



Tellija: MTÜ Oiu Arendus
Asukoht: Viljandi maakond, Kolga-Jaani vald vald, Oiu küla
Katastriüksus 32802:001:0118

Oiu Võitööstuse kinnistu detailplaneering



Koostas: OÜ Proff Projekt
Reg. nr.EP 10863417-0001
Tegevusluba E 66/2003-P, v.a.24.04.07.a.
Töö: Tallinna tn.58, 71018 Viljandi
2009-22

Arhitekt Olav Remmelkoor
50 69191

Viljandi, september 2009

Oiu Võitööstuse kinnistu detailplaneering

Tellija: MTÜ Oiu Arendus
Asukoht: Viljandi maakond, Kolga-Jaani vald vald, Oiu küla
Koostaja: Proff Projekt OÜ
Reg nr EP 10863417-0001
Muinsuskaitse tegevusluba E 66/2003-P
Tallinna 58, 71018 Viljandi
Töö: 2009-22

TÖÖ KOOSSEIS

SELETUSKIRI

- 1 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED
 - 1.1 Geodeesia
 - 1.2 Kehtivad detailplaneeringud, analoogsed tööd
 - 1.3 Kehtiv üldplaneering
 - 1.3.1 Kolga-Jaani valla üldplaneering
 - 1.3.2 Võrtsjärve piirkonna üldplaneering
 - 1.4 Planeeritava tegevuse käsitlemine arengukavades
 - 1.4.1 Kolga-Jaani valla arengukava
 - 1.4.2 Võrtsjärve piirkonna arengukava
- 2 PLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK JA PLANEERITAVA MAA-ALA ULATUS
 - 2.1 Detailplaneeringu koostamise eesmärk
 - 2.2 Planeeritava maa-ala ulatus
- 3 MAA- JA VEE-ALA KIRJELDUS
 - 3.1 Olemasolev krunt
 - 3.2 Looduskeskkond
 - 3.2.1 Geoloogiline ehitus ja hüdrogeoloogia
 - 3.2.2 Hüdrooloogilised tingimused
 - 3.3 Riigimaantee
 - 3.4 Sadamakoht
 - 3.5 Olemasolev hoonestus
- 4 PLANEERINGU LAHENDUSE IDEE KIRJELDUS
- 5 KRUNDIJAOTUS
- 6 EHITUSÕIGUS JA OLULISEMAD ARHITEKTUURINÕUDED
 - 6.1 Üldised nõuded
 - 6.2 Oiu Võitööstuse krundi ehitusõigus ja olulisemad arhitektuurinõuded
 - 6.2.1 Ehitusõigus
 - 6.2.2 Olulisemad arhitektuurinõuded
 - 6.2.3 Rajatiste ehitusnõuded
- 7 TEEMAA-ALAD JA LIIKLUSKORRALDUS
 - 7.1 Riigi tugimaantee
 - 7.2 Krundilepääsud
 - 7.3 Parkimine
 - 7.4 Kergliiklus

8. HALJASTUSE JA HEAKORRASTUSE PÕHIMÕTTED
 - 8.1 Haljastus
 - 8.2 Heakorrasutus, prügi kogumine
- 9 E HITISTEVAHELISED KUJAD, HOONESTUSKEELUALAD
- 10 TEHNOVÕRKUDE JA -RAJATISTE ASUKOHAD
 - 10.1 Soojavarustus
 - 10.2 Vesivarustus
 - 10.3 Heitvee kanalisatsioon
 - 10.4 Sademevee ärajuhtimine
 - 10.5 Elektrivarustus
 - 10.6 Sidevarustus
- 11 KESKKONNATINGIMUSED PLANEERINGUGA KAVANDATU ELLUVIIMISEKS
 - 11.1 Kaitstavad loodusobjektid
 - 11.2 Võrtsjärve hoiuala kaitsekorralduskava 2008-2017
 - 11.3 Veekogude kaitsevööndid
 - 11.3.1 Ranna ja kalda piiranguvöönd
 - 11.3.2 Ranna ja kalda ehituskeeluvöönd
 - 11.3.3 Ranna ja kalda veekaitsevöönd
 - 11.4 Kavandatu vastavus ehituskeeluvööndite nõuetele
 - 11.5 Detailplaneeringuga kavandatud tegevuste keskkonnamõju ja mõju leevendamise meetmed
- 12 MUINSUSKAITSELISED TINGIMUSED, MILJÖÖVÄÄRTUSEGA HOONESTUSALA KAITSE JA KASUTUSTINGIMUSED
- 13 SERVITUUTIDE VAJADUS
- 14 KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED
- 15 MUUD SEADUSTEST JA TEISTEST ÕIGUSAKTIDEST TULENEVAD KINNISOMANDI KITSENDUSED
 - 15.1 Kallasrajad
 - 15.2 Kinnisasja kitsendamine sõltumata käesolevast planeeringust

JOONISED

- | | | |
|---|------------|----------|
| 1 | Tugiplaan | 1 : 1000 |
| 2 | Põhijoonis | 1 : 1000 |

LISAD

1. Kolga Jaani Vallavalitsuse 15. juuni 2009 korraldus nr 208, "Detailplaneeringu algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine" (4 lehel)
2. Illustratsioon, „Oiu Võitööstuse krundi rajatiste ehitusprojekt“, Asendiskeem AS-3 1 : 1000
3. Võrgu- ja elektrilepingud nr 36010049/2 ja nr 36010856/1, 09.02.2009 (5 lehel)
4. Keskkonnaameti 01.06.2009 kiri nr PV 6-6/14273-2
5. Koostöö, kooskõlastuste ja nõusolekute kokkuvõte

SELETUSKIRI

1 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

Kolga-Jaani vallas Oiu külas asuva Oiu Võitööstuse kinnistu detailplaneering on algatatud Kolga-Jaani Vallavalitsuse 15.06.2009 korraldusega nr 208, "Detailplaneeringu algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine". Seadusejärgselt on valla üldplaneeringus planeeritav maa-ala (e. planeeringuala) määratletud kui detailplaneeringu kohustusega maa-ala.

Detailplaneeringu koostamiseks on allkirjastatud Tellija (Kolga-Jaani Vallavalitsus), Huvitatud isiku (MTÜ Oiu Arendus) ja Töövõtja (OÜ Proff Projekt) vaheline kolmepoolne detailplaneeringu koostamise töövõtuleping nr 4.2-1.5/79.

1.1 Geodeesia

Planeeringu koostamisel on geodeetilise alusena kasutatud OÜ VMB GRUPP poolt 2009. aasta juunis teostatud digitaalset mõõdistust, „Katastriüksuse osaline maa-ala plaan“, töö nr 022-2009. Töö teostamisel on aluseks võetud II klassi reeper nr 1938 Oiu meierei hoone edelapoolses seinas, Abs. Kõrgus 37,685.

1.2 Kehtivad detailplaneeringud, analoogsed tööd

Kehtivad detailplaneeringud planeeritava maa-ala ja selle naaberalade kohta puuduvad.

Võrtsjärve kirdeosas on Vaibla küla Jõesuu kü 32802:004:0035 territooriumile koostatud "Jõesuu puhkeala detailplaneering" (Urban Mark OÜ ja Hendrikson&Ko OÜ töö nr 468/03, 2004), „Jõesuu puhkeala randumissilla põhiprojekt“ (Kobras AS, töö nr S 311, 2008) ning "Jõesuu puhkeala randumissilla põhiprojekti keskkonnamõju hindamise aruanne" (AS Kobras töö nr T 196, 2009).

2004. aastal läbiviidud Jõesuu detailplaneering nägi ette Võrtsjärve infokeskuse väljaehitamise, kanalisatsiooni, reoveepuhasti, veetorustike ning puurkaevu rajamise. Ette nähti rajada parkimiskohad sõidukitele, haagiselamutele ning jalgratastele. Randumissilla põhiprojektiga kavandatud tegevusteks oli Rannu-Jõesuus Emajõe ülemjooksule 10 kohalise paadisilla ja selle teenindamiseks vajalike struktuuride (pinnasest tamm, randumissild, juurdepääsutee, piirdekraav) ja slipi rajamine. Samuti nähti ette Emajõe põhja süvendamine, et muuta jõe lähte vasakpoolsem osa laevatatavaks ja tagada projekteeritud randumissillale vajalik ruum. Maa-alal tehti suurpuhastus võsast ja pilliroost, kaldaalad puhastati settest, mida kasutati madalamate alade täiteks ning maapinna tõstmiseks. Paigaldati suur infotahvel, ökokäimlad, varikatus ja prügikastid. Puhkeala loodeosas rajati 2008. aasta augustis puidust linnuvaatlustorn.

Maastikuliselt on Võrtsjärve nõkku, Võrtsjärve madalikule jäävad loodusmaastiku-ilmelised kaldaalad võrreldavalt sarnaste väärtustega, ohtudega ja võimalustega. Mõlemal puhul on tegevused kavandatud Võrtsjärve hoiualal ja Natura 2000 linnu- kui loodusaladel. Maakonnaplaneeringu teemaplaneeringu kohaselt on mõlemad maakondliku tähtsusega väärtusliku maastikuga maa-alad.

Jõesuu ja Oiu kavandatud tegevused on suhteliselt sarnased. Kavandatud tegevuste suhtelise sarnasuse tõttu on Jõesuul tehtud põhiprojekti keskkonnamõju hindamise aruandes sisalduv väga suures osas üldistatult üle kantav käesoleva detailplaneeringuga kavandatud tegevustikule.

1.3 Kehtiv üldplaneering

1.3.1 Kolga-Jaani valla üldplaneering

Üldplaneeringuna kehtib AS Entec töö „Kolga-Jaani vald. Üldplaneering“ (1998). Üldplaneeringu ptk.4 „Arengustrateegia põhisuunad 1998-2013“ määratleb valla Võrtsjärve rannaga piirneva lõunakülje puhke-eeldustega piirkonnana (alapunkt 4.5.1).

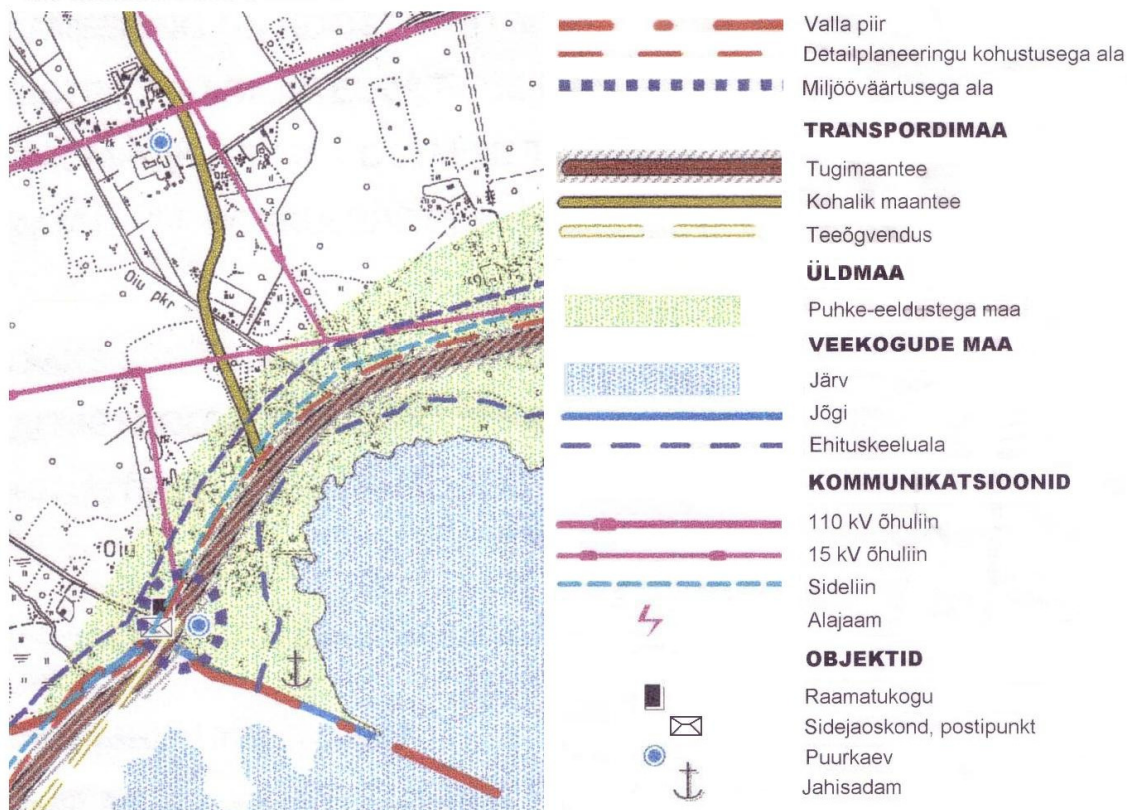
Turismi arendamise võimalused sisaldavad muu hulgas järgmist:

- Laevaliiklus Võrtsjärvel, ekskursioonid – Suur Emajõgi, Võrtsjärv, Tondisaar, Pikasilla, Oiu, Õhne jõgi .
- Jahisadama rajamine Oiule,
- Oiu Meierei kompleksi välja arendamine motelliks.

KOLGA-JAANI VALD

ÜLDPLANEERING

AS ENTEC 1998



Skeem 1 – väljavõte AS Entec tööst „Kolga-Jaani vald. Üldplaneering“

Tehnilise infrastruktuuri osa näeb vajadust rekonstrueerida Oius vee- ja kanalisatsioonivõrgud.

Üldplaneeringu ptk.5 „Maa- ja veealade kasutuspõhimõtted ning piirangud“ kohaselt käesoleva detailplaneeringuga haaratud planeeritaval alal kaitstavad üksikobjektid puuduvad. Alapunktides 5.1.3 ja 5.1.4 ... 5.1.12 loetletud kaitsevööndid ja piirangud on asendatud kehtivate seaduste järgsetega 2001. aastal koostatud Võrtsjärve piirkonna üldplaneeringus või käesolevas töös.

Üldplaneeringu punktis 5.3, „Säilitamisele kuuluvad alad“ on planeeritav maa-ala välja toodud kui tähelepanu vääriva kultuuri-, loodusmaastiku ja külamiljöoga maa-ala, kus maastik ja loodus harmoneeruvad inimese poolt looduga. Miljööväärtusega ala piiridesse on haaratud Oiu Meierei hoonete kompleks ja teisel pool riigimaanteed asuv hoonestus.

Oiu Võitööstuse kinnistu on üldplaneeringu järgi detailplaneeringu koostamise kohustusega maa-alal. Maa-ala põhikasutusotstarbeks on ÜLDMAA (puhkeotstarbeline maa).

1.3.2 Võrtsjärve piirkonna üldplaneering

Üldplaneeringu täpsustamiseks ja täiendamiseks on Kolga-Jaani vallas teemaplaneeringuna (planeerimiseseadus §8 lg2) kehtiv AS Entec töö nr 286, „Võrtsjärve piirkonna üldplaneering“ (14.09.2001).

Võrtsjärve piirkonna üldplaneeringu põhiandmed tuginevad tööle „Võrtsjärve piirkonna arengukava“ ning Võrtsjärve ümbritsevate valdade tulevikuvisionidele ja strateegiatele.

Üldplaneeringu punkt 1.2.2 “Miljööpiirkonnad ja vaatamisväärsused“ järgselt on Oiu küla ja Tānassilma jõe suue miljööväärtusega ala:

“... ala hõlmab Oiu küla ümbrust, paadisadamat ja Tānassilma jõe suuet ning veel avatud jõe ja Adula oja-äärseid luhtasid. Tegemist on tasase ja madala alaga Võrtsjärve kaldal. Sild üle Tānassilma tähistab vana ülekäigukohta. Oiu silla lähedal ülesvoolu on vasakkaldal ca 5 ha suurune luhaniit, ... Keskonna väärtust tõstavad endised meierei hooned.”

Üldplaneeringu kaardil on miljööväärtusliku ala piir varemkoostatud Kolga-Jaani üldplaneeringuga võrreldes täpsustatud. Planeeritav maa-ala paikneb tervikuna miljööväärtuslikul alal.

Strateegiliste keskkonnamõtjude hindamise alapunkt 3.1.1 analüüsib “Võrtsjärve piirkonna arengukava 2000–2005” tulemusena välja töötatud arengustsenaariumide (madala majanduskasvu stsenaarium ja kõrge majanduskasvu stsenaarium) ja Võrtsjärve piirkonna üldplaneeringuga kavandatud tegevuste strateegilist keskkonnamõtju. Negatiivse mõju korral on välja toodud võimalikud leevendusvariandid mõju ulatuse vähendamiseks.

Lisaks mõjude väljatoomisele analüüsiti nelja olulisima püsiva tegevuse mõju piirkonna keskkonnale: turismirajatiste ehitamine (sadamad, veeteed, supelrannad), hoonete ehitamine, turismi ja ettevõtluse arendamine. Allpool on neist välja toodud käesoleva detailplaneeringu eesmärkidega haakuvad.

Tegevus/ Ala	Positiivsed mõjud	Negatiivsed mõjud	Leevendusvariandid
Turismirajatiste ehitamine: Sadamate ja randumiskohtade ehitamine; Supelrandade ja supluskohtade rajamine; Veeteede rajamine ja veesõidukite liikluse intensiivistumine; Võimalikud konfliktialad tekivad Vaiblas, Ulges, Jõesuus, Tamme randumiskohas, Pikasillas, Arumetsas ja Valmas.	• Võrtsjärv seotakse Emajõe Jõeriigi veeteede ketiga; • liikumistingimused veeteid pidi paranevad; • turvalisusrisk väheneb (järveohutuse paranemine laevasõiduks veeteede märgistamise tõttu); • parandab ja aitab ära kasutada olemasolevaid ehitisi ja rajatise (vanade sadamate taastamine); • teenuste kompleksus; • vetelpääste ja reostustõrje tegevuse paranemine; • töökohtade arv suureneb.	• looduslike koosluste hävimine ehituskohtade läheduses: kaldataimestiku, põhjataimestiku ja -loomastiku hävimine, veelindude ja kalade kudemiskohtade hävimine; • kalade ning veelindude toidubaasi vähenemine; • geoloogilised mõjud: loodusliku järvepõhja ja rannikureljeefi muutumine; • ökoloogiliste protsesside kulg takistatud; • võimalik visuaalne reostus; • pinna- ja põhjavete reostus; • pinnase erosioon veeliikluse puhul; • mõju veeala hüdroloogilisele režiimile; • laevaavariide ohu suurendamine; • loodusliku maastiku asendumine tehismaastikuga; • õnnetusrisk; • järve veekvaliteedi halvenemine.	• eelistada vanade sadamate taastamist uute rajamisele; • kõikide sadamate rekonstrueerimisel, millega kaasneb sadama vee- või maa-ala suurenemine ning uute sadamate rajamisel koostada enne projekteerimise alustamist detailplaneering koos keskkonnamõtju hindamisega; • sadamaid ei tohi ehitada väärtuslike või haruldaste kooslustega ranna-aladele; • teostada uuring lindude viibimisest otseselt laevaliikluse mõju piirkonnas, selle tulemusel võimaldavad minimaliseerida laevaliiklust lindude pesitsemis- ja sulgimisalade lähedal. Vajadusel piirata veeliikluse intensiivsust lindude pesitsemisajal (aprill-juuni); • säilitada ehitusaladel maksimaalselt haljastust; • ... • määratleda laevateed ja tähistada need kaasaegsel tasemel meremärkidega; • sadamate ehitamiseks kasutada ajavahemikku augustist septembrini, mis häirib keskkonda kõige vähem; • ...
Hoonete, teede, parklate jms ehitamine. Võimalikud konfliktialad tekivad Vaiblas, Ulges, Pikasillas, Arumetsas ja Valmas.	• ... • majandusliku arengu intensiivistumine, kohaliku elanikkonna tööhoiue suurendamine; • toob elu mahajäänud piirkondadesse (uute elanike tulek piirkonda); • transpordi- ja infrastruktuuri paranemine; • reguleeritud parkimiskorraldus; • jalgrattaliikluse elavdamine (nn pehme liiklus); • liikumisvõimalused ja juurdepääsetavus paranevad.	• keskkonnamuutused asustatud kohtade läheduses; • loodusmaastiku asendumine tehismaastikuga (looduslike koosluste hävimine); • loodusliku reljeefi muutmine, mõjud pinnasele (ehitusprahti); • ökoloogiliste protsesside kulg takistatud; • võimalik visuaalne reostus; • suured investeeringud infrastruktuuri rajamiseks; • tulekahjude oht suureneb.	• ... • määrata detailplaneeringu kohustusega piirkonnad tugevdamiseks kontrolli ehitustegevuse üle; • ..., vajadusel ette näha ehitustegevuse piirangud väärtuslike maastike ja miljööpiirkondade ümber; • ehitamisel väärtusliku loodusega piirkonnas kasutada kergeid ehitusmasinaid; • säilitada piirkonnale iseloomulike hooned ja eelistada uutele ehitistele vanade rekonstrueerimist või restaureerimist; • sätestada rangemad hoonestamistingimused väärtusliku looduse või külamiljöoga aladel; • eelistada traditsioonilist ja loodussõbralikku ehitusviisi, ökoloogilisi materjale ...; • ...
Turism Võimalikud konfliktialad tekivad Vaiblas, Ulges, Jõesuus, Tamme	• ... • järve rekreatsiooni-ressursside ärakasutamine, Tartu, Viljandi, Põltsamaa, Tõrva elanike vaba aja veetmise võimaluste	• turismi arendamine võib osutada majanduslikult mittetasuvaks; • looduslike koosluste hävimine kontrollimatu ja stiihilise turismi korral (ohustatud ranna-	• turismi suunamine ja korraldamine - turistide liikumist reguleerida viitadega; • jagada infot ööbimis- ja telkimiskohtadest - teabe õigel jagamisel saab liikumist reguleerida ja külastajate arv ei koorma väärtuslike looduspiirkondi;

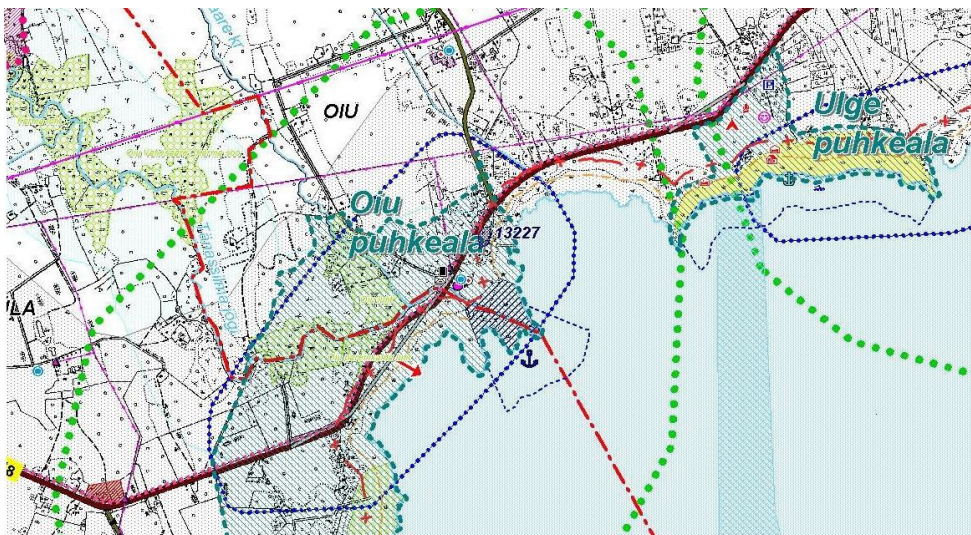
randumiskohas, Pikasillas, Arumetsas ja Valmas.	paranemine; • piirkonna majandusliku arengu intensiivistumine ja kohaliku elanikkonna tööhõive suurenemine; • koostöö valdade vahel paraneb (valdade ühine ja kooskõlastatud soov piirkonda arendada); • hooajaline asustus toob investeringuid ja teenuste tarbijaid; • kompleksne probleemide lahendus, paraneb teenuste pakkumine.	taimestik ja metsakooslused, lindude häirimine, alustaimetiku tallamine); • pinna- ja põhjavete reostusohu suurenemine; • metsatulekahjude ohu suurenemine – külastajate ja telkijate arvukuse kasvuga suureneb õnnetusrisk; • ebasoovitavad muutused kohalike elanike elurütmis seoses püsielanike saabumisega ja turistide arvu järsu tõusuga, kultuuripärandi ja traditsioonilise eluviisi hääbumise oht; • võimalikud konfliktid püsielanike ja turistide vahel.	• ökoturismi arendamine; • ...
Ettevõtlusest tulenevad keskkonnamõjud -väiketööstus; -kalapüük; -põllmajandus; -metsandus.	• majanduslikust atraktiivsusest tulenev võimalik keskkonna-kvaliteedi paranemine; • ... • maaettevõtluse arendamine ja mitmekesistamine, mis annab erinevaid tegutsemisvõimalusi ja alternatiivse sissetuleku; • külade taastamine ja arendamine ning maaelu pärandi kaitsmine ja säilitamine; • ...	• ... • saaste mõju keskkonna kvaliteedile; • ...	• planeerida ja reguleerida tegevusi; • ... • edendada keskkonnateadlikkust, -haridust ja -koolitust; • ... • säilitada maapiirkondade ja maastike ilmet (nt luhaalade regulaarne puhastamine võsast, luhaaladel karjatamine jne); • ...

Punkt 4.3 “Turismi arendamise võimalused ja puhkealad” mõtestab lahti üldplaneeringuga kavandatud puhkealal sobiva kasutusotstarbe:

“...Põhirõhk rekreatiivsete teenuste pakkumisel on asetatud keskkonnasõbralikule turismile ja puhketegevusele, hajutades tegevust võimalikult laiale alale. Sellele vaatamata on teatud piirkonnad eriti intensiivse rekreatiivse tegevusega koormatud: Vaibla, Ulge, Jõesuu, Trepimäe, Rannaküla, Pikasilla, Kivilõppe ja Valma. Seetõttu on Võrtsjärve piirkonnas eelistatud reisikorralduse viisiks ökoturism. ... Ökoturism on reisikorralduse viis, mis ei määra, kus reisitakse, vaid kuidas seda tehakse: loodust ja kultuuriväärtusi säästes, piirkonna majandust edendades ja reisijate rahulolu teenides. Hädavajalikud ehitised – matkarajad märgaladele- tuleb loodusesse ehitada enne suurte hulkade huviliste saabumist. Näiteks pehme turbapinnas ei kannata tallamist, selle lõhkumiseks piisab juba mõnekümnest jalapaarist. Soo muutub läbimatuks ning kaob puhas, puutumatu loodusmaastik, mille pärast alale üldse tuldi. Seesama kehtib ka loodusmetsade (eriti märgade) kohta, samuti luhtade ja roostike puhul. ... Ettevalmistatud marsruudid muudavad loodusretke turvaliseks mõlemale poolele: matkajal on näiteks märgaladel kindel jalgealune ning pole eksimishirmu, ja et valdav enamik rajal käijaid ei astu sellest kõrvale, siis võidab ka loodus. ...”

Üldplaneeringu punkt 4.8 Veealad sisaldab piirkonnas arendatavate sadamate loetelus Oiu sadama. Planeeritud on laevamarsruut Võrtsjärvel: “ ... Laevamarsruut võiks kulgeda kõigi puhkealade randumiskohtade vahel Jõesuu–Oiu–Valma–Suislepa–Pikasilla–Limnoloogia sadamate vahel. ...

... Veemootorsport on põhimõtteliselt lubatud vaid teatud aladel, mis on tähistatud üldplaneeringu kaardil. Jetisõiduala on planeeritud: Valma, Vaibla, Urinurga–Vanause, Rannaküla, Pikasilla ja Kivilõppe vee-aladel ning keset järve piki maakonna piiri. Purjekate ja purilaudade kasutamise ala on Valma, Ulge, Oiu, Vaibla, Ulge–Vanause, Tamme poldri, Sauna laagripaiga, Kivilõppe, Pikasilla ja Tarvastu vee-alad.”



LEPPEMÄRGID

PIIRID

- Üldplaneeringu ala piir
- Valla piir

TOOTISMAA

- Sadamate reservmaa

SOTSIAALMAA

- Supelrandade reservmaa
- Puhkeala

VEEKOGUDE MAA

- Vooluveekogu
- Järv
- Reserveeritud veeala

KAITSEALUNE MAA

- Muinsuskaitse pindalaline objekt
- Muinsuskaitse mälestis

SEADUSLIKUD PIIRANGUD

- Kalda ulatus - 200 m
- Sanitaarkaitsetsoon - 500 m
- Ehituskeeluvöönd

ALAD

- Jetide sõiduala
- Arengutsoon

VÖÖNDID

- Vee vöönd - 500 m
- Tee vöönd - 1 km

OBJEKTID

- Sadam
- Sidejaoskond
- Raamatukogu
- Reostusobjekt
- Vaba tootmishoone
- Puurkaev
- Jalgratta marsruudi ettepanek

TRANSPORDIMAA

- Põhi- ja tugimaantee
- Kohalik maantee
- Valla tee
- Metsatee
- Persp. teelõik

KOMMUNIKATSIOONID

- 330 kV elektri õhuliin
- 110 kV elektri õhuliin
- Elektri õhuliin alajaamaga

VÄÄRTUSLIKUD MAASTIKUD

- Avatud vaade
- Väärtuslik maastik
- Märgala

Skeem 2 - väljavõte AS Entec tööst nr 286, „Vörtsjärve piirkonna üldplaneering“

1.4 Planeeritava tegevuse käsitlemine arengukavades

1.4.1 Kolga-Jaani valla arengukava

Kolga-Jaani valla arengukava 2006-2013 arengueelistused sisaldab arengueesmärkides vajadust arendada Võrtsjärve piirkonda kooskõlas käesolevas detailplaneeringus eespool kirjeldatud Võrtsjärve piirkonna üldplaneeringuga (punkt 3.2).

Samuti on toodud välja suund turismi piirkonna ja erinevate turismiliikide arendamisele (punkt 4.2).

1.4.2 Võrtsjärve piirkonna arengukava

"Võrtsjärve piirkonna arengukava 2000-2005" koostamise teostas OÜ Arenguprogrammide Keskus EMI-ECO. Arengukava aktualiseerimise "Võrtsjärve piirkonna arengukava 2006-2010"-ks teostas MTÜ Võrtsjärve Sihtasutus. Võrtsjärve Sihtasutus on koostöös omavalitsustega teostanud ka arengukavas püstitatud eesmärkide elluviimist.

Arengukava sisaldab Võrtsjärvega ümbruse piirkonna majandusliku ja sotsiaalse olukorra ning keskkonnaseisundi analüüsi, pikemaajalise tegevuse kavandamise ning arengu suunad ja eelistused.

Arengukava olemasoleva olukorra kirjelduses (punkt 2.1) on käesoleva detailplaneeringu planeeritava maa-ala kohta järgmine hinnang:

„...Piki kallast paikneb neli üksteisest suhteliselt eraldatud, järvega seotud tegevuspaika – Tānassilma Jõe suue Oiul, Ulge puhkeala, Vaibla puhkeala ja Jõesuu puhkeala.

Oiul Tānassilma jõe suudmes Tartu-Viljandi maantee ääres paiknevad endise Tartu Piimatööstuse meierei hooned, mille vahetus naabruses asub 1960-ndatel aastatel rajatud sadam. Mõlemad kuuluvad praegu eraomanikule ja on kasutusest väljas. Endise meierei hooned on suhteliselt heas seisukorras, varustatud vee, elektri ja sidega. Sadamakommunikatsioonid ja arengu seisukohast vajalikud puhastusseadmed puuduvad. Sadamakoha taastamine koos hoonete kasutusevõtmisega on perspektiivikas.“

Arengukava peatükis 3 „Võrtsjärve piirkonna arenguvision ja eesmärgid“ püstitatu näeb puhkemajanduses ette käesoleva detailplaneeringu eesmärkidega haakuvaid tegevusi:

“..."

- *Välja on arendatud terviklikud puhkepiirkonnad mitmekesise teenuste struktuuriga. Teenuste osutamine on laienenud suveperioodilt ka teistele aastaaegadele.*

...

- *Suplus- ja randumiskohtade juurde viivad heakorrastatud teed, rajatud on piisava mahutavusega parklad, korrastatud on prügimajandus, rajatud ja viidasüsteemiga on varustatud lõkke- ja telkimispaigad ning matkarajad.*
- *Puhketegevus on laienenud ranna-alalt järvele.*

...

- *Järveäärse ühtse sadamaketi ja randumiskohtade väljaarendamine, veeteede määratlemine. Üldkasutatavate randumiskohtade väljaehitamine ...*
- *Järvel toimivate puhketeenuste väljaarendamine (kalaturism, purjetamine, paadilaenus)...*
- *Majutus- ja laagrikohtade viimine vastavusse euro- ja muude nõuetega. Uute puhketeenuste väljaarendamine. Toitlustusala ettevõtluse arendamine. Olemasolevate laagrikohtade väljaarendamine, ...”*

2 PLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK JA PLANEERITAVA MAA-ALA ULATUS

2.1 Detailplaneeringu koostamise eesmärk

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Kolga-Jaani Vallavalitsuse 15.06.2009 korralduse nr 208 alusel: „...kinnistule määrata ehitusõigus, liikluskorraldus, haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted, tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad ning muuta sihtotstarvet.“

Sama korraldusega kinnitatud lähteseisukohad Oiu Võitööstuse detailplaneeringu koostamiseks täpsustavad planeeringu koostamise eesmäärke:

„... 3.1.1 kinnistu ehitusõiguse määramine (olemasolevad hooned, linnuvaatlustorn, paatide tankur);
 3.1.2 kinnistu sihtotstarbe muutmine ja määramine;
 3.1.3 tehnoõrkude ja –rajatiste, juurdepääsuteede ning parkla asukoha määramine (lisaks matkarada puhkekohtadega, paatide veeskamiskoht, heitvee puhastussüsteem);
 3.1.4 haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine (vastavalt lisatud asendiplaanile).
 ...

3.2.1 tagada ehitusõiguse andmisel arhitektuurilise lahenduse sobivus piirkonda;
 3.2.2 tagada naaberkinnistute omanike, avalikkuse ja huvitatud isikute informeerimine planeeringust;
 3.2.3 tagada valla üldplaneeringust kinnipidamine.“

Lähteseisukohtade punkt 3.1.4 mainitud lisatud asendiplaan vt. lisa 2 – Illustratsioon.

Käesoleva töö koostamise eesmärgiks on saada planeering, mis planeerimisseaduse §9 lõike 1 järgselt oleks maakasutuse ja lähiaastate ehitustegevuse aluseks.

2.2 Planeeritava maa-ala ulatus

Planeeritav maa-ala haarab Oiu Võitööstuse kinnistu. Liikluskorralduse põhimõtete määratlemiseks planeeringus on planeeritava maa-ala sisse haaratud kinnistuga piirneva riigimaantee osa. Planeeritava maa-ala suurus on ca 8,5 ha.

Detailplaneering käsitleb taustsituatsiooni loomise ja terviku mõistmise huvides ka planeeritava maa-ala ümbrust. Detailplaneering kehtestab planeerimisseaduse järgsed maakasutuse ja projekteerimise aluseks olevad tingimused vaid joonistel tähistatud planeeritava maa-ala piiri sees.

3 MAA- JA VEE-ALA KIRJELDUS

3.1 Olemasolev krunt

Planeeritav krunt asub Oiu külas Tartu-Viljandi maantee idaküljel.

Krunt piirneb põhjast maatulundusmaaga (Oiu küla, Vanakõrtsi, 32802:001:0101), idast riigimaaga (Võrtsjärve), lõunast riigimaaga (Tänassilma jõgi) ja maatulundusmaaga (Viiratsi vald, Valma küla, Akre, 89202:002:0135) ning läänest riigimaantee liiklusmaaga (T-48 Tartu-Viljandi/Valma küla Ridaküla küla Loime küla Jõeküla küla Tänassilma küla Tõnuküla küla Uusna küla, 89201:004:1490; T-48 Tartu-Viljandi/Oiu küla Leie küla, 32802:003:1040; T-92 Tartu-Viljandi-Kilingi-Nõmme, 32802:001:0109). Loodeosas asub planeeritava krundiga piiratult väikeelamumaa krunt (Vesiroosi, 32802:001:0108)

Planeeritaval maa-alal asub käesolevalt Oiu Võitööstuse katastriüksus:

Lähiaadress	Oiu Võitööstuse
Tunnus	32802:001:0118
Sihtotstarve 1	Maatulundusmaa 95%
Sihtotstarve 2	Tootmismaa 5%
Pindala	8,20 ha
	s.h. Ehitiste alune maa 1215 m ²
	Metsamaa 0,74 ha
	Õuema 0,63 ha
	Muu maa 6,83 ha (s.h. veealune maa 0,86 ha)
Registrioriosa	3358639/
Kinnistusjaoskond	Tartu Maakohtu Viljandi kinnistusjaoskond

3.2 Looduskeskkond

Olemasolev krunt on tasase reljeefiga, maapinna ühtlase kaldega Võrtsjärve suunas.

Maastik on valdavalt avatud vaadetele ja päikesele, nauditav ja kõrge emotsionaalse väärtusega. Kaugvaated on suletud vaid krundi loodeosas, planeeritava krundiga hõlmatud väikeelamumaa krundi piiridel.

Territoriaalselt valdav osa krundist on hooldatud luha-ala, mida ilmestavad puuderühmad.

Võrtsjärve poolne osa krundist on ca 100 m ulatuses üle ujutatav (muru, kõrkjad ja pilliroog), krundi põhjaosas on põõsastikud.

Krunti läbib veepiirist 120-150 m kaugusel järve veepiiri joont kopeeriv puuderühmadest moodustuv rivi (kask, lepp). Puudegrupid (-rivid) piiravad järve poolt ka olemasoleva hoonestuse ja õue ala (kask, tammed). 60-datel aastatel on riigimaantee serva ja hoonestatud ala järvepoolsele küljele istutatud käesolevaks ajaks ülekasvanud kuusehekid.

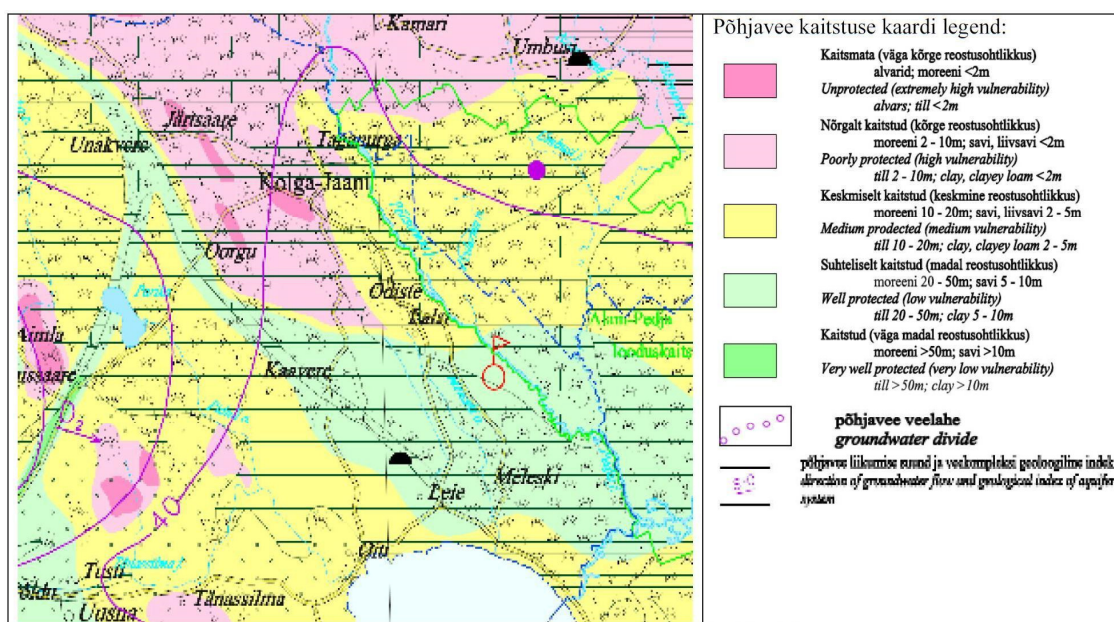
3.2.1 Geoloogiline ehitus ja hüdrogeoloogia

Planeeritav maa-ala paikneb Sakala kõrgustiku äärealal. Sakala kõrgustiku aluspõhja vanema osa moodustavad kambriumi, ordoviitsiumi ja siluri ladestu kihid (lubjakivid – dolomiidid), mis maapinnal ei paljandu. Nendel lasuvatest setetest esinevad jääpaisjärvede setted - savi, aleuriitliiv. Pinnakatte moodustavad devoni setetel lasuv punakaspruuni saviliivane või liivsavine moreen, Tānassilma jõe ja Võrtsjärve setted.

Mulla lähtekivimiks on kollakashall kuni valkjaspruun karbonaatne, nõrgalt rahkne liivsavimoreen, mis sisaldab mõõdukalt rändkive.

Surveta põhjavee tase sõltub otseselt veetasemest Tānassilma jões.

Hüdrogeoloogilistest tingimustest ning pinnakatte paksusest ja koostisest tulenevalt paikneb Oiu alal, kus põhjavesi on reostuse eest keskmiselt kaitstud.



Skeem 3 - Põhjavee kaitstuse kaart (allikas: Eesti põhjavee kaitstuse kaart, M 1:400000, OÜ EKG).

3.2.2 Hüdroloogilised tingimused

Vabariigi Valitsuse 03.06.2004 määruse nr 210 “Vesikondade ja alamvesikondade nimetamine” kohaselt jääb detailplaneeringu maa-ala ning sellega vahetult piirnev Võrtsjärv Ida-Eesti vesikonna Võrtsjärve alamvesikonda.

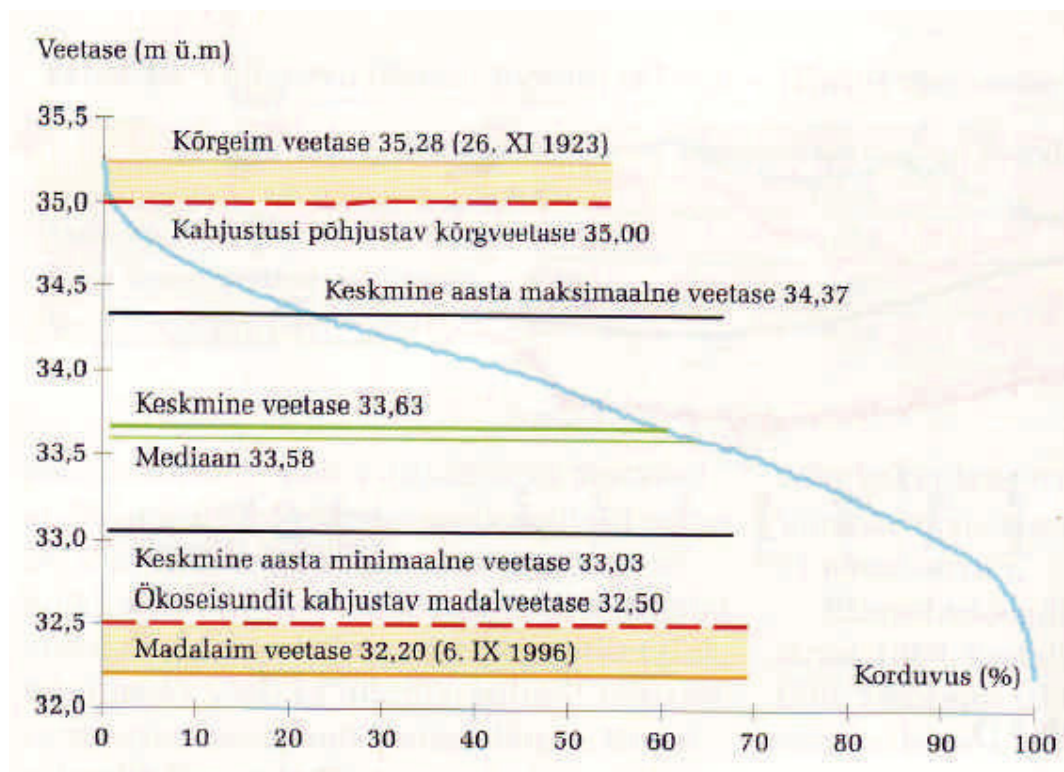
3.2.2.1 Võrtsjärv (kood riigi veeregistris 208380)

Võrtsjärv asub ulatuslikus Kesk-Eesti ehk Võrtsjärve nõos, mida piiravad suured kõrgustikud. Võrtsjärve nõgu sarnaneb hiiglaslikule liuale, kuhu ümbritsevatelt kõrgematelt aladelt vooluveed kokku jooksevad. Nõgu on põhjaosas lai, lõuna suunas aga kitseneb ja liitub Väikse-Emajõe orundiga. Absoluutkõrgused vähenevad Võrtsjärve suunas. Üsna suurel osal järve lähistel on levinud sootrasandikud. Võrtsjärv on läbivoolujärv.

Võrtsjärve pindala on 270 km², valgala pindala 3 104 km², keskmine sügavus on 2,8 m.

Vastavalt keskkonnaministri määrusele nr 33, 22.06.2001 “Pinnaveekogude veeklassid, veeklassidele vastavad kvaliteedinäitajate väärtused ning veeklasside määramise kord” kuulub Võrtsjärv eutroofsete ehk rohketoiteliste järvede hulka.

Vooluveega järve kanduvatest ainetest langeb 70-80% kolme suurema jõe – Väike-Emajõe, Öhne ja Tānassilma arvele. Võrtsjärve suurim biogeenidega rikastaja on Tānassilma jõgi. Toitainesisalduse tõttu vohab kaldavee- ja veesisene taimestik. Taimestiku arengut takistab tugev lainetus, avatus tuultele ja veetaseme kõikumine. Kaldaveetaimedest oli kõige ulatuslikumalt levinud pilliroog, mis moodustab pideva vööndi ümber järve. Sademete hulga muutustega seotud veetaseme kõikumised võivad aasta jooksul ulatuda kuni 2 meetrini. Madal veetase toob kaasa palju probleeme: järve taimestik hakkab vohama ja madalamad alad kasvavad kinni, sinivetikate õitsengud, randumis- ja sadamakohad jäävad kuivale. Veevaseid aastaid iseloomustavad, haugi kudealade piiratus ning tihti ka kalade suremine. Madal veetase esineb üldjuhul Võrtsjärvel kahel korral aastas. Olulisem ja veerežiimi pikemaajaliselt mõjutav on suve-sügisene madalvesi. Talvine madalvesi on kõrgem ja kestab vähem aega. Võrreldes madalveega on kahjustusi põhjustava ja erakordselt kõrge veetaseme kestvus lühike, kuid majanduslikult põhjustab see enam-vähem samasugust kahju nii ühepäevane kui ka ühenädalane kõrgvesi. (EPMÜ Zooloogia ja Botaanika Instituut, TTÜ Geoloogia Instituut, 2003).



Skeem 4 - Võrtsjärve veetaseme kõver ja iseloomulik veeseis (EPMÜ Zooloogia ja Botaanika Instituut, TTÜ Geoloogia Instituut, 2003).

3.2.2.2 Tānassilma jõgi (kood riigi veeregistris 101800)

Tānassilma jõgi kuulub Ida-Eesti vesikonna Võrtsjärve alamvesikonda. Jõgi on 34 km pikk ja 454 km² valgalaga. Tānassilma jõe lähe asub Viljandi järve idakalda lähedalt ning suue Oiu külas. Jõgi kuulub avalikult kasutatavate veekogude hulka.

Keskkonnaministri 22.06.2001 määruses nr 33 sätestatud korras määratud veekvaliteedi klassi järgi kuulub Tānassilma jõgi kõige halvemasse, st V klassi. (Inimõju võrtsjärve vesikonna veekogudele, Arvo Järvet, Tartu Ülikooli Geograafia Instituut) Kuna Tānassilma jõe riikliku seire lävend paikneb Oiul – jõe suudmest ca 0,2 km ülesvoolu ja jõe reostajaks on Viljandi linna heitveed, mis juhitakse jõkke selle alguses, siis on Tānassilma jõgi ökoloogiliselt väga halvas seisundis kogu pikkuses. Jõe suureks saastajaks on ka seakombinaadi jäätmed, mida laotatakse põldudele.

Keskkonnaministri 28.05.2004 määrusega nr 58, “Suurte ülejutusosaladega siseveekogude nimistu ja nendel siseveekogudel kõrgveepiiri määramise kord” kuulub Tānassilma jõgi Jõekülast suudmeni Suurte ülejutusosaladega siseveekogude hulka.

Tänassilma jõe veetase ning veetaseme muutused on otseselt seotud sademetega ja Võrtsjärve veetasemega ning ei erine Võrtsjärve veetasemest oluliselt.

3.3 Riigimaantee

Kinnistu lääneküljele jääb riigi põhimaantee T-48 Tartu - Viljandi lõik.

Liiklus maantee lõigul on kahesuunaline. Autode keskmine ööpäevane liiklussagedus on ca 2500 autot ööpäevas. Planeeritava maa-alaga piirneval riigimaantee lõigul on olemasolevalt kehtestatud kiiruspiirang 70 km/h.

Kinnistuga piirneva riigimaantee maa-alale jääb maantee 48,4 kilomeetril Tänassilma jõe ületav Oiu sild, pikkus 35,6 m. Sild on ehitatud 1957. ja rekonstrueeritud 1997. aastal.

Juurdepääs planeeritavale maa-alale toimub põhimaanteelt. Mahasõit on välja ehitatud maantee rekonstrueerimise käigus 2008. aastal.

3.4. Sadamakoht

Planeeritaval kinnistul asub 1960-ndatel ehitatud, olemasolevalt väikepaatidele kasutatav sadamakoht (betoonkai, süvendatud kanal). Randumiskohana kasutavad seda suvitajate ja õngemeeste paadid.

Ajalooliselt on Võrtsjärvel kurseerinud regulaarne turismilaev Tartust, mis käis nii Oius, Pikasillas, Suislepas kui ka Jõegevete sadamas Väike-Emajõel. Juba mõnikümme aastat seda ei toimu ja rivist on välja langenud ka vastavad sadamad. Seoses Emajõe Jõeriigi projektiga planeeritakse laevamarsruudi taaskäivitamist.

3.5 Olemasolev hoonestus

Kinnistu hoonestus on kontaktis teega ja teisel pool teed asuva hoonestusega, moodustades omamoodi terviku. Kinnistul asuvad kunagise meierei hooned ning sadamahoone.

Riigimaanteele avatud vaatesuundades on piirkonnas valitsev poolavatud hoonestuslaad. Hoonestuse vertikaalseks dominandiks on Oiu võitööstuse meierei hoone kõrge punasest tellisest korsten.

Hoonete mahud on Tänassilma jõe tsoonis tee suhtes pööratud. Meierei hoone ehitusmahud on teega paralleelselt ja risti.

Hooned on traditsiooniliste mahtude ja kujunduselementidega. Piirkonnale on iseloomulik viilkatus. Katusekalded on kunagisel meierei hoonel ja teisel pool teed asuval hoonestusel ca 35° (sama uus sadamahoone) ning muudel kinnistu hoonetel ca 45°.

Välisviimistlusmaterjalidest domineerivad traditsioonilised materjalid: maakivi, punane tellis, silekrohv ja puitlaudis.

4 PLANEERINGU LAHENDUSE IDEE KIRJELDUS

Detailplaneeringuga nähakse ette Oiu Võitööstuse kinnistu terviklik väljaarendamine siseturismile orienteeritud puhkekompleksiks. Puhkekompleksi arendamine toetub asukoha väärtustele ja erilistele võimalustele. Hoonete kasutussevõtt ja sadama väljaehitamine tuginevad ehitiste olemasolule. Kallasraja funktsiooni täitva loodusraja väljaehitamine toetab kompleksi tegutsemist, on suunatud Võrtsjärve linnukaitseala väärtusi tutvustavale loodusturismile ja keskkonnateadlikkuse populariseerimisele.

Detailplaneering näeb ette:

- olemasolevate hoonete kompleksi säilimise olemasolevas mahus, hoonete rekonstrueerimise ja kasutussevõtu (toitlustus, majutus), kaasaegsel tasemel tehnosüsteemide ehitamise (vesi, kanalisatsioon, elektrivarustus), teede ja parklate väljaehitamise (välisvalgustus),
- Oiu sadama kasutussevõtu ja territooriumi piiritlemise, kai ja slipi rekonstrueerimise, ujuvsildade paigaldamise, tankuri paigaldamise,
- loodusraja ja linnuvaatluskohtade väljaehitamine (vaiadel laudteed ja vaateplatsid, vaatlustorn), linnukaitseala väärtusi tutvustavate infostendide paigaldamise,
- krundi sihtotstarbe määramise vastavuses muutuva funktsiooniga.

Kavandatav tegevus vastab Kolga-Jaani valla üldplaneeringule ja seda täpsustavale ja täiendavale Võrtsjärve piirkonna üldplaneeringule.

Riigimaanteest ca 200 m loodesse jääval maa-alal on üldplaneeringu koostaja jätnud juhtotstarbe (maakasutuse sihtotstarbe / juhtfunktsiooni) määratlemata ning käsitleb seda nn. „valget ala“ kui maa-alal, kus sihtotstarbe võrreldes senisega ei muutu ja annab sihtotstarbe muutmiseks ilma kindla suunata võimaluse koostada detailplaneering.

Käesolevaga planeeritud öko- ja loodusturismi- ning majutuskompleksi funktsioneerimise seisukohalt on vajalik, et planeeritud otstarbega mitte haakuvad (nt. intensiivne tootmis- või põllumajanduslik tegevus jm.) jääks ka tulevikus puhke-otstarbelisest maast tunduvalt kaugemale, või oleks eraldatud täiendava haljasvööndiga.

Kavandatavad tegevused loovad täiendavaid võimalusi piirkonna arenguks ja vastavad Kolga-Jaani valla arengukavale ja Võrtsjärve piirkonna arengukavale.

5 KRUNDIJAOTUS

Planeeritud krundi andmed on järgmised:

Aadress	Oiu Võitööstuse
Sihtotstarve 1	Ä (ärimaa - majutus-, toitlustus- ja teenindusehitiste ning ärieesmärgil kasutatavate transpordi- ja puhkehitiste maa) = 8%
Sihtotstarve 2	M (maatulundusmaa) 92%
Pindala	ca 81949 m²

6 EHITUSÕIGUS JA OLULISEMAD ARHITEKTUURINÕUDED

6.1 Üldised nõuded

Krundi kasutamise sihtotstarbena on määratud otstarve, millisel võib ehitada uut hoonet. Krundil on hoonete teenindamiseks lubatud teede, parklate, tehnorajatiste ning muude rajatiste rajamine.

Hoonete mahud tuleb projekteerida planeeritud hoonestusaladele. Hoonestuala piiri võivad ületada suletud netopinnata hoone osad maapinnal ja õhus tingimusel, et on tagatud tuleohutuse nõuded. Projekteeritud maa-alused ja maa-pealsed rajatised võivad hoonestuskeelualal asuda.

Hoonete projekteerimisel tuleb tagada hoonete jagamine tuletõkkeseksioonideks vastavuses kehtivatele normatiividele.

Ehitiste mahulise lahenduse ja kujunduse projekteerimisel tuleb lähtuda Ehitusseaduse § 3 nõuetest ja hoone sobivusest keskkonda.

6.2 Oiu Võitööstuse krundi ehitusõigus ja olulisemad arhitektuurinõuded

6.2.1 Ehitusõigus

- Krundi kasutamise sihtotstarve
 - Hoonete suurim lubatud arv
 - Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala
 - Hoone lubatud suurim kõrgus:
 - maapind
 - karniis
 - katus
- Ä (ärimaa - majutus-, toitlustus- ja teenindusehitiste ning ärieesmärgil kasutatavate transpordi- ja puhkehitiste maa) = 8%
M (maatulundusmaa) = 92%
5
1500 m²
- +/- 20 cm olemasolevast
- olevatel hoonetel olemasolev,
- olevatel hoonetel olemasolev,

6.2.2 Olulisemad arhitektuurinõuded

- Hooned tuleb projekteerida põhimahuga käesolevas planeeringus (joonisel 2, „Põhijoonis“) määratud suunal ning määratud katuse kaldega.

- Hoonete maksimaalne lubatud korruselisus on olemasolev, s.t. kunagisel võitööstuse hoonel ja selle juurdeehitustel 2 täiskorrust kogu ulatuses ning teistel hoonetel 1 täiskorrus ja katusekorrus.
- Miljööväärtuse säilitamiseks tuleb säilitada olemasolevate hoonete maht, välisviimistluses domineerivad materjalid ning hooneid ilmestavate osade detailiomapära ja kuju. Uushoonete ehitamisele tuleb eelistada hoonete rekonstrueerimist ja restaureerimist. Fassaadide viimistlusmaterjalina ei tohi kasutada traditsioonilisi ehitusmaterjale imiteerivaid plastikust ja metallist materjale. Vältida tuleb mingist ajastust pärit ehituslaadi kopeerimist, pidades ausamaks vajadusel olemasoleva hoone asendamist täiesti kaasaegse arhitektuurikäsitletusega hoonega.
- Välispiirete ja avatäidete konstruktsiooni valimisel võtta arvesse hoonekompleksi paiknemist riigimaantee ääres ja sellest tulenevat võimalikku ülenormatiivset müra kinnistu piiril.

6.2.3 Rajatiste ehitusnõuded

- Rajatava vaatlustorni katuse lubatud suurim kõrgus on +8,0 maapinnast. Katuse määratud lubatud suurim kõrgus on katuse harja või parapeti maksimaalne kõrgus.
- Meierei hoone kõrval oleva massivse telliskorstna kõrgus on planeeritud olemasolev.
- Krundi muude rajatiste (valgustusmastid, lipuvardad, tehnilised rajatised) kõrgusi ei reguleerita.
- Loodusraja ja loodusvaatlusrajatiste materjalid valida looduslähedased, looduse poolt ümber töödeldavad, biolagunevad. Põhiliseks materjaliks puit. Teed ja vaatlusplatsid projekteerida maapinnast vaiadele tõstetult.
- Piirdeaiaid näha ehitusprojekti ette arhitektuurselt sobivana projekteeritava hoonestusega ning ümbritseva keskkonnaga. Tõkestamiseks jalakäijate kontrollimatut liikumist silla tammilt otse planeeritud sadama territooriumile on planeeritud rajada piirdeaed krundi edelanurgas. Metallpostidel võrkaed (paatide talvehoiu maa-ala piiramiseks) on planeeritud mööda projekteeritava krundi loodepiiri kuni naaberkrundini (Vesiroosi) ja sealt edasi paralleelselt krundi piiriga kuni kraavi lõpuni.
- Ca 50 cm üle veepinna ulatuvate randumissildade paigaldamiseks on rekonstrueeritava kai kõrguseks planeeritud +35,10. Kai kõrguse ja konfiguratsiooni projekteerimisel arvestada Võrtsjärve keskmist aasta maksimumveetasest (34,37 m) ja asjaolu, et tulvavee korral ei tõkestataks sademevee valgumist hoonetest eemale ja Tānassilma jõkke. Slipp projekteerida nii, et seda saaks kasutada ka keskmise aasta minimaalse veetaseme (33,03 m) korral.

7 TEEMAA-ALAD JA LIIKLUSKORRALDUS

7.1 Riigi tugimaantee

Kinnistu lääneküljele jäävad riigi tugimaantee katastriüksused T-48 Tartu-Viljandi/Valma küla Ridaküla küla Loime küla Jõeküla küla Tānassilma küla Tōnuküla küla Uusna küla, 89201:004:1490; T-48 Tartu-Viljandi/Oiu küla Leie küla, 32802:003:1040; T-92 Tartu-Viljandi-Kilingi-Nōmme, 32802:001:0109.

Planeeritava maa-alaga piirneval riigimaantee lõigul on olemasolevalt kehtestatud kiiruspiirang 70 km/h.

Riigimaanteel on teekaitsevöönd tee kaitseks, teehoiu korraldamiseks, liiklusohutuse tagamiseks ning teelt lähtuvate keskkonnakahjulike ja inimesele ohtlike mõjude vähendamiseks. Riigimaantee kaitsevööndi laius on 50 m äärmise sõiduraja teljest.

Vastavuses Teede- ja sideministri 28.11.1999 määrusele nr 59 „Tee ja tee kaitsevööndi kasutamise ja kaitsmise nõuded“ on tee kaitsevööndis omaniku nõusolekuta keelatud:

- *maha võtta, ümber tõsta, juurde panna või kinni katta liiklusmärke ja muid liikluskorraldusvahendeid või eemaldada nendelt katteid,*
- *teha teel ilma ehitusloata teehoiutöid, samuti mistahes tee-hoiuväliseid töid, paigutada sinna töövahendeid, materjale jms,*

- ehitada nähtavust piiravaid hooneid või rajatise ning rajada istandikku,
- ehitada kiirendus- või aeglustusrada, peale- või mahasõiduteed, alalist või ajutist müügipunkti või muud teeninduskohta,
- takistada jalakäijate liiklemist neid häiriva tegevusega,
- paigaldada valgustusseadet või teabe- ja reklaamivahendit,
- korraldada spordivõistlust või muud rahvaüritust,
- kaevandada maavara ja maa-ainest,
- teha metsa uuendamiseks lageraieid,
- teha veerežiimi muutust põhjustavat maaparandus- või muud teehoiuvälisist tööd.

Kõik tee kaitsevööndis kavandatavad teehoiuvälised ja teehoiutööd tuleb nende projekteerimise ajal kooskõlastada Lääne Teedekeskuse Viljandimaa Esindusega.

Planeeritava krundi hooned (võitööstus 112000919, elamu 112000920, ladu-töökoda 112000921, juustutseh 112000922) ja rajatised (paadisild 220554045) asuvad riigimaantee kaitsevööndis.

Riigimaantee osas ei ole planeeritud ehituslikke muudatusi. Tee maa-ala säilib olemasolevates piirides ja liikluskorraldusega.

Olemasolevate hoonete ja rajatiste rekonstrueerimine on võimalik teostada tehnikaga planeeritaval kinnistul.

Teeäärsete hoonete välispiirete ja avatäidete konstruktsiooni valimisel tuleb võtta arvesse hoonekompleksi paiknemist ja sellest tulenevat võimalikku ülenormatiivset müra kinnistu piiril. Kui müra ei õnnestu alandada hoonete konstruktiivsete lahendustega, on teemaa piiril kooskõlastatult riigimaantee omaniku esindaja nõuetega lubatav mõratõkke projekteerimine ja ehitamine.

7.2 Krundilepääsud

Riigimaantee mahasõidud ning krundile pääsud on välja ehitatud maantee rekonstrueerimise käigus ja olemasolevas asukohas ning olemasoleva laiusega.

Krundi loodenurgas teemaa piiril asuv ülekasvanud kuusehekk on planeeritud likvideerida, millega paraneb nähtavus Vesiroosi kinnistu sissesõiduteelt riigimaanteele väljasõidul.

Tõkestamiseks jalakäijate kontrollimatut liikumist silla tammilt otse planeeritud sadama territooriumile on planeeritud rajada piirdeaed krundi edelanurgas.

Metallpostidel võrkaed rajatakse samuti mööda projekteeritava krundi loodepiiri (teemaa piir) kuni naaberkrundini (Vesiroosi).

7.3 Parkimine

Krundi parkimisnormatiiv on 1 koht 100 m² suletud brutopinna kohta (EPN 17 osa 7).

Krundi hoonete suletud brutopind on kokku ca 2200 m². Sellele vastav nõutav parkimiskohtade arv on 22 kohta. Projekteeritud parklates on kokku 22 sõiduauto kohta, 2 kohta bussidele ning 6 kohta matkautodele. Täiendava parkimise vajaduseks on võimalik kasutada krundi loodeosas asuvat, paatide talvehoiuks reserveeritud parklat.

7.4 Kergliiklus

Arvatavalt maantee silla kõrgust, ühissõidukite peatuse paviljoni asukohta ja maapinna reljeefi arvesse võttes on kehtiva üldplaneeringu järgselt perspektiivne kergliiklustee (jalgratta marsruudi ettepanekuna) planeeritud rajada riigimaantee vastasküljel.

8. HALJASTUSE JA HEAKORRASTUSE PÕHIMÕTTED

8.1 Haljastus

Olemasolevad säilivad ja likvideeritavad puud on tähistatud joonisel 2 (Põhijoonis). Avatud vaadete väärtust arvesse võttes ei ole uute puude istutamist ette nähtud.

Likvideerimisele on planeeritud ülekasvanud kuusehekk krundi loodenurgas (riigimaantee piiril) ning ülekasvanud kuuskede rivi hoonestatud ala idapiiril. Viimati nimetatud ravis on teineteise suhtes võrdset vahekaugusel 3 tamme, mis on planeeritud säilitada.

8.2 Heakorrastus, prügi kogumine

Territooriumide heakorrastus tuleb ehitusprojekti ette näha teostatuna väga heal tasemel. Planeeritud lahenduses on teed ja platsid tolmuva kattega. Planeeritud on välisvalgustuse rajamine.

Prügikonteinerid on planeeritud krundi siseterritooriumile.

Ehitusprojekti ette näha ette jäätmete sorteerimiseks ja kogumiseks vajalikud prügikonteinerid ja -kastid.

9 EHTISTEVAHELISED KUJAD, HOONESTUSKEELUALAD

Planeeritud hoonestusalade kaugused naaberkruntide hoonetest võimaldavad krundil projekteerida mistahes tulepüsivusega hooneid. Hoonete tulepüsivusklassid määrata ehitusprojekti.

Ala, kus krundil ei ole lubatud hoone püstitamist, on joonise 2 (Põhijoonis) loetavuse huvides tähistatud hoonestuskeelualana. Hoonestuskeelualale võib rajada rajatisi.

Planeeritud rajatistel on muudest ehitistest minimaalsed normatiivsed kaugused, millega peab projekteerimisel arvestama:

- puurkaev - kaitsevööndi ulatus on planeeritud vähendada 10 m kaugusele puurkaevust (Veeseadus §28 lg2 ja lg4),
- imbväljak – omapuhasti kuja ulatub 10 m kaugusele rajatisest (VV 16.05.2001 määrus nr 171, „Kanalisatsiooniehitiste veekaitseenõuded” §6 lg1),
- kanalisatsioonitorustik - kaitsevöönd ulatub alla 250 mm siseläbimõõduga torustikul 2 m kaugusele torustiku telgjoonest (Keskkonnaministri 16.12.2005 määrus nr 76, “Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus”, §2 lg1),
- kütusemahuti - kuja ulatub 25 m kaugusele mahutist (VV 16.05.2001 määrus nr 172, “Naftasaaduste hoidmisehitiste veekaitseenõuded”, §4 lg2),
- kütusetorustik – kaitsevöönd on 5 m torustiku välisseinast (VV 02.07.2002 määrus nr 213 §6, “Surveseadme kaitsevööndi ulatus”),
- elektri kaabel - kaitsevöönd ulatub 1 m kaugusele äärmisest kaablist (VV 2.07.2002 määrus nr 211, “Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus”, §3).

10 TEHNOVÕRKUDE JA -RAJATISTE ASUKOHAD

Planeeritavat krundi ei läbi teistele isikutele kuuluvaid ega teisi kinnistuid varustavaid tehnioliine. Kinnistul ei asu teistele isikutele kuuluvaid tehnorajatisi.

Üldplaneering ei näe planeeritaval krundil ette vajadust tehnioliinidele maa reserveerimiseks.

Krundi tehnovarustus on planeeritud järgmiselt:

10.1 Soojavarustus

Kinnistu hoonete kütmine on planeeritud lahendada lokaalselt, väikeste küttekolletega, väikekateldegaga. Energiakandjaks kasutada elamisfunktsiooni häirivaid õhuheitmeid mitte tekitavat kütust.

10.2 Vesivarustus

Kinnistu vesivarustus toimub käesoleval ajal krundil oleva puurkaevu baasil. Veeseaduse alusel on puurkaevu kaitsevöönd 50 m. Käesolev detailplaneering teeb ettepaneku puurkaevu kaitsevööndi vähendamiseks 10 meetrini. Veevarustuse välisvõrk rajatakse plasttorust 1,8 m sügavusele.

Väline tulekustutusvesi saadakse Tännassilma jõest. Veekogu kallas on kindlustatud kaiga. Veevõtukoht on kasutatav olemasolev jõeveega täituv kaev (tähistatud joonisel 2, Põhijoonis).

Veevõtukoht peab olema välja ehitatud ja tähistatud vastavuses standardiga EVS 812-6:2005, Ehitiste tuleohutus, Osa 6 Tuletõrje veevarustus.

Maksimaalne veevarustuse vooluhulk on 23 m³/d. Veeseaduse §8 lõike 2 p2 järgselt peab planeeritud tegevusteks olema tähtajaline vee erikasutusluba.

10.3 Heitvee kanalisatsioon

Heitvee kanalisatsioon on planeeritud ühe pinnaspuhasti (UPONOR SAKO imbväljak) ja kahe plastist kogumismahuti (50 m³ + 25 m³) baasil.

Kõrge pinnasevee taseme tõttu on planeeritud tõsta imbväljak muldesse nii, et imbtorude kõrgus pinnasevee tasemest on ca 1,5 m ja planeeritud pumbata heitvesi imbväljakule. Puhasti projekteerida vastavalt valmistaja juhendmaterjalidele. Kogumismahutitena kasutada plastist ületäitmise kontrollseadmega varustatud mahuteid (n. FERTIL). Kõõgi heitveele näha ette rasvapüüdja.

10.4 Sademevee ärajuhtimine

Hoonete katustelt ning krundi rajatavatelt teedelt ja platsidelt kogunev sademevesi on planeeritud hajutada haljasmaa-alal pinnasesse. Tulvavesi on pinnapealselt planeeritud juhtida Tännassilma jõkke. Sademevee valgumissuunad on tähistatud joonisel 1, Põhijoonis.

10.5 Elektrivarustus

Krundi elektriga varustamine on toimub ja on planeeritud olemasolevate võrgu- ja elektrilepingute nr 36010049/2 ja nr 36010856/1, 09.02.2009 baasil (lisatud). Planeeritavate hoonete ja rajatiste elektrivajadus ei ületa lepingujärgset võimsust. Liitumispunkti asukoht ei muutu.

10.6 Sidevarustus

Planeeritavat krunti ei läbi telefonside kaabelliine. Olemasolevad piirkonna sideliinid ei võimalda kinnistut varustada. Krundi hoonete ja rajatiste sidevarustus on planeeritud mobiilside baasil.

11 KESKKONNATINGIMUSED PLANEERINGUGA KAVANDATU ELLUVIIMISEKS

11.1 Kaitstavad loodusobjektid

Vastavalt Vabariigi Valitsuse 09.06.2005 määrusele nr 125 "Hoiualade kaitse alla võtmine Viljandi maakonnas" on moodustatud Võrtsjärve hoiuala pindalaga ca 29 500 ha, mis paikneb Tartu, Valga ja Viljandi maakonna piiride ühinemise kohas. Hoiuala hõlmab peamiselt Võrtsjärve, kuid vähesel määral ka seda ümbritsevaid looduslikke maismaabiotoope ja linnustiku kaitse seisukohast olulisi poldreid.

Võrtsjärve hoiuala valitsejaks Viljandi maakonnas on Keskkonnaameti Pärnu-Viljandi regioon.

Võrtsjärve hoiuala on moodustatud Natura 2000 võrgustiku alade valiku tulemusena,

Hoiuala tähtsus seisneb EL linnudirektiivi I lisasse kantud linnuliikide ja regulaarselt esinevate rändlinnuliikide, EL loodusdirektiivi I lisasse kantud elupaikade ning II lisasse kantud liikide kaitstes ja soodsa seisundi saavutamisele kaasa aitamises. Elustiku kaitse ning soodsa seisundi tagamise kõrval on hoiuala eesmärgiks ala loodussäästliku kasutamise võimaldamine. Ala peamise kaitse-eesmärgina käsitletakse nende loodusväärtuste kaitset ja soodsa seisundi tagamist. Võrtsjärv on Natura 2000 võrgustikku esitatud nii linnu- kui loodusalana (Vabariigi Valitsuse 5. augusti 2004. a korraldus nr 615-k; VV, RTL, 19.08.2004, 111, 1758).

Kaitsealused looma- ja linnuliigid kelle elupaika kaitstakse, on: harilik tõugjas (*Aspius aspius*), harilik hink (*Cobitis taenia*), harilik võldas (*Cottus gobio*), harilik vingerjas (*Misgurnus fossilis*), rästas-roolind (*Acrocephalus arundinaceus*), soopart ehk pahlsaba-part (*Anas acuta*), viupart (*Anas penelope*), sinikael-part (*Anas platyrhynchos*), rägapart (*Anas querquedula*), suur-laukhani (*Anser albifrons*), rabahani (*Anser fabalis*), punapea-vart (*Aythya ferina*), tuttvart (*Aythya fuligula*), hüüp (*Botaurus stellaris*), sõtkas (*Bucephala clangula*), mustviires (*Chlidonias niger*), roo-loorkull (*Circus aeruginosus*), rukkirääk (*Crex crex*), väikeluik (*Cygnus columbianus bewickii*), lauk (*Fulica atra*), merikotkas (*Haliaeetus albicilla*), tõmmukajakas (*Larus fuscus*), naerukajakas (*Larus ridibundus*), väikekoskel (*Mergus albellus*), jääkoskel (*Mergus merganser*), tutkas (*Philomachus pugnax*), tuttpütt

(*Podiceps cristatus*), täpikhuik (*Porzana porzana*), jõgitiir (*Sterna hirundo*), mudatilder (*Tringa glareola*), kiivitaja (*Vanellus vanellus*). (EELIS - Eesti Looduse Infosüsteem-Keskkonnaregister), Hoiuala kaitsekord tuleneb Eesti Vabariigis kehtivast seadusandlusest, eeskätt looduskaitseseadusest. Üldised kitsendused hoiualal on sätestatud looduskaitseseaduse 3. peatükis §-s 14. Hoiuala elupaikade ja liikide kaitse on reguleeritud looduskaitseseaduse 5 ja 6 sätestatud looduskasutuspierangutega. Vastavalt keskkonnaministri 09.10.2002 määrusele nr 58, "Lõheliste ja karpkalalaste elupaikadena kaitstavate veekogude nimekiri ning nende veekogude vee kvaliteedi- ja seireõuded ning lõheliste ja karpkalalaste riikliku keskkonnaseire jaamad", on Võrtsjärv karpkalalaste elupaigana kaitstav veekogu.

11.2 Võrtsjärve hoiuala kaitsekorralduskava 2008-2017

Võrtsjärve hoiuala kaitsekorralduskava 2008-2017 määrab hoiuala kaitse-eesmärgid, analüüsib loodusväärtuste säilimist ohustavaid ja soodustavaid tegureid ja kavandab kaitse-eesmärkide saavutamiseks tegevused.

Käesoleva detailplaneeringu maa-ala ja eesmärkidega haakuvalt on välja toodud:

1. pool-looduslike koosluste jätkuva hooldamise vajadus võsastumise tõrjeks,
2. mitte-säästliku turismi vältimise vajadus,
3. hoiuala loodusväärtuste asjatundliku tutvustamise vajadus.

Hoiuala loodusväärtuste tutvustamisel sisaldab kaitsekorralduskava käesoleva detailplaneeringu eesmärgiks olevat Oiu loodusraja planeerimist 500 m laudrajana ja vaatlustorni püstitamist raja äärde. Käesoleva detailplaneeringuga kavandatavad kinnistu hooned teenindavad rajatised otseselt Võrtsjärve hoiualale ning Võrtsjärve loodus- ning linnualale ei jää. Käesoleva detailplaneeringuga kavandatav Oiu sadama taastamine ning puhkemajanduse arendamiseks olemasolevate hoonete ümberehitamine endise Oiu Võitööstuse kinnistul jäävad tegevustena Võrtsjärve hoiualalt välja.

11.3 Veekogude kaitsevööndid

Vastavalt looduskaitseseaduse §-le 34 on ranna või kalda kaitse eesmärk "...rannal või kaldal asuvate looduskoosluste säilitamine, inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine, ranna või kalda eripära arvestava asustuse suunamine ning seal vaba liikumise ja juurdepääsu tagamine."

Rannal või kaldal on: piiranguvöönd, ehituskeeluvöönd ja veekaitsevöönd, mille laiuse arvestamise lähtejoon on põhikaardile kantud veekogu piir (tavaline veepiir).

11.3.1 Ranna ja kalda piiranguvöönd

Piiranguvööndi laius on Võrtsjärve rannal 200 meetrit, Tännassilma jõe kaldal 100 m.

"Ranna või kalda piiranguvööndis on keelatud:

- 1) reoveesette laotamine;
- 2) matmispaiga rajamine;
- 3) jäätmete töötlemiseks või ladustamiseks määratud ehitise rajamine ja laiendamine, välja arvatud sadamas;
- ...
- 5) maavara kaevandamine;
- 6) 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." (Looduskaitseseadus, §37 lg3)

11.3.2 Ranna ja kalda ehituskeeluvöönd

Piiranguvööndi laius on Võrtsjärve rannal 100 meetrit, Tännassilma jõe kaldal 50 m.

"(3) Ranna või kalda ehituskeeluvööndis on uute hoonete ja rajatiste ehitamine keelatud.

(4) Ehituskeeld ei laiene:

- 1) hajaasustuses olemasoleva ehitise õuemaale ehitatavale uuele hoonetele, mis ei jää veekaitsevööndisse,
- ...

2) kalda kindlustusrajatisele,

...

6) piirdeaedadele.

(5) Ehituskeeld ei laiene kehtestatud detailplaneeringuga või kehtestatud üldplaneeringuga kavandatud:

...

2) sadamaehitisele ja veeliiklusrajatisele;

3) ranna kindlustusrajatisele;

...

8) tehnovõrgule ja -rajatisele;

9) sillale;

10) avalikult kasutatavale teele ja tänavale;

...

(6) Lautrit ja paadisilda tohib rannale või kaldale rajada, kui see ei ole vastuolus ranna ja kalda kaitse eesmärkidega ja veeseaduse § 8 lõikega 2." (Looduskaitseadus, §38)

"...(2) Ranna ja kalda ehituskeeluvööndit võib kohalik omavalitsus suurendada üldplaneeringuga.

(4) Ehituskeeluvööndi vähendamiseks esitab kohalik omavalitsus Keskkonnaametile taotluse ja planeerimisseaduse kohaselt:

1) vastuvõetud üldplaneeringu;

2) kehtestatud üldplaneeringu muutmise ettepanekut sisaldava vastuvõetud detailplaneeringu;" (Looduskaitseadus, §38)

11.3.3 Ranna ja kalda veekaitsevöönd

"...(1) Vee kaitsmiseks hajureostuse eest ja veekogu kallaste uhtumise vältimiseks moodustatakse veekogu kaldaalal veekaitsevöönd.

(2) Veekaitsevööndi ulatus tavalisest veepiirist on:

1) ... Võrtsjärvel – 20 m;

2) teistel ..., jõgedel, ... – 10 m;

(3) Tavaline veepiir on käesoleva seaduse tähenduses põhikaardil märgitud veekogu piir.

(4) Veekaitsevööndis on keelatud:

1) maavarade ja maa-ainese kaevandamine ning geoloogilise uuringu teostamine;

2) puu- ja põõsarinde raie ilma Keskkonnaameti nõusolekuta, välja arvatud raie maaparandussüsteemi eesvoolul maaparandushoiutööde tegemisel;

3) majandustegevus, välja arvatud heina niitmine ja roo lõikamine;

4) väetise, keemilise taimekaitsevahendi ja reoveesette kasutamine ning sõnnikuhoidla või -auna paigaldamine. Lubatud on taimekaitsevahendi kasutamine taimehaiguste korral ja kahjurite puhanguliste kollete likvideerimisel Keskkonnaameti igakordsel loal." (Veeseadus, §29)

11.4 Kavandatu vastavus ehituskeeluvööndite nõuetele

Käesoleva detailplaneeringu lahendus ei ole vastuolus Looduskaitseaduses ja Veeseaduses sätestatud nõuetele.

Võrtsjärve hoiuala koosseisu jäävale planeeringualale on kavandatud laudteena rajada loodusrada ning 8 m kõrgune linnuvaatlustorn. Linnuvaatlustorn on kavandatud rajada väljaspoole Võrtsjärve ja Tánassilma jõe ehituskeeluvööndit, mis on Võrtsjärvel 100 m põhikaardile kantud veepiirist ning Tánassilma jõel 50 m põhikaardile kantud veepiirist. Loodusrada on kasutusel ka avaliku kallasrajana ning rajatakse väljaspoole veekaitsevööndit, mis on Võrtsjärve põhikaardile kantud veepiirist 20 m ja Tánassilma jõe põhikaardile kantud veepiirist 10 m kaugusel.

Keskkonnaministri 28.05.2004 määruse nr 58 kohaselt kuulub Tánassilma jõgi Jõekülast kuni suudmeni suurte üleujutusalaadega siseveekogude nimistusse. Määruse kohaselt määratakse üleujutusala mullatüübi alusel, milleks on alaliselt liigniiskete alluviaalsete soomuldade leviala piir veekogu piirist arvates. Maa-ameti (www.maaamet.ee) mullakaardi alusel esinevad Oiu Võitööstuse kinnistul mullatüübid AG – lammimullad ning M – gleistunud lammimullad. Vaatetorni rajamine on kavandatud väljaspoole looduskaitseaduse alusel kehtestatud ehituskeeluvööndi piiri LKlg- leetunud mullatüübiga alale.

11.5 Detailplaneeringuga kavandatud tegevuste keskkonnamõju ja mõju leevendamise meetmed

Käesoleva detailplaneeringuga analoogseid tegevusi kavandanud „Jõesuu puhkeala randumissilla põhiprojekti“ keskkonnamõju hindamise aruande (AS Kobras töö nr T 196, 2009) peatükis 12. „Hindamistulemuste lühikokkuvõte ja järeldused“ analoogil võib tuua välja järgmised positiivsed ja negatiivsed mõjud:

- + Jõe suudmeosa süvendamise ning kai ja randumissildade ja neid teenindavate struktuuride rajamisega kaasnev positiivne keskkonnamõju on seotud eelkõige turistide kontrollitud randumisega ning jõe suudmeosa kinnikasvamise ja mudastumise pidurdamisega.
- + Planeeritud randumiskoha taasrajamine on oluline Tānassilma jõe suudme ja Võrtsjärve ning lähiterritooriumi puhkemajanduslikuks kasutuselevõtuks. Piirkond muutub loodavate lisahüvede poolest atraktiivsemaks, mis omakorda mõjub soodsalt piirkonna külastatavusele.
- Tānassilma jõe suudmeosa süvendamisega kaasnevad negatiivsed keskkonnamõjud on peamiselt ehitusaegsed, millede mõjud tööde lõppemise järel taanduvad. Ehitustöödega kaasnevat keskkonnamõju saab hinnata peamiselt süvendustöödel süvendusmehhanismist ülespaisatava heljumi suurenemisega. Tööde ajal veesambasse paisatava heljumi kontsentratsiooni märgatav tõus võrreldes tavapärase olukorraga on lokaalne (süvendatava ala kohal ja vähesel määral vahetus ümbruses) ja lühiajaline ning ei oma olulist negatiivset mõju pinnaveele ega veelustikule. Ka tavapärase olukorras on setete ülessegamine ehk resuspensioon üks peamisi veekvaliteedi mõjutajaid. Madalas vees ulatub pinnalainete mõju põhjani.

Negatiivsete mõjude vähendamiseks tuleb tähelepanu pöörata leevendusabinõude rakendamisele. Kui ehitustööd (sh süvendamistööd) teostada madalveeperioodil ja vältida seejuures kalade kudemisaega (märtsist-juulini) ning lindude pesitsusaega (aprillist-juunini), siis ei kaasne kavandatavate tegevustega negatiivset mõju keskkonnale.

Sama töö peatüki 8. analoogil võib välja tuua tööde teostamisega seotud keskkonnariskid:

- Kai ja randumissildade ja neid teenindavate struktuuride rajamisel tuleb tagada kehtiva keskkonna-alase seadusandluse täitmine ning vältida jõe põhja ja kaldaala reostamist ehitusprahiga.
- Ehitus- ja hooldustöödel on oluline kasutada korrasolevaid masinaid ja parimat võimalikku tehnoloogiat, minimeerimaks masinatest põhjustatud reostusohu pinnasele ja pinnaveele. Masinate hooldustöid ja tankimist ei tohi teha veekaitsevööndis. Tööde tegemise kohas peab olema varustus reostuse likvideerimiseks ja olmejäätmete kogumiskoht. Tulekahju ja keskkonnoahtliku reostuse tekkimisel tuleb asuda neid koheselt likvideerima ning informeerida asjakohaseid institutsioone (Päästkeskus, Keskkonnaamet ja Keskkonnainspeksioon).
- Randumissilla kasutusaegsed keskkonnariskid on seotud paadiliiklusega. Veetranspordist pärinev reostus (nt kütusepaagi või õlivooliku purunemisest tingitud lekked) on arvestatav keskkonnariski allikas.

Käesolev detailplaneering arvestab Võrtsjärve piirkonna üldplaneeringu tegevuste strateegilise keskkonnamõju hindamise osas välja toodud ja mõju leevendamiseks tehtud ettepanekutega:

- sadam taastatakse vanas asukohas, sadama vee- ja maa-ala ei suurene, hoonestusalad on määratud säilitada oleva hoonestuse piirides,
- sadam ei laiene väärtuslike või haruldaste kooslustega ranna-aladele,
- sadama ehitamisel eelistatakse kasutada ajavahemikku augustist-septembrini, mis häirib keskkonda kõige vähem,
- rannaäärne riba on hoonetest vaba,
- planeeringuga on ette nähtud ehitustegevuse piirangud Oiu miljöopiirkonnas,
- ehitamisel väärtusliku loodusega piirkonnas eelistatakse kergete ehitusmasinate kasutamist,
- piirkonnale iseloomulikud hooned säilivad, uute ehitiste ehitamisele on eelistatud vanade rekonstrueerimist või restaureerimist,
- eelistatud on traditsioonilist ja loodussõbralikku ehitusviisi, matkaraja ja loodusturismi rajatiste ehitamisel kasutatakse loodussõbralikke, biolagunevaid materjale,
- planeeritud tegevusel on eesmärgiks turismi suunamine ja korraldamine - turistide liikumise reguleerimine,

- planeeritud arendatava turismi liigiks on ökoturism,
- planeeritud ehitiste asukohas puuduvad suure loodusväärtusega alad ja objektid ning ei teki otsest konflikti looduskaitse seisukohalt väärtusliku ja turismiarenduse vahel,
- planeeritava maa-ala paiknemine on ideaalne loodusväärtuste vaatlemiseks, kavandatud tegevusega saab kaasneda keskkonnateadlikkuse, -hariduse ja -koolituse edendamine,
- territooriumi kasutamine ja hooldamine loob aluse maastiku ilme säilitamiseks (luhaalade regulaarne niitmine, puhastamine võsast).

Detailplaneeringuga kavandatud rajatiste ehitamine ja hoonete ümberehitamine ei vaja täiendavat strateegilise keskkonnamõju hindamise läbiviimist.

Eksperiarvamused on vajalikud järgmiste tegevuste kavandamisel:

- ehituskeeluvööndi vähendamine uusehitiste rajamise eesmärgil (taotluse esitab omavalitsus keskkonnaministrile),
- matkaradade rajamine, puhke- ja turismirajatiste püstitamise planeerimine, jm.,
- laudradade rajamine, sh. roo esinemisaladel,
- turismiarendamine või veesõidukite laenutusteenuse osutamine järvel,
- teede rajamine, teede taastamine, parklate rajamine,
- veemootorsõidukite vettelaskmiskohtade rajamine.

12 MUINSUSKAITSELISED TINGIMUSED, MILJÖÖVÄÄRTUSEGA HOONESTUSALA KAITSE JA KASUTUSTINGIMUSED

Planeeritaval maa-alal ei asu muinsuskaitse aluseid objekte. Maa-ala ei jää muinsuskaitsealale ega muinsuskaitseobjektide kaitsevööndisse.

Üldplaneeringuga määratletud miljööväärtuslikku ala võib käsitleda kui omavalitsuse poolt kehtestatud kohalikku muinsuskaitseala. Käesoleva detailplaneeringuga on planeeritaval maa-alal hoonestamistingimused määratud väärtusliku looduse ja külamiljöö kaitset arvestades.

Maastik on valdavalt avatud vaadetele ja päikesele, nauditav ja kõrge emotsionaalse väärtusega. Valdav osa krundist on hooldatud luha-ala, mida ilmestavad puuderühmad. Planeeringu lahendus ei kavanda olemasolevatele hoonemahtudele lisaks täiendavaid hooneid ja ei sule kaugvaateid. Loodusraja rajamisega avanevad täiendavad võimalused puhkamiseks ja loodusvaatlusteks.

Miljööväärtuse säilitamiseks tuleb säilitada olemasolevate hoonete maht, hoonete traditsiooniline arhitektuurikäsitlus, välisviimistluses domineerivad materjalid ning hooneid ilmestavate osade detailide omapära ja kuju. Planeeritud on säilitada piirkonnas valitsev hoonestuslaad.

Ette on nähtud säilitada hoonestuse vertikaalseks dominandiks olev Oiu võitööstuse meierei hoone kõrge punasest tellisest korsten.

Välisviimistlusmaterjalidest on eelistatav kasutada traditsioonilisi materjale: maakivi, punane tellis, silekrohv, puitlaudis.

Uushoonete ehitamisele on planeeritud eelistada hoonete rekonstrueerimist ja restaureerimist. Fassaadide viimistlusmaterjalina ei tohi kasutada traditsioonilisi ehitusmaterjale imiteerivaid plastikut ja metallist materjale.

Vältida tuleb mingist ajastust pärit ehituslaadi kopeerimist, pidades ausamaks vajadusel olemasoleva hoone asendamist täiesti kaasaegse arhitektuurikäsitlusega hoonega.

13 SERVITUUTIDE VAJADUS

Servituutide seadmise järele krundil vajadus puudub.

14 KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED

Keskkond on suhteliselt väikese kasutusintensiivsusega. Täiendavalt rakendada projekteerimisel

järgmisi meetmeid:

- Üldkasutatav tee ning sissepääsud projekteerida võimalikult nähtavana ning valgustatuna.
- Hoonete varustatus turvaseadmetega näha ette vajalikul tasemel.
- Krundi avalikus tsoonis asuval maa-alal kasutada vastupidavaid, süttimatuid ja kuritegevusele mittekutsuvaid konstruktsioone ja ehitusmaterjale.

15 MUUD SEADUSTEST JA TEISTEST ÕIGUSAKTIDEST TULENEVAD KINNISOMANDI KITSENDUSED

15.1 Kallasrajad

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.

Kallasraja laius on Võrtsjärvel 10 m, Tännassilma jõel 4 m. Suurvee ajal, kui kallasrada on üle ujutatud, on kallasrada 2 meetri laiune kaldariba, mida mööda võib vabalt ja takistamatult veekogu ääres liikuda. Seaduse järgselt puudub avalikult kasutataval veekogul kallasrada sadamas.

Käesoleva detailplaneeringuga on planeeritud taastada Oiu sadam ja sadama territooriumil on kallasrada suletud. Veeseaduse §10 lõike 4 järgselt on sadama maa-alast planeeritud möödapääs kallasraja funktsiooni täitvale avaliku kasutusega loodusrajale. Detailplaneeringuga on peetud õigeks mitte suunata loodusraja kulgemist Võrtsjärve kallast mööda põhja poole, kus liikumine muutuks mitte kontrollitavaks.

15.2 Kinnisasja kitsendamine sõltumata käesolevast planeeringust

Kinnisasja võidakse kitsendada kinnisasjade omanike kokkuleppel või seadusjärgselt sõltumata käesolevast detailplaneeringust.

KOOSTAS

Olav Remmelkoor
OÜ Proff Projekt arhitekt
5069191