

REIB



Rakendusgeodeesia
ja Ehitusgeoloogia
Inseneribüroo OÜ
Äriregistri kood 10434933

Tartu osakond Ujula 2
51008 Tartu
Telefon 372 733 7140
Faks 372 733 7141
e-post planeering@reib.ee

TEGEVUSLITSENTSID: 251 MA, 132 MA-k. REGISTREERINGUD: EG-, EH-, EK-, EO-, EP10434933-0001

Jõgeva maakond

Mustvee linn

**MUSTVEE SADAMA LÕUNAMUULI
DETAILPLANEERING**

PL-0043T

Tellija: Mustvee Linnavalitsus

Planeerija: Kersti Vahtla

Osakonnajuhataja: Ülo Amor

Tartu 2017

MUSTVEE SADAMA LÕUNAMUULI DETAILPLANEERING

Tellija: Mustvee Linnavalitsus
Tartu 28, Mustvee, 49604
Kontaktisik: Max Kaur
Telefon: 772 6200

Planeerija: Osäühing Corson
Registrikood 10006729
Kontaktisik: Toomas Liiv
Telefon: 56 533 73
E-post: toomas@corson.ee

Tallinn 2017

A) MENETLUSDOKUMENDID

1. Mustvee Linnavolikogu 02.03.2017. a otsus nr 10, „Mustvee sadama lõunamuuli detailplaneering”
2. Asendiplaan planeeringu algatamise otsusejuurde

B) SELETUSKIRI

Sisukord

1	Üldosa	4
1.1	Detailplaneeringu koostamise alused ja lähtedokumendid.....	4
1.1.1	Detailplaneeringu koostamise aluseks olevad korraldused ja määrused.....	4
1.1.2	Arvestamisele kuuluvad seadused ja EVS standardid.....	4
1.1.3	Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid	4
1.1.4	Teostatud uuringud ja geoalus	4
	Detailplaneeringu koostamise eesmärk	5
2	Olemasolev olukord	5
2.1	Kruntide maakasutuse sihtotstarve	5
2.2	Olemasoleva olukorra iseloomustus	6
2.3	Üldplaneering	6
2.3.1	Mustvee linna üldplaneering	6
3	Planeeringulahendus	7
3.1	Linnaruum	7
3.1.1	Planeeritava maa-ala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed.....	7
3.1.2	Arhitektuursed nõuded	7
3.1.3	Nõuded tehnorajatiste ehitusprojektide koostamiseks	8
3.1.4	Kavandatud kruntide ehitusõigus	8
3.1.5	Planeeritud tegevuste kirjeldus	10
3.1.6	Keskkonnakaitse, haljastus ja heakord.....	13
3.1.7	Keskkonnakaitse ja leevendavad meetmed	13
3.2	Tänavavõrk ja liikluskorraldus	14
3.3	Tuleohutusnõuded.....	14
3.4	Kitsendused ja servituudid	14
3.5	Kuritegevuse riske vähendavad nõuded	15
3.6	Detailplaneeringu elluviimise kava	15

C) JOONISED

Joonis 1. Situatsiooniskeem

Joonis 2. Tugiplaan

M 1:1000

Joonis 3. Põhijoonis

M 1:500

B SELETUSKIRI

1 Üldosa

1.1 Detailplaneeringu koostamise alused ja lähtedokumendid

1.1.1 Detailplaneeringu koostamise aluseks olevad korraldused ja määrused

- Mustvee Linnavolikogu 02.03.2017. a otsus nr 10, „Mustvee sadama lõunamuuli detailplaneering“
- Majandus ja taristuministri 05.06.2015 aasta määrus nr 57 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused“
- Majandus ja taristuministri 02.06.2015 aasta määrus nr 54 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“
- Mustvee Linnavolikogu 16.10.2003 aasta määrus nr 10 „Mustvee linna ehitismäärus“
- Mustvee Linnavolikogu 16.10.2003 aasta määrus nr 10 „Mustvee linna jäätmehoolduseeskiri“
-L
oode-Peipsi hoiuala kaitsekorralduskava aastateks 2011-2020
-J
õgeva maakonna teemaplaneering "Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused"

1.1.2 Arvestamisele kuuluvad seadused ja EVS standardid

- Planeerimisseadus;
- Teeseadus;
- Looduskaitseseadus;
- EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine, Linnaplaneerimine ja Arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine;
- EVS 843:2016 Linnatänavad;
- EVS 840:2009 Radooniohutu hoone projekteerimine;
- EVS 778:2001 Ilupuude ja - põõsaste istikud;
- EVS 812-6:2012/A1:2013 – Ehitiste tuleohutus. Osa 6. Tuletõrje veevarustus;
- EVS 812-7:2008/AC:2011– Ehitiste tuleohutus. Osa 7. Ehitistele esitatava põhinõude, tuleohutusnõude tagamine projekteerimise ja ehitamise käigus.

1.1.3 Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid

- Mustvee linna üldplaneering

1.1.4 Teostatud uuringud ja geoalus

- Topo-geodeetiline alusplaan, koostanud REIB OÜ (2017 juuni) töö nr TT-4579T, tegevuslitsentsid 251 MA, 132 MA-k.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Mustvee Linnavolikogu 02.03.2017. a otsus nr 10, „Mustvee sadama lõunamuuli detailplaneering”.

Mustvee Linnavolikogu 13.05.2008 otsusega nr 29 kehtestati Mustvee sadama detailplaneering. Mustvee sadama detailplaneering on põhjumuuli osas ellu viidud, kuid Mustvee sadama lõunamuuli osas vajab detailplaneering täiendusi. Kehtestatud detailplaneeringu muutmiseks tuli algatada uus detailplaneering.

Algatatud detailplaneeringu põhieesmärkideks on Mustvee sadama lõunamuuli alale parkla rajamine, lõunamuuli veealuse osa taastamine, tuletõrjevõõtu koha ning kraana platvormi rajamine.

Täpsustatud eesmärgid

- Olemasoleva kividest muuli taastamine
- Korrastatud muulile promenaadivalgustuse paigaldamine
- Korrastatud muulile puidust jalgteed rajamine koos mahakäikudega järvele
- Autokraana platvormi rajamine muulile
- Päästeametile tuletõrje veevõtukohta rajamine
- Olemasoleva slipi korrastamine
- Randumiskai rajamine
- Teisaldatav tankla, asukohaga autokraana platvormil või lähedal
- Pilsivee mahuti ja puhastuskoht
- Autoparkla, wc, riietuskabiinid, rannaduššid
- Pihkva tänava mahasõit olemasolevas kohas (välja ehitatud)
- Rand ja laste mänguväljak
- Soov paigutada sadamaalal kaldale laev, mis edaspidi oleks vaatamisväärsuseks ja turismiobjektiks (EVA300, hetkel on alus Mustvee sadamas).

2 Olemasolev olukord

2.1 Kruntide maakasutuse sihtotstarve

Lähiaadress	Katastritunnus	Registriosa nr	Üldpindala	Sihtotstarve
Pihkva tn 2u	48501:004:0032	2679935	4856 m ²	50% tootmismaa, 50% ärimaa
13114 Kalma-Mustvee tee L1	48501:009:0046	5920050	14766 m ²	Transpordimaa 100%
Pihkva tn 2t	48501:004:0031	2679835	10853 m ²	Veekogude maa 100%
Pihkva tn 2s	48501:004:0029	2679735	1843 m ²	Tootmismaa 50%, Ärimaa 50%
Pihkva tn 2q	48501:004:0027	2679535	3783 m ²	Tootmismaa 100%
Pihkva tn 2p	48501:004:0026	2679435	4611 m ²	Veekogude maa 100%
Pihkva tn 2n	48501:004:0025	2679335	4533 m ²	Tootmismaa 100%
Pihkva tn 2m	48501:004:0024	2679235	5726 m ²	Üldkasutatav maa 100%
Pihkva tn 2e	48501:004:0048	-	4736 m ²	Transpordimaa 100%

Pihkva tn 2h	48501:008:0026	2803935	3581 m ²	Tootmismaa 100%
Pihkva tn 2j	48501:004:0038	2804035	5441 m ²	Veekogude maa 100%
Pihkva tn 2g	48501:004:0037	2804135	1876 m ²	Tootmismaa 100%
Pihkva tn 2k	48501:004:0039	2813235	2996 m ²	Üldkasutatav maa 100%
Pihkva tn 2f	48501:004:0041	2813135	2485 m ²	Üldkasutatav maa 100%
Pihkva tn 2d	48501:008:0027	2803835	1607 m ²	Ühiskondlike ehitiste maa 80% , Ärimaa 20%
Pihkva tn 2r	48501:004:0028	2679635	884 m ²	Ühiskondlike ehitiste maa 80% , Ärimaa 20%
Reformimata riigimaa				

2.2 Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeritav ligikaudu 5,9ha suurune maa-ala paikneb Mustvee linnas Mustvee jõe lõunakaldal. Läänes piirneb planeeringuala Pihkva tänavaga, lõunas kordoni territooriumiga ja põhjast Mustvee sadama põhjamuuliga. Idas piirneb planeeringuala Peipsi järvega.

Reljeef on tasane, väikese kallakuga Peipsi järve poole, absoluutkõrgused on vahemikus +31.50 – +29.50. Planeeritava maa-ala kaguosa vesine, valdavalt kaetud kõrkjatega. Tee ääres kasvavad suuremad puud. Kõrgete Peipsi järve veetasemetega jääb ala osaliselt vee alla.

2.3 Üldplaneering

2.3.1 Mustvee linna üldplaneering

Mustvee Linnavalitsuse hinnangul on Mustvee sadama lõunamuuli detailplaneering kooskõlas kehtiva linna üldplaneeringuga. Linna üldplaneeringus on sadam üldises pildis kajastatud, kuid detailne lahenduse teostatakse detailplaneeringuga. Kehtestatud Mustvee sadama detailplaneeringu ning linna üldplaneeringu kohaselt on planeeritud Mustvee sadama lõunamuuli alale jahibassein, mida praegusel hetkel kasutatakse transpordimaana. Nimetatud jahibasseini alale rajatakse parkla. Üldplaneeringu kohaselt on jahibasseini ümbritsevate lõunamuuli kinnistute juhtotstarve liiklusmaa, mistõttu ei muuda algatav detailplaneering oluliselt linna kehtivat üldplaneeringut. Algatatava detailplaneeringuga soovitakse pikendada sadama lõunamuuli alal asuvat jalakäijatele mõeldud kaitsemuuli. Jalakäijate kaitsemuuli tipule pääs ei ole tagatud, mis ei vasta Mustvee kui kuurordi miljöö terviklikkusele.

Keskkonnamõju strateegiline hindamise vajadus selgitatakse detailplaneeringu koostamise käigus. Detailplaneeringu algatamise hetkeks kogutud informatsiooni põhjal täiendavate uuringute vajadus puudub. Kui detailplaneeringu edasise menetluse käigus selgub, et planeeringulahenduse väljatöötamiseks on vajalik teha täiendavaid uuringuid, analüüse, ekspertiise vms, siis tuleb need teha ning planeeringusse lisada.

3 Planeeringulahendus

3.1 Linnaruum

3.1.1 Planeeritava maa-ala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

Planeeritav ala asub Jõgeva maakonnas Mustvee linnas, Mustvee linna keskosas, Mustvee jõe lõunakaldal. Planeeringuala piirneb põhjast Mustvee sadama põhjamuuliga, lõunast Politsei-Ja piirivalveameti Mustvee kordoniga, läänest Pihkva tänavaga ja idast Peipsi järvega. Kontaktvööndis asuvad suures osas tootmis- ja ärimaad ning elamu- ja ühiskondlike hoonete maad.

Läheduses asuvad Mustvee sadamahoone, maantee uus betoonsild ja kordonihoone. Juurdepääs planeeringualale on Pihkva tänavaga olemasolevalt mahasõidult.

Üle Pihkva tänavaga paikneb ühepereelamute krundid.

Planeeringualale ulatuvad järve ja jõe kaitsevööndid. Planeeringuala sisse jäävad erineva sihtotstarbega krundid, mille piirid lähtuvad eelneva detailplaneeringu lahendusest.

Eelnev, Mustvee sadama detailplaneering, AAVO JA RIINA RAIG PROJEKT OÜ Töö nr 2006MO, koostatud 2008.a. on kehtetuks tunnistatud. Planeeringuala sisse jääb „MUSTVEE JAHISADAMA ADMINISTRATIIVHOONE“ põhiprojekti staadiumis projekteeritud hoone ja rajatised, millega käesolevas planeeringus on arvestatud. Administratiivhoone on jäetud projektikohasele asukohale ja kõrgusele. Jahisadama asemel on planeeritud paadihaagiste ja sõidukite parkla

3.1.2 Arhitektuursed nõuded

Detailplaneeringuga ei muudeta oluliselt olemasolevate kinnistute piire. Seoses kailiini rajamisega kasvavad kinnistute Pihkva tn 2s, 2q ja 2p pindalad. Planeeringuga täpsustatakse kruntide sihtotstarbeid.

Hoonete paigutus krundil

Hooned tuleb projekteerida detailplaneeringuga ette antud ehitusalasse. Krundi täisehitus: maksimaalselt 20%

- Hoonete korruselisus: põhimaht kuni 2 korrust,
- Hoonete maksimaalne kõrgus ümbritsevast maapinnast: põhimaht 17 m,
- Katusekalle: lamekatust

Hoonete arhitektuur

Kavandatavate ehitise minimaalne tulepüsivusklass on TP1.

Planeeringualale on kavandatud üks hoone. Positsioonile 1 on ette nähtud varem projekteeritud sadamahoone.

Positsioonile 4 on kavandatud vaatetorn.

Piirded

kruntide vahele piiret ei ole kavandatud. Paate vedavate treilerite ligipääs on lahendatud kasutades tõkkepuud ja tõestatud piirdekive.

Haljastus

Planeeritavale maa-alale ei ole vajalik rajada täiendavat kõrghaljastust.

Prügimajandus

Sorteeritud prügi konteinerid on kavandatud planeeringualal positsioonil 3 asuvale slipliesele platsile. See võimaldab slippi kasutatvatelt paatidelt hõlpsasti prügi aha laadimise. Paigaldatavad prügikonteinerid peavad olema ühte tüüpi ja värvi. Prügikonteinerid peavad asuma tasasel, horisontaalsel ning vastupidaval alusel. Mahutid tuleb varjata katusealuse või aedikuga. Koht, kus mahutid asuvad peab olema küllaldaselt valgustatud.

Taaskasutatavad jäätmed tuleb koguda liikide kaupa omaette mahutitesse. Võimaluse korral ja kui see osutub otstarbekaks, on soovitatav koguda eraldi klaas-, metall ja plasttaara ning teised jäätmeliigid. Taaskasutatavad jäätmed tuleb paigutada eraldi selleks ette nähtud mahutitesse.

Piki kailiini ja promenaadi paigutatakse prügikastid. Prügikastid paigutatakse ka kavandatud rannaalale.

3.1.3 Nõuded tehnorajatiste ehitusprojektide koostamiseks

- Projekteeritavate hoonete ja kaide elektrivarustuse jaoks tuleb tellida teenuse pakkujatelt tehnilised tingimused ning projektid nendega kooskõlastada.
- Elektrienergia saamiseks tuleb esitada liitumistaotlus Eesti Energia AS-le, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Pingestamine on lubatav pärast elektripaigaldise kasutuselevõtu teatise esitamist Eesti Energia AS-le. Tööde teostamisel tuleb lähtuda liinirajatiste kaitsevööndis tegutsemise Eeskirjast. Planeeritud torustike asukohad täpsustada ehitusprojektide koostamisel.

3.1.4 Kavandatud kruntide ehitusõigus

Detailplaneeringuga määratud ehitusõigus on esitatud tabelina põhijoonisel.

1. Positsioon 1, aadress Pihkva tn 2s:

Kinnistu pinna tõstmine vertikaalplaneeringuga ei ole lubatud.

Sihtotstarve: Tootmismaa T 50%, Ärimaa Ä50%

Hoonete/abihoonete arv krundil: 1/-

Eluhoone lubatud kõrgus maapinnast: 17,0 meetrit

Ehitistealune pind 550 m²

Planeeritava krundi täisehituse protsent 30%

Hoone ± 0,00 = +32,80 abs.

2. Positsioon 2, aadress Pihkva tn 2q:

Sihtotstarve: Tootmismaa T 100%,

Ehitusõigust ei seata.

3. Positsioon 3, aadress Pihkva tn 2p:

Sihtotstarve: Tootmismaa T 100%,
Ehitusõigust ei seata.

4. Positsioon 4 aadress Pihkva tn 2n:

Sihtotstarve: Üldmaa Üh 100%,
Rajatiste arv krundil: 1
Rajatiste lubatud kõrgus maapinnast: 15 meetrit
Rajatiste ehitusalune pind 30,0 m²
Planeeritava krundi täisehituse protsent 1%
Rajatiste ± 0,00 = +32,00 abs.

5. Positsioon 5, aadress Pihkva tn 2m:

Sihtotstarve: Üldmaa Üh 100%,
Ehitusõigust ei seata.
Positsioonile on kavandatud laste mänguväljak.

6. Positsioon 6, aadress Pihkva tn 2k:

Sihtotstarve: Üldmaa Üh 100%,
Ehitusõigust ei seata.

7. Positsioon 7, aadress Pihkva tn 2g:

Sihtotstarve: Üldmaa Üh 100%,
Ehitusõigust ei seata.

8. Positsioon 8, aadress Pihkva tn 2j:

Sihtotstarve: Liiklusmaa L 100 %
Ehitusõigust ei seata.

9. Positsioon 9, aadress Pihkva tn 2h:

Sihtotstarve: Liiklusmaa L 100%,
Ehitusõigust ei seata.

10. Positsioon 10, aadress Pihkva tn 2f:

Sihtotstarve: Üldmaa Üh 100%,
Ehitusõigust ei seata.

11. Positsioon 11, aadress Pihkva tn 2e:

Sihtotstarve: Üldmaa Üh 100%,
Ehitusõigust ei seata.

12. Positsioon 12, aadress Pihkva tn 2r:

Sihtotstarve: Liiklusmaa L 100%,
Ehitusõigust ei seata.

13. Positsioon 13, aadress Pihkva tn 2t:

Sihtotstarve: Veekogude maa V 100%
Ehitusõigust ei seata.

3.1.5 Planeeritud tegevuste kirjeldus

Planeeringuga lahendatakse planeeringuala rannaala, kergliiklusteede ja promenaadi paiknemine ja Mustvee jõe lõunaküljel sadam. Lisaks lahendatakse kavandatava sadamaala perkimine ja ligipääs. Sadam ja promenaad ehitatakse nii, et selle kõrgusmärk on kõrgemal, kui suurvee aegne veeseis. Teed rajatakse kasutades asfaltbetooni ja betoonist tänavakive. Täpsem lahendus antakse projekteerimise käigus. Promenaad serva rajatakse valgustuspostide rida. Valgustite kõrgus promenaadil ei tohiks ületada 4,0 meetrit ja neist tulev valgus ei tohi ulatuda kaugemale kui promenaad. Sellisel juhul ei riku nad rannaala miljööd. Valgustite täpne paigutus lahendatakse projektiga. Projekteeritav valgustus ei pea tagama normidekohast valgustugevust. Sadamalal ja parklad varustatakse normidekohase valgustusega.

Sadama kailiinid on planeeritud nii, et need asuks võimalikult optimaalsel kaugusel praegusest rannast ja vastaskaldast. Tänu sellele on tagatud ühest küljest silduvatele alustele manööverdusruum ja teisest võimalikult väike süvendusmaht.

Positsioon 1

Positsioonil asub kavandatud sadama kai. Vee sügavuseks kai ees on planeeritud 2,0 meetrit. Kaile on kavandatud lisaks sildumisevõimalusele ka veesõidukite tankimiseks ette nähtud tankla rajamise võimalus ning tuletõrje veevõtu kaev, millele paigaldatakse kuivhüdrant. Tankla tehniline lahendus ja täpne paiknemine antakse projekteerimise käigus. Kai rajamiseks hõivatakse Mustvee jõest maad. Planeeringu realiseerumisel kasvab krundi suurus 15 m² võrra. Kaile on ette nähtud ka võimalus pilsivee ja reovee vastuvõtuks. Veesõidukite reovesi pumbatakse otse Väraska aleviku reovee võrku. Pilsivee vastuvõtuks paigaldatakse kai konstruktsioonide sisse mahuti, kuhu kogutakse laevadelt kogutav pilsivesi, misjärel see käideldakse ette nähtud korras.

Positsioonile on planeeritud sadamahoone rajamine. Kuna hoone on mõeldud sadama teenindamiseks siis tulenevalt LKS § 38 lg 5 p2 alusel ei laiene ehituskeeld sadamaehitistele. Positsioonile kavandatud hoone projekt on valminud 2010 aastal, WSP Talone OÜ töö TA09030.

Vastavalt projektile on hoone väliseinad projekteeritud 400 mm paksusest raudbetoon sandwichpaneelist, Tehnilise korruse väliseina materjal on plekksandwichpaneel.

Hoone katus on käidav katuslagi, mis on kaetud halli Protan GT 2,4 katusekattega. Räästaparapet on parraleelne katusega. Katuserass on piiratud metallist piirdega, mille vahel on klaas.

Positsioon 2

Positsioonil 2 asub kavandatud sadama slipp ja osa teist kaid. Kai ja slipi rajamiseks hõivatakse Mustvee jõest maad. Planeeringu realiseerumisel kasvab krundi suurus 14 m² võrra.

Positsioonile läbib tee, mida kaudu pääseb tõkkepuuga piiratud sadama territooriumile. Enne tõkkepuud on mahakeeramise parklasse, mida saavad kasutada külastavad autod.

Positsioon 3

Positsioonil 3 asub kavandatud sadama teine kai.

Positsioonile on kavandatud parkla treilerhaagiste parkimiseks.

Positsioonile saab paigutada laeva EVA300.

Positsioon 4

Positsioonil 4 asuv jõesuudme kitsaks rajatud muul on kavandatud rekonstrueerida. Rekonstrueeritud muulile rajatakse promenaad sarnaselt jõe põhjamuulile.

Positsioonile on kavandatud vaatetorni rajamine. Kuna kavandatud torn asub ehituskeeluvööndis, on vajalik ehituskeeluvööndi vähendamine. Vähendamise ettepanek on näidatud põhijoonisel.

Positsioon 5

Positsioonile on kavandatud rannaala rajamine. Selleks kaetakse rannaala liivaga, kiiva ja muru piirile paigaldatakse riietuskabiinid. Kuna riietuskabiinide näol on tegemist supelranna teenindamiseks vajalike rajatistega, siis LKS § 38 lg 4 p3 alusel ei laiene neile ehituskeeld.

Positsioonile on kavandatud laste mänguväljakei rajamine. Mänguväljak ehitatakse nii, et selle kõrgusmärk on kõrgemal, kui suurvee aegne veeseis (+32,0 abs). Mänguväljakule paigaldatav varustus peab vastama standardile EVS-EN 1176-1:2000 Mänguväljaku seadmed. Osa 1: Üldised ohutusnõuded ja katsemeetodid ning mänguväljaku ja pinnakate standardile EVS-EN 1177:2000 Lööke summutav mänguväljaku kate. Ohutusnõuded ja katsemeetodid. Vastavalt kehtivale standardile peab kõrgete mänguväljakute seadmete (kus lapsed mängivad kõrgemal kui 600 mm) all peab olema sobiv pinnakate. Selline põhimõte kehtib ka selliste mänguväljakute seadmete nagu kiiged, karusellid ja liumäed ümbruses ning antud juhul ei sõltu see varustuse kõrgusest. Pinnakatte valiku eesmärk on vähendada võimalike peatraumade riski. Kuna kavandatud

mänguväljak asub ehituskeeluvööndis, on vajalik ehituskeeluvööndi vähendamine. Vähendamise ettepanek on näidatud põhijoonisel.

Positsioon 6

Positsioonile on kavandatud rannaala rajamine. Selleks kaetakse rannaala liivaga, kiiva ja muru piirile paigaldatakse riietuskabiinid. Kuna riietuskabiinide näol on tegemist supelranna teenindamiseks vajalike rajatistega, siis LKS § 38 lg 4 p3 alusel ei laiene neile ehituskeeld.

Positsioon 7

Positsioon on üldkasutatava maa krunt, millele ei seata ehitusõigust. Krundile ei ole kavandatud teid ega kommunikatsioone.

Positsioon 8

Positsioon on 50 % ulatuses üldkasutatava maa krunt ja 50% ulatuses liiklusmaa krunt, millele ulatub positsioonil 3 algav treilerite parkla.

Positsioon 9

Positsioon on liiklusmaa krunt, millel asub mahasõit 13114 Kalma-Mustvee teelt L1 planeeringualale. Positsioonil asub parkla, millel saavad parkida sadamat külastavad autod.

Positsioon 10

Positsioon on üldkasutatava maa krunt, millele ei seata ehitusõigust. Krundile ei ole kavandatud teid ega kommunikatsioone. Perspektiivselt saab tulevikus laiendada supelranda sellele krundile.

Positsioon 11

Positsioon on üldkasutatava maa krunt, mis uletub Peipsi järve rannast kuni 13114 Kalma-Mustvee teeni L1. Krundile on kavandatud kergliiklustee rajamine. Tee hakkab külgnema olemasoleva sõiduteega.

Positsioon 12

Positsioon on liiklusmaa krunt, millele on kavandatud 13114 Kalma-Mustvee tee L1 kõdval jooksev kergliiklustee. Planeeritud kergliiklustee ühendatakse Mustvee jõe sillalt ja silla alt tulevate kergliiklusteedega.

Positsioon 13

Positsioon on veeala.
Olemasoleva krundi pindala väheneb 29 m² võrra, kuna kaide rajamiseks hõivatakse maad positsioonidele 1 ja 2.

3.1.6 Keskkonnakaitse, haljastus ja heakord

Planeeritud hoone kütmiseks kasutatakse maakütet, õhksoojuspumpa, elektrit või tahket kütust (puiduküte, pelletiküte jt). Vedelkütuse kasutamine on ebasoovitav seoses võimaliku keskkonnoahu tõttu kütuse mahutitesse pumpamisega. Kaasaegsete tehnovõrkude rajamisega planeeritud maa-alale tagatakse elanikele kõik olmemugavused ja välistatakse keskkonda saasteainete sattumine.

Taaskasutatavad jäätmed tuleb koguda liikide kaupa omaette mahutitesse. Võimaluse korral ja kui see osutub otstarbekaks, on soovitatav koguda eraldi klaas-, metall ja plasttaara ning teised jäätmeliigid. Taaskasutatavad jäätmed tuleb paigutada eraldi selleks ette nähtud mahutitesse.

3.1.7 Keskkonnakaitse ja leevendavad meetmed

Hoone välispiirete heliisolatsiooni määramisel ja üksikute elementide valikul tuleb arvestada transpordimüraga.

Kõik ehitustööd peavad toimuma konkreetse projekti alusel ja tööde käigus tuleb kinni pidada kehtivatest tööohutuse, tuletõrje- ja tervisekaitsemeetmetest.

Nõuetekohase ja heast tavast lähtuva ehitustegevuse korraldamisel planeeringualal ei teki olulisi õhukaitsealaseid probleeme. Samuti ei ole ehitustöödel antud alalt olulist õhu saasteohtu naaberaladele.

Mustvee linna haldusterritooriumil määrab jäätmehoolduse korra kõikidele juriidilistele ja füüsilistele isikutele Mustvee Linnavolikogu 16.10.2003 aasta määrus nr 10 „Mustvee linna jäätmehoolduseeskiri“

Detailplaneeringu põhijoonisel on märgitud sorteeritud jäätmete prügikonteinerite asukoht.

Ehitusjäätmete nõuetekohaseks käitlemiseks on vajalik ehitusjäätmete käitlemise kava koostamine ehitusprojekti koosseisus ning edasine aruandluse kohustus. Ehitustööde teostaja on kohustatud vältima objektilt prahi jms sattumist väljapoole planeeritavat maa-ala. Kinnistu reostamisel või risustamisel on vastutav isik kohustatud reostuse viivitamatult puhastama

Teede ja trasside planeerimise peab lahendama, et väärtuslikum kõrghaljastus säilitataks planeeringualal võimalikult suuremate gruppidega koos võimalikult rohke alustaimestikuga.

Vastavalt standardile EVS 843:2016, Linnatänavad on puutüve minimaalne nõutav kaugus hoone või rajatise välisseinast 5 m ning sõidutee servast, parkimiskohtadest ja tehnovõrkudest 2 m.

Võimalikult suurte puudegruppide säilitamine koos alustaimestikuga sh põõsad on väga oluline meede planeeringualal elavatele ja küllastavatele ning toitumiskohana kasutavale linnustikule.

Puude raiet ei tohi teostada lindude pesitsusperioodil ajavahemikul 1. aprillist 31. juulini. Väljaraiumisega hävitatakse põõsastes ja alustaimestikus pesitsevate lindude pesad.

Ehitustegevuse käigus kooritud huumuslik muld on otstarbekas kasutada täiendhaljastuse rajamise juures ja ehitamisel tekkinud tallamiskahjustuste likvideerimisel. Koorimisel saadud huumuslikku mulda ei või ladustada säilitatavate puude võrade alla.

Ehitustööde käigus tuleb vältida säilivate puude juurte ja tüvede vigastamist. Lähemale kui 2m tüvest kaevetöid ei tohi planeerida.

Ehitustööde käigus ei tohi säilitatavate puugruppide puude juuri, tüvesid ning võraoksi kahjustada. Erandjuhtudel, ajutiste ehitusaegsete teede rajamisel puude võra all tuleb kasutada kaevevaba meetodit ning tugevdada katendit geotekstiili ja/või geokomposiitmaterjalidega. Olenevalt konkreetsest olukorrast: pinnase seisundist, kasvavast puuliigist, tallamist põhjustava tehnika-masina suurusest ja raskusest ning erirõhust pinnauhikule, tallamiskorduste arv, tallamise viis (ratas, roomik), aastaajast ja sademetest ning paljust muust on olemas veel ka teisi pinnasele ja mullas kasvate juurtele avalduva tallamismõju vähendamise vahendeid (näiteks kilbid, plaadid, matid).

3.2 Tänavavõrk ja liikluskorraldus

Autoga juurdepääs planeeringualale on lahendatud 13114 Kalma-Mustvee teelt L1 positsioonile 9 kavandatud mahasõidult.

Jalgsi pääseb planeeringualale Mustvee jõe sillalt ja silla alt tulevalt kergiliiklusteelt.

Planeeringualale on ette nähtud 74 parkimiskohta. Neist 34 asuvad sadama tõkkepuuga piiratud territooriumil ja on mõeldud paatide vedamiseks sobivate treilerautode parkimiseks. Tõkkepuuga piiramata alal on 40 parkimiskohta sõiduautodele ja autoelamutele.

3.3 Tuleohutusnõuded

Planeeringus lähtutakse Riigikogu seadusest nr 116 „Tuleohutuse seadus“.

Planeeritava ala tuleohutus on kavandatud vastavalt standarditele:

EVS 812-6:2012/A1:2013 – Ehitiste tuleohutus. Osa 6. Tuletõrje veevarustus

EVS 812-7:2008/AC:2011– Ehitiste tuleohutus. Osa 7. Ehitistele esitatava põhinõude, tuleohutusnõude tagamine projekteerimise ja ehitamise käigus.

Hoone tulepüsivuse klass on TP1. Lubatud on ehitada ka kõrgema klassiga hooneid, täpne hoonete lahendus antakse ehitusprojektide koostamisel.

Uushoonestuse rajamisel juhinduda asjakohastest standarditest. Tulekustutusvesi saadakse planeeritavast kuivhüdrandist. Vastavalt hüdraulilisele arvutusele on detailplaneeringu ala piirkonnas tagatud tuletõrje kustutusveevõtt kuivhüdrandist 10 l/s. Kuna tegemist on jõega, siis ei ole vooluhulk piiratud ajalisel. Planeeritud hoone sisemine tulekustutus lahendatakse vahukustutitega.

3.4 Kitsendused ja servituudid

Planeeritaval alal paiknevad olemasolevad trassid koos kaitsevöönditega on loetletud tabelis 2.

Tabel 2. Planeeringualale ulatuvad piirangud ja kitsendused

<i>Kitsendust põhjustav objekt</i>	<i>Kitsenduse, kaitsevööndi ulatus</i>
Kanaliseerimisvõrgi kaitsevöönd 2m	2+2m
Veetrass	2+2m

Sadeveekanalisatsioon	2+2m
Madalpinge kaabel	1+1m
Tänavavalgustuse kaabel	1+1m
Pihkva tänava kaitsevöönd	10m äärmise sõiduraja teljest
Mustvee jõe ehituskeeluvöönd	50m
Peipsi järve ehituskeeluvöönd	50m
Peipsi ranna piiranguvöönd	200m

Planeeringualale ulatub osaliselt Loode-Peipsi hoiuala ja Natura 2000 linnuala.

3.5 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded

Teatud liiki kuritegusid on võimalik vähendada, muutes kuriteo sooritamise võimalusi planeeritud ja rajatud keskkonnas. Planeeringus on arvestatud asjakohaste kuritegevuse ennetamise standardiga.

Planeering, arhitektuur ja suunaviidad annavad inimestele tunde, et nad on piirkonnas teretulnud, suurendavad omaniku- ja kontrollitunnet ning vähendavad seega kuriteohirmu. Tagumiste juurdepääsude, samuti umbsoppide vältimine kujunduses ning murdvaraste jaoks ligipääsetavate uste ja akende turvalisemaks muutmine vähendab sissemurdmise riski. Autode parkimine kinnistul tõstab omaniku- ja kontrollitunnet ning vähendab autodega seotud kuritegevuse sagedust.

Planeeritava ala turvalisuse parandamiseks on vajalik rakendada järgmisi meetmeid:

1. planeeritava ala korrashoid (võsa eemaldamise, niitmise, prügikastide tühjendamise korraldab kohalik omavalitsus);
2. ühistegevusse (nt korrastus- ja koristustööd) kogukonna kaasamine. See aitab kaasa rannaala väärtustamisele ja selle korrashoiu tagamisele. Valla elanike koostöö omakorda soodustab kogukonna vastavate väärtushinnangute ja -seoste kujunemist ja tugevnemist, vähendab anonüümsust ja sellest tingitud väärkäitumist;
3. maa-alal võimalikult suurema nähtavuse tagamine (võsast puhastatud ja niidetud kallasrada ning valgustus kaldaalal ja sadamas);
4. kasutuskonfliktide ennetamine eri kasutusega alade ruumiliselt selge eristamisega (promenaad, sadam, eramaa);
5. reaalselt toimiv järelevalve tagamine (sadamaala turvalisuse eest vastutab sadamakapten, promenaadi järelevale osas tehakse lepped kohaliku omavalitsuse ja maaomanike vahel);
6. mõlemal alal (promenaadil ja sadamas) viibimise ja alade kasutamise eeskirjade koostamine, nende eeskirjade selge esitlemine ning neist kinnipidamise tagamine;
7. vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (pingid, prügikastid, märgid) ja inventari kindel kinnitamine;
8. kindlate parkimisalade piiritlemine;
9. valgustuse rajamine sadama alale ja kallasrajale

3.6 Detailplaneeringu elluviimise kava

Detailplaneering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele. Kruntide ehitusõigused realiseeritakse krundi omaniku poolt.

Nõuetele vastav juurdepääsutee rajatakse arendaja poolt.

Ühendused tehnovõrkudega ehitatakse vastavalt kehtivatele õigusaktidele ning kokkuleppel tehnovõrkude valdajatega ja koostöös kinnistute omanikega. Planeeringuala tehnovõrkude hooldus toimub vastavalt krundi valdajate ja võrguvaldajate vahelistele kokkulepetele.

Täiendavalt on detailplaneeringuala ehitamisel järgmised tingimused:

- Enne konkreetse hoone kasutuselevõttu peavad kindlasti olema olemas asjassepuutuvad juurdepääsuteed ning tehnovõrgud ja -rajatised.
- Elektri-, vee- ja kanalisatsioonivarustuse tagamiseks vajaliku ehitusprojekti koostamise aluseks on asjassepuutuva võrguteenuse osutaja asjakohased teenuse osutamiseks vajalikud nõuded.
- Planeeringu realiseerimisega ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid.
- Arendaja ehitab oma vahenditest välja kogu planeeringu alasse jäävad avalikult kasutatavad teed ja valgustuse.