



# Saadjärve külas asuvate Lingukivi ja Mõisatalli maaüksuste ning lähiala detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnang

Tellijä: Aivar Kõiv

Täitja: OÜ Alkranel

Projektijuht: Elar Põldvere

Litsentsi nr: KMH0118

Tartu  
2009



# Sisukord

<b>SISSEJUHATUS</b> .....	<b>4</b>
<b>1. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS</b> .....	<b>7</b>
1.1 KINNISTUTE ASUKOHT NING NENDE LÄHIÜMBRUSE KIRJELDUS.....	7
1.2 ALA MAASTIKULINE, GEOLOOGILINE JA HÜDROGEOLOOGILINE ISELOOMUSTUS.....	8
1.3 ÜLEVAADE NATURA 2000 ALADEST NING LOODUSKAITSEST .....	11
1.3.1 <i>Natura 2000 alad</i> .....	11
1.3.2 <i>Looduskaitse</i> .....	11
1.4 KLIMAATILISED TINGIMUSED .....	12
<b>2. STRATEEGILISTEST DOKUMENTIDEST JA EV SEADUSANDLUSEST TULENEVAD TINGIMUSED</b> .....	<b>13</b>
2.1 TARTU MAAKONNA STRATEEGILISED DOKUMENDID .....	13
2.2 TARTU VALLA STRATEEGILISED DOKUMENDID .....	14
2.3 MUUD ASJAKOHASED ÕIGUSAKTID JA DOKUMENDID .....	16
<b>3. KAVANDATAVA TEGEVUSE KIRJELDUS</b> .....	<b>20</b>
3.1 KAVANDATUD TEGEVUSE KOHTA SAABUNUD SEISUKOHAD .....	21
<b>4. DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISEGA KAASNEVATE KESKKONNAMÕJUDE STRATEEGILINE EELHINNANG</b> .....	<b>23</b>
4.1 VEE- JA KANALISATSIOONIRAJATISTE ASUPAIGAD NING REOVEE- JA SADEMEVEEKÄITLUSE LAHENDUS .....	23
4.2 NATURA 2000 VÕRGUSTIKU ALAD, KAITSEALAD JA KAITSTAVAD LOODUSOBJEKTID NING ROHEVÕRGUSTIK .....	26
4.2.1 <i>Natura 2000 alad, nahkhiired, Vooremaa maastikukaitseala piiranguvöönd ja Saadjärve park</i> .....	26
4.2.2 <i>Kalda ehituskeelu- ja piiranguvöönd ning rohevõrgustik</i> .....	34
4.3 SOTSIAAL-MAJANDUSLIK KESKKOND NING INIMESTE HEAOLU JA TERVIS .....	36
4.4 KESKKONNAMÕJU STRATEEGILINE EELHINNANG „EELHINDAMISE SKEEMI“ JA KESKKONNAMÕJU HINDAMISE EELHINNANGU KONTROLLTABELI KOHASILT.....	40
<b>KOKKUVÕTE</b> .....	<b>46</b>
<b>KASUTATUD KIRJANDUS JA ALLIKAD</b> .....	<b>48</b>

## LISAD

**Lisa 1.** Detailplaneeringu eskiis (09.07.09. a versioon)

**Lisa 2.** Piirkonnas loendatud nahkhiireliikide elupaikade jms alane teave (allikas: MTÜ Loodusöpe internetilehekülg <http://www.looduspilt.ee/loodusope>)

**Lisa 3.** Mõisatalli ja Lingukivi maaüksuste maastikuarhitektuurne hindamine (Artes Terrae OÜ)

## Sissejuhatus

Käesolev töö annab eelhindangu Tartumaal Tartu vallas Saadjärve külas asuvate Lingukivi ja Mõisatalli maaüksuste ning nende lähiala detailplaneeringu elluviimisega kaasnevate keskkonnamõtjude kohta. Töö on koostatud hr Aivar Kõiv ja OÜ Alkranel vahel sõlmitud kokkuleppe (e-kiri 01.04.09. a) alusel.

Interneti lehelt <http://www.ametlikudteadaanded.ee> nähtub 08.07.2008. a avaldatud Keskkonnamõtju hindamise teatest, et Tartu vallavolikogu algatas 18.06.2008. a otsusega nr 60 Saadjärve külas asuvate Lingukivi ja Mõisatalli maaüksuste ning nende lähiala detailplaneeringu, kinnitas lähteülesande ja keskkonnamõtju strateegilise hindamise mitteamalgatamise. Ametlikust teadaandest nähtub, et „Planeeringu koostamisel lähtutakse säästva arengu printsiipidest ja järgitakse kõrgetasemelise keskkonnakaitse põhimõtteid. Planeeritavate tegevuste realiseerimisel ei ole ette näha olulist keskkonnamõtju, samuti ei seata ohtu inimese tervist.“

Eelpool toodud otsusest nähtub, et keskkonnamõtju strateegilist hindamist ei ole vaja teostada. Siiski ei ole otsust tehtud korrektset, sest tegemist on *Keskkonnamõtju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse* (RT I 2005, 15, 87, ...; edaspidi ka KeHJS) mõistes tegevusega, millele kohaldub KeHJS § 33 lg 1 p 3 ja p 4 ning lg 2 p 2. Viimati nimetatud juhul peab olema otsusele lisatud KeHJS § 35 lõikes 4 nimetatud asutus(t)e ja isiku(te) seisukohad keskkonnamõtjude strateegilise hindamise algatamise või mitteamalgatamise vajalikkuse kohta. Vastavad seisukohad või viited neile aga otsusest puuduvad. Samuti on otsuse avalikustamisel eksitud KeHJS § 35 lõike 6 vastu. Sarnase seisukoha on esitanud oma kirjades, millest antakse ülevaade eelhindangus, ka Tartumaa Keskkonnateenistus ja Keskkonnaameti Jõgeva-Tartu regiooni Tartu büroo.

Ülal nimetatud põhjustel teostatakse käesolev keskkonnamõtju strateegiline eelhindang Tartu Arhitektibüroo OÜ koostatud „Saadjärve külas asuvate Lingukivi ja Mõisatalli maaüksuste ning lähiala detailplaneeringule“. Eelhindangu koostamisega on nõustunud nii arendaja (töö tellija) kui ka Keskkonnaameti Jõgeva-Tartu regioon.

Eelhindang antakse lähtuvalt KeHJS § 6 lg 3 kriteeriumitest:

- 1) tegevuse ala ja selle lähiümbruse keskkonnatingimustest, nagu maakasutusest, alal esinevatest loodusvaradest, nende omadustest ja taastumisvõimest ning looduskeskkonna vastupanuvõimest. Keskkonna vastupanuvõime hindamisel lähtutakse eelkõige märgalade, randade ja kallaste, pinnavormide, metsade, kaitstavate loodusobjektide, sealhulgas Natura 2000 võrgustiku alade, alade, kus õigusaktidega kehtestatud nõudeid on juba ületatud, maareformi seaduse tähenduses tiheasutusega alade ning ajaloo-, kultuuri- või arheoloogilise väärtusega alade vastupanuvõimest;
- 2) tegevuse iseloomust, kaasa arvatud selle tehnoloogiline tase, loodusvarade kasutamine, jäätme- ja energiamahukus, ning lähipiirkonna teistest tegevustest;
- 3) tegevusega kaasnevatest tagajärgedest, nagu vee, pinnase või õhu saastatus, jäätmeteke, müra, vibratsioon, valgus, soojus, kiirgus ja lõhn;
- 4) tegevusega kaasnevate avariolukordade esinemise võimalikkusest;
- 4<sup>1</sup>) kavandatava tegevuse eeldatavast mõjust Natura 2000 võrgustiku alale või mõnele muule kaitstavale loodusobjektile;

5) käesoleva lõike punktides 1–4<sup>1</sup> nimetatuga kaasneva mõju suurusest, ruumilisest ulatusest, kestusest, sagedusest ja pöörduvusest, toimest, kumulatiivsusest ja piiriülesest mõjust ning mõju ilmnemise tõenäosusest.

Samuti KeHJS § 33 lg 4 ja 5-s kirjeldatud kriteeriumitest. KeHJS § 33 lg 4 kriteeriumid on toodud alljärgnevalt:

- 1) missugusel määral loob strateegiline planeerimisdokument aluse kavandatavatele tegevustele, lähtudes nende asukohast, iseloomust ja elluviimise tingimustest või eraldatavatest vahenditest;
- 2) missugusel määral mõjutab strateegiline planeerimisdokument teisi strateegilisi planeerimisdokumente, arvestades nende kehtestamise tasandit;
- 3) strateegilise planeerimisdokumendi asjakohasus ja olulisus keskkonnakaalutluste integreerimisel teistesse valdkondadesse;
- 4) strateegilise planeerimisdokumendi elluviimisega seotud keskkonnaprobleemid;
- 5) strateegilise planeerimisdokumendi, sealhulgas jäätmekäitluse või veekaitsega seotud planeerimisdokumendi tähtsus Euroopa Liidu keskkonnaalaste õigusaktide nõuete ülevõtmisel.

KeHJS § 33 lg 5 kriteeriumid on toodud alljärgnevalt:

- 1) mõju võimalikkus, kestus, sagedus ja pöörduvus, sealhulgas kumulatiivne ja piiriülene mõju;
- 2) oht inimese tervisele või keskkonnale, sealhulgas õnnetuste esinemise võimalikkus;
- 3) mõju suurus ja ruumiline ulatus, sealhulgas geograafiline ala ja eeldatavalt mõjutatav elanikkond;
- 4) eeldatavalt mõjutatava ala väärtus ja tundlikkus, sealhulgas looduslikud iseärasused, kultuuripärand ja intensiivne maakasutus;
- 5) mõju kaitsealadele.

Eelhindamise eesmärk on välja selgitada, kas kavandatava tegevusega võib eeldatavalt kaasneda olulist keskkonnamõju ning kas on vajalik algtada keskkonnamõjude strateegiline hindamine (KSH). KeHJS § 5 kohaselt on keskkonnamõju oluline, kui see võib eeldatavalt ületada tegevuskoha keskkonnataluvust, põhjustada keskkonnas pöördumatuid muutusi või seada ohtu inimese tervise ja heaolu, kultuuripärandi või vara.

Eelhinnangu koostamisel on lähtutud Eesti Vabariigis kehtivast korrast ning EV Keskkonnaministeeriumi juhendist „*Eelhindamine strateegiliste planeerimisdokumentide keskkonnamõju hindamisel*“. Täiendavalt on eelhindamisel arvesse võetud Euroopa Komisjoni 2005. a juhendit „*Keskkonnamõju hindamine. Eelhindamise juhend*“. Samuti juhendatakse materjalist „Natura 2000 alasid oluliselt mõjutavate kavade ja projektide hindamine“ ja Euroopa nõukogu direktiivi 92/43/EMÜ „Looduslike elupaikade ning loodusliku taimestiku ja loomastiku kaitse kohta“ artikli 6 lõikest 3.

Keskkonnamõju eelhinnangu koostamise käigus kirjeldatakse antud piirkonna olemasolevat olukorda, arvestades ka varasema projektdokumentatsiooniga ja eelhinnangu käigus kogutud andmetega (sh alade külastamisel 03.04., 13.05. a., 17.05. ja 06.07.2009. a ning saadud teabega). Antakse ülevaade kavandatavast tegevusest ja seostest õiguslike aktidega ning analüüsitakse eelhinnangu nõuetele vastavalt

tegevusega kaasnevaid mõjusid ja nende olulisust. Samuti kasutatakse eelhindangu andmisel lisades 1, 2 ja 3 toodud teavet.

Eelhindangu koostamisel osalesid:

- Elar Põldvere – OÜ Alkranel litsentseeritud keskkonnamõju hindamise ekspert (litsents nr KMH0118);
- Tanel Esperk – OÜ Alkranel projektijuht ja keskkonnapetsialist;
- Annika Veske – OÜ Alkranel keskkonnapetsialist.

# 1. Olemasoleva olukorra kirjeldus

## 1.1 Kinnistute asukoht ning nende lähiümbruse kirjeldus

Detailplaneeringuala, mille suurus on ca 2 ha, paikneb Tartumaal Tartu vallas Saadjärve külas ning koosneb kahest maaüksusest: Lingukivi (katastri tunnus 79402:001:0636) ning Mõisatalli (katastri tunnus 79402:001:0413), joonis 1.1. Maa-ala iseloomustavad fotod on toodud joonisel 1.2.



**Joonis 1.1.** Detailplaneeringuala asukoht, vasakul asukoht Tartu vallas Saadjärve külas (allikas: Regio 2009), paremal detailplaneeringuala suures plaanis, nr. 1 – Lingukivi; 2 – Mõisatalli maaüksused (allikas: Maa-ameti kaardiserver, 2009).

Maa-ameti andmeil on Lingukivi katastriüksuse näol tegemist 1,6 ha suuruse maatulundusmaaga, sh. 107 m<sup>2</sup> ehitiste alust maad (nõukogude ajal ehitatud saun), millest 0,1 ha moodustab õuemaa ning 1,5 ha muu maa. Tartu valla üldplaneeringus on nimetatud maaüksusele antud osaliselt elamumaa sihtotstarve. Mõisatalli maaüksus on seevastu 3556 m<sup>2</sup> suurune tootmismaa, millest 740 m<sup>2</sup> moodustab ehitiste alune maa (muinsuskaitsealune vana kivihoone, Saadjärve mõisa härjatall), 1976 m<sup>2</sup> looduslik rohumaa, 1276 m<sup>2</sup> õuemaa ning 304 m<sup>2</sup> muu maa. Planeeringuala dendroloogiat kirjeldab lisa 3. Viimastel aastatel on Lingukivi katastriüksusel korrastustööd teostanud käesoleva tegevuse arendaja (hr. Aivar Kõiv). Lisaks toimus 2008. a raie Rehevälja kinnistul (SA Saadjärve koordineerimisel), mis laienes ka käesolevas dokumendis hinnatud alale. Edasiste arendus- ja korrastustööde kavandamisel ning läbiviimisel tuleb arvestada 2008. aastal koostatud Saadjärve mõisapargi hoolduskava.

Saadjärve küla näol on tegemist tiheasustusalaga. Detailplaneeringuala piirneb põhja-loode suunas elamumaaga, põhja- kirde suunas tee ja elamumaadega, ida-kagu-lõuna suunas maatulundusmaaga ja lõuna-edela-lääne suunas Saadjärvega. Lähiala hoonestuse moodustavad valdavalt ühe- kuni kahekorruselised elamud.

Detailplaneeringu koosseisu kuuluvad katastriüksused asuvad täielikult Vooremaa linnualal ning Vooremaa järvede looduslal, mis kuuluvad Natura 2000 alade nimistusse. Lisaks sellele asub planeeringuala Vooremaa maastikukaitsealal ja kaitsealuses Saadjärve pargis. Lingukivi katastriüksuse Saadjärve poolne osa on

maakondliku teemaplaneeringuga määratud rohevõrgustiku tuum- ehk tugialaks T33. Täpsem ülevaade maa-alast, selle lähiümbrusest jms antakse alljärgnevates peatükkides.



**Joonis 1.2.** Vaated detailplaneeringualale, üleval vasakul Saadjärve mõisa härjatall, paremal vaade pargipuudele (taamal Saadjärv), all vasakul järve kaldal paiknev kaitstav looduse üksikobjekt „Keskmise Kalevipoja lingukivi“ ning paremal vaade planeeringualale Saadjärve poolt (fotod: 03.04.09. a OÜ Alkranel).

## **1.2 Ala maastikuline, geoloogiline ja hüdrogeoloogiline iseloomustus**

### ***Geoloogia ja maastik***

Detailplaneeringuala asub Tartu vallas, mis paikneb Kesk-Devoni ladestiku avamusalal. Devoni ladestu all lasuvad Siluri, Ordoviitsiumi, Kambriumi ning Vendi ladestud. Kristalne aluskord on keskmiselt 450 – 500 m sügavusel. Pinnakattes on valdavaks liivsavi- ja saviliivmoreen.

Detailplaneeringu koostamise käigus teostatud geodeetilise alusplaani alusel (OÜ Brom, 2008) langeb ala maapind ühtlaselt Saadjärve suunas, kaldaserv on järsema langusega. Maapinna kõrguste vahe alal on ca 6,4 m, absoluutkõrgused jäävad ca 58,89 ja 52,48 vahele. Ala maastikulist iseloomu ning Saadjärve mõisa parki kirjeldab ka käesoleva töö lisa 3, andes sh. ülevaate alal olevatest allikatest ning kahest kraavist.

2008. a teostas OÜ Rakendusgeoloogia maa-ala ehitusgeoloogilise uuringu, mille käigus rajatud puuraugud asuvad detailplaneeringuga kavandatavate hoonestusalade



(lisa 1) juures. Pinnasevesi oli uuringu ajal (14.07.08. a) maapinnast 1,60...2,70 m sügavusel, absoluutkõrgusel 53,95...54,60 m. Pinnasevee tase oli sel ajal miinimumi lähedane. Kevadel ja sügisel võib veetase tõusta 0,70 m võrra, jäädes maapinnast 0,90...2,00 m sügavusele. Pinnasevesi liigub Saadjärve suunas. Ehitusgeoloogilise uuringu käigus puuritud puuraukude läbilõiked on esitatud tabelis 1.1.

**Tabel 1.1.** Väljavõte OÜ Rakendusgeoloogia 2008. a tööst, puuraukude geoloogiliste tulpade kokkuvõte.

<b>PUURAUK 1</b> (elamukrunt POS 7) <b>(suudme abs. kõrgus 57,30 m)</b>	<b>PUURAUK 2</b> (elamukrunt POS 2) <b>(suudme abs. kõrgus 55,55 m)</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Muld (tüsedus 0,65 m);</li> <li>• Väheese orgaanilise aine sisaldusega möll: hall, väga kohev, niiske (tüsedus 0,60 m);</li> <li>• Peenliiv: kollane, kohev, niiske (tüsedus 0,65 m);</li> <li>• Kruusaga savimöll (moreen): hallikaspruun, väheplastne, sitke, sisaldab jämeperdu 10...15%. Alates 2,7 m sügavuselt pehme, sisaldab kuni 0,2 m paksuseid veeküllastunud peenliiva vahekihte. Alates 3,7 m sügavusel maapinnast sitke (tüsedus 3,10 m).</li> <li>• Pinnasevee sügavus on 2,60 m maapinnast.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Muld (tüsedusega 0,45 m);</li> <li>• Väheese orgaanilise aine sisaldusega möll: hall, väga kohev, niiske (tüsedusega 0,30 m);</li> <li>• Möll: kollakashall, kohev, niiske. Vahemikus 0,8...1,3 m sügavusel maapinnast sisaldab veeriseid ~20%. Alates 1,6 m sügavusel maapinnast veeküllastunud (tüsedusega 1,15 m);</li> <li>• Möll: sinakashall, viirkihilise tekstuuriga, kohev, sisaldab üksikuid kuni 0,02 m paksuseid savi vahekihte. Alates 3,5 m sügavusel maapinnast väga kohev (tüsedus 2,10 m).</li> <li>• Pinnasevee sügavus on 1,60 m maapinnast.</li> </ul>

Maa-ameti kaardirakenduse alusel levivad detailplaneeringuala lõunaosas leostunud gleimullad (Go), põhjapoolses osas on esindatud ka gleistunud leetjad mullad (KIg), joonis 1.3. Mullakatte paksus alal on 0,45 – 0,65 m. PRIA (2009) andmetel kinnistutel ega nende vahetus läheduses maaparandussüsteeme ei asu.



**Joonis 1.3.** Detailplaneeringuala mullakaart (allikas: Maa-ameti kaardirakendus, 2009).

## Radoon

OÜ Eesti Geoloogiakeskuse 2004. a koostatud esialgse radooniriski levilate kaardi alusel on detailplaneeringuala näol tegemist alaga, kus moreen ja liustikuvee setted võivad olla kõrge radoonisisaldusega (joonis 1.4). Detailplaneeringualal täiendavaid radooni alaseid uuringuid läbi viidud ei ole.



**Joonis 1.4.** Väljavõte OÜ Eesti Geoloogiakeskuse kaardist (2004) „Eesti esialgse radooniriski levilate kaart“.

## Pinnaveekogud

Detailplaneeringuala asub Saadjärve kaldal, mis on oma 707,6 ha pindalaga suuruselt Eesti kuues järv. Tekkinud on Saadjärv nagu teisedki Vooremaa järved mandrijää künde ning sulavee uuristava tegevuse tagajärjel. Järve sügavus küünib selle keskosas 25 meetrini ning vesi on hea läbipaistvusega (3-6 m). Järves leidub mitmeid haruldasi taime- ja loomaliike (vt ptk 1.3). Peipsi ja Võrtsjärve järel on Saadjärv Eesti sisevete üks kalarikkamaid veekogusid (allikas: <http://www.visittartu.com>). Keskkonnaministeeriumi poolt 2008. a tellitud ja AS-i Maves koostatud uurimuse „Ülevaade olulisematest veemajandusprobleemidest Eestis“ põhjal on Saadjärve seisund väga hea.

## Hüdroteoloogia

Tartu vald asub Ülem-Kesk–Devoni ja Kesk-Alam–Devoni veeladestiku piiril. Saadjärve külas kasutatakse veevarustuse tagamiseks Kvaternaari põhjaveekihti. Tartu valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arendamise kava kohaselt on Saadjärve küla ühisveevarustuses kasutatava puurkaevu vesi ülennormatiivse rauasisaldusega.

OÜ Eesti Geoloogiakeskuse 2001. a koostatud „Eesti põhjavee kaitstuse kaardi“ alusel asub detailplaneeringuala suhteliselt kaitstud põhjaveega alal (joonis 1.5). Tegemist on ilma olulise põhjaveevaruta kihtide või veepidemetega alaga. Maapinnalt esimese aluspõhjalise veekompleksi hüdroisohüps jääb 50 m juurde.



**Joonis 1.5.** Põhjavee kaitstud detailplaneeringu alal (allikas: Eesti põhjavee kaitstuse kaart 1:400 000, OÜ EGK 2001) – legendis esitatud vaid põhjaveekaitstusega seonduv.

### 1.3 Ülevaade Natura 2000 aladest ning looduskaitsest

#### 1.3.1 Natura 2000 alad

Detailplaneeringu koosseisu kuuluvad katastriüksused asuvad täielikult Vooremaa linnuala ning Vooremaa järvede looduslalal, mis kuuluvad Natura 2000 alade nimistusse.

**Vooremaa linnuala** (kood EE0080171), pindala 3733 ha, on loodud Jõgeva ja Tartu maakonnas linnudirektiivi I lisa linnuliikide ja I lisast puuduvate rändlinnuliikide elupaikade kaitseks. Liigid, kelle elupaiku kaitstakse: rästas-roolind (*Acrocephalus arundinaceus*), sinikael-part (*Anas platyrhynchos*), suur-laukhani (*Anser albifrons*), rabahani (*Anser fabalis*), punapea-vart (*Aythya ferina*), tuttvart (*Aythya fuligula*), hüüp (*Botaurus stellaris*), mustviires (*Chlidonias niger*), roo-loorkull (*Circus aeruginosus*), lauk (*Fulica atra*), naerukajakas (*Larus ridibundus*), tuttpütt (*Podiceps cristatus*), hallpõsk-pütt (*Podiceps grisegena*).

**Vooremaa järvede loodusala** (kood EE0080110), pindala 1950 ha, on loodud Jõgeva ja Tartu maakonnas loodusedirektiivi I lisa elupaigatüüpide ja II lisa liikide elupaikade kaitseks. Kaitstavad elupaigatüübid: vähe- kuni kesktoitelised mõõdukalt kareda veega järved (3130), vähe- kuni kesktoitelised kalgiveelised järved (3140), looduslikult rohketoitelised järved (3150). Liigid, kelle elupaiku kaitstakse: tiigilendlane (*Myotis dasycneme*); harilik hink (*Cobitis taenia*), harilik vingerjas (*Misgurnus fossilis*); laiujur (*Dytiscus latissimus*). Harilik hink ja harilik vingerjas, kes elutsevad EELIS-e ((Eesti Looduse Infosüsteem – Keskkonnaregister): KeM Info- ja Tehnokeskus) andmeil Saadjärves, kuuluvad Looduskaitseaduse alusel III kaitsekategooriasse, tiigilendlane aga II kaitsekategooriasse.

#### 1.3.2 Looduskaitse

Mõlemad planeeritavad katastriüksused asuvad täielikult Vooremaa maastikukaitseala (üldpindala 9 882 ha) piiranguvööndis (pindala 9 598 ha) ning peaaegu täielikult (välja arvatud Lingukivi maaüksuse põhjanurk) kaitsealuses Saadjärve pargis (pindala

12,5 ha), mis on keskmise liigirikkusega (38 liiki). Saadjärve mõisapargi hoolduskava kohaselt on detailplaneeringualal tegemist vabakujulise poolavatud vaadetega pargiga, kus Saadjärve-poolse jääval alal (ca 50 m laiuse tsoonina) on hästi hooldatud park, milles on säilinud mõisaaegseid põlispuuid. Alale jäävate kuivenduskraavide kinnikasvamisega on ala muutumas kohati liigniiskeks, mis võib avaldada või on juba avaldanud põlispuudele negatiivset mõju. Detailsem analüüs eelhinnangus käsitletava ala kohta on esitatud käesoleva dokumendi lisa 3.

Detailplaneeringuala kagunurgas asub kaitstav looduse üksikobjekt „Keskmise Kalevipoja graniidist Lingukivi“ (rändrahn, kivikülv). Lingukivi katastriüksuse Saadjärve poolne osa on määratud Tartumaa maakonnaplaneeringu teemaplaneeringuga *Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused* rohevõrgustiku tugi- ehk tuumalaks T33. Eelpool nimetatud aladele ning Lingukivile seatud nõudeid, tingimusi ning kaitse-eesmärke on kirjeldatud ptk 2.

Lisaks ptk 1.3.1 kirjeldatud liikidele leidub detailplaneeringualal ka veelendlasi (*Myosotis daubentonii*), põhja-nahkhiiri (*Eptesicus nilssonii*), pargi-nahkhiiri (*Pipistrellus nathusii*) ja suurvidevlasi (*Nyctalus noctula*), kes kuuluvad *Looduskaitseaduse* alusel II kaitsekategooriasse (allikad: EELIS, 2009; M. Masing, 2009; määrus I ja II kaitsekategooriana kaitse alla võetavate liikide loetelu).

## 1.4 Kliimaatilised tingimused

Tartu vallas asuvat detailplaneeringuala iseloomustavad meteoroloogilised näitajad on toodud allpool (allikas: Eesti Meteoroloogia ja Hüdroloogia Instituut, [www.emhi.ee](http://www.emhi.ee)).

### Õhutemperatuur

aastane keskmine	- 4,9 °C
kõige soojema kuu (juuli) keskmine	16,6 °C
kõige külmema kuu (jaanuar, veebruar) keskmine	- 6,0 °C

### Sademed

aastane keskmine	585 mm
minimaalne (veebr.) kuu keskmine	23 mm
maksimaalne (august) kuu keskmine	86 mm

### Tuulekiirus (Tartumaa tuulteroosi vt. joonis 1.6)

aasta keskmine	4,1 m/s
kõige vaiksem ühe kuu (august) keskmine	3,2 m/s
kõige suurem ühe kuu (detsember) keskmine	4,6 m/s



Joonis 1.6. Tartumaa tuulteroois (allikas: [www.emhi.ee](http://www.emhi.ee))

## 2. Strateegilistest dokumentidest ja EV seadusandlusest tulenevad tingimused

### 2.1 Tartu maakonna strateegilised dokumendid

**Tartu maakonnaplaneering** (kehtestatud 1998. a) teeb ettepaneku määrata Saadjärve äärne piirkond detailplaneeringu kohustusega alaks. Lisaks sellele on Saadjärve ümbruse näol maakonnaplaneeringu kohaselt tegemist suure puhke-eeldusega alaga.

**Tartu maakonnaplaneeringu teemaplaneeringu Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused** (2004...2006. a) kohaselt paikneb käesoleva detailplaneeringuala Saadjärve-poolne osa 8,5 km<sup>2</sup> suurusel kohaliku tähtsusega roheline võrgustiku tugi- ehk tuumalal „Vooremaa“ (T33), joonis 2.1. Saadjärve-äärne kalda piirkond on teemaplaneeringus määratud konfliktalaks, kus maakasutuslik iseloom takistab või võib tulevikus takistada roheline võrgustiku pidevuse säilimist ja üldist toimimist, kuna teemaplaneeringus määratud struktuurielemendid on olemasoleva asustuse mõjualas. Rohelise võrgustiku toimimiseks ja sidususe tugevdamiseks on teemaplaneeringus toodud järgmised tingimused ja soovitused, mida käesoleval juhul arvestada:

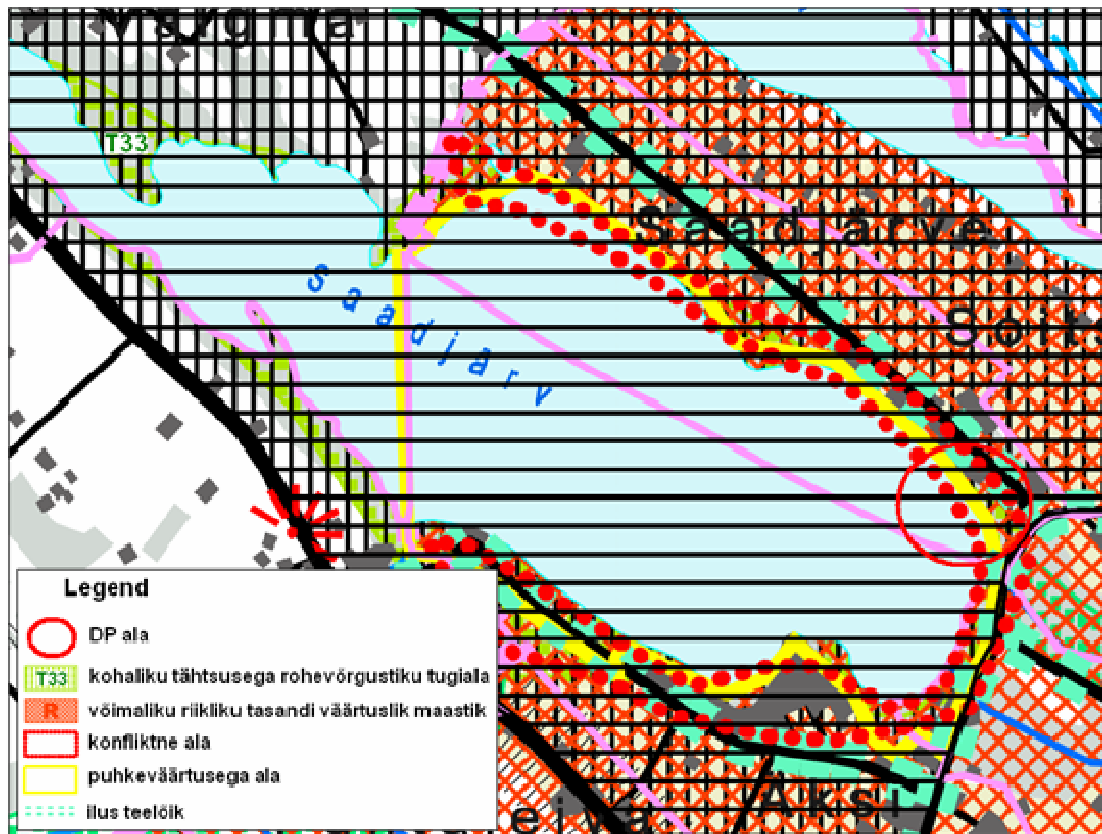
- Senise asustuse ja maakasutuse struktuuri säilitamine;
- Kompaktse hoonestusega alad planeerida väljapoole rohelist võrgustikku;
- Võrgustikus tagada ehituskeeluvööndi maksimaalne laius;
- Säilitada võrgustiku elementide suurus ja maakatte tüüp, geograafiline asukoht võib seejuures nihkuda.

Detailplaneeringuala asub täielikult maakondliku ning võimaliku riikliku tähtsusega väärtuslikul maastikul „Lõuna-Vooremaa“ (R3), joonis 2.1. Teemaplaneeringus on toodud järgmised väärtusliku maastiku säilimist tagavad meetmed, mida käesoleval juhul arvestada:

- Ehitustraditsioone järgivate oluliste arhitektuurinõuete sätestamine detailplaneeringutes ja projekteerimistingimustes;
- Üldplaneeringus ja maastikuhoolduskavades määrata tähistatud puhkekohad ja avatavad/säilitatavad vaated ümbrusele avalikelt teedelt;
- Üldplaneeringus määrata avalikult kasutatavad juurdepääsud järvede kaldale ning maade ümberkruntimisel moodustada vastavad teemaa katastriüksused.

Lisaks eeltoodule on Tartu maakonna teemaplaneeringu *Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused* seletuskirja kohaselt Vooremaa maastikukaitsealal asuv Saadjärve ümbrus üheks Tartu maakonna suurimaks puhkeväärtusega alaks, mille säilimiseks on toodud järgmised meetmed, mida käesoleval juhul arvestada:

- Avalikkuse sellekohase huvi ja surve edendamine, meede eeldab piisavat puhkealade avalikku kasutuse võimaldamist;
- Ehitusõiguse andmisel puhkeväärtuse kahanemise vältimine;
- Taluvuskoormuse suurendamist parklate, käigu- ja rattaradade, telkimis- ja lõkkekohtade ning viidasüsteemi rajamisega;
- Maastikuhoolduskavade ja –projektide koostamine ja elluviimine ning kaitsealadel paiknevate puhkealade kaitsemeetmete väljatöötamisel puhkeväärtuse arvestamine.



Joonis 2.1. Väljavõte Tartu maakonnaplaneeringu teemaplaneeringu *Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused* (2004...2006. a.) koondkaardist.

**Tartu maakonna arengustrateegia 2014. aastani** (kehtestatud 2004. a.) seletuskirja kohaselt on käsitletava piirkonna eesmärkideks muuhulgas puhkevõimaluste avardamine, turismi (sh loodusturismi) ja puhkemajandusega seonduv, puhaste ja kaunite elukeskkondade rajamine ning elupaikade, koosluste ja liikide kaitse (sh Natura aladel).

## 2.2 Tartu valla strateegilised dokumendid

**Tartu valla üldplaneeringu** (kehtestatud 2008. a) kohaselt asub käesolev planeeringuala detailplaneeringu kohustusega tiheasustusosalal ning kaitsealuses pargis, millele on osaliselt antud elamumaa sihtotstarve (joonis 2.2). Valla üldplaneeringus sätestatu on kooskõlas üldplaneeringule koostatud keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) aruandega (Hendrikson & Ko OÜ, 2008). Valla üldplaneeringu maakasutuskaardi väljavõtet iseloomustaval joonisel 2.2 on siiski üks vastuolu, kuna ptk 1.1 alusel ei asu detailplaneeringuga kaetud alal metsamaad, mis põhjustaks Saadjärve kalda ehituskeeluvööndi laienemist kalda piiranguvööndini (100 m), mida näitab aga joonis 2.2.

Tartu valla üldplaneeringu maakasutuskaardi väljavõttel (joonis 2.2) ei kajastu otseselt Tartu maakonnaplaneeringu teemaplaneeringu *Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused* (2004...2006. a) välja toodud kohaliku tähtsusega roheline võrgustiku tugi- ehk tuumalal „Vooremaa“ (T33), joonis 2.1., vaid alale on

määratud „kaitsealuse või väärtusliku liigi elu- või kasvupaik“. Rohevõrgustik jääb valla üldplaneeringu kaardi alusel käsitletavast alast ida suunda.



Joonis 2.2. Väljavõte Tartu valla üldplaneeringu (2008. a) maakasutuse kaardist.

**Tartu valla arengukava** (kehtestatud 2007. a) määratleb Äksi-Saadjärve piirkonna elupaikade, puhkemajanduse ja turismi piirkonnaks. Saadjärve piirkond seondub kõige enam vaba aja veetmise ja turismiga. Piirkonda iseloomustavad unikaalsed pinnavormid ja veekogud, mille ümbruses asub enamik olulisi vaatamisväärsusi ning turismiobjekte. Kaasaegseks turismi ja puhkalaks kujunemiseks on vajalik Saadjärve piirkonna võimaluste arendamine ning kohalike eelduste otstarbekas esiletoomine, et eristuda teistest sarnastest puhkealadest.

**Tartu valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni (ÜVK) arengukava 2009-2020** (kehtestatud 2009. a) kohaselt kasutab Saadjärve külas praegu ühisveevarustust küla 133 elanikust 40 (st 32 %). Kuna Saadjärve ühisveevarustuses kasutatava puurkaevu joogivee analüüside andmeil on põhjavesi ülenormatiivse üldraua sisaldusega, siis kavandatakse tulevikus ühendada veevõrk ühtsesse võrku Salu puurkaevuga ning Saadjärve puurkaev likvideerida või rakendatakse vajalikku veepuhastust Saadjärve puurkaevu veele.

Kuna ühisveevarustussüsteem on rajatud 1970. aastatel, on torustiku seisukord halb. Seetõttu näeb Tartu valla ÜVK ette kogu joogiveetorustiku asendamist. ÜVK alusel ulatub olemasolev ja rekonstrueeritav torustik ka käsitletava detailplaneeringualani.

Ühiskanalisatsioon Saadjärve külas hetkel puudub, reovesi kogutakse kogumiskaevudesse ning transporditakse lähimasse toimivasse purgimissõlme, milleks on Tartu linna puhastusseadmete juures asuv mõõteseadmetega varustatud purgimissõlm. Perspektiivis rajatakse kanalisatsioon ja piirkonda teenindav lokaalne reoveepuhasti. ÜVK alusel ulatub perspektiivne reoveetorustik ka käsitletava detailplaneeringu alani. Käesoleva töö koostajale teada olevate andmete kohaselt ei

kuulu piirkond siiski < 2000 ie reoveekogumisalade hulka, mida tunnustaks Keskkonnaministeerium.

Keskkonnaministri 06. aprill 2006. a käskkirja nr 403 **Tartu maakonna põhjaveevarede kinnitamine** kohaselt Tartu vallas põhjaveevare kinnitatud ei ole.

**Tartu valla ehitismääruse** (Tartu Vallavolikogu 19.11.03. a määrus nr 13) ülesanneteks on valla ruumilise planeerimise, ehitusliku projekteerimise, ehitamise üldiste põhimõtete ja reeglite seadmine. Määruse kohaselt peab ehitise olema projekteeritud ja ehitatud hea ehitustava ja üldtunnustatud ehituslike põhimõtete järgi. Ehitise peab:

- 1) olema teostuselt heatasemeliselt;
- 2) sobima ümbritsevasse keskkonda ja arvestama väljakujunenud arhitektuurset olukorda;
- 3) mitte olema ohtlik inimestele ja nende varale ega keskkonnale.

Lisaks on Tartu valla ehitismääruses seatud järgmised asjakohased nõuded ehitisele:

- Ehitise projekteerimisel ja ehitamisel tuleb arvestada ehitisele seadustes ja nende alusel kehtestatud õigusaktides sätestatud kohustuslike nõuetega ning asjaõigusseaduses sätestatud naabrusõigustega.
- Ehitise peab olema projekteeritud ja ehitatud nii, et oleks tagatud vaba juurdepääs selle ning teiste vahetus naabruses asuvate ehitiste remondiks, hoolduseks ja tulekahjude ning muude avariide ja õnnetuste likvideerimiseks.
- Ehitise projekteerimisel ja ehitamisel ehituskrundile tuleb jätta selle minimaalseks kauguseks naaberkrundi piirist vähemalt pool ehitise piiripoolse osa kõrgusest, kui naaberkruntide omanikud ei lepi kokku teisiti ja selle kokkuleppega on nõustunud tuleohutuse järelevalveasutus või kui detailplaneering ei näe ette teisiti.

## ***2.3 Muud asjakohased õigusaktid ja dokumendid***

Vastavalt **Veeseaduse** (RT I 1994, 40, 655, ...) § 10-le on Saadjärve kallasraja laius 4 m. Kallasrada on kaldariba avaliku veekogu ja avalikuks kasutamiseks määratud veekogu ääres ning asub kaldavööndis.

Veeseaduse § 29 kohaselt moodustatakse vee kaitsmiseks hajureostuse eest ja veekogu kallaste uhtumise vältimiseks veekogu kaldale veekaitsevöönd, mis Saadjärvel on 10 m. Muuhulgas on veekaitsevööndis keelatud järgnevad tegevused:

- puu- ja põõsarinde raie ilma Keskkonnaameti nõusolekuta, välja arvatud raie maaparandussüsteemi eesvoolul maaparandushoiutööde tegemisel;
- majandustegevus, välja arvatud heina niitmine ja roo lõikamine.

Muinsuskaitseobjektidest asub Mõisatalli maaüksusel (79402:001:0413) kultuurimälestis „Saadjärve mõisa härjatall“ ning Lingukivi maaüksuse põhjaosas arheoloogiamälestis „Asulakoht“, kus paikneb ka nõukogude aegne saun. **Muinsuskaitseaduse** (RT I 2002, 27, 153, ...) § 25 lg 1 kohaselt kehtestatakse kinnismälestise kaitseks kaitsevöönd, milleks on 50 m laiune maa-ala mälestise väliskontuurist või piirist arvates, kui mälestiseks tunnistamise õigusaktis ei ole ette



nähtud teisiti. Kultuurimälestiste riikliku registri (<http://register.muinas.ee>) kohaselt „Saadjärve mõisa härjatallil“ ning „Asulakohal“ kaitsevööndit ei ole.

**Looduskaitseeaduse** (RT I 2004, 38, 258, ...) § 38 lg 1 kohaselt on üle 10 ha suuruse järve kalda ehituskeeluvööndi laius 50 m ning allikal vastava vööndi laiuks 25 m. Kalda ehituskeeluvööndis on uute hoonete ja rajatiste ehitamine keelatud.

Saadjärve kalda piiranguvööndi ulatus on 100 m ning allikatel 50 m, vastavalt *Looduskaitseeaduse* § 37 lg 1. Kalda piiranguvööndis ei tohi lageraielangi pindala olla suurem kui kaks hektarit, välja arvatud maaparandussüsteemi eesvoolu veekaitsevööndis maaparandushoiu-tööde tegemisel. Kalda piiranguvööndis on keelatud reoveesette laotamine, matmispaiga rajamine, jäätmete töötlemiseks või ladustamiseks määratud ehitise rajamine ja laiendamine, välja arvatud sadamas ning maavara kaevandamine.

*Looduskaitseeaduse* § 38 lg 2, sätestab, et järve kaldal metsamaal ulatub ehituskeeluvöönd kalda piiranguvööndi piirini. Maa-ameti andmeil metsamaad detailplaneeringualal ei ole, ala kuulub Saadjärve pargi koosseisu. Seega võib väita, et otseselt ei ulatu käsitletava detailplaneeringualani metsamaast tulenev lisapiirang, kuigi selle sätestab valla üldplaneeringu maakasutuskaart (joonis 2.2) ja üldplaneeringu KSH (vt ptk 2.2).

Detailplaneeringuala kagunurgas paikneva Lingukivi piiranguvööndi ulatus on *Looduskaitseeaduse* § 68 lg 1 kohaselt 50 m. Keelatud on üksikobjekti kaitseeeskirjaga vastuolus olev või objekti seisundit (sh. ilmet) kahjustada võiv tegevus, kui seda ei tingi objekti säilitamiseks või objektist tekkiva kahju vältimiseks rakendatavad abinõud.

Mõlemad detailplaneeringu koosseisu kuuluvad maaüksused asuvad Vooremaa maastikukaitseala piiranguvööndis. Sellest tulenevalt kehtib neile maaüksustele vastavalt **Looduskaitseeadusele** piiranguvööndi kaitsereežiim määruses **Vooremaa maastikukaitseala kaitse-eeskiri** (VV 30.11.06. a. määrus nr 245) sätestatud erisustega. Nimetatud kaitse-eeskirja kohaselt on Vooremaa piiranguvööndi kaitseeesmärk Vooremaa maastikule tüüpiliste suurvoorte ja nende vahel asuvate järvede, sealse elustiku mitmekesisuse ja maa kasutamisel väljakujunenud traditsioonilise pärandkultuurimaastiku ilme säilitamine ja taastamine. Vooremaa maastikukaitsealal on kaitseala valitseja nõusolekuta keelatud järgmised tegevused:

- 1) muuta katastriüksuse kõlvikute piire ja sihtotstarvet;
- 2) koostada maakorralduskava ja teostada maakorraldustoiminguid;
- 3) väljastada metsamajandamiskava;
- 4) kehtestada detailplaneeringut ja üldplaneeringut;
- 5) anda nõusolekut väikeehitise, sealhulgas lautri või paadisilla ehitamiseks;
- 6) anda projekteerimistingimusi;
- 7) anda ehitusluba.

Kaitsealal on keelatud ehitada lähemale kui 50 meetrit üle kümne hektari suurusega järvest. Lisaks sellele on järve kaldal metsamaal keelatud uute ehitiste püstitamine kalda piiranguvööndis.

Vooremaa piiranguvööndis on lubatud majandustegevus, jahipidamine, ehitise (kaasa arvatud ajutise ehitise) püstitamine ning uuendusraie (sealjuures ei tohi lageraielangi

laius ületada 30 m ega pindala 2 ha). Piiranguvööndis on keelatud järgmised tegevused:

- 1) energiapuistute rajamine;
- 2) maavara kaevandamine, välja arvatud *Maapõuuseaduse* § 59 lõikes 2 sätestatud juhul kaitseala valitsejaga kooskõlastatud kohtades;
- 3) biotsiidi ja taimekaitsevahendi kasutamine üleujutatavatel aladel ja külmunud pinnasel, metsamaal ning looduslikul rohumaal, välja arvatud kaitseala valitseja nõusolekul teadustöö eesmärgil ning putukkahjurite ja seenhaiguste kahjustuskolletes;
- 4) soo- ja soovikumetsades puidu kokku- ja väljavedu külmumata pinnasel.

Järvevaadete avamiseks on Vooremaa maastikukaitseala kaitse-eeskirja kohaselt vajalikud puu- ja põõsarinde raied ning puistu raadamine.

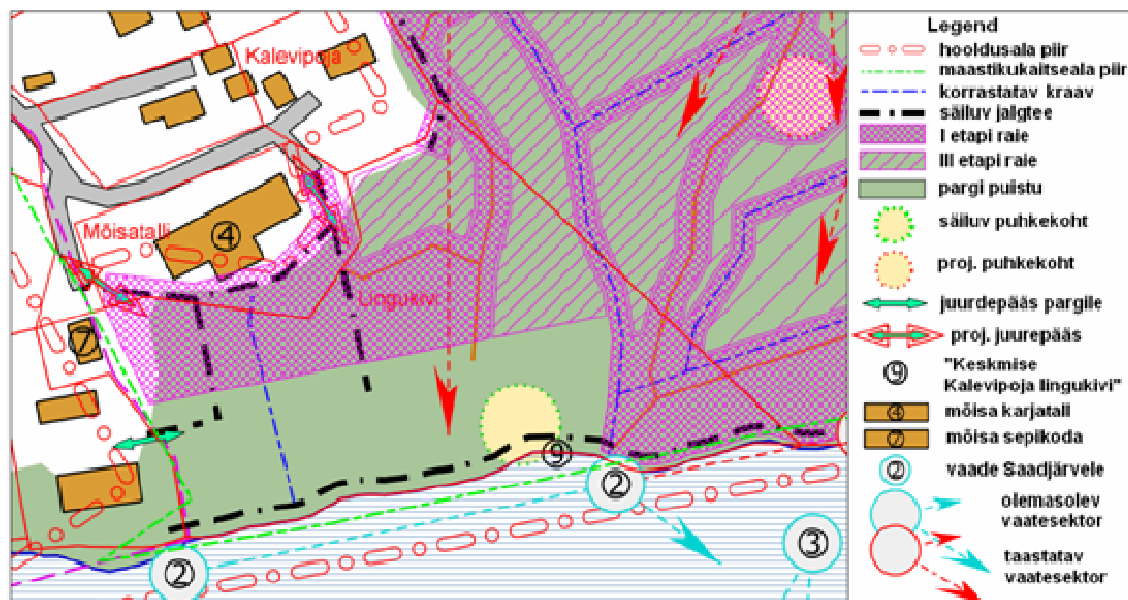
Vooremaa maastikukaitsealale on koostatud ka **Vooremaa maastikukaitseala kaitsekorralduskava** (eelnõu seisuga 13.03.2009. a), milles esitatud keelatud ja lubatud tegevuste nimekiri kattub kaitseala kaitse-eeskirjas tooduga.

Lisaks sellele asuvad mõlemad detailplaneeringu koosseisu kuuluvad maaüksused kaitsealuses Saadjärve pargis (välja arvatud Lingukivi maaüksuse põhjanurk), mille kohta kehtib Vabariigi Valitsuse 3.03.06. a määrus nr 64 **Kaitsealuste parkide, arboreetumite ja puistute kaitse-eeskiri**. Nimetatud eeskirja kohaselt on pargi kaitse-eesmärk ajalooliselt kujunenud planeeringu, dendroloogiliselt, kultuurilooliselt, ökoloogiliselt, esteetiliselt ja puhkemajanduslikult väärtusliku puistu ning pargi- ja aiakunsti hinnaliste kujunduselementide säilitamine koos edasise kasutamise ja arendamise suunamisega.

2008. aastal koostati **Saadjärve mõisapargi hoolduskava**, mille eesmärgiks on teadlikult planeerida Saadjärve kaitsealuse mõisapargi ruumilist arengut pikemas perspektiivis. Hoolduskava käsitleb pargi hooldamata osa, mis oli varasemalt vabakujulise kompositsiooniga pargiosa osaks (rajatud 19. saj. I poolel).

Hoolduskava sätestab, kuidas tuua esile pargi ajalooline kompositsioon ning pargi miljöö esteetiline, ökoloogiline aga ka rekreatsiooniline väärtus. Pargi hoolduskava aitab kaasa kohalikele inimestele avaliku ühiskasutatava vabaõhuala loomisele, pargi väärtuste ja arenguvõimaluste teadvustamisele, elukeskkonna ja puhkevõimaluste mitmekesistamisele ning edendamisele, huvitava ajaloo ja rahvapärismuste säilitamisele ning tutvustamisele.

Hoolduskavas pannakse paika ala peamised hoolduse eesmärgid, nende saavutamiseks vajalikud hooldustööd ning tööde teostamise järjekord. Hoolduskava kohaselt tuleks ajalooline park säilitada. Selleks on vajalik lisaks väärtuslikele põlispuudele säilitada noori tugevaid põlispuude liigilise koosseisuga ühtivaid puuliike ning isegi kuivanud puid. Puistu uuendamiseks ning vaadete avamiseks ja jalgteede, matkaradade, puhkekohtade ja kraavide puhastamiseks on vajalik võsastunud alal teostada raieid. Lisaks sellele on Saadjärve mõisapargi hoolduskava kohaselt vajalik säilitada ja korrastada olemasolevad juurdepääsud ja puhkekohad ning vajadusel neid ka juurde projekteerida. Hoolduskavas toodud vajalike tööde kohta Mõisatalli ja Lingukivi maaüksustel ning nende lähiümbruses annab infot alljärgnev joonis 2.3.



**Joonis 2.3.** Väljavõte Saadjärve mõisapargi hoolduskava (2008. a) joonisest 5 „Hooldustööd“.

Joonisel 2.3 esitletud mõisa sepikoda ei asu käesolevas dokumendis hinnatud tegevuse arendaja (hr Aivar Kõiv) andmeil joonisel näidatud kohas. Nimetatud hoone näol on tegemist nõukogude aegse saunaga. Joonisel viidatud endisaegse sepikoda asukoht jääb sauna-hoonest ca 20 m kaugusele. Nimetatud tõi ka kinnitab ka hoolduskava lisas 1 toodud ajalooline mõisaplaan.

### 3. Kavandatava tegevuse kirjeldus

Detailplaneeringu eesmärgiks on jagada Lingukivi maaüksus, anda ehitusõigus kuni 2 üksikelamu ja abihooone projekteerimiseks ning ehitamiseks, muuta Mõisatalli maaüksuse kasutamise sihtotstarvet ning anda tingimused olemasoleva tallihoone rekonstrueerimiseks. Kavandatava käigus säilitakse maksimaalselt väljakujunenud maastikuilmet. Käesoleva detailplaneeringu koostamine ei ole otseselt seotud KeHJS § 33 lg 1 p 1 tooduga. Järgnev ülevaade lähtub lisa 1 toodud eskiisist ja detailplaneeringu seletuskirjast (OÜ Tartu Arhitektuuribüroo 2008-2009. a.) ning selle juurde kuulunud dokumentidest. Samuti lähtutakse lisa 3 toodud dokumentatsioonist ning seal analüüsitud hoonestusalade alternatiividest.

Lingukivi maaüksusele on kavandatud **kahe elamukrundi** moodustamine (POS 2 ja POS 7), mille hoonestusaladele antakse ehitusõigus kuni 2 keldrita (OÜ Rakendusgeoloogia, 2008. a.) üksikelamu ning ühe abihooone projekteerimiseks ja ehitamiseks. POS 2 alal asuva olemasoleva hoone (nõukogude aegne saun), mis asub endiseaegses asulakohas (arheoloogiamälestis), asemele kavandatakse elamu abihoonet. Hoonestusele on seatud arhitektuurinõuded (n. välisviimistlusel kasutada puit- või kivimaterjale ning naturaalseid värvitoone), suurim lubatud ehitusalune pind põhihoonel 150 m<sup>2</sup> ning abihoonel 50 m<sup>2</sup> ning suurim lubatud kõrgus põhihoonel kuni 8 m ja abihoonel kuni 4 m. Siinkohal toome välja, et Tartu Vallavolikogu 18.06.2008. a otsuse nr 60 juurde koostatud detailplaneeringu lähteülesande järgi võis näiteks hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala olla väikeelamumaal kuni 300 m<sup>2</sup>.

**Mõisatalli maaüksusele** (POS 8), kus asub ka muinsuskaitsealune Saadjärve mõisa härjatall, on määratud kolme sihtotstarbe valiku võimalikkus vahemikes 0-30% elamumaa, 0-50 % ärimaa ja 0-50% ühiskondlike hoonete maa. Muinsuskaitsealuse Saadjärve mõisa härjatalliga seonduvat ehitus- ja renoveerimistegevust detailplaneeringust huvitatud isik (hr Aivar Kõiv) ise läbi ei vii. Nimetatud maaüksus on detailplaneeringu alasse haaratud valla nõudel, et tagada piirkonna ühtsem areng.

Planeeringuga muudetakse olemasolevat **liikluskorraldust** (vt lisa 1). Väljakujunenud traditsioonilise maastikuilme säilitamise eesmärgil on detailplaneeringuga soovitatud vältida teede asfalteerimist ning kasutada muid teekatteid, mis peaksid siiski välistama teede tolmamise. **Parkimine** lahendatakse krundisisiselt, mõlemal elamumaa krundil eraldi. Mõisatalli krundile on olemasoleva hoone kirdeküljele planeeritud kuni 9-kohaline parkla. Lisaks autoteedele on planeeritud **matkarada** POS 7-ni viiva ja rajatava juurdepääsutee juurde.

Saadjärve kaldale jäävatele kruntidele (POS 3 ja POS 6) ehitustegevust planeeritud ei ole ning need jäävad **maatulundusmaaks**. Järve äärde on planeeritud ka üks avalik **üldkasutatava maa** krunt (POS 5), milleni viib (POS 4) ja läbib matkarada. Üldmaaga tagatakse avalik juurdepääs Saadjärve äärde, looduskaitsealuse üksikobjekti „Keskmise Kalevipoja lingukivi“ juurde ja parki.

Detailplaneeringuga on määratud nõuded ka **haljastuse** ja **heakorrastuse** edasiseks projekteerimiseks. Elamumaade krundisisene haljastus tuleb lahendada eraldi projektidega (vt ka lisa 3). Haljastuse rajamisel peab säilima pargiala miljöö, mis looduspargi puhul seisneb suletud ja avatud alade vahekorras. Planeeritavatel maatulundusmaadel ja üldkasutataval maal on keelatud vaadete sulgemine

Saadjärvele ning vajalik on võsa likvideerimine, lähtudes ka Saadjärve mõisapargi hoolduskavast (vt ptk 2) ning lisas 3 toodu teabest. Vaatelisuse säilimise ja juurdepääsu tagamise huvides ei ole **piirete rajamist** detailplaneeringualale ette nähtud.

Planeeritavate eluhoonete ja härjatalli **veevarustuse** lahendamiseks on kavandatud liitumine Einmanni kinnistu (79402:001:0644) põhjaküljele jääva olemasoleva ühisveevärgi veetorustikuga. Veetrassid on kavandatud peamiselt teemaale. Detailplaneeringu seletuskirjas on arvestatud, et ühes elamus elab 3 inimest ja üks inimene tarbib vett 150 l/d, mis teeb kahe leibkonna maksimaalseks veetarbeks 0,9 m<sup>3</sup>/d. POS 8 hoone kasutamisel (külastajad ja personal) on arvestatud veetarbeks 2,9 m<sup>3</sup>/d (ööpäevas ca 72,5 inimest, üks inimene tarbib 40 l vett). Kokku on detailplaneeringuala maksimaalne võimalik veetarve seletuskirja kohaselt 3,8 m<sup>3</sup>/d.

Alal **tekkiv reovesi** kogutakse rajatavatesse kogumismahutisse (igale hoonele eraldi mahuti), mis on kooskõlas vee ettevõtte poolt väljastatud liitumistingimustega. Mahutite kasutamine on vajalik seni, kuni ehitatakse välja ÜVK-le vastav ühiskanalisatsioon. Nimetatud ajutise lahendusega on nõustunud ka Tartu Vallavalitsus (30.01.2009. a kiri nr 7-2/131), juhul kui hiljem liitutakse vastavalt ÜVK-le kavandatud ja tulevikus rajatava ühiskanalisatsiooniga. Kanalisatsioonitrassid on detailplaneeringuga kavandatud peamiselt teemaale.

**Tuletõrje veevõtukoht** on detailplaneeringuga ette nähtud Lähte-Elistvere tee äärde, kust kaugus planeeringualale on linnulennult ca 400 m. Kasutada saab ka ÜVK-s ette nähtud teisi tuletõrje veevõtukohti, mis jäävad käsitletava tegevuse piirkonda.

**Sademe- ja dreanaživee** juhtimine olmekanalisatsiooni ei ole lubatud. Planeeringualal kogunev sademevesi immutatakse enamjaolt pinnasesse, krundisisesele. Sõiduteel tekkiv sademevesi juhitakse tee äärde kalletega. Sademevee kohtpuhasteid ei kavandata, kuna selleks puudub ala ennast, selle kasutusintensiivust ja otstarvet arvestades vajadus.

Elamute **kütmine** lahendatakse lokaalselt elektri- ja/või tahkekütte kasutamise teel. Detailplaneeringuga on lahendatud ka muu **tehnilise infrastruktuuri** (elektrivarustus, välisvalgustus, side jms) parameetrid ja paiknemine (vt. lisa 1).

### **3.1 Kavandatud tegevuse kohta saabunud seisukohad**

Käesolevas ptk antakse ülevaade Tartumaa Keskkonnateenistuse ja Keskkonnaameti Jõgeva-Tartu regiooni Tartu büroo kirjalikest seisukohtadest, mis on esitatud detailplaneeringu ja selle keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindamise kohta.

Lingukivi ja Mõisatalli maaüksuste ning lähiala detailplaneeringule saabus 22.12.2008. a Tartumaa Keskkonnateenistuselt (praegune Keskkonnaameti Jõgeva-Tartu regiooni Tartu büroo) kiri nr 41-11-1/52631-4, milles on välja toodud, et „Tulenevalt keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimisseaduse § 6 lg-st 2 peab otsustaja andma eelhindangu selle kohta, kas lg-s 2 nimetatud valdkondade tegevusel on oluline keskkonnamõju. Eelhindangu andmisel tuleb lähtuda § 6 lg-s 3 nimetatud kriteeriumitest, sealhulgas kavandatava tegevuse eeldatavast mõjust Natura 2000 võrgustiku alale või mõnele muule kaitstavale loodusobjektile (p 4<sup>1</sup>)“.

Keskkonnateenistuse kirjas on muuhulgas välja toodud järgmised käesolevat detailplaneeringulahendust puudutavad probleemid:

- Planeeringuga kavandatud tegevus võib kahjustada kaitsealuseid pargipuid ja pargiarhitektuuri. Tekib vajadus okste kärpimiseks või isegi puude raieks, väheneb pargi arhitektuuriline väärtus;
- Elamute rajamisel planeeritud kohta kaasnevad eeldatavalt kahjustused puude juurestikule, halveneb kasvukoha veerežiim;
- Kavandatav tegevus võib avaldada negatiivsed mõju ka Natura 2000 võrgustiku linnu- ja loodusalale ning kaitstavatele loomaliikidele;
- Detailplaneeringus toodud reoveekäitluslahenduse – kuni ühiskanalisatsiooni rajamiseni on ajutiselt reovee ärajuhtimiseks ette nähtud kogumismahutid – võimalikkus tuleb selgitada KSH käigus ning lisaks peab lahendusega nõustuma ka kohalik omavalitsus;
- Detailplaneeringu joonistel tuleb näidata ühiskanalisatsiooni (torustike) paiknemine ja võimalik(e) reoveepumpla(te) asukohad (koos kujaga)...

Keskkonnaameti Jõgeva-Tartu regiooni Tartu büroolt tuli detailplaneeringule 2009. a. märtsi kirjaga nr JT 6-5/2154 ka teine seisukoht, milles kajastuvad põhiseisukohad on sisuliselt samad eelpool esitatud kirja kokkuvõttele.

Käesoleva eelhindangu koostamise ajal pöördus OÜ Alkranel Keskkonnaameti Jõgeva-Tartu regiooni poole, täpsustamaks detailplaneeringu alaga seonduvaid keskkonnaküsimusi. Keskkonnaameti Jõgeva-Tartu regioon vastas OÜ Alkranel küsimustele kahe kirjaga:

- Saadjärve park ja haruldased liigid (08.04.2009 nr. JT 14-4/6631-2);
- Nahkhiired Saadjärve ääres (17.04.2009 nr. JT 6-7/9264-2).

Nimetatud kirjades toodud teabega arvestati käesoleva dokumendi koostamisel. Siinkohal toome eelpool nimetatud kirjade alusel välja järgnevat:

- Arvestada tuleb pargi kui tervikliku säilinud osade väärtusega. Nimetatud alal kasvavad põlispuud on olulised kaitsealuste nahkhiireliikide suvekoolooniate toitumis- ja varjupaikadena. Pargi kaitse-eesmärgist lähtuvalt tuleb tagada pargiarhitektuurilise ruumi ja ka põlispuude säilimine, kuigi ei ole tegemist otseselt kaitsealuste puuliikidega.
- Hooned ei tohiks asuda põlispuudele lähemal kui puude kõrgus, kuna põlispuud võivad hooneid ohustada. Ehitamise käigus võivad kahjustada saada puude juured, mis vabalt kasvanud puudel on laiemal alal, kui puude võra. Kahjustatud puud on ühtlasi ka suuremaks ohuks ehitistele (eeskätt tormide korral), mistõttu võib tekkida vajadus nende likvideerimiseks. Seega võib ehitamine ohustada põlispuude säilimist, mis oleks vastuolus pargi kaitse-eesmärkidega.

Lisaks ülal toodud kirjalikele seisukohtadele on toimunud käesoleva eelhindangu koostamise käigus mitmeid arutelusid, kus on osalenud nii eelhindangu koostaja, Keskkonnaameti Jõgeva-Tartu regiooni esindaja Marica-Maris Paju (kaitse planeerimise spetsialist) kui ka arendaja ja planeerija (osalesid ühel kohtumisel). 06.07.09. a toimus kohtumine ja väljasõit detailplaneeringualale, millest võtsid osa Elar Pöldvere (Alkranel OÜ), Marica-Maris Paju (Keskkonnaameti Jõgeva-Tartu regioon) ja Edgar Kaare (Artes Terrae OÜ).

## 4. Detailplaneeringu elluviimisega kaasnevate keskkonnamõtjude strateegiline eelhinnang

Käesolevas peatükis antakse eelhinnang detailplaneeringu elluviimisega kaasneva võivatele keskkonnamõtjudele, arvestades KeHJS toodud kriteeriumeid (vt ptk Sissejuhatus), Tartumaa Keskkonnateenistuse ning Keskkonnaameti Jõgeva-Tartu regiooni Tartu büroo kirjades välja toodud küsimusi (vt ptk 3.1). Lähtudes käesoleva aruande peatükkidest 1...3 toodud ja analüüsitud teabest, vaadeldakse detailsemalt kavandatava tegevuse mõjutegureid järgnevates valdkondades või järgnevatele valdkondadele:

- Vee- ja kanalisatsioonitrasside ja rajatiste asupaigad ning reovee- ja sademeveekäitluse lahendus;
- Natura 2000 võrgustiku alad, kaitsealad ja kaitstavad loodusobjektid ning rohevõrgustik;
- Sotsiaal-majanduslik keskkond ning inimeste heaolu ja tervis.

Eelhinnangu käigus analüüsitakse ning hinnatakse lahendusi, mis on esitatud detailplaneeringu koostaja poolt keskkonnamõtju strateegilise eelhinnangu koostajale (lisa 1) ning lahendusi, mida analüüsis Artes Terrae OÜ töös „Mõisatalli ja Lingukivi maaüksuste maastikuarhitektuurne hindamine“ (lisa 3).

Lisas 1 ja 3 toodud lahendused on eelhinnangu protsessi käigus formeerunud ning neile on eelnenud teistsugused variandid, n. POS 7 hoonetusala muutus, hoonete suurima lubatud pindala vähenemine jms. Käesolevas dokumendis hinnatakse siiski praeguseks ajahetkeks välja kujunenud võimalikke lahendusi, mitte varasemaid visioone. Detailplaneeringu POS 2 puhul vaadeldakse elamu e. põhihoone võimalikku alternatiivset paiknemist kahes eri positsioonis (käesoleva töö lisa 3 joonis 4 ja 5). Artes Terrae OÜ tööst lähtuvalt on lisa 1 toodud lahendus (Tartu Arhitektuuribüroo OÜ), mis ühtib rohkem lisa 3 esitatud joonisega 5.

### 4.1 Vee- ja kanalisatsioonirajatiste asupaigad ning reovee- ja sademeveekäitluse lahendus

#### Joogiveevarustuse tagamine

Detailplaneeringu seletuskirjas esitatud veetarbe arvutused (vt ptk 3) on eelhinnangu koostaja seisukohalt ööpäeva maksimaalsed võimalikud. Elamutes on tõenäoline igapäevane olmevee tarve pigem 100 liitrit inimese kohta, mida kinnitab ka valla ÜVK (Erkas Arendusteenuste OÜ, 2009), seega üks leibkond tarbib vett 0,3 m<sup>3</sup>/d ja kaks leibkonda vastavalt 0,6 m<sup>3</sup>/d.

POS 8 toodud tulevase äri- ja ühiskondliku- ning elamuhoone kasutusintensiivsus sõltub selle tulevastest funktsioonidest. Siiski on detailplaneeringus toodud külastuskoormus ja sellest lähtuv veetarve saavutatav tõenäoliselt vaid nädalavahetuste ajal (laupäeval ja pühapäeval). Ülejäänud nädalapäevadel ei ole keskmine külastuskoormus eeldatavasti mitte suurem kui 20% maksimaalsest külastuskoormusest ehk ca 14,5 inimest (külastajad ja personal kokku), mis teeb veetarbeks ca 0,6 m<sup>3</sup>/d (esmaspäevast kuni reedeni).

Kogu detailplaneeringuala ööpäevane keskmine veetarve on eelpool toodu kohaselt seega 1,2...3,5 m<sup>3</sup>. Esitletud tarbitav veekogus on probleemideta ammutatav Saadjärve küla ühisveevarustuse süsteemist, arvestades sh ka valla ÜVK-s toodud andmeid.

Detailplaneeringuga kavandatud veetrasside ehk torustike asukohad on kavandatud peamiselt teemaale ning nii, et ei kujuta endast olulist negatiivset ohtu loodus- ja sotsiaalkeskkonnale, võttes arvesse sh. järgnevat:

- detailplaneeringu **POS 2** puhul on väikseima võimaliku mõjuga lahendus, mis on toodud käesoleva töö lisa 1 ja lisa 3 joonisel 5. LISA 3 joonisel 4 toodud lahenduse puhul jääb kavandatav veetorustik pargiosa eraldisse 2. Artes Terrae OÜ töö põhjal ei mõjutaks torustik siiski eraldises asuvaid väärtuslikke puid, kuna sellesse eraldise osasse jäävad väheväärtuslikud looduslikust uuendusest tekkinud noored lehtpuud (väärtuslikumad puud asuvad rohkem karjatalli poole jäävas eraldise osas).

Lähtuvalt käesoleva aruande peatükkidest 1.2 ja 2.2 on Saadjärve küla ühisveevarustuses kasutatava suurkaevu vesi ülenormatiivse rauasisaldusega. Valla ÜVK alusel on küll ette nähtud veekvaliteeti parandavad meetmed, kuid nende rakendumine võib olla muutunud majandusolukorra tõttu prognoosimatu. Seetõttu eelhinnangu koostaja:

- Soovitab – vastavalt hinnatava detailplaneeringu arendustegevuse ja valla ÜVK plaanide realiseerumisele kaaluda detailplaneeringu eluhoonete (POS 2 ja 7) veesisendite varustamist joogiveepuhastusfiltritega, mis tagavad kehtivatele joogiveenormidele vastava üldraua sisalduse vees ( $\leq 200 \mu\text{g/l}$ );
- Seab tingimuse – vastavalt hinnatava detailplaneeringu arendustegevuse ja valla ÜVK plaanide realiseerumisele POS 8 hoone veesisend varustada joogiveepuhastusfiltritega, et tagada kehtivatele joogiveenormidele vastav üldraua sisaldus vees ( $\leq 200 \mu\text{g/l}$ ).

### **Reoveekäitlus**

Detailplaneeringualal tekkiva reovee kogus on põhimõtteliselt võrdne tarbitava veehulgaga ehk 1,2...3,5 m<sup>3</sup> ööpäevas. Reovett saab probleemideta käidelda algselt kogumise ja pургimise teel ja hilisemas faasis ÜVK järgselt kavandatud reoveepuhastis (vt ptk 2.2), kuhu reovesi pumbatakse Emajõe ja Võhandu valgala veeprojekti järgselt kavandatud reoveepumplast, mis jääb käesoleva detailplaneeringu alale.

Detailplaneeringust lähtuvalt kasutatakse enne valla ÜVK-ga määratud tegevuste teostumist reoveekäitluse lahendamiseks kogumismahuteid (3 tk). Kavandatav on lubatav, arvestades käesoleva aruande peatükkides 1, 2 ja 3 toodud andmeid (sh külas senini toimunud reovee äraveo korraldust) ning *Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni seaduses* ja valla üldplaneeringus toodut.

Eelhinnangu koostaja:

- Seab tingimuse – POS 2 ja 7 hoonete kasutajate reovee kogumisel kasutada ületäitumist välistavate anduritega varustatud kogumismahuteid, mille maht on vähemalt 5 m<sup>3</sup>. Sel juhul on vajalik tühjendussagedus ca 2 korda kuus, mis on mõistlik ja täidetav, arvestades sh leibkonna majanduslike kulutustega;



- Seab tingimuse – POS 8 hoone kasutajate reovee ajutisel kogumisel kasutada ületäitumist välistava anduriga varustatud kogumismahutit, mille maht on vähemalt 10 m<sup>3</sup>. Sel juhul on äri- ja ühiskondliku- ning elamuhoone kasutusintensiivsusega arvestatud ning mahutit tuleb hinnanguliselt tühjendada kord nädalas;
- Soovitab – POS 8 määratud hoone kasutusele võtmist kaaluda alles peale ÜVK-s määratud reoveerajatiste välja ehitamist, kuna reovee teke võib olla selles hoones kõikuva intensiivsusega, mis võib põhjustada hinnangutest erinevat äraveo tihedust ja seega suurenevat finants- jms. koormust;
- Seab tingimuse – kogumismahutite kavandamine ja ajutine kasutamine peab võimaldama hilisemat ühiskanalisatsiooniga liitumist. Juhul kui ühiskanalisatsiooniga liitumiseks on vaja kasutada reovee pumpamist (POS 2 ja 7 korral, mis selgub lõplikult vastava tööprojekti käigus), siis tuleb arvestada ka määrusega *Kanalisatsiooniehitiste veekaitsenõuded*<sup>1</sup>, mille § 8 lg 1 sätestab, et pumpla kuja peab olema käesoleval juhul 10 meetrit (vajaliku kauguse saavutamise sõltub ka hilisemast hoone projektist). Sama määruse § 8 lg 2 alusel võib pumpla kujasse jääda ka hooneid, kui ühiskanalisatsiooni omanik või valdaja on hoone omanikult (hr. Aivar Kõiv) saanud sellekohase kirjaliku nõusoleku;
- Soovitab – POS 2 hoonestus kavandada käesoleva dokumendi lisa 1 ja lisa 3 joonisel 5 näidatud hoonestusalasse, kuna nii on tõenäolisem, et reovett ei ole vaja ÜVK lahenduste väljaehitamisel elamu juurest edasi pumbata, vaid kasutada saab iseoolset torustikku.
- Seab tingimuse – kanalisatsioonirajatised peavad olema rajatud vastavalt vastava valdkonna ehitus- või põhiprojektile ning hallatud lähtuvalt hooldusjuhiste ja kehtivale korrale. Ehitus- või põhiprojekt peab olema koostatud lähtuvalt ala keskkonnatingimustest. Reaalselt ellu rakendatava torustikulahenduse (iseoolne või survetorustik) puhul arvesta nii lahenduse realiseeritavuse ja haldamise kui ka kaitsealuste objektidega (vt ptk 1.3 ja 2).

Detailplaneeringuga kavandatud kanalisatsioonitrassid ehk torustike asukohad on kavandatud peamiselt teemaale ning nii, et ei kujuta endast olulist negatiivset ohtu loodus- ja sotsiaalkeskkonnale, võttes arvesse sh. järgnevat:

- detailplaneeringu **POS 2** kohast teavet vt. ülalt joogiveevarustuse tagamist kirjeldavast osast, kuna vee ja kanalisatsioonitorustik on ühises kaevikus.
- detailplaneeringu **POS 7** puhul on siinkohal oluline välja tuua, et Artes Terrae OÜ töö joonisel 4 (lisa 3) näidatud kogumismahutit ei kavandata enam künnapuu juurde (*Looduskaitsealuse* alusel III kaitsekategooria taim) ja/või künnapuu on lubatud maha võtta, lähtuvalt tema seisundist ning kitsealuse pargi terviklikkusest. Viimast on kinnitanud mitmel korral suuliselt ka Marica-Maris Paju (Keskkonnaameti Jõgeva-Tartu region);
  - Artes Terrae OÜ hinnangutes pargi puistule, kaalutud alternatiivide osas (lisa 3), on künnapuu mõjutamine üheks oluliseks faktoriks, mis andis alternatiivile I skaalas „1-5“ („1“ negatiivseim ja „5“ positiivseim) hindeks „2“ ja alternatiivile II hindeks „4“. Ülaltoodu alusel ei ole aga künnapuuga seonduv nii oluline, mistõttu on käesoleva eelhinnangu koostaja seisukoht, et mõju erinevus pargi puistule ei ole nii suur e. hindepallid Alkranel OÜ seisukohast on vähemalt järgnevad: alternatiiv I „3“ ja alternatiiv II „4“.

Detailplaneeringus sätestatud vee- ja kanalisatsioonirajatiste kavandamisel, ehitamisel ja haldamisel arvestada ka järgnevaga e. eelhinnangu koostaja:

- Soovitab – vee- ja kanalisatsioonitorustikud kavandada ja ehitada võimalikult suures ulatuses ühises kaevikus;
- Soovitab – vee- ja kanalisatsioonirajatised, mis jäävad kinnistute POS 2, 7 ja 8 piiridest ehk nn liitumispunktidest väljapoole, anda peale rajamist üle piirkonna vee ettevõttele, kuna eelduslikult tagatakse nii rajatiste hilisem efektiivsem haldus.

### **Sademeveekäitlus**

Detailplaneeringuga kavandatud sademeveekäitlus on eelhinnangu koostaja seisukohalt kavandatud nii, et ohtu ei seata loodus- ja sotsiaalkeskkonda, siiski eelhinnangu koostaja:

- Soovitab – POS 8 hoonega seotud hilisemates projektides vaadelda hoone parklasse sademevee kohtpuhastuse vajalikkust, sõltuvalt hoone hilisemast funktsionaalsusest, parkla kasutusintensiivsusest ja *Veeseaduses* ning määruses *Heitvee veekogusse või pinnasesse juhtimise kord*<sup>1</sup> sätestatud tingimustest. Juhul kui kohtpuhasti osutub vajalikuks ja rajatakse, siis võib puhastatud sademeveed immutada või juhtida POS 8 hoone taga asuvasse kraavi, mis on Saadjärve hoolduskava alusel määratud korrastatavaks kraaviks.

### **Kokkuvõtte**

Käesolevas peatükis kirjeldatu alusel kavandatava tegevusega eeldatavalt olulist negatiivset keskkonnamõju ei kaasne. Detailplaneeringu edasise menetlemise ning hilisema elluviimise järgselt tuleb järgida peatükis toodud soovitusi ja tingimusi. Eelhinnangu koosseisu kuuluvatest hindamisjoonistest ja -tabelitest annab ülevaate ptk 4.4.

## **4.2 Natura 2000 võrgustiku alad, kaitsealad ja kaitstavad loodusobjektid ning rohevõrgustik**

### **4.2.1 Natura 2000 alad, nahkhiired, Vooremaa maastikukaitseala piiranguvöönd ja Saadjärve park**

#### **Natura 2000 võrgustiku Vooremaa linnuala**

Vooremaa linnualast (3733 ha, vt ptk 1.3.1) hõlmab kavandatav reaalne ehitustegevus vaid maksimaalselt 300 m<sup>2</sup> (uued põhihooned), millele lisandub maksimaalselt 100 m<sup>2</sup> abihoonete näol. Uut tee ja parkla maad hõlmatakse minimaalselt, kuna peamiselt kasutatakse olemasolevaid teekoridore või nende ääri. Senised teed, millele detailplaneering edaspidist kasutusfunktsiooni ette ei näe, likvideeritakse.

Dokumendi "Euroopa Liidu tähtsusega linnualad Eestis" (2003. a) alusel on Vooremaa linnuala elupaikadena loetletud tabelis 4.1 toodud Corine maakatte kategooriad ning elupaikadele avalduvad ohud. Arvestades kogu linnuala ulatust, EELIS-e andmeid, detailplaneeringu lahendust ja maakasutust ning tabelis 4.1 toodut, siis kavandatava tegevuse mõju Vooremaa linnualale puudub.

**Tabel 4.1.** Vooremaa linnuala elupaikadena loetletud Corine maakatte kategooriad ning elupaikadele avalduvad ohud (allikas: Euroopa Liidu tähtsusega linnualad Eestis, 2003. a).

Corine maakatte kategooriad	Elupaikadele avalduvad ohud
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Veekogud;</li> <li>• Niisutuseta haritav maa;</li> <li>• Kompleksmaaviljelus;</li> <li>• Heitlehised lehtsalumetsad;</li> <li>• Karjamaad;</li> <li>• Segametsad;</li> <li>• Kalda- ja rannikuroostik;</li> <li>• Põllumajandusmaa loodusliku taimkatte osalusega;</li> <li>• Hõredalt hoonestatud alad;</li> <li>• Üleminekulised metsaalad soodes.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Saastamine;</li> <li>• Kalapüük;</li> <li>• Puhkemajandus;</li> <li>• Urbaniseerumine;</li> <li>• industrialiseerimine;</li> <li>• Maakasutuse vähenemine;</li> <li>• Jahipidamine;</li> <li>• Infrastruktuurid;</li> <li>• Intensiivistuv metsandus.</li> </ul>

Antud järeldust kinnitab ka Keskkonnaameti Jõgeva-Tartu regiooni Tartu bürooga peetud kirjavahetus, kus Annika Veske küsis oma 31.03.2009. a e-kirjas järgnevat: „Nimetatud maaüksused asuvad Vooremaa linnu- ja looduslal. Sellest tulenevalt sooviksime lisainfot, kas ja millised kaitsealused elupaigatüübid eelpool toodud maaüksustel paiknevad ning kas on infot kaitsealuste linnuliikide esinemise kohta neil maaüksustel.“ Kirjale antud vastuses (Keskkonnaameti Jõgeva-Tartu regiooni Tartu büroo 08.04.2009 kiri nr JT 14-4/6631-2) toodi välja vaid Vooremaa järvede looduslal (kood EE0080110) kaitstav tiigilendlane (elupaiga kaitse), kes kuulub *Looduskaitseaduse* alusel II kaitsekategooriasse. Samuti mainiti veelendlast, kes samuti kuulub *Looduskaitseaduse* alusel II kaitsekategooriasse.

### **Natura 2000 võrgustiku Vooremaa loodusala, nahkhiired, Vooremaa maastikukaitseala piiranguvöönd ja Saadjärve park**

**Vooremaa järvede loodusalast** (1950 ha, vt ptk 1.3.1) hõlmab kavandatav reaalne ehitustegevus sisuliselt sama minimaalset ala kui Vooremaa linnualast, kui välja arvata nimetatud Natura 2000 alade pindalalised erinevused.

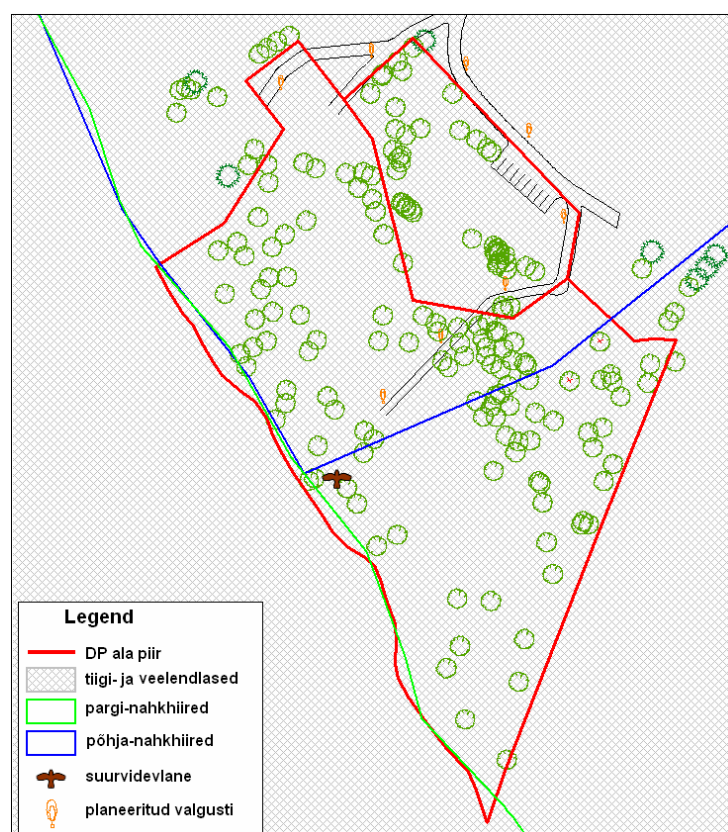
Kuna detailplaneeringuga kavandatav tegevus või sellega kaasnevad mõjutegurid, mis võiksid avaldada olulist negatiivset mõju, Saadjärvele ei ulatu, siis keskendutakse käesolevas dokumendis Vooremaa looduslal kirjeldatud kaitsealustest liikidest ainult **tiigilendlasele**. Lisaks käsitletakse antud peatükis ka Keskkonnaameti poolt märgitud **veelendlast** ning Mati Masingu uurimistöõ „Nahkhiired Vooremaal 2005. a suvel“ käigus detektor-punktloenduse meetodil leitud **põhja- ja pargi-nahkhiiri** ning **suurvidevlasi** (kuuluvad *Looduskaitseaduse* alusel II kaitsekategooriasse). Nimetatud liikidest võib Eestis tavalisteks liikideks lugeda veelendlasi ning põhja- ja pargi-nahkhiiri (Masing, 2005). Ülal toodud nahkhiireliikide elupaikade jms alane teave on esitatud käesoleva töö lisa 2.

M. Masingu 2005. a teostatud uurimistöõ käigus jäi detailplaneeringualale kaks vaatluspunkti (üks Saadjärve kaldal ning teine kaldast eemal, ca 25 m, puistus), milledes loendati põhja- ja parginahkhiiri, veelendlasi ning suurvidevlasi. Loenduspunktid paiknesid Saadjärve kalda ehituskeeluvööndis, kuhu detailplaneeringuga ehitustegevust ei kavandata (va matkaraja rajamine ning kahe valgusti paigaldamine). Saadjärve äärest leiti ka veelendlase suvekooloonia päevane

varjepaik (puuõõnsuses), mis aga ei paikne detailplaneeringualal, vaid jääb sellest loodesse (lähtuvalt *Looduskaitseaduse* § 53 lg 1 siinkohal täpset varjepaiga asukohta ei avaldata). Tiigilendlasi Mati Masing oma uuringu käigus käesolevas töös käsitletavas piirkonnas ei märganud, kuid näiteks 2001. a septembris toitus see liik M. Masingu andmete kohaselt Saadjärve kohal ja Tabivere tiigil.

Saadjärve kaldail asuvad pargid ja parkmetsad on M. Masingu uurimuse kohaselt nahkhiirte suvekolooniade eluks Vooremaal erilise tähtsusega. Viimast kinnitas M. Masing ka kohtumisel, mis toimus 28.05.09. a. Suvekoloonia on rohkem kui ühest isendist koosnev nahkhiirte kogum suvises varje- ehk elupaigas. Eristatakse ka talvekolooniad, mis on rohkem kui ühest isendist koosnev nahkhiirte kogum talvituspaigas ning sigimiskolooniad, mis on poegimiseks varjepaigas kobarasse kogunenud täiskasvanud emaste nahkhiirte kogum.

EELIS-est ja Keskkonnaameti Jõgeva-Tartu regiooni Tartu büroolt 2009. a saadud andmetele, mis lähtuvad ka Masingu 2005. a tööst, tuginedes on planeeringualal elutsevate tiigi- ja veelendlaste levikuala kogu suuruseks piirkonnas ca 715 ha, pargi-nahkhiirtel ca 24,9 ha ja põhja-nahkhiirtel ca 16,6 ha (vt. ka joonis 4.1, detailplaneeringuala paiknemine nahkhiirte levikualade suhtes). Nimetatud aladel asuvad sh. tiigi- ja veelendlaste suvekolooniade piirkonnad ning määratud on ka suurvidevlasi.



**Joonis 4.1.** Detailplaneeringuala paiknemine nahkhiirte levikualade suhtes (joonise allikad: EELIS (2009), Keskkonnaameti Jõgeva-Tartu regiooni Tartu büroo (2009), OÜ Tartu Arhitektuuribüroo (2009), OÜ Brom mõõdistus 2008. a augustist (nr G-73)).

Vastavalt aruandele „Tegevuskava nahkhiirte kaitse korraldamiseks aastaks 2004-2009“ (M. Masing jt. 2004. a) on nahkhiirte asurkondi mõjutavateks ohtudeks vanade majade kadumine või nende seinapragude kinnitoppimine, mürgiste ainete kasutamine

hoonete remondil, maa-aluste talvituspaikade hävimine või kahjustamine, õõnsate puude maharaiumine, toitumispaikadeks olevate veekogude reostamine ja loomade häirimine.

Eelpool toodud andmetest lähtuvalt kohtus 28.05.09. a eelhinnangu koostaja piirkonda uurinud loomastiku eksperdi Mati Masinguga, et välja selgitada kavandatava tegevuse mõju paikkonnas leiduvatele nahkhiirtele. Kohtumise tulemusel selgus, et olulist negatiivset mõju ei ole ette näha, kuna kavandatav ehitustegevus on järvest piisavalt kaugel, ehitusmahud väikesed ning olulisi põlispuid mitte ohustavad (tollal olid ehitusmahud ca 197 m<sup>2</sup> suuremad praegu hinnatavatest lahendustest). Samuti ei ole lisanduv inimkoormus selline, mis põhjustaks edaspidiselt olulist negatiivset häiringut.

Tabelis 4.2 on toodud kokkuvõtlik ülevaade Natura 2000 alade eelhindamisest, mis on koostatud Natura hindamise juhendist „Natura 2000 alasid oluliselt mõjutavate kavade ja projektide hindamine. Loodusdirektiivi 92/43/EMÜ artikli 6 lõigete 3 ja 4 tõlgendamise meetodilised juhised“ (Keskkonnaministeerium, 2005) lähtuvalt.

**Tabel 4.2.** Kokkuvõtte eelpool käsitletud Natura 2000 linnu ja loodusala kohasest Natura alade eelhindamisest (alus: Keskkonnaministeerium, 2005).

Küsimus	Vastus	Märkused
Kas detailplaneering on ala kaitsekorraldamisega otseselt seotud või selleks vajalik?	EI	Detailplaneeringuga kavandatavat kirjeldab ptk 3.
Kas on tõenäoline, et detailplaneering avaldab alale olulist mõju?	EI	Detailplaneeringuga kavandatavat kirjeldab ptk 3 ja mõjusid on käsitletud ptk 4 (sh käesolev ptk). Lähtutud on ka peatükkidest 1 ja 2, pargi korrastamisest ning selle funktsioonidest.
Kas detailplaneering mõjub kahjulikult ala terviklikkusele?	EI	Detailplaneeringuga kavandatavat kirjeldab ptk 3 ja mõjusid on käsitletud ptk 4 (sh käesolev ptk). Hinnangute andmisel on lähtutud ka ptk 1 ja 2, pargi korrastamisest ning selle funktsioonidest.

↓

Detailplaneeringuga kavandatud tegevusi võib ellu viia

Kuigi olulise negatiivse mõju võimalikkust ei tuvastatud ja Saadjärve kaldail asub nahkhiirtele sobilikke parke ning parkmetsi rohkearvuliselt, siis tuleb arendustegevuse puhul jälgida järgnevat e. *eelhinnangu koostaja*:

- Seab tingimuse - järve ääres e. kaldal säilitada ja/või lasta tekkida osalisel põõsasarindel, mis vähendab nahkhiiri mõjutava tuule osakaalu pargis. Puid mitte raiuda perioodil mai-august (M. Masing jt. 2004. a). Pargis toimuvate raiete ja haljastuse kavandamisel lähtuda ka järgnevatest alusdokumentidest: „Saadjärve mõisapargi hoolduskava“ (Artes Terrae OÜ, 2008. a) ja „Mõisatalli ja Lingukivi maaüksuste maastikuarhitektuurne hindamine“ (Artes Terrae OÜ, 2009. a).

- Seab tingimuse - joonisel 4.1. toodud välisvalgustid, mis jäävad planeeritava matkaraja äärde (3 tk), kavandada minimaalse valgusintensiivsega ning valgusvihk suunata maapinnale. Nimetatud tingimuste järgimisel ei pea neist valgustitest loobuma.
- Seab tingimuse – talli renoveerimisel seinapragude vähenemisel luua uued varjekohad ja -tingimused (n: lindude pesakastid, mida nahkhiired saavad elupaigana kasutada). Renoveerimistööd mitte teha perioodil mai-august (M. Masing jt. 2004. a), kui tall on sobilik nahkhiirte suviseks elupaigaks.
- Soovitab - võimalusel vältida mürgiste ainete kasutamist hoonete remontimisel.

**Vooremaa maastikukaitseala piiranguvöönd** (9 598 ha) - Vabariigi Valitsuse 05.08.04. a korralduse nr 615 *Euroopa Komisjonile esitatav Natura 2000 võrgustiku alade nimekiri* lisa 1 punkti 1 alapunktist 64 ja punkti 2 alapunktist 485 lähtuvalt hõlmab Vooremaa maastikukaitseala (9 882 ha) Vooremaa linnuala ja Vooremaa järvede loodusala, kus tegevuse kavandamisel tuleb hinnata selle mõju kaitse-eesmärkidele (vt. ptk 2.3), arvestades Natura 2000 võrgustiku alade suhtes kehtivaid erisusi.

Eeltoodud teemakäsitlemise aluse ei põhjusta kavandatav tegevus eeldatavat olulist negatiivset mõju Natura 2000 võrgustiku aladele. Detailplaneeringuga kavandatud tegevuse ja paikkonna analüüsi alusel (vt. eelnevad ptk-d) ei põhjusta kavandatav tegevus eeldatavat olulist negatiivset mõju ka Vooremaa maastikule tüüpilistele suurvoortele, järvedele, pärandkultuurmaastike säilitamisele ja taastamisele ning elustiku mitmekesisusele.

Kavandatava tegevus loob pigem eelduse, et järvedele avanevad vaated paranevad võrreldes senisega ning nende vaadete hooldus muutub pidevamaks (siinkohal küll vaid Saadjärve osas). Nimetatud tegevusvaldkonda on käsitletud ka Vooremaa maastikukaitseala kaitse-eeskirjas.

**Saadjärve pargist** (pindala 12,5 ha) hõlmab kavandatav ja hoonetega seonduv ehitustegevus ca 0,3%, jäädes Saadjärve pargi hoolduskavas märgitud I ja III raie alale (vt joonis 2.3).

Artes Terrae OÜ, 2009. a töö alusel (lisa 3) on projektiala oluliseks osaks endisaegsest mõisaansamblist ning kõikide puistus ettevõtivate tööde ja tegevuste juures tuleb lähtuda sellest, et tegemist on ajaloolise kaitsealuse pargiosaga, mida täiendab Rehevälja maaüksusele (alast kirdest kuni kagusuunani) jääv Saadjärve mõisa pargi parkmetsa põhiosa. Käsitletavas pargiosas on domineerivad puuliigid harilik saar, harilik tamm ja harilik vaher, millest eelkõige vanad saared ja tammed on mõisa ajaloolisele liigivalikule iseloomulikud. Artes Terrae OÜ 2009. a uuring tuvastas ka näiteks harilikke pärnasid (kokku 9 tk, millest viis jäid pargiosa eraldisse nr 1), kuid Artes Terrae OÜ 2008. a töö alusel on nende peamiseks esinemiskohaks siiski Härrastemaja ümbrus. Üldiselt on 2009. a töös uuritud pargiosa hooldatud, kehvas seisukorras on pargiosa eraldis nr 2. Kokku loendati 72 üksikpuud ning kahes pargiosa eraldises veel 220 puud, täpsem ülevaade on toodud käesoleva töö lisa 3.

Artes Terrae OÜ, 2009. a töö (lisa 3) andis käesolevas töös käsitletava ala kohta eksperthinnangu, mis on pargiga seonduva arengu suunamisel abistavaks materjaliks ja mida võetakse arvesse keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnangu

koostamisel ning seega ka planeeringu koostamisel ja sellele järgnevate tegevuste kavandamisel. Artes Terrae OÜ, 2009. a uuringu raames käsitleti ka kolme võimalikku arengusuunda:

1. 0 - alternatiiv – alale ei kavandata detailplaneeringut (lisa 3 joonis 3);
2. I – alternatiiv – valla üldplaneeringuga näidatud perspektiivsele elamualale kavandatakse detailplaneeringut, mis sh. lubab POS 2 põhihoone kavandada enamuses talli ja järve vahele (lisa 3 joonis 4), arvestades veel:
  - i. Artes Terrae OÜ, 2009 töö koostamise ajal asus POS 7 reoveekogumismahuti künnapuule liiga lähedal ning *Looduskaitseaduse* alusel III kaitsekategooria taim künnapuu tuli säilitada.
  - ii. Nüüdseks on nimetatud faktorite (p „i“) osas olukord muutunud, vt. ptk 4.1 teabeosa „Reoveekäitlus“.
3. II – alternatiiv - valla üldplaneeringuga näidatud perspektiivsele elamualale kavandatakse detailplaneeringut, mis sh. toob POS 2 planeeritava põhihoone nõukogude aegsele saunale lähemale (lisa 3 joonis 5).

Artes Terrae OÜ, 2009. a analüüs võrdles, skaalas „1-5“ („1“ negatiivseim ja „5“ positiivseim), ülal toodud alternatiive (tabel 4.2), lähtuvalt ka pargi kaitseesmärkidest (vt. ptk 2.3), Keskkonnaameti seisukohtadest (vt. ptk 3.1.) Muinsuskaitseameti varasematest seisukohtadest (vt. detailplaneeringu seletuskirja) ning alale või selle vahetusse lähedusse jäävatest muinsuskaitseobjektidest (ptk 1, 2 ja 3). Hinnangute andmisel on arvestatud ka sellega, et vabalt kasvanud puude juured on hargnenud laiemale alale, kui ulatuvad puude võrad. Tabelisse 4.2 on lisatud ka käesoleva töö koostaja hinnad, mida on põhjendatud allpool.

**Tabel 4.2.** Artes Terrae OÜ, 2009. a analüüsi ning Alkranel OÜ analüüsi koondtabel, mis lähtub tööst Mõisatalli ja Lingukivi maaüksuste maastikuarhitektuurne hindamine (lisa 3).

Mõju pargi	0 - alternatiiv		I - alternatiiv		II - alternatiiv	
	Artes Terrae OÜ	Alkranel OÜ	Artes Terrae OÜ	Alkranel OÜ	Artes Terrae OÜ	Alkranel OÜ
Puistule	4	4	2	3	4	4
Vaadetele	3	3	2	3	4	4
Külastaja liikumissuundadele	2	3	4	4	4	4

Alkranel OÜ hinnang (tabel 4.2) puistule tuleneb ptk 4.1 teabeosas „Reoveekäitlus“ esitatust. 03.07.09 toimus arutelu Edgar Kaarega (Artes Terrae OÜ), mille käigus selgus, et alternatiivide I ja II vahel on vaadete osas kõige olulisem erinevus vaatesuuna 2 osas (poolavatud vaade parkmetsale). Kuna Artes Terrae OÜ 2009. a töös on toodud esile kokku neli vaatesuunda, milledest suunad 2 ja 3 (poolavatud vaade parkmetsale, mille taustaks on Saadjärv) on ehitustegevust arvestades olulisemad, siis seetõttu annab eelhinnangu koostaja I – alternatiivi osas vaadetele hindeks „3“ (tabel 4.2). Viimast põhjustas ka alternatiivide 0...II jooniste võrdlus, mille alusel vaate suunad ja kohad küll muutuvad, kuid mitte mahus, mis oleks ühe või teise alternatiivi osas oluliselt domineerivad ning seda eriti siis 0 - ja I - alternatiivi osas, võrreldes neid II alternatiiviga. Samuti muutub paremaks POS 7 suunalt avanev vaade (alternatiivid I ja II), mida ei toimu 0-alternatiivi puhul.

Külastajate liikumissuundade osas andis eelhindangu koostaja 0-alternatiivile hindeks „3“ (tabel 4.2) ja seda järgnevatel põhjustel: pargi külastajate liikumise korraldamise tagamine ei ole vaid käesoleva detailplaneeringu ja sellest huvitatud isiku korraldada (lisaks temale on intensiivset huvi üles näidanud ka kohalik omavalitsus ning ka SA Saadjärve panustab ala arendamisse) ning 02.07.09. a toimunud kohtumisel tõi Marica-Maris Paju (Keskkonnaameti Jõgeva-Tartu regioon) välja, et vaatamata majanduslikule olukorrale on kavas iga-aastase pargi korrastamise korraldamine, mis samuti parandab pargi külastajate liikumisvõimalusi alal.

Tabel 4.2, eeltoodud teksti ning lisa 3 alusel ilmneb, et erinevaid aspekte vaadeldes on antud hinnangud skaalas „1-5“ teatava varieeruvusega (tabel 4.2), mis ei muutnud siiski fakti, et parimaks osutus Artes Terrae OÜ 2009. a töös kaalutud II-alternatiiv, mille alusel planeeringu koostaja tegi ka lisa 1 esitletud joonise. Samuti tuleb välja tuua, et ei Artes Terrae OÜ ega ka Alkranel OÜ analüüsist ei ilmnenu alternatiivide lõikes kõige negatiivsemat tulemit e. hinnet „1“.

Lisas 1 toodud joonisel on arvestatud ka Marica-Maris Paju (Keskkonnaameti Jõgeva-Tartu regioon) seisukohti, millest esimene puudutas künnapuud (vt. ptk 4.1 teabeosa „Reoveekäitlus“) ning teine harilikku pärna nr 18 (vt. lisa 3 joonis 2 ja lisa 1). Artes Terrae OÜ 2009. a töö alusel (lisa 3) võis hariliku pärna nr. 18 maha võtta, kuna tegu ei ole selles pargiosas domineeriva ega ka ajaloolisele liigivalikule iseloomuliku puuliigiga, puul on suur pikkilõhe ning puust loobumine ei mõjuta oluliselt pargi puude liigilist koosseisu (sh. alal asub veel 8 harilikku pärna). 06.07.09. a toimunud hinnatava objekti külastamisel andis Marica-Maris Paju aga hinnangu, et harilik pärn nr 18 peab säiluma ning kavandatav tegevus peab selle puu ja pargiosa eraldisse nr 2 jäävate põlispuudega arvestama. Nimetatu on põhimõtteliselt kooskõlas ka Artes Terrae OÜ, 2008. a tööga.

Käesoleva eelhindangu koostaja seisukoht on, et harilikku pärna nr 18 (vt. lisa 3 joonis 2 ja lisa 1) säilitamine vähendab küll hoonestuse paigutamise võimalusi planeeritud hoonestusala, kuid siiski on võimalik rajada 150 m<sup>2</sup> põhihoone 50 m<sup>2</sup> abihoone ning õueala kavandatavasse asupaika (lisa 1 ja lisa 3 joonis 5 (POS 2)) ilma kaitsealusele pargialale olulist negatiivset mõju esile kutsumata. Mõju inimestele on käsitletud ptk 4.3.

Lisaks eeltoodule võib diskuteerida ka selle üle, kas pärna nr 18 säilitamine muudaks mõne mõjuvaldkonna osas ka Artes Terrae OÜ, 2009. a töö hinnanguid I- ja II-alternatiivi osas, kuna võimalike ehitusalade osakaal väheneb II-alternatiiv POS 2 puhul (lisa 1) ning suureneb ehitusalade valiku ning hoonete projekteerimise keerukus. Eelistades I-alternatiivi lahendust (lisa 3 joonis 4 (POS 2)) on võimalik paremini tagada hariliku pärna heaolu, kuid siiski säilib vaatesektorite erinevus ning pargiosa eraldisse nr 2 jäävate põlispuudega peab samuti arvestama, kuigi need jäävad planeeritud hoonestusala mõnevõrra, kuid mitte oluliselt kaugemale. Kuna eelhindang peab välja selgitama olulise negatiivse mõju esinemise võimalikkuse, siis seetõttu ei lahata eeltoodut siinkohal detailsemalt, esitati vaid üks faktor, mida vajadusel tulevikus käsitleda.

Juhul kui edasistes protsessides säiluvad erimeelsused detailplaneeringu POS 2 hoonestusala asukoha osas (I- ja II – alternatiiv), siis tuleb need lahendada kehtivas õiguskorras ettenähtud viisil, milleks võib lugeda ka keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) algatamist (vt. ptk „Sissejuhatus“ teabeosa KeHJS), kuna see



protsess tagab kõigi osapoolte kaasamise ning vastuolude lahendamise tunnustatud meetodiliste hinnangute abil. KSH algatamine oleks sellisel juhul ka õigustatud, kuna detailplaneeringust huvitatud osapooltel on eriarvamused, mida saab KeHJS alusel lugeda samuti eeldatavalt oluliseks keskkonnamõjuks või sellest vastuolust võib see tekkida (arvestades sh. KeHJS § 2 lg 2 p 1 - 3).

Hoonestuse rajamisel parki tuleb arvestada ka pinnase eemaldamisega, mida näeb ette ehitusgeoloogiline uuring (vt ptk 1.2). Ehitusaluselt pinnalt (ca 400 m<sup>2</sup>) tuleb täies mahus eemaldada muld ja vähese orgaanilise aine sisaldusega mölli kiht (POS 2 puhul 0,75 m ja POS 7 puhul 1,25 m sügavuseni). Ehitamisel eemaldatava pinnase maht (ca 400 m<sup>3</sup>) ei ole suur ja selle saab vastavalt vertikaalplaneerimisele paigutada kavandatavale õuealale või transportida selleks sobivasse ja ette nähtud kohta. Eemaldatud pinnase kasutamine detailplaneeringualal peab olema kooskõlas alal kehtivate kaitse-eesmärkide ja –korruga. Pinnasevee sügavus on aga alal piisav (vt ptk 1.2), lisaks on pinnasevee sügavus sõltuv ka Saadjärve veetasemetest, mistõttu ehitustegevusega pinnaseveerežiimi negatiivselt ei mõjutata, kuigi teatav e. minimaalne mõju võib Artes Terrae OÜ, 2009. a töö (lisa 3) alusel esineda. Siinkohal on oluline veel välja tuua, et Artes Terrae OÜ 2008 ja 2009. a töödes on ette nähtud pargi olemasolevate kraavide korrastamine, et vältida alade liigniiskust ning seeläbi põlispuude kahjustumist.

Käesolevas ptk e. eelpooltoodud arvestades eelhinnangu koostaja:

- Soovitab – valida detailplaneeringu lahendus, kus POS 2 põhihoone jääb nõukogude aegsele saunale lähemale e. lahendus, mida kirjeldab lisa 1.
- Soovitab – kaaluda veelkord harilikku pärna nr 18 (vt. lisa 3 joonis 2 ja lisa 1) säilitamise vajalikkust.
- Seab tingimuse - juhul kui edasistes protsessides säiluvad erimeelsused detailplaneeringu POS 2 hoonestusala asukoha osas (I- ja II – alternatiiv), siis tuleb need lahendada kehtivas õiguskorras ettenähtud viisil, milleks võib lugeda ka keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) algatamist (vt. ptk „Sissejuhatus“ teabeosa KeHJS), kuna see protsess tagab kõigi osapoolte kaasamise ning vastuolude lahendamise tunnustatud meetodiliste hinnangute abil. KSH algatamine oleks sellisel juhul ka õigustatud, kuna detailplaneeringust huvitatud osapooltel on eriarvamused, mida saab KeHJS alusel lugeda samuti eeldatavalt oluliseks keskkonnamõjuks või sellest vastuolust võib see tekkida (arvestades sh. KeHJS § 2 lg 2 p 1 - 3).
- Seab tingimuse – hoonete eel- ja ehitusprojektide koostamisel kavandada ning paigutada ja/või hoonete maksimaalseid võimalikke mahtusid vähendada hoonestusalal nii, et säilitamisele määratud puud ei saaks kahjustada (sh. arvestada tuleb, et vabalt kasvanud puude juured on hargnenud laiemale alale, kui ulatuvad puude võrad).
- Seab tingimuse - pargis toimuvate raiete, haljastuse jms tegevuste kavandamisel lähtuda ka järgnevatest alusdokumentidest: „Saadjärve mõisapargi hoolduskava“ (Artes Terrae OÜ, 2008. a) ja „Mõisatalli ja Lingukivi maaüksuste maastikuarhitektuurne hindamine“ (Artes Terrae OÜ, 2009. a), sh. arvestades ka järgnevaga:
  - järve poolt vaadatuna on pargivaadetele ebasobivad kolm välisvalgustit (detailplaneeringu POS 4). Niisiis peab nende paigaldamine olema põhjendatud, vastasel juhul neid mitte kavandada ja rajada. Kui valgusteid siiski planeeritakse (lähtuvalt ka eelpool toodud teemaosas „nahkhiired“ seatud tingimustest), siis kavandada vajalik

- elektrimaakaabli koridor nii, et ei mõjutataks matkaraja äärde jäävate puude juurestikku. Elektriõhuliini ei tohi nimetatud kohas kasutada;
- üldisele planeeringulahendusele tuleb tulevikus, edasiste projektide käigus, teha hoonestust ning välisruumi kujundust täpsustavad projektid, mille abil saab tekkida võimalikult suunata parimal võimalikul moel;
- puude raiet teostada septembri kuus (Artes Terrae OÜ, 2008. a ja Masing jt., 2004. a).
- Seab tingimuse – hoonete alt eemaldatud pinnase kasutamine detailplaneeringualal peab olema kooskõlas alal kehtivate kaitse-eesmärkide ja -korruga.
- Seab tingimuse – detailplaneeringualale jäävad kraavid tuleb korrastada ja säilitada mahus, mis tagab nende eesmärgipärase funktsioneerimise.

### **Kokkuvõte**

Käesolevas peatükis kirjeldatu alusel Natura 2000 aladele, nahkhiirtele, Vooremaa maastikukaitseala piiranguvööndile ja Saadjärve pargile (sh. pargipuudele (n. juurestik ja kasvukoha veerežiim) ning pargi arhitektuurile ja väärtustele e. ka pargi kaitse-eesmärkides määratud tingimustele) kavandatava tegevusega eeldatavalt olulist negatiivset keskkonnamõju ei kaasne. Detailplaneeringu edasise menetlemise ning hilisema elluviimise järgselt tuleb järgida peatükis toodud soovitusi ja tingimusi. Eelhindangu koosseisu kuuluvatest hindamisjoonistest ja -tabelitest annab ülevaate ptk 4.4.

Eelhindangu koostaja järeldust toetab pargi osas ka Artes Terrae OÜ, 2009. a töös tehtud kokkuvõtlikud järeldused (lisa 3): „...Sellest tulenevalt tuleb käsitletavale alale leida kompromisslahendus, mis arvestaks pargi põhiliste ajaloolis-kultuuriliste, looduslike, samuti laiema avalikkuse rekreatsiooniliste väärtustega, kuid oskab seejuures esile tuua asjaolu, et iga pargiosa hooldus ja korrahoid eeldab alaga seotud omanikelt ressursse, mis oleks muu hulgas sotsiaal-majanduslikult põhjendatud ning tasuvad“ ja „Üldhindanguna on saadjärve mõisa pargi Mullavere-Saadjärve kõrvalmaantee ja Saadjärve järve vahele jääv pargiosa saanud kõige enam kannatada nõukogudeaegse individuaalelamute uusasustuse tekkega otse ajaloolise pargi territooriumile. Kavandatav planeeringulahendus killustab küll osaliselt säilinud pargiansamblit veelgi, kuid teisalt suureneb sellega pargi järjepideva hoolduse võimaldamine, sest kavandatava hoonestusega seonduva võimaldamisel suureneb ka omanike huvi atraktiivse ning korrashoitud pargiruumi vastu. Seejuures kaalub pargi pidev ja hea hooldus üle planeeritavaga kaasnevad võimalikud negatiivsed aspektid“.

### **4.2.2 Kalda ehituskeelu- ja piiranguvöönd ning rohevõrgustik**

Ptk 2.2. toodud info kohasel asub käesolev planeeringuala detailplaneeringu kohustusega tiheasustusel ning kaitsealusel pargis, millele on osaliselt antud elamumaa sihtotstarve (joonis 2.2). Nimetatud elamumaa sihtotsarvet arvestab ka käsitletav detailplaneering. Ptk 2.2. ja 2.3 alusel on Saadjärve kalda ehituskeeluvööndi laiuks 50 m. Nimetatud vööndisse ei ole kavandatud hoonestust, sinna jääb vaid matkarada koos ühe valgustiga. Võrreldes detailplaneeringut üldplaneeringuga on kinnistule kavandatud matkaraja asukohta küll muudetud e. liigutatud talli loode küljelt talli kagu küljele, kuid tegemist ei ole muutusega, mille tõttu oleks mõjutatud matkaraja funktsionaalsus vms parameeter. Pigem saavutatakse tulevikus nii ajaloolise talli fassaadi parim võimalik eksponeeritavus e. vaadeldavus.

Detailplaneeringualale jäävad Artes Terrae OÜ, 2008. ja 2009. a tööde põhjal ka allikatoitelised kraavid, kuid kuna neid allikaid ei ole kantud keskkonnaregistrisse, mida näitas ka EELIS-e andmete analüüs, siis ei rakendu neile ptk 2.3 toodud allikate kalda ehituskeeluvöönd laiusega 25 m ning kalda piiranguvöönd 50 m.

Ptk 1.1 ja 2.3 alusel ei asu detailplaneeringuga kaetud alal metsamaad, mis põhjustaks Saadjärve kalda ehituskeeluvööndi laienemist kalda piiranguvööndini (100 m). Siiski on ptk 2.2. toodud valla üldplaneeringu maakasutuskaardi väljavõtet iseloomustaval joonisel 2.2 näidatud, et ehituskeeluvöönd ulatub kalda piiranguvööndini. Nimetatu on õigustatud detailplaneeringu naaberkrundil (Rehevälja, 79402:001:0542), mis jääb idasse ning kus asub Maa-ameti kaardirakenduse alusel ka 6,8 ha metsamaad.

Kuivõrd valla üldplaneering sätestab detailplaneeringualale osalise elamumaa sihtotstarbe, mille alusel peab saama alale elamuhooneid ehitada, siis võib eeldada, et valla üldplaneeringu maakasutuskaardi koostamisel on tehtud viga e. ehituskeeluvööndi laienemist tähistav joon on joonestatud ka detailplaneeringu alale, kuigi see peab ülaltoodu alusel lõppema Rehevälja katastriüksusel. Käesolevas dokumendis toodud eeldust kinnitab ka kavandatava tegevuse arendaja poolt esitatud teave, et valla üldplaneeringu koostamise käigus juhtis ta ehituskeeluvööndi laienemise temaatikale tähelepanu, kuid maakasutuskaardile ei tehtud siiski tollal muudatust ja selle üheks võimalikuks põhjenduseks oli faktor „üldplaneering on üldine“.

*Looduskaitseaduse* § 40 kohaselt võib kalda ehituskeeluvööndit suurendada või vähendada, arvestades kalda kaitse eesmärke ning lähtudes taimestikust, reljeefist, kõlvikute ja kinnisasjade piiridest, olemasolevast teede- ja tehnovõrgust ning väljakujunenud asustusest. Kalda ehituskeeluvööndi vähendamine võib toimuda Keskkonnaameti nõusolekul. Arvestades eelpooltoodut (sh. varasemates ptk kirjeldatud), siis ei näe eelhindangu koostaja alust eeldatava olulise negatiivse keskkonnamõju tekkeks juhul kui kavandatav viiakse ellu kalda piiranguvööndis. Samuti ei pea eelhindangu koostaja vajalikuks detailplaneeringualal ehituskeeluvööndi laienemist kalda piiranguvööndini ning seda ka arvestades *Looduskaitseaduse* § 40 sätestatud faktoreid.

Lisas 3 toodud alternatiiv I ja II (joonised 4 ja 5) puhul võib siinkohal esile tuua veel järgnevat: POS 2 põhihoone hoonestusala asub mõlemal alternatiivi puhul järve kaldast ca 52 m kaugusel ja POS 7 puhul ca 75 m kaugusel. Lisaks on detailplaneeringus korrektselt arvestatud järve veekaitsevööndi (10 m) ning kallasraja laiusega (4 m).

Ptk 2.2 alusel ei kajastu Tartu valla üldplaneeringu maakasutuskaardi väljavõttel (joonis 2.2) otseselt Tartu maakonnaplaneeringu teemaplaneeringu Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused (2004...2006. a) välja toodud kohaliku tähtsusega rohelise võrgustiku tugi- ehk tuumalal „Vooremaa“ (T33), joonis 2.1. (ptk 2.1.), vaid alale on määratud „kaitsealuse või väärtusliku liigi elu- või kasvupaik“. Rohevõrgustik jääb valla üldplaneeringu kaardi alusel käsitletavast alast ida suunda. Eelpool toodu alusel on Artes Terrae OÜ 2009. a töös (lisa 3) käsitletud rohevõrgustiku tugiala mitte valla üldplaneeringust vaid Tartu maakonnaplaneeringu teemaplaneeringust lähtuv fakt.

Juhul kui isegi teemaplaneeringus toodud tuumala oleks käsitletud valla üldplaneeringus teemaplaneeringuga samas mahus, siis detailplaneeringuga kavandatav seda ala ei mõjutaks, kuna teemaplaneeringus toodud tuumalal „Vooremaa“ (T33) piir langes põhimõtteliselt kokku Saadjärve kalda ehituskeeluvööndiga. Valla üldplaneeringus toodud alale „kaitsealuse või väärtusliku liigi elu- või kasvupaik“ või rohelisele võrgustikule detailplaneering eeldatavalt olulise negatiivse keskkonnamõju ei avalda. Tartu maakonnaplaneeringu teemaplaneeringus näidatud (joonis 2.1. (ptk 2.1.)) konfliktala ei ole, kavandatava tegevuse mahtudest ja teostusest lähtuvalt samuti põhjuseks, mis võiks esile tuua eeldatavalt olulist negatiivset keskkonnamõju või negatiivsete faktorite suurenemist (kumuleerumist).

### **Kokkuvõte**

Käesolevas peatükis kirjeldatu alusel kavandatava tegevusega eeldatavalt olulist negatiivset keskkonnamõju ei kaasne. Detailplaneeringu edasise menetlemise ning hilisema elluviimise järgselt tuleb järgida peatükis toodud soovitusi ja tingimusi. Eelhinnangu koosseisu kuuluvatest hindamisjoonistest ja -tabelitest annab ülevaate ptk 4.4.

## **4.3 Sotsiaal-majanduslik keskkond ning inimeste heaolu ja tervis**

Saadjärve ümbruse näol on tegemist elamu- ja puhkemajanduse piirkonnaga (ptk 1 ja 2). Valla arengukava (2007) alusel on eesmärgiks võetud Saadjärve piirkonna kohalike eelduste otstarbekas esiletoomine, et teistest sarnastest puhkealadest eristuda. Ptk 3 alusel on käesolev detailplaneering üheks nn. killuks, mis võimaldab valla arengukavas püstitatud eesmärgini jõudmist. Seda just eelkõige nii ajaloolise talli eksponeerimise ja sellele funktsioonide (sh. renoveerimise) kavandamise, matkaraja suunamise, lingukivi eksponeerimise, puhkekoha säilitamise ja üldkasutatava maa loomise kui ka ala pideva järelvalve ja hoolduse võimaldamise näol. Viimast, mis loob ka eeldused senisest erinevate ning ka rohkemate vaadete tekkeks ja lihtsustab pargis liikumist, toob välja ka Artes Terrae OÜ oma 2009. a töös (lisa 3 ja ptk 4.2.1. teabeosas „Kokkuvõte“). Seega on detailplaneeringu mõju sotsiaal-majanduslikule keskkonnale üldiselt positiivne. Siiski ei saa välja toomata jätta, et suur kaal just sellele elamu- ja puhkemajanduse piirkonnale on Saadjärve pargil ning nimetatut on analüüsitud käesoleva dokumendi ptk 4.2.

Detailplaneeringuga kavandatud matkarada saab olema varustatud info- ja teabeviitadega, prügikastide, puhkekohtadega jms vajalikuga, on valla arengukava ja üldplaneeringuga põhimõtetega kooskõlas ning seega ka valla ning erinevate omaalgatuslike (sh. kodanikeühenduste) otseses huvisfääris. Seega saab kavandatud matkarajast (lisa 1) peamine sise- ja välisturistide liikumistee, mis on ka avanevate vaadete ja inimeste liikumissuundade arvestamise osas oluline (vt. ka lisa 3 ja ptk 4.2.). Lisas 3 näidatud erinevate alternatiivide (lisa 3 joonised 3, 4, 5) võimalikud muud jalakäijate liikumissuunad jäävad vähemtähtsamateks (va. detailplaneeringu kirde-ida-kagu suunda jääv liikumissuund, mis viib välja kõrvalmaantee nr. 14223) ning on pigem vabakujulisemad e. kasutatakse kogu avatud pargiosa, arvestades ka Artes Terrae OÜ 2008. a tööd. Viimati nimetatud kehtib ka lisa 3 joonise 3 osas, mis kujutab alternatiivi, kus detailplaneeringut ei viida täide, kuna matkaraja arendamise

peamiseks initsiaatoriks on kohalik omavalitsus. Lisa 3, joonistel 4 ja 5 kujutatud kõige loodesuunalisem liikumissuund võib tulevikus pigem nihkuda kinnistu 79402:001:0027 uue, kavandatud, teeni (lisa 1).

Sõltumatult detailplaneeringu lahendusest, mis rakendub POS 2 osas e. lisa 3 joonis 4 ja 5, kavandab arendaja (Aivar Kõiv) sõlmida kokkuleppe Mõisatalli maaüksuse omanikega, et arendaja (Aivar Kõiv) omab õigust ning kohustust tagada talli loode nurga haljastuse korrastamist ning korrashoidu (võsa ja väheväärtusliku haljastuse eemaldamine, lähtuvalt Artes Terrae OÜ 2008 ja 2009. a töödest ning tulevastest projektidest ja kooskõlastustest). Toodud kokkulepe ja selle sõlmimise soov tuleneb eelkõige kavast tagada POS 2 põhi- ja abihoone ning õueala sissepääsu visuaalselt esteetilisem lahend. Lisaks arendaja poolsele kavale aitab see kaasa ka uue, järvele suunatud, poolavatud vaate tekkele, mille vajalikkus selgus 06.07.09. a toimunud hinnatava objekti külastamise ajal. Seda vaadet oleks kompenseerivaks meetmeks vaja eelkõige juhul kui realselt rakendub POS 2 osas alternatiiv, mida kirjeldab lisa 1 ja lisa 3 joonis 5. POS 2 alternatiivse lahenduse (lisa 3 joonis 4) puhul jääks suurelt jaolt avatuks senine vaade (joonis 4.2, vasakul), kuigi tegemist oleks tulevase õuealaga.

Eelpool kirjeldatud Mõisatalli maaüksusel asuva talli loode poolsesse külge jääb ka elektriõhuliin ning seda kandev kolmeharuline betoonpost, mis jääb võimalikule avanevale vaatele ette. Arendaja (Aivar Kõiv) sõnul on tegemist liiniga, mille renoveerimine toimus vaid mõned aastad tagasi, mistõttu on hetkel raske seada või saada tingimusi õhuliini maakaabli vastu vahetamiseks. Seda ka seetõttu, et kavandatavate elamute (POS 2 ja 7) elektrivarustus tagatakse arendaja sõnul ülal nimetatud elektriõhuliinist sõltumatult, kasutades ülejäänud detailplaneeringualal maakaablit. Tulevikus, millal toimub mõisatalli renoveerimine ja/või liini taasrenoveerimine tuleks maakaabli kasutamist siiski kaaluda.

Artes Terrae OÜ 2009 ja 2008 a tööde alusel killustab kavandatav tegevus küll osaliselt säilunud pargiansamblit veelgi, kuid eeldatavat olulist negatiivset ja kumuleeruvat, koos nõukogudeaegse individuaalelamutega, mõju siiski ei oma. Nimetatu arvestab ka kavandatud hoonestusele seatavate arhitektuurinõuetega (vt. ptk 3). Saadjärve mõisapargi hoolduskavas (Artes Terrae OÜ, 2008. a) näidatud olemasolevaid ja taastatavaid vaatesektoreid kavandatav uushoonestus negatiivselt ei mõjuta (vt. ka ptk 2.3, joonis 2.3.). POS 2 mõlema alternatiivse lahenduse (lisa 3, joonis 4 ja 5) poolt võib olla mõjutatud planeeringuala loode serva, Saadjärve mõisapargi hoolduskavaga projekteeritud juurdepääsu intensiivsem kasutamine, kuid seda leevendab matkaraja olemasolu ning selle peamine kasutatavus. Matkaraja asukoht langeb kokku Saadjärve mõisapargi hoolduskavaga projekteeritud juurdepääsuga. Mõlemal POS 2 alternatiivsel juhul (lisa 3, joonis 4 ja 5) säilib siiski ka planeeringuala loode servas asuv läbipääs (joonis 2.3) e. ka ala vaadeldavus (vt. ka ülal ning ptk 4.2. toodud teavet).

Siinkohal e. eelpooltoodut (sh. 06.07.09. a toimunud hinnatava objekti külastamise ajal selgunud seisukohad (Marica-Maris Paju, Keskkonnaameti Jõgeva-Tartu region)) arvestades *eelhinnangu koostaja*:

- Soovitab – matkaraja ja planeeringuala kirde-ida-kagu suunda jääva võimaliku jalakäijate liikumissuuna katmisel kasutada purukruusa või samalaadset materjali. Muude kavade (n. Saadjärve mõisapargi hoolduskava rakendamisel)

ja edasiste tegevuste käigus pikendada kirde-ida-kagu suunda jäävat võimalikku jalakäijate liikumissuunda kuni kõrvalmaanteeni nr. 14223.

- Soovitab – parkimisplatside aluste alade puhul kasutada muru-kärgkivi katendit.
- Seab tingimuse - Mõisatalli maaüksusel asuva talli loode nurga haljastuse korrastamine ning edaspidine korrashoid (võsa ja väheväärtusliku haljastuse eemaldamine, lähtuvalt Artes Terrae OÜ 2008 ja 2009. a töödest ning tulevastest projektidest ja kooskõlastustest) peab olema tagatud kas Mõisatalli omanike poolt või detailplaneeringu koostamisest huvitatud isiku e. arendaja (Aivar Kõiv) poolt (maaomanikega sõlmitud vastava kokkuleppe alusel).
- Soovitab – tulevikus, millal toimub talli renoveerimine ja/või Mõisatalli maaüksusel asuva elektriõhuliini ja seda kandva kolmeharulise betoonposti renoveerimine, kaaluda maakaabli kasutamist.
- Seab tingimuse – POS 2 ja POS 7 puhul määrata planeeritud hoonestusalade juurde uusistutuse alad.
- Soovitab – POS 2 puhul, kui rakendatakse lisa 1 ja lisa 3 joonisel 5 toodud lahendust, siis võib kaaluda sissesõidutee eraldi märgistamist ja/või tarastamist, kuna tegemist on endise teega, mis viis kinnistule 79402:001:0027 ja POS 2 õueala ning põhi- ja abihoone asuvad praktiliselt endise tee peal.

Eelhinnangus käsitletut (ptk 1, 2 ja 4) ning detailplaneeringuga kavandatavat (ptk 3) analüüsid leidis eelhinnangu koostaja, et planeeritav tegevus ei oma eeldatavalt olulist negatiivset keskkonnamõju naaberkinnistute omanikele (sh. naaberkinnistutel elavate inimeste heaolule ja tervisele). Pigem võib eeldada senise olukorra paranemist, kuna soovitakse luua eeldusi ala pideva järelvalve ja hoolduse võimaldamiseks, mis tagab paikkonna meeldivama kasutusvõimaluse ka senistele kohalikele inimestele. Samuti arvestatakse paikkonna liikluskorralduse muutmisel kinnistu 79402:001:0027 elanikega (lisa 1 ja joonis 4.2). Lähtuvalt Muinsuskaitseameti protokollist nr 149 (10.03.09. a) on endiseaegsesse asulakohta (arheoloogiamälestis) tee kavandamine lubatav, kui kavandatavast tegevusest huvitatud isik (Aivar Kõiv) viib läbi arheoloogilised eeluuringud.



**Joonis 4.2.** Vaade kinnistule 79402:001:0027 viivale teele (vasakul), mida soovitakse suunates nõukogude aegse sauna paremale küljel (paremal). Fotod: OÜ Alkranel, 2009.

Detailplaneeringuga kavandatud Saadjärve mõisa härjatalli edasised võimalikud kasutusfunktsioonid ei avalda eeldatavalt olulist negatiivset mõju planeeritud elamutele (POS 2 ja POS 7). POS 2 planeeritud hoonestusalade lahenduste osas (lisa 3, joonised 4 ja 5) palus eelhinnangu koostaja detailplaneeringu koostaja (Janne Vaine) arvamust POS 2 võimalike hoonestusalade kasutatavuse osas (vt. ka joonis 4.3), lähtuvalt peamiselt inimese heaolu seisukohast.

Sarnaselt Artes Terrae OÜ, 2009. a tööle esitas Janne Vaine kahe lahenduse kohta hinded skaalas „1-5“ („1“ negatiivseim ja „5“ positiivseim). Eelhinnangu koostajale esitatud materjali alusel analüüsis eelhinnangu koostaja saadud teavet ning käesolevas töös toodud teavet (sh. detailplaneeringu ala paiknemist tiheasustusosalal), mille põhjal I-alternatiiv (lisa 3, joonis 4) sai keskmiseks hindeks „3,9 e. ümardatult 4“ ning II-alternatiiv keskmiseks hindeks kujunes „2,4 e. ümardatult 2“. Saadud tulemustest lähtuvalt ei oma kumbki kaalutud alternatiiv e. variant eeldatavat olulist negatiivset mõju inimese heaolule. Siiski tuleb II-alternatiivi puhul, mis on eelistatum Saadjärve mõisaparki arvestades (vt. ptk 4.2) pöörata tavapärasest rohkem tähelepanu abi- ja põhihoone ning õueala kavandamisele, et luua siiski avaram siseõu ja tekitada privaatsust (n. haljastusega ning hoonete paigutamisega). Detailplaneeringu koostaja poolt antud hinnetest võib veel välja tuua, et POS 2 mõlema alternatiivi puhul oli hoonestusalade valgustatust hinnatud hindega „3“.



**Joonis 4.3.** Võimalik vaade kinnistule 79402:001:0027, vasakul POS 2 alternatiiv I põhihoone hoonestusalalt (lisa 3, joonis 4), paremal POS 2 alternatiiv II põhihoone hoonestusalalt (lisa 3, joonis 5). Fotod: OÜ Alkranel, 2009.

Ptk 4.2.1. on kirjeldatud ka POS 2 alternatiivsete hoonestusalade võimalikke mõjusid põlispuudele. Siinkohal toob eelhinnangu koostaja veel välja, et POS 2 potentsiaalsete hoonestusalade lähedal asuvad põlispuud, milledega tuleb ka tulevikus põhi- ja abihoonete ning õueala kasutamisel arvestada. Juhul kui need põlispuud oleksid võetud üksikobjektidena kaitse alla, siis oleks nende puude ümber kas 50 m või puu kõrgusele vastav kaitsetsoon ja seega oleks alale hoonestuse kavandamine ning selle hilisem kasutamine keeruline. Marica-Maris Paju (Keskkonnaameti Jõgeva-Tartu region) on välja toonud ka seda, et hoone omanikul on tulevikus õigus pöörduda Keskkonnaameti poole palvega maha võtta põlispuud, mis ohustavad või kitsendavad omaniku vara kasutatavust. Keskkonnaamet on siinkohal seisukohal, et nimetatud asupaigas ei saa nad sellisele soovile vastu tulla, tulenevalt Saadjärve mõisapargi terviklikkuse säilitamise vajalikkusest, mistõttu peab juba praegu ala arendaja (Aivar Kõiv) tegema valikud (sh. hoonestuse projekteerimisel), millede põhjal ei teki tulevikus vajadust põlispuude langetamiseks.

Siinkohal e. eelpooltoodut (sh. 06.07.09. a toimunud hinnatava objekti külastamise ajal selgunud seisukohad (Marica-Maris Paju, Keskkonnaameti Jõgeva-Tartu region) arvestades eelhinnangu koostaja:

- Soovitab – POS 2 alternatiiv II hoonestusala (lisa 1 ja lisa 3, joonis 5) puhul pöörata tavapärasest rohkem tähelepanu abi- ja põhihoone ning õueala kavandamisele, et luua siiski avaram siseõu ja tekitada privaatsust (n. haljastusega ning hoonete paigutamisega).

- Seab tingimuse - endiseaegse asulakoha (arheoloogiamälestis) peal teostatavatele töödele peavad eelnema arheoloogilised eeluuringud.
- Seab tingimuse – tulenevalt ptk. 1.2. ja joonisest 1.4. tuleb enne hoonete ehitamist või renoveerimist läbi viia radooniuuring, milles peab vajadusel välja tooma ka ehitustingimused radooni hoonesse pääsemise tõkestamiseks (arvestades ka standardit EVS:839 “Sisekliima”).
- Seab tingimuse – hoonete eel- ja ehitusprojektide koostamisel kavandada ning paigutada ja/või hoonete maksimaalseid võimalikke mahtusid vähendada hoonestusalal nii, et täidetud oleks ptk 4.2.1. esitatud tingimused ning, et tulevikus ei tekiks hoonestuse lähedale jäävate põlispuude langetamise vajalikkust, lähtuvalt omaniku vara kasutatavuse ohustamisest või piiramisest.
- Seab tingimuse - juhul kui edasistes protsessides säiluvad erimeelsused detailplaneeringu POS 2 hoonestusala asukoha osas (I- ja II – alternatiiv), siis rakendada ptk 4.2.1. esitatud tingimust.

### **Kokkuvõte**

Käesolevas peatükis kirjeldatu alusel kavandatava tegevusega eeldatavalt olulist negatiivset keskkonnamõju ei kaasne. Pigem võib detailplaneeringuga määratletav mõjutada positiivselt piirkonna puhkemajanduse edendamist ja korrastamist, eelkõige just siis parki kavandatud matkaraja jms seenduvalt. Detailplaneeringu edasise menetlemise ning hilisema elluviimise järgselt tuleb järgida peatükis toodud soovitusi ja tingimusi. Eelhinnangu koosseisu kuuluvatest hindamisjoonistest ja -tabelitest annab ülevaate ptk 4.4.

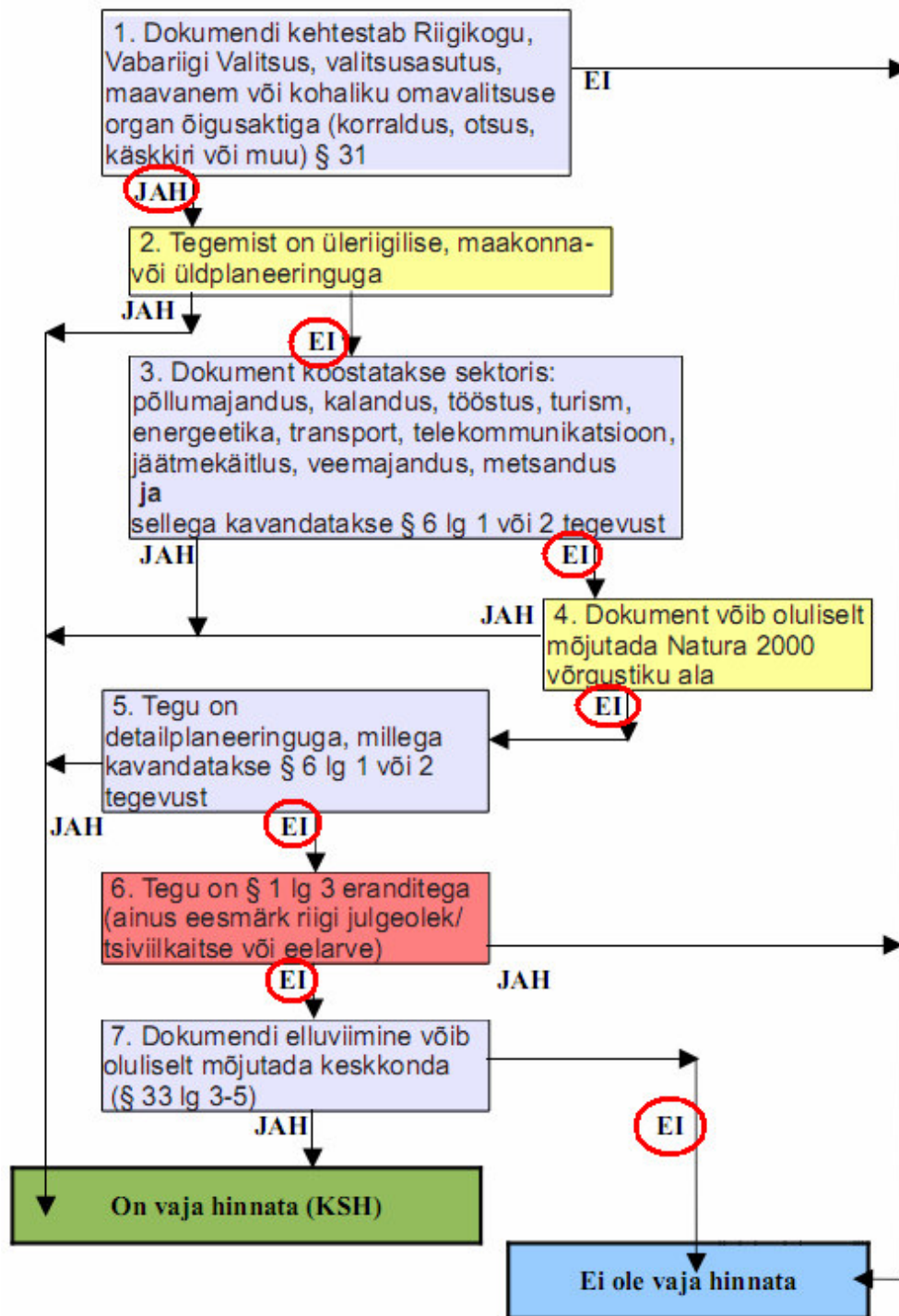
## **4.4 Keskkonnamõju strateegiline eelhindang „Eelhindamise skeemi“ ja keskkonnamõju hindamise eelhindangu kontrolltabeli kohaselt**

Järgnevalt on eeldatavalt olulise negatiivse mõju ilmnemisvõimaluste selgitamiseks lähtutud (joonis 4.4. ja tabel 4.3.) EV Keskkonnaministeeriumi poolt väljatöötatud juhendist „Eelhindamine strateegiliste planeerimisdokumentide keskkonnamõju hindamisel“, Euroopa Komisjoni juhendist “Keskkonnamõju hindamine. Eelhindamise juhend” (“*Guidance on EIA, Screening*”) ja käesolevas eelhindangus toodud andmetest.

Ptk 4.1., 4.2, 4.4 ning käesolevas ptk toodud joonise 4.4. ja tabel 4.3 alusel ei põhjusta kavandatav tegevus eeldatavalt olulist negatiivset mõju, mille tõttu ei näe eelhindangu koostaja vajadust keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamiseks ja läbiviimiseks KeHJS alusel. Siinkohal e. eelpooltoodut arvestades eelhindangu koostaja:

- Seab tingimuse - juhul kui edasistes protsessides säiluvad erimeelsused detailplaneeringu POS 2 hoonestusala asukoha osas (I- ja II – alternatiiv (lisa 3, joonis 4 ja 5)), siis rakendada ptk 4.2.1. esitatud tingimust.
- Seab tingimuse – detailplaneeringu ja teiste alaga seotud edasiste dokumentide menetlemisel ja tööde teostamisel arvestada käesoleva tööga ja selles esitatud soovitude ning tingimustega. Samuti peavad tegevused arvestama igati alale kehtivate nõuetega (sh. tegevused peavad olema kooskõlas Keskkonnaametiga).





**Joonis 4.5.** Lingukivi ja Mõisatalli maaüksuste detailplaneeringu eelhindamise skeem, milles on viidatud KeHJS paragrahvidele ja mida on täidetud lähtuvalt käesoleva dokumendi ptk 1, 2, 3 ja 4 (alus: juhend „Eelhindamine strateegiliste planeerimisdokumentide keskkonnamõju hindamisel“).

**Tabel 4.3.** Kavandatava tegevusega kaasnevate võimalike keskkonnamõjude eelhindamine (KMH eelhindamise kontrolltabel; alus: juhend „Keskkonnamõju hindamine. Eelhindamise juhend“ („Guidance on EIA, Screening“))

<b>Küsimus (veerg 1)</b>	<b>Jah/Ei? Lühikirjeldus (veerg 2)</b>	<b>Kas see võib tõenäoliselt avaldada olulist mõju? Jah/Ei? – Miks? (veerg 3)</b>
1. Kas ehitamine, ekspluatatsioon või tegevuse lõpetamine põhjustavad ümbruskonnas füüsilisi muutusi (topograafia, maakasutus, muutused veekogudes jne)?	<b>Jah.</b> Detailplaneeringu elluviimine põhjustab planeeritava ala füüsilisi muutusi.	<b>Ei.</b> Lähtuvalt käesoleva dokumendi ptk 1, 2, 3 ja 4.
2. Kas ehitamine või ekspluatatsioon eeldab looduslike ressursside nagu maa, vesi, varad või energia (eriti taastumatute või väheste varudega ressursside) kasutamist?	<b>Jah.</b> Detailplaneeringu elluviimise käigus kasutatakse looduslikke ressursse.	<b>Ei.</b> Lähtuvalt käesoleva dokumendi ptk 1, 2, 3 ja 4.
3. Kas tegevusega kaasneb potentsiaalselt tervist ohustavate või keskkonda kahjustavate materjalide ja ainete kasutamine, ladustamine või transport?	<b>Jah.</b> Detailplaneeringuga määratud ehitustegevuse käigus võib toimuda potentsiaalselt tervist ohustavate või keskkonda kahjustavate materjalide ja ainete (n. värvid jms) kasutamine ja/või transport.	<b>Ei.</b> Lähtuvalt käesoleva dokumendi ptk 3 ja 4. Lisaks on detailplaneeringuga määratud ehitustegevuse käigus selliste materjalide ja ainete võimalik kasutamine ja/või transport väikesemahulise, arvestades kavandatavat ning saab toimuda vaid kehtiva regulatsiooni alusel, mis välistab samuti tõenäolise negatiivse mõju avaldumise.
4. Kas ehitamise, ekspluatatsiooni või tegevuse lõpetamise käigus tekib tahkeid jäätmeid?	<b>Jah.</b> Detailplaneeringu elluviimise käigus tekib tahkeid jäätmeid.	<b>Ei.</b> Lähtuvalt käesoleva dokumendi ptk 3 ja 4. Lisaks toimub tekkivate tahkete jäätmete kogumine ja äravedu kehtiva regulatsiooni alusel, mis välistab samuti tõenäolise negatiivse olulise mõju avaldumise.
5. Kas tegevuse käigus emiteeritakse õhku saasteaineid või muid ohtlikke, toksilisi või teiste kahjustavate toimetega aineid?	<b>Jah.</b> Detailplaneeringu elluviimise käigus emiteeritakse õhku saasteaineid (n. transport ja hoonete kütmine).	<b>Ei.</b> Lähtuvalt käesoleva dokumendi ptk 1, 3 ja 4 ning kavandatava tegevuse eesmärgist ja mahust. Lisaks kasutatakse tehnikat, mis vastab järgmisele määruale: „Mootorsõiduki heitgaasis sisalduvate saasteainete heitkoguste, suitsuse ja müra taseme piirväärtused“.
6. Kas tegevus põhjustab müra ja vibratsiooni, valgust, soojusenergiat või elektromagnetilisi laineid?	<b>Jah.</b> Detailplaneeringu elluviimine põhjustab müra ja vibratsiooni, valgust, soojusenergiat või elektromagnetilisi laineid.	<b>Ei.</b> Lähtuvalt käesoleva dokumendi ptk 1, 3 ja 4, kehtivast vastavasisulisest regulatsioonist ning kavandatava tegevuse eesmärgist ja mahust.
7. Kas tegevus võib põhjustada saasteainete levikut maapinda, põhja- või pinnavette ning selle tulemusena pinnase või vee reostumise riski?	<b>Ei.</b> Detailplaneeringu elluviimine ei põhjusta saasteainete levikut, kuna järgitakse kehtivaid nõudeid ja ka käesolevas dokumendis toodud soovitusi ning tingimusi.	<b>Ei.</b> Vt käesoleva tabeli küsimust 7, veerg 2 ning lähtuvalt ka kavandatava tegevuse eesmärgist ja mahust.

Küsimus (veerg 1)	Jah/Ei? Lühikirjeldus (veerg 2)	Kas see võib tõenäoliselt avaldada olulist mõju? Jah/Ei? – Miks? (veerg 3)
8. Kas nii ehitamise kui ka ekspluatatsiooni ajal kaasneb ohtlike õnnetuste risk inimese tervisele või keskkonnale?	<b>Ei.</b> Detailplaneeringu elluviimine ei põhjusta ohtlike õnnetuste riski inimese tervisele või keskkonnale, kuna järgitakse kehtivaid nõudeid ja ka käesolevas dokumendis toodud soovitusi ning tingimusi.	<b>Ei.</b> Vt käesoleva tabeli küsimust 8, veerg 2 ning lähtuvalt ka kavandatava tegevuse eesmärgist ja mahust.
9. Kas tegevus põhjustab sotsiaalseid muutusi, nt demograafias, traditsioonilistes eluviisides, tööhõives?	<b>Ei.</b> Detailplaneeringu elluviimine ei põhjusta sotsiaalseid muutusi. Küll aga paraneb ala korrashoid ning matkaraja rajamine avardab piirkonna puhkevõimalusi.	<b>Ei.</b> Vt käesoleva tabeli küsimust 9, veerg 2 ning lähtuvalt ka kavandatava tegevuse eesmärgist ja mahust.
10. Kas on muid faktoreid, mis võivad areneda selliste tagajärgedeni, mis võivad mõjutada keskkonda või on potentsiaalse kumulatiivse mõjuga teistele praegustele või planeeritavatele ümberkaudsetele tegevustele?	<b>Jah.</b> Detailplaneeringu elluviimine parandab ala korrashoidu ning matkaraja rajamine avardab piirkonna puhkevõimalusi. Muid, eriti oluliselt negatiivselt kumuleeruda võivaid mõjusid käesoleva dokumendi alusel ei tuvastatud.	<b>Ei.</b> Vt käesoleva tabeli küsimust 10, veerg 2 ning lähtuvalt ka kavandatava tegevuse eesmärgist ja mahust.
11. Kas tegevuse asukohas või selle ümbruses on alasid, mille ökoloogilised, maastikulisel või muud väärtused on rahvusvahelisel, riiklikul või kohalikul tasandil kaitstud ja mida kavandatav tegevus võib mõjutada?	<b>Jah.</b> Vt. käesoleva dokumendi ptk 1 ja 2.	<b>Ei.</b> Lähtuvalt käesoleva dokumendi ptk 3 ja 4.
12. Kas tegevuse asukohas või selle ümbruses on alasid, mis on ökoloogiliselt olulised või tundlikud, nt märgalad, kanalid vms, rannikud, mäed või mets ning mida kavandatav tegevus võib mõjutada?	<b>Jah.</b> Vt. käesoleva dokumendi ptk 1 ja 2.	<b>Ei.</b> Lähtuvalt käesoleva dokumendi ptk 3 ja 4.
13. Kas tegevuse asukohas või selle ümbruses on alasid, mida kasutavad kaitsealused, muidu olulised või tundlikud looma- või taimeliigid, nt paljunemiseks, pesitsemiseks, toidu otsimiseks, puhkamiseks, talvitumiseks, rändeks ning mida tegevus võib mõjutada?	<b>Jah.</b> Vt. käesoleva dokumendi ptk 1 ja 2.	<b>Ei.</b> Lähtuvalt käesoleva dokumendi ptk 3 ja 4.
14. Kas tegevuse asukohas või selle ümbruses on sise-, ranniku-, mere- või põhjavett, mida tegevus võib mõjutada?	<b>Jah.</b> Vt. käesoleva dokumendi ptk 1 ja 2.	<b>Ei.</b> Lähtuvalt käesoleva dokumendi ptk 3 ja 4.
15. Kas tegevuse asukohas või selle ümbruses on kõrge väärtusega maastikke või maallilise vaatega alasid, mida tegevus võib mõjutada?	<b>Jah.</b> Vt. käesoleva dokumendi ptk 1 ja 2.	<b>Ei.</b> Lähtuvalt käesoleva dokumendi ptk 3 ja 4.

Küsimus (veerg 1)	Jah/Ei? Lühikirjeldus (veerg 2)	Kas see võib föenäoliselt avaldada olulist mõju? Jah/Ei? – Miks? (veerg 3)
16. Kas tegevuse asukohas või selle ümbruses on teid või hooned, mis on avalikus kasutuses puhke või muul eesmärgil ning mida kavandatav tegevus võib mõjutada?	<b>Jah.</b> Vt. käesoleva dokumendi ptk 1 ja 2. Lisaks parandab detailplaneeringu elluviimine ala korrashoidu ning matkaraja rajamine avardab piirkonna puhkevõimalusi.	<b>Ei.</b> Vt käesoleva tabeli küsimust 16, veerg 2 ning lähtuvalt ka kavandatava tegevuse eesmärgist ja mahust.
17. Kas tegevuse asukohas või selle ümbruses on teid, kus tekivad kergesti ummikud või mis võivad põhjustada keskkonnaprobleeme ning millele võib tegevus mõju avaldada?	<b>Ei.</b> Vt. käesoleva dokumendi ptk 1 ja 2.	<b>Ei.</b> Vt käesoleva tabeli küsimust 17, veerg 2 ning lähtuvalt ka kavandatava tegevuse eesmärgist ja mahust.
18. Kas tegevuse asukoht on hästi nähtav paljudele inimestele?	<b>Jah.</b> Eriti pargi külastajatele. Vt. käesoleva dokumendi ptk 1, 2 ja 3.	<b>Ei.</b> Lähtuvalt käesoleva dokumendi ptk 4.
19. Kas tegevuse asukohas või selle ümbruses on ajaloolise või kultuurilise väärtusega paiku või tunnuseid, mida tegevus võib mõjutada?	<b>Jah.</b> Vt. käesoleva dokumendi ptk 1 ja 2.	<b>Ei.</b> Lähtuvalt käesoleva dokumendi ptk 3 ja 4.
20. Kas tegevuse on kavas ellu viia sellises piirkonnas, kus varem ei ole arendustegevust toimunud ning kus tegevus toob kaasa haljastusala kadumise?	<b>Ei.</b> Vt. käesoleva dokumendi ptk 1, 2 ja 3.	<b>Ei.</b> Lähtuvalt ka käesoleva dokumendi ptk 4.
21. Kas tegevuse asukohas või selle ümbruses esineb maakasutust, nt kodud, aiad, muu eravaldus, tööstus, kommertsotevõtted, puhkealad, kõigile avatud alad, kohalikud rajatised, põllumaad, metsandus, turism, kaevandamine, mida tegevus võib mõjutada?	<b>Jah.</b> Vt. käesoleva dokumendi ptk 1 ja 2. Lisaks parandab detailplaneeringu elluviimine ala korrashoidu ning matkaraja rajamine avardab piirkonna puhkevõimalusi.	<b>Ei.</b> Lähtuvalt käesoleva dokumendi ptk 3 ja 4 ning ka kavandatava tegevuse eesmärgist ja mahust.
22. Kas tegevuse või seda ümbritsevas piirkonnas on kavandatud maakasutusvõimalusi tulevikuks, millele tegevus võib mõju avaldada?	<b>Jah.</b> Vt. käesoleva dokumendi ptk 1 ja 2. Lisaks parandab detailplaneeringu elluviimine ala korrashoidu ning matkaraja rajamine avardab piirkonna puhkevõimalusi.	<b>Ei.</b> Lähtuvalt käesoleva dokumendi ptk 3 ja 4 ning ka kavandatava tegevuse eesmärgist ja mahust.
23. Kas tegevuse asukohas või selle ümbruses on tiheasustus või on piirkond väga täis ehitatud ning kas tegevus võib neid aspekte mõjutada?	<b>Jah.</b> Vt. käesoleva dokumendi ptk 1 ja 2.	<b>Ei.</b> Lähtuvalt käesoleva dokumendi ptk 3 ja 4 ning ka kavandatava tegevuse eesmärgist ja mahust.
24. Kas tegevuse asukohas või selle ümbruses on alasid, mis on tundliku kasutusala, nt haiglad, koolid, pühamud, ühiskondlikud rajatised, mida tegevus võib mõjutada?	<b>Jah.</b> Vt. käesoleva dokumendi ptk 1 ja 2.	<b>Ei.</b> Lähtuvalt käesoleva dokumendi ptk 3 ja 4 ning ka kavandatava tegevuse eesmärgist ja mahust.

<b>Küsimus (veerg 1)</b>	<b>Jah/Ei? Lühikirjeldus (veerg 2)</b>	<b>Kas see võib tõenäoliselt avaldada olulist mõju? Jah/Ei? – Miks? (veerg 3)</b>
25. Kas tegevuse asukohas või selle ümbruses on alapid, millele leidub olulisi, kvaliteetseid või nappide varudega ressursse, nt põhjavett, pinnavett, metsa, põllumaad, kalavarusid, turisimi, maavarasid ning mida tegevus võib mõjutada?	<b>Jah.</b> Vt. käesoleva dokumendi ptk 1 ja 2. Lisaks parandab detailplaneeringu elluviimine ala korrashoidu ning matkaraja rajamine avardab piirkonna puhkevõimalusi.	<b>Ei.</b> Lähtuvalt käesoleva dokumendi ptk 3 ja 4 ning ka kavandatava tegevuse eesmärgist ja mahust.
26. Kas tegevuse asukohas või selle ümbruses on alapid, kus keskkond on juba saastunud või kahjustatud, nt kus ületatakse kehtestatud keskkonnanorme ning millele võib tegevus mõju avaldada?	<b>Ei.</b> Lähtuvalt käesolevas dokumendis käsitletust.	<b>Ei.</b> Vt käesoleva tabeli küsimust 26, veerg 2.
27. Kas tegevuse piirkonda võivad mõjutada maavärinad, vajumised, maanhked, erosioon, üleujutused või ekstreemsed ning vaenulikud kliimatingimused, nt temperatuuri kõikumine, udu, tugevad tuuled, mis võivad põhjustada keskkonnaprobleeme kavandatava tegevuse käigus?	<b>Ei.</b> Lähtuvalt käesolevas dokumendis käsitletust ei esine loetletud faktoreid või ekstreemseid ning vaenulike kliimatingimusi, mistõttu ei saa need ka põhjustada keskkonnaprobleeme kavandatava tegevuse käigus.	<b>Ei.</b> Vt käesoleva tabeli küsimust 27, veerg 2.

## Kokkuvõte

Käesolev töö andis eelhindangu Tartumaal Tartu vallas Saadjärve külas asuvate Lingukivi ja Mõisatalli maaüksuste ning nende lähiala detailplaneeringu elluviimisega kaasnevate keskkonnamõtjude kohta. Töö on koostatud hr Aivar Kõiv ja OÜ Alkranel vahel sõlmitud kokkuleppe (e-kiri 01.04.09. a) alusel.

Töö koostati arvestades KeHJS eelhindangutele seatud nõudeid, asjakohaseid juhendmaterjale ning eelhindangu koostamisele eelnenud või koostamise ajal tekkinud probleeme ja küsimusi. Eelhindangu esimeses peatükis anti ülevaade hinnatava ala asukohast ja selle lähiümbruse keskkonnaningimustest. Töö teises ptk. toodi välja strateegilistest dokumentidest ja EV seadusandlusest tulenevad tingimused. Peatükis 3 kirjeldati kavandatavat tegevust ja sellele kohta laekunud seisukohti (ptk 3.1.).

Neljandas peatükis anti eelhindang detailplaneeringu elluviimisega kaasneva võivatele keskkonnamõtjudele, arvestades KeHJS toodud kriteeriumeid (vt ptk Sissejuhatus), Tartumaa Keskkonnateenistuse ning Keskkonnaameti Jõgeva-Tartu regiooni Tartu büroo kirjades välja toodud küsimusi (vt ptk 3.1). Lähtudes ptk 1...3 toodud ja analüüsitud teabest, vaadeldi detailsemalt kavandatava tegevuse mõjutegureid järgnevatel valdkondades või järgnevatele valdkondadele:

- Vee- ja kanalisatsioonitrasside ja rajatiste asupaigad ning reovee- ja sademeveekäitluse lahendus;
- Natura 2000 võrgustiku alad, kaitsealad ja kaitstavad loodusobjektid ning rohevõrgustik;
- Sotsiaal-majanduslik keskkond ning inimeste heaolu ja tervis.

Eelhindangu käigus analüüsiti ning hinnati lahendusi, mis on esitatud detailplaneeringu koostaja poolt keskkonnamõtju strateegilise eelhindangu koostajale (lisa 1) ning lahendusi, mida analüüsis Artes Terrae OÜ töös „Mõisatalli ja Lingukivi maaüksuste maastikuarhitektuurne hindamine“ (lisa 3). Detailplaneeringu POS 2 puhul vaadeldi elamu e. põhihoone võimalikku alternatiivset paiknemist kahes eri positsioonis (käesoleva töö lisa 3 joonis 4 ja 5). Artes Terrae OÜ tööst lähtuvalt on lisa 1 toodud lahendus (Tartu Arhitektuuribüroo OÜ), mis ühtib rohkem lisa 3 esitatud joonisega 5.

Eelhindangu käigus leiti, et kavandatav tegevus ei avalda eeldatavat olulist negatiivset mõju Natura 2000 aladele. Saadjärve mõisa pargile on väikseim mõju detailplaneeringu lahendusel, mis on näidatud käesoleva töö lisa 1 ja lisa 3 joonisel 5, lähtuvalt ka pargi kaitse-eesmärkidest (vt. ptk 2.3), Keskkonnaameti seisukohtadest (vt. ptk 3.1.) Muinsuskaitseameti varasematest seisukohtadest (vt. detailplaneeringu seletuskirja) ning alale või selle vahetusse lähedusse jäävatest muinsuskaitseobjektidest (ptk 1, 2 ja 3). Siiski ei kaasne eelhindangu koostaja seisukoha alusel eeldatavat olulist negatiivset mõju ka detailplaneeringu lahenduse rakendamisel, mida kujutab käesoleva töö lisa 3 joonis 4, kui arvestatakse eelhindangu ptk 4.1., 4.2. ja 4.3. toodud (sh. soovitusi ja tingimusi). Ptk. 4.3. alusel on lisa 3 joonisel 4 POS 2 põhi- ja abihoonete ning õuealade puhul eeldada sealsete võimalike elanike suuremat heaolu. Eelnevat arvestades on võimalik ka lahendus, mis on nn. hübriid kahest alternatiivist (vt. lisa 3 joonised 4 ja 5) ning seda eelkõige just

POS 2 põhi- ja abihoonete ning õueala kavandamisel, väljaehitamisel ja hilisemal kasutamisel.

Ptk 4.4. toodud joonise 4.4. ja tabel 4.3 alusel ei põhjusta kavandatav tegevus eeldatavalt olulist negatiivset mõju, mille tõttu ei näe eelhindangu koostaja vajadust keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamiseks ja läbiviimiseks KeHJS alusel. Siinkohal e. eelpooltoodut arvestades eelhindangu koostaja:

- Seab tingimuse - juhul kui edasistes protsessides säiluvad erimeelsused detailplaneeringu POS 2 hoonetusala asukoha osas (I- ja II – alternatiiv (lisa 3, joonis 4 ja 5)), siis rakendada ptk 4.2.1. esitatud tingimust.
- Seab tingimuse – detailplaneeringu ja teiste alaga seotud edasiste dokumentide menetlemisel ja tööde teostamisel arvestada käesoleva tööga ja selles esitatud soovitude ning tingimustega. Samuti peavad tegevused arvestama igati alale kehtivate nõuetega (sh. tegevused peavad olema kooskõlas Keskkonnaametiga).

Lisaks toome veel välja ka Artes Terrae OÜ, 2009. a töös (lisa 3) tehtud kokkuvõtlikud järeldused: „Üldhindanguna on saadjärve mõisa pargi Mullavere-Saadjärve kõrvalmaantee ja Saadjärve järve vahele jääv pargiosa saanud kõige enam kannatada nõukogudeaegse individuaalelamute uusasustuse tekkega otse ajaloolise pargi territooriumile. Kavandatav planeeringulahendus killustab küll osaliselt säilinud pargiansamblit veelgi, kuid teisalt suureneb sellega pargi järjepideva hoolduse võimaldamine, sest kavandatava hoonestusega seonduva võimaldamisel suureneb ka omanike huvi atraktiivse ning korrashoitud pargiruumi vastu. Seejuures kaalub pargi pidev ja hea hooldus üle planeeritavaga kaasnevad võimalikud negatiivsed aspektid“.

## Kasutatud kirjandus ja allikad

- Eelhindamine strateegiliste planeerimisdokumentide keskkonnamõju hindamisel. EV Keskkonnaministeerium
- EELIS (Eesti Looduse Infosüsteem - Keskkonnaregister): KeM Info- ja Tehnokeskus, 2009
- Eesti esialgse radooniriski levilate kaart. Eesti Geoloogiakeskuse OÜ, 2004
- Eesti Meteoroloogia ja Hüdroloogia Instituut [www.emhi.ee](http://www.emhi.ee), 2009
- Eesti Põhikaart 1:20 000. Eesti Kaardikeskus AS, 1995
- Eesti Põhjavee kaitstuse kaart 1:400 000. Eesti Geoloogiakeskuse OÜ, 2001
- Emajõe ja Võhandu valgala veeprojekt. Eesti Veevärk Konsultatsioon OÜ, Eesti Veeprojekt OÜ, Keskkonnaprojekt OÜ, töö nr. 02-06, 2006
- Euroopa Liidu tähtsusega linnualad Eestis. A. Kuus ja A. Kalamees, 2003
- Guidance on EIA, Screening. Euroopa Komisjoni juhend, 2005
- Keskkonnaministri 06. aprill 2006. a käskkiri nr 403 *Tartu maakonna põhjaveevarude kinnitamine*
- Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seadus (RT I 2005, 15, 87, ...)
- Keskkonnaregister [register.keskkonnainfo.ee](http://register.keskkonnainfo.ee), 2009
- Kultuurimälestiste riiklik register <http://register.muinas.ee>, 2009
- Lingukivi KÜ (79402:001:0636) väikeelamud, Saadjärve küla, Tartu vald. Ehitusgeoloogilise uuringu aruanne. Rakendusgeoloogia OÜ, 2008
- Looduskaitse seaduse (RT I 2004, 38, 258, ...)
- Maa-ameti kaardirakendus [www.maaamet.ee](http://www.maaamet.ee), 2009
- Muinsuskaitse seadus (RT I 2002, 27, 153, ...)
- Natura 2000 alasid oluliselt mõjutavate kavade ja projektide hindamine. Loodusdirektiivi 92/43/EMÜ artikli 6 lõigete 3 ja 4 tõlgendamise meetoodilised juhised. Keskkonnaministeerium, 2005
- PRIA kaardirakendus [www.pria.ee](http://www.pria.ee), 2009
- Regio kaardiserver [www.regio.ee](http://www.regio.ee), 2009
- Saadjärve külas asuvate Lingukivi ja Mõisatalli maaüksuste ning lähiala detailplaneering. Tartu Arhitektuuribüroo OÜ, 2008 ja 2009
- Saadjärve mõisapargi hoolduskava. Artes Terrae OÜ, 2008
- Tartu linna ja maakonna turismiinfo [http://www.visittartu.com/?class=document&action=print&section=11240&sect\\_lang\\_id=1](http://www.visittartu.com/?class=document&action=print&section=11240&sect_lang_id=1)
- Tartu maakonna arengustrateegia 2014. aastani, 2004
- Tartu maakonnaplaneering, 1998
- Tartu maakonnaplaneeringu teemaplaneering *Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused*. P. Pungas, K. Daniel ja P. Männiksaar, 2004-2006
- Tartu valla arengukava. Geomedia OÜ, 2007
- Tartu valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arengukava 2009-2020. Erkas Arendusteenuste OÜ, 2009
- Tartu valla üldplaneering. Hendrikson & Ko OÜ, 2008



- Tartu valla üldplaneeringu protsessi ja planeeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise aruanne. Hendrikson & Ko OÜ, 2008
- Tartu Vallavolikogu 19.11.2003. a määrus nr 13 „Tartu valla ehitusmäärus“.
- Vabariigi Valitsuse 16.05.2001. a määrus nr 171 „Kanaliseerimis- ja veekaitse eeskirjad“
- Vabariigi Valitsuse 20.05.2004. a määrus nr 195 „I ja II kaitsekategooriana kaitse alla võetavate liikide loetelu“
- Vabariigi Valitsuse 3.03.2006. a määrus nr 64 „Kaitsealuste parkide, arboretumite ja puistute kaitse-eeskiri“
- Vabariigi Valitsuse 30.11.2006. a määrus nr 245 „Vooremaa maastikukaitseala kaitse-eeskiri“
- Vabariigi Valitsuse 31.07.2001. a määrus nr 269 „Heitvee veekogusse või pinnasesse juhtimise kord“
- Veeseadus (RT I 1994, 40, 655, ...)
- Vooremaa maastikukaitseala kaitsekorralduskava (eelnoõu seisuga 13.03.2009. a). Eesti Maaülikool, 2009
- Ühisveevärgi ja -kanaliseerimise seadus (RT I 1999, 25, 363, ...)
- Ülevaade olulisematest veemajandusprobleemidest Eestis. Maves AS, 2008