohad on toodud põhikaardil.

Keskkonnaohtlikud rajatised tuleb projekteerida vastavalt kehtivatele keskkonnakaitse nõuetele.

Planeeritud tehnorajatised tuleb projekteerida ja rajada vastavalt kehtivatele keskkonnakaitse nõuetele.

Üle 10-kohalisest parklast lähtuv sadamevesi tuleb puhastada muda-õlipüüduris.

##### **4.10.1. Keskkonnamõju hindamise aruanne**

2008 aastal on koostatud Tartumaa Omavalitsuste Liidu tellimusel Emajõe-Peipsi-Velikaja veetee ettevalmistavate tööde keskkonnamõju hindamise aruanne, kus käsitletakse nelja paadisilda Tartu linnas (Rebase, Sõpruse silla, Väike-Turu 10 ja Vana-Ihaste), Sava paadisilda Luunja vallas ning Liivanina paadisadama juurdepääsuteed, mis paikneb valdavalt Vara vallas, lühikese lõiguga ka Peipsiääre vallas. Tartu linna paadisillad paiknevad tiheasutusaladel, Sava paadisild hajaasustusel. Alljärgnevalt on toodud kokkuvõtte Vana-Ihaste paadisadama rajamise mõjust keskkonnale.

Tegemist on kunagise randumiskoha taastamisega kaasaegsel kujul, millele puudub Ihaste piirkonnas asukoha alternatiivne variant. Vana-Ihaste sadamakohta ei saa valida olemasolevast kohast linna poole (vastuvoolu), sest seal on tegemist Natura 2000 võrgustiku moodustatava Anne luha hoiualaga. Arvestades Ihaste linnaosa eripära, kus just Vana-Ihastes on suur osatähtsus puhkemajadel ning suvilatel, haakub paadisadama rajamine linnaosa puhkemajandusliku suunaga. Koos paadisillaga ehitatakse välja ka

kai jõelaevade randumiseks, mis võimaldab luua lhastesse endisesse asukohta funktsionaalselt sobiva sadama.

#### *4.10.1.1. Süvendustööd*

Pinnase paigaldustööde maht on suurem Sõpruse silla ja Vana-Ihaste paadisadamate ning Sava paadisilla rajamisel. Veekogust väljavõetava pinnase maht Vana-Ihaste paadisadama puhul on 4,4 tuh. m<sup>3</sup>. Tegemist on Emajõe põhja süvendamisega paadisilla kohal ning kaldaprofiili ümberkujundamisega, mille käigus ei muudeta Emajõe kaldajoont. Kaldajoon on kujunenud suurveetingimustes ja vastab suurveeaegsele veetasemele.

Paadisildade rajamisalal väljavõetava pinnase paigaldamisel arvestada, et orgaanikasegust materjali jõe kaldale mitte paigutada. Küll võib niisugust pinnast kasutada jõest kaugemal olevate madalate alade täiteks. Uuringute andmeil jõe sängist väljavõetav materjal ei ole reostunud ning pinnase ümberpaigutamine ei kujuta ohtu keskkonnale. KMH välivaatluste ajal selgus, et projekteeritud sildumisrajatiste kohtades ja nende lähikonnas reostusallikaid ega visuaalset reostust ei esine.

#### *4.10.1.2. Mõju põhjataimestikule, loomastikule ja kalastikule*

Hinnanguliselt ei ole käesoleva projektiga ette nähtud pinnase ümberpaigutamisega kaasnev heljumi sisalduse tõus suurem laevade poolt tekitatavast heljumi liikumisest ega suurveeaegsest heljumi looduslikust sisaldusest. Siiski tuleb soovitada teha pinnase paigaldustöid ja kaldanõlva ümberprofileerimist suve-sügise madalveeperioodil, kui profileeritav nõlva ülemine pool on kõrgemal veepiirist. Kaevandatava pinnase kaadamise vajadus käesoleva projekti puhul puudub.

Mõju Emajõe elustikule praktiliselt puudub kui pinnase paigaldamistöid teha madalveetingimustes, mil vooluhulk on väike ja vool aeglane. Soovitada võib pinnase paigaldamistöde tegemist olukorras, kus Emajõe veetase on Vana-Ihaste paadisadama planeeringualal allpool 29.9 m (abs. kõrgus).

Pinnase paigaldamistöde tegemiseks esitatud soovitus järgides on välistatud Emajõe elustikule kahjuliku mõju tekitamine. Mõju linnustikule puudub. Paadisildade monteerimine ja eksploatatsioon keskkonnale kahjulikku mõju ei tekita.

Täismahus keskkonnamõjude hindamise aruanne on esitatud koos detailplaneeringuga eraldi kaustana.

#### **4.10.2 Muinsuskaitse tingimused**

Kaevetöid teha ainult arheoloogilise järelevalve all. Vajadusel teostada täiendavad uuringud. Uuringute käigus avastatavad ajaloolised ehitised tuleb säilitada või markeerida kultuuriväärtuste teenistuse vastavasisulise otsuse alusel.

#### **4.11. 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:



- autode parkimine ning veesõidukite hoid on lahendatud sadamahoone läheduses;
- sadamahoones on ette nähtud aastaringne valve ja sidepidamisvõimalus;
- planeeritud teede äärde ning sadama-alale on ette nähtud välisvalgustuse rajamine;
- läbipaistvate piirete kasutamine, mis võimaldab hea nähtavuse;
- selgelt eristatavate juurdepääsude rajamine;

Lisaks antud nõuetele tuleb alade edasisel projekteerimisel ning ekspluatatsioonil tagada:

- Emajõe kalda ja sadama-ala korrashoid ja prügi kiire eemaldamine;
- vastupidavate (vandaalikindlate) ja kvaliteetsete ehitusmaterjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, liiklustakistavad objektid, piirded, paadisillad).

#### **4.12. Servituudid ja kitsendused**

Servituutide vajadus on graafiliselt kujutatud maakasutuse ja kitsenduste kaardil. Vajalik on liiniservituudi või isikliku kasutusõiguse seadmine planeeringualal paiknevatele elektriliinidele, misjuhul servituudi ala võrdub elektriliini kaitsevööndi ulatusega. Servituut tekib vastavalt Asjaõigusseadusele servituudilepingu sõlmimisel.

Olemasolevaid kitsendusi planeeringualal käsitleb ptk 3.2. Planeeritud tehnovõrkude ja -rajatistega seotud kitsendused on näidatud tehnovõrkude kaardil. Planeeringuga tekib kitsendusena juurde elektri-maakaabli kaitsevöönd laiussega 1m liini teljest.

#### **4.13. Muud seadusest tulenevad kinnisomandi kitsendused**

Puuduvad.

#### **4.14. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitamine**

Kõik planeeringu kehtestamisest tulenevad võimalikud varjatud kahjud hüvitab tellija. Planeeringuga ei tohi põhjustada kahjusid kolmandatele osapooltele. Tuleb tagada, et ehitatavad hooned ja rajatav haljastus ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi ei ehitamise/rajamise ega kasutamise käigus. Juhul kui planeeritava tegevusega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama vastava krundi igakordne omanik.

#### **4.15. Planeeringu rakendamise võimalused**

Kruntide ehitusõigused realiseeritakse krundi valdaja poolt. Krundi igakordne omanik kohustub ehitise(d) välja ehitama ehitusloaga ehitusprojekti(de) alusel. Ühendused tehnovõrkudega rajab krundi valdaja kokkuleppel tehnovõrke valdava ettevõttega. Planeeritud tehnovõrkude lahendust on võimalik realiseerida pärast vastavate servituudilepingute sõlmimist. Servituutide seadmine toimub asjaõigusseaduses sätestatud korras.

Ehitustegevus veeteel (sadama väljaehitamine ning sadamana arvelevõtmine) toimub kooskõlastatult Veeteede Ametiga. Sadamarajatiste väljaehitamine ja paigaldamine ning

sadamas pakutavate teenuste kasutuselevõtt on võimalik etappidena vastavalt tegelikule vajadusele.

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

#### 4.16. Koostöö ja kooskõlastuste kokkuvõte

KOOSKÕLASTAV INSTITUSIOON	KOOSKÕLASTAJA (NIMI, AMET)	KOOSKÕLASTUSE TINGIMUS/MÄRKUS	KOOSKÕLASTUSE ASUKOHT
Elion Ettevõtted AS	Valdur Lints, sideliiniinsener	Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt	Seletuskiri, lk 20

Koostajad: Kristiina Habicht, Terko Veensalu

OÜ Jaotusvõrk Tartu piirkond	Enn Kitsnik, juhtivspetsialist	Tööprojektid kooskõlastada täiendavalt	Seletuskiri, lk 20
OÜ Ihaste Gaas	Marko Tidor, spetsialist	Üks ööpäev enne kaevetööde algust gaaitrassi kaitsevööndis teatada kavandatud töödest OÜ Ihaste Gaas spetsialistile	Seletuskiri, lk 20
Tartu Veevärk	Peeter Pindma, arendusjuht	-	Seletuskiri, lk 20
Lõuna-Eesti Päästkeskuse Inseneritehniline büroo	Pjotr Vorobjov, peainspektor	-	Põhikaart
Maa-amet	Raivo Vallner, peadirektori esimene asetäitja peadirektori ülesannetes		Eraldi lehel
Veeteede-amet			

#### 4.17. Koostöö planeeringu koostamisel



## **GRAAFILINE MATERJAL**

**Kaart 1. Situatsiooniskeem M 1:10 000**

## **Kaart 2. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed M 1:5000**

**Kaart 3. Olemasolev olukord M 1:500**



## **Kaart 4. Planeeringu põhikaart M 1:500**

## **Kaart 5. Planeeritud maakasutus ja kitsendused M 1:500**

## **Kaart 6. Tehnovõrkude planeering M 1:500**