

Töö nr: 18HI09  
Asukoht: Tartu vald, Saadjärve küla  
Tellija: Aivar Kõiv



## **MÕISATALLI JA LINGUKIVI MAAÜKSUSTE MAASTIKUARHITEKTUURNE HINDAMINE**

Maastikuarhitekt:  
Vastutav spetsialist:

Edgar Kaare  
Sulev Nurme

**SISUKORD**

<b>SELETUSKIRI</b>	<b>3</b>
SISSEJUHATUS	4
ASUKOHT JA PROJEKTALA PIIRITLUS	5
<b>OLEMASOLEV PUISTU</b>	<b>5</b>
Puistu kirjeldus	5
Ettepanekud puistu edasiseks hooldamiseks	5
Projektalasse jäävad põhilised väärtuslikud pargielemendid	6
<b>HINNANG KAVANDATAVALE PLANEERINGULAHENDUSELE</b>	<b>6</b>
Detailplaneeringu lühikirjeldus ja meetoodika	6
0 - alternatiiv	7
I - alternatiiv	8
II - alternatiiv	9
Kokkuvõtteks	10
<b>JOONISED</b>	<b>11</b>
1. Geodeetiline alusplaan      M 1:500	12
2. Dendroloogiline hindamine ja raied      M 1:500	13
3. 0 – alternatiiv      M 1:500	14
4. I - alternatiiv      M 1:500	15
5. II – alternatiiv      M 1:500	16
<b>LISAD</b>	<b>17</b>
<b>LISA 1. Dendroloogiline hindamine üksikpuudena</b>	<b>18</b>
<b>LISA 2. Dendroloogiline hindamine eraldistena</b>	<b>19</b>

## **SELETUSKIRI**

## SISSEJUHATUS

Käesolev töö on koostatud Aivar Kõivu tellimusel Tartu vallas, Saadjärve külas asuva kaitsealuse Saadjärve mõisa parki jäävate Mõisatalli ja Lingukivi maaüksuste kohta.

Käsitletavale alale on Tartu Arhitektuuribüroo OÜ poolt koostamisel detailplaneering, millega kavandatakse planeeritavale alale anda ehitusõigus kahele individuaalelamule koos abihoonete ja juurdekuuluvate rajatistega. Lisaks on planeeringuala kohta koostamisel kavandatava detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang, mis selgitab planeeringulahenduse sobilikkust kahe maaüksusega seonduva spetsiifikaga. Käesoleva tööga antakse käsitletavale alale eksperthinnang, mis on pargiga seonduva arengu suunamisel abistavaks materjaliks ja võetakse arvesse keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindangul.

Töö jaguneb kaheks põhiosaks. Esimeses osas on koostatud käsitletavatele maaüksustele koostatud dendroloogiline inventuur ja määratud soovituslikud raied ning säilitatav haljastus lähtuvalt hinnatava tervislikust seisundist ja haljastuslikust väärtusest. Teine osa võtab aluseks alaga seonduvad varasemalt koostatud materjalid koos kavandatava planeeringulahendusega ning hindab selle sobilikkust Saadjärve pargi kui terviku suhtes. Seejuures keskendudes peamiselt ehitustegevuse mõjule olemasolevale väärtuslikule haljastusele ning pargi vaadetele. Hinnang on koostatud kolmele alternatiivile. Null alternatiiv iseloomustab varianti, kus pargile on teostatud vajalikud hooldustööd ja täiendavat hoonestust parki ei ole planeeritud. Esimene alternatiiv vaatab planeeringulahendust, kus hoonestus on osaliselt kavandatud lähemale Saadjärvele. Teist alternatiivi iseloomustab ajaloolise karjatalli suhtes osaliselt eemale kavandatud hoonestust.

Hinnangu I osa ülesanded:

- koostada dendroloogiline inventuur Mõisatalli ja Lingukivi maaüksustele;
- tuua välja soovituslikud ala haljastuse hooldamist puudutavad põhimõtted;
- lähtuvalt eelnevalt toodud hoolduspõhimõtetest näidata põhilised väärtuslikud pargielemendid.

Töö II osa ülesannetena hinnatakse pargi konteksti kavandatava detailplaneeringu:

- ehitustegevuse mõju olemasolevale haljastusele ja vastupidi;
- hoonestusalade visuaalset mõju põhilistele vaadetele;
- avalikkuse juurdepääsude ja liikumissuundade lahendust.

Arvestamisele kuuluvad dokumendid jm materjalid:

- Tartu valla arengukava (kehtestatud 2007. a);
- Tartu valla üldplaneering (kehtestatud 2008. a);
- Saadjärve mõisapargi hoolduskava (koostatud 2008. a)<sup>1</sup>;
- Saadjärve külas asuvate Lingukivi ja Mõisatalli maaüksuste ning lähiala detailplaneering (koostamisel)<sup>2</sup>;
- Saadjärve külas asuvate Lingukivi ja Mõisatalli maaüksuste ning lähiala detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang (koostamisel)<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> Kätesaadav: Artes Terrae OÜ, Puiestee 78, 51008 Tartu (Töö nr 27HK08).

<sup>2</sup> Kätesaadav: Tartu Arhitektuuribüroo OÜ, Ülikooli 4-10, 51003 Tartu (Töö nr AB-02-08).

<sup>3</sup> Kätesaadav: OÜ Alkranel, Riia 15B, 51010 Tartu.

## ASUKOHT JA PROJEKTALA PIIRITLUS

Töoga käsitletakse 0,35 ha Mõisatalli (kat tunnus: 79402:001:0413) ja 1,6 ha suurust Lingukivi (kat tunnus: 79402:001:0636) maaüksusi. Lisaks on hinnangu laiemalt käsitletavuse huvides projekталasse osaliselt kaasatud Tartu vallale kuuluv sihtotstarbета maaosa.

Projektala jääb Saadjärve mõisa pargi piiresse. Lõunast ja läänest külgneb ala Saadjärvega, loodest, põhjast ja kirdest elamumaa kruntidega ning kirdest kuni kagusuunani maatulundusmaa sihtotstarbega Rehevälja maaüksusega, kuhu jääb ka põhiosa ajaloolisest Saadjärve mõisa pargi parkmetsast<sup>4</sup>.

## OLEMASOLEV PUISTU

### Puistu kirjeldus

Puistu hinnang on koostatud vastavalt kasutada oleva geodeetilise alusplaani (OÜ BROM, mõõdistatud augustil 2008 a, töö nr G-73) dendroloogilise ülesmõõdistuse täpsusele. Alusplaani ja välitööde abil on pargis fikseeritud 72 üksikpuud ja väiksemat puudegruupi ning 2 suuremat pargieraldist (vt joonis nr 2, Lisa nr 1 ja 2).

Käsitletavas pargiosas on domineerivad puuliigid harilik saar (*Fraxinus excelsior*), harilik tamm (*Quercus robur*) ja harilik vaher (*Acer Platanoides*). Eelkõige vanad saared ja tammed on Saadjärve mõisa pargi ajaloolisele liigivalikule iseloomulikud. Lisaks leidub pargis künnapuu, mis on kõrge looduskaitse väärtusega. Paljud pargipuud on täis kuivanud oksid ning neil on okste murdumisest tekitatud vigastusi ja tüükaid. Esineb vanale puistule tavapäraseid dendropatoloogilisi kahjustusi: mädanikke, kuivaladvalisust, seenhaiguste sekundaarseid tunnuseid jm.

Üldiselt on pargiala hooldatud, kehvemas seisus on karjatalli ja Saadjärve vahele jääv pargiosa, mis on järjepideva hoolduse puudumisel täitunud loodusliku uuendusega (vt ka Lisa nr 2, eraldise nr 2 kirjeldus). Väheväärtuslikku haljastust leidub veel peamiselt karjatalli vahetus ümbruses, mis varjab hoone vaadeldavust. Varasematel aastatel on pidevalt hooldatud pargi Saadjärve äärset kaldariba. Aastal 2009 on puhastatud lisaks eraldis nr 1 piiresse jäävat pargiosa (vt joonis nr 2). Seejuures on täielikult likvideeritud põõsarinne, mille tulemusel nimetatud eraldises alusmets puudub. Sarnase tegevuse juures suureneb Saadjärve poolt tulenev tuulemurru oht vanadele puudele. Eraldis nr 2, kuhu jääb ka allikatoiteline ning ajalooline kuivenduskraav, on hetkeolukorra kohaselt hooldamata. Sellest tulenevalt jääb järve suunast vaadatuna Karjatall raskesti vaadeldavaks ja park on sissekasvanud kraavi tõttu jagatud visuaalselt kaheks avatumaks osaks.

Vastavalt puudelt mõõdetud rinnasdiameetritele on näidatud pargipuude orienteeruvad võrade ulatused. Kuna alale kavandatav planeering näeb pargis ette ehitusõigust hoonetele ja elamukruntidega seonduvatele rajatistele (teed, platsid, tehnovõrgud jms), siis on joonistel nr 3, 4 ja 5 näidatud kaitsevööndid, mille piires pinnase kaevete ja täidetega seotud tööd kujutavad ohtu olemasolevatele puudele.

### Ettepanekud puistu edasiseks hooldamiseks

Projektala on oluline osa endisaegsest mõisaansamblist ning kõikide puistus ettevõetavate tööde ja tegevuste juures tuleb lähtuda sellest, et tegemist on ajaloolise kaitsealuse pargiosaga.

<sup>4</sup> Vt juurde: Saadjärve mõisapargi hoolduskava (koostatud 2008. a), kättesaadav: Artes Terrae OÜ, Puiestee 78, 51008 Tartu (Töö nr 27HK08).

Pargipuistu eluea pikendamiseks on soovitatav ette näha järgnevad tegevused:

- kogu alal likvideerida kuivanud, kuivavad ja murdumisohtlikud puud, välja arvatud joonisel nr 2 näidatud seest õnnes puu nr 40, mis on võimalik pesapuu (st linnud saavad õõnes puutüve kasutada pesapaikadena);
- vanade puude väljapuhastamine võsast pargieraldises nr 2 peab toimuma järk-järgult, st, et esmalt eemaldada otseselt vanade puude võradesse kasvav väheväärtuslik looduslik juurdekasv, seejärel hinnata tekkivat olukorda ning vajadusel teostada täiendavaid raieid. Äkiline avamine võib mõjuda kahjulikumalt kui praegune seisukord (valgustingimuste muutus, tuulemurrud, suured tühimikud võras); säilitada võiks samast liigist noori piisava kasvuruumiga puid, millest vana grupp on moodustatud. Samuti säilitada osaline põõsarinne;
- kõik avatud pargialad vajavad niitmist vähemalt üks kord suve jooksul, rohkem käidavaid kohti tuleks vastavalt võimalusele niita sagedamini;
- pargialade niitmisel tuleb lähtuda vajadusest säilitada pargi rohttaimestiku mitmekesisus; niitma peaks alasiid peale taimede seemnete valmimist;
- pargi hooldamisel vältida puutüvede kahjustamist lumekoristamisel ja niitmisel. Lehti ei tohi põletada pargi territooriumil (välja arvatud pargis selleks ettenähtud lõkkekohtades) ega ladustada selleks ettenägemata kohtadesse;
- viia läbi puude võrahooldus (eemaldada kuivanud oksad, teiste puude võradesse tungivad suured oksad jne).
- Joonisel nr 2 näidatud eraldises nr 2 teostada raieid poolavatud vaadete avamiseks, kuid seejuures säilitada osaline põõsarinne. Eraldise nr 1 piires kaaluda osalise põõsarinde taastamist, mille tulemusel tõstetakse pargi liigilist ning visuaalset mitmekesisust, samuti saab nõnda vähendada tuulemurdu ohtu.

Täiendavaid hooldussoovitusi vt Saadjärve mõisapargi hoolduskavast, kus märgitakse antud pargiosaga seondult muu hulgas ka allikalise toitega ajalooliste kuivenduskraavide korrastamist<sup>5</sup>.

### **Projektalasse jäävad põhilised väärtuslikud pargielemendid**

Lisaks olemasolevale väärtuslikule pargi haljastusele saab pargis veel esile tuua Kalevipoja lingukivi, looduskauhi asukoha, pargiga seotud väärtuslikud vaated järvele ning rahuldavas seisukorras säilinud mõisaaegsele karjatallile ja ajaloolised korrastamist vajavad kraavid. Samuti ei saa tagaplaanile jätta alaga seonduvat kõrget loodusväärtust (Vooremaa linnuala, rohevõrgustiku tugiala jne.)<sup>6</sup>. Eraldi on välja tuua pargi idaossa jääv künnapuu (*Ulmus laevis*), mille puhul on tegemist looduskaitsealuse puuga (vt joonis nr 2).

Projektala külgneb kagusse jääva ülejäänud Saadjärve mõisa pargi parkmetsa osaga ja on selle lahutamatuks osaks. Seetõttu tuleb pargiga seondavat väärtustada ning käsitleda Saadjärve pargi suhtes tervikuna ja mitte eraldiseisva objektina.

## **HINNANG KAVANDATAVALE PLANEERINGULAHENDUSELE**

### **Detailplaneeringu lühikirjeldus ja meetodika**

Detailplaneeringu eesmärgiks on jagada Lingukivi maaüksus, anda ehitusõigus kuni 2 üksikelamu ja abihoone projekteerimiseks ning ehitamiseks, muuta Mõisatalli maaüksuse kasutamise sihtotstarvet ja anda tingimused olemasoleva tallihoone rekonstrueerimiseks.

<sup>5</sup> Vt juurde: Saadjärve mõisapargi hoolduskava (koostatud 2008. a), kättesaadav: Artes Terrae OÜ, Puiestee 78, 51008 Tartu (Töö nr 27HK08).

<sup>6</sup> Vt juurde: hetkeseisuga koostamisel olev Saadjärve külas asuvate Lingukivi ja Mõisatalli maaüksuste ning lähiala detailplaneering, kättesaadav: Tartu Arhitektuuribüroo OÜ, Ülikooli 4-10, 51003 Tartu (Töö nr AB-02-08).

Lisaks antakse planeeringuga lahendus kruntide haljastusele, heakorrale, juurdepääsuteele ja tehnovõrkudega varustamisele<sup>7</sup>. Rekonstrueeritava tallihoone ja uute elamute juures on oluline võimaldada poolavatud vaateid läbi parkmetsa Saadjärvele. See tõstab tallihoonesse kavandatavate tegevuste ja elamute kvaliteeti ning atraktiivsust.

Hinnang on koostatud kolmele alternatiivlahendusele. Esmalt hinnatakse planeeritava ehitustegevuse mõjusid olemasolevale pargi puistule. Selleks on aluseks võetud eelpool peatükis toodud dendroloogiline hinnang ning sellega määratud esmane pargi hooldus. Seejuures arvestatakse peamiselt ehitustegevuse mõju puude juurestikule.

Teise olulise aspektina hinnatakse kavandatava tegevuse visuaalesteetilist mõju pargile kui tervikule ning pargi külastajate liikumissuundasid. Selleks on näidatud pargiosa põhilised vaatesektorid poolavatud ja avatud vaadetega lähtuvalt pargi külastajate põhilistest liikumissuundadest ja peatumiskohtadest (vt joonised nr 3-5). Kõigi alternatiivide puhul on aluseks võetud olukord, kus pargiosas on teostatud hooldustööd vastavalt eelpool peatükis iseloomustatud hooldussoovitustele. St pargist on eemaldatud joonisel nr 2 eemaldamisele määratud puud ja puudegrupid ning eraldise nr 2 hooldusraie tulemusel on kogu pargialale tekitatud poolavatud vaadetega visuaalselt ühtselt mõjuv ilme.

Keskendudes planeeritava tegevuse mõjule pargi haljastusele, vaadetele ning liikumissuundadele antakse igale kategooriale vastava alternatiivi puhul viie punkti skaalas hinne, kus hinne „5“ tähendab positiivseimat hinnangut ning hinne „1“ negatiivseimat.

Kolme alternatiivi juures analüüsitakse pargiosaga seonduvalt nelja põhilist vaatesektorit (vt joonis nr 3, 4 ja 5):

1. Kaldaäärselt matkarajalt suunduvad avatud vaated Saadjärvele. Järve vaate lõpetab vastaskallastel näha olev Lähte küla koos paadisildadega ning Äksi küla, mille visuaalse maamärgina teenib Äksi kirik. Lisaks jääb vaates paista Kukulinna mõisa teenijatemaja, mis tekitab pargile hea visuaalse ühenduse kunagise naabermõisaga.
2. Hooldustööde tulemusel avaneb kaldaäärselt matkarajalt külastajale vastukaaluks vaatele nr 1 varjulise ja parkmetsalik poolavatud vaade, mille lõpetab ühelt poolt mõisaaegne arhitektuurimälestisena kaitse all olev karjatall ning teiselt poolt vähem soovitud vaade Nõukogudeaegsele hoonestusele.
3. Mõisa härrastemaja poolt Saadjärve äärde tulijatele avanevad läbi pargipuude poolavatud vaated parkmetsa, kuhu jõudnuna on lähtuvalt maapinna reljeefist aina rohkem läbi puude märgata vaate taustaks olevat Saadjärve.
4. Eraldi on välja toodud loodusliku uuenduse eemaldamise tulemusel avatud vaade karjatallile.

Järgnevalt tuuakse lühikirjeldus kolmele ala arenguga seotud alternatiivlahendusele koos juurdekuuluva analüüsiga.

## **0 - alternatiiv**

Alale ei kavandata detailplaneeringut. Selle tulemusel jääb park täiendava hoonestuseta ning samuti ei ehitata elamukruntide ja karjatalli kasutamiseks vajalikke rajatisi (teed, platsid, tehnovõrgud jne). Lingukivi maaüksust ei jagata mitmeks eraldiseisvaks osaks (vt joonis nr 3).

Nn nullalternatiivi kohaselt puudub olemasolevale pargi haljastusele ehitustegevusest tulenev negatiivne mõju. Pargiala on eraomandis ning eelpool nimetatud haljastuse hooldussoovitused eeldavad teatud rahalisi võimalusi. Siinkohal on 0 – alternatiivi suurimaks ohuks pargi haljastusele asjaolu, et alale elamukruntide arendamiseta puudub suure

<sup>7</sup> Vt juurde: hetkeseisuga koostamisel olev Saadjärve külas asuvate Lingukivi ja Mõisatalli maaüksuste ning lähiala detailplaneering, kättesaadav: Tartu Arhitektuuribüroo OÜ, Ülikooli 4-10, 51003 Tartu (Töö nr AB-02-08).

tõenäosusega omanikul ka piisav motivatsioon hooldustööde jätkamiseks ning pargiosa järjepidevaks korrashoiuks. Sellest tulenevalt on mõju olemasolevale väärtuslikule pargi haljastusele hindega „4“.

Vaated on seotud pargi haljastuse hooldamise, eelkõige täiendavate raietega. 0 - alternatiivi puhul saab arvestada olemasolevate vaadete säilimisega Saadjärve suunas (vt joonis nr 3). Nii pargi seiskohast kui ka detailplaneeringuga kavandatava hoonestuse poolt vaadatuna on oluline, et avaneks poolavatud vaated läbi parkmetsa järvele ning karjatallile. Planeeritava ehitustegevusega on suur tõenäosus, et kaldaäärt, tallihoone ümbrust ning pargialdise ei puhastata väheväärtuslikust juurdekasvust ja seetõttu ei teki soovitud vaateid 2, 3 ja 4. Nii antakse 0 – alternatiivi vaadetega seotud mõjule hinne „3“.

Juurdepääsude osas säilivad olemasolevad jalutusrajad ning peatumiskohad. Negatiivsena tuuakse seejuures välja asjaolu, et detailplaneeringuga määratud matkaraja ja juurdepääsude lahendusteta jäävad pargi külastajate juurdepääsud selge regulatsioonita. Tartu valla üldplaneeringu kohaselt on Saadjärve pargi parkmetsa ulatuses järveäärne kallasrada näidatud perspektiivse matkarajana, millest tuleneb pargialale intensiivsem ja korraldamist vajav külastamine. Seejuures on jätk projektala läänenurgast naaberkiinnistutele küll füüsiliselt võimalik, kuid reaalsuses vähest kasutust leidev. Sellest tulenevalt on olemasoleva olukorra säilimisel külastajal raske alal orienteeruda ja leida alaga seotud põhilised liikumissuunad ning külastusobjektid, milleks on lingukivi, karjatall ja kirdesse jääv mõisa härrastemaja koos juurdekuuluvate abihoonetega. Siit vastav hinne „2“.

### **I - alternatiiv**

Alale on kehtestatud detailplaneeringulahendus, mille tulemusel saab ehitusõiguse rekonstrueeritav karjatall ning lisanduvalt kaks väikeelamukrunti koos abihoonetega. Kavandatava võimaldamiseks on ala jagatud mitmeks eraldi maaüksuseks koos vastavate sihtotstarvetega<sup>8</sup>.

I alternatiivi puhul asub positsiooni nr 2 elamumaa põhihoone hoonestusala võimalikult Saadjärve ääres (vt joonis nr 4). Positsiooni nr 7 hoonestusala on paigutatud samuti lähtuvalt vaadetest järvele. Parkimine lahendatakse kruntide siseselt, mis järve poolt vaadatuna jääb hoonestuse taha<sup>9</sup>. Lingukivi juurde on edasiselt Tartu vallale eraldatud üldkasutatav maa koos sellele juurdepääsu tagava transpordimaa osaga.

Kuna kavandatavale hoonestusele on kõige olulisemad just vaated järvele, siis selle tulemusel on suur tõenäosus, et olemasolev pargi puistu saab täies ulatuses hooldatud. Karjatalli rekonstrueerimisel puhastatakse hoone sellele liialt lähedal kasvavast väheväärtuslikust haljastusest. Õigete hoolduspõhimõtete rakendamisel päästetakse vanad pargipuud, mida ohustab nende võrdesse kasvav looduslik juurdekasv. Nii pargi liigilise ja visuaalse mitmekesisuse kui ka elamukruntide osalise privaatsuse huvides on oluline pargi eraldiste piirkonda osalise põõsarinde tekitamine, mille juures tuleb siiski säilitada kogu pargi ulatuses poolavatud vaated. Kuna elamukruntide ja rekonstrueeritava karjatalli poolt kasvab suure tõenäosusega kogu pargiala suhtes omanditunne ning koduümbruse korrashoiu soov, siis selle tulemusel paraneb kogu pargiosa, aga ka selle naaberlade järjepidev hooldamine.

Eelpool kirjeldatu kõrval saab I alternatiivi juures välja tuua järgnevad negatiivsed asjaolud. Kavandatav uushoonestus koos juurdekuuluvate tehnovõrkudega ohustab pargi olemasolevat väärtuslikku haljastust (vt joonis nr 4). Seejuures vajab eraldi ära märkimist positsioonile nr 7 näidatud reovee kogumismahuti asukoht, mis on looduskaitsealusele künnapuule liialt lähedal,

<sup>8</sup> Vt juurde: hetkeseisuga koostamisel olev Saadjärve külas asuvate Lingukivi ja Mõisatalli maaüksuste ning lähiala detailplaneering, kättesaadav: Tartu Arhitektuuribüroo OÜ, Ülikooli 4-10, 51003 Tartu (Töö nr AB-02-08).

<sup>9</sup> Op. cit.



ohustades kaasnevate kaevetöödega puu juurestikku. Samuti on positsiooni nr 2 põhihoone hoonestusala kavandatud liialt pargieraldise piiresse, ohustades sellega eraldises leiduvaid üksikuid vanu puid. Sellest lähtuvalt on küll positiivne, et käsitletava alternatiivi puhul saab suure tõenäosusega kogu pargiala puistu hästi hooldatud, kuid uushoonestusega kahjustatakse olemasolevat väärtuslikku haljastust. Seetõttu antakse alternatiivi I pargi väärtusliku haljastusega seonduvale mõjule hinne „2”.

Kavandatava planeeringu rakendamisel paranevad eelkõige vaated nr 1 ja 4. Järveäärset kaldalt eemaldatakse väheväärtuslik looduslik juurdekasv ning kirde suunalt parki liikujale paraneb karjatalli vaadeldavus. Kavandatava hoonestusega suletakse poolavatud vaade pargi põhja suunda jäävalt juurdepääsult järve suunas ja osaliselt lüheneb positsioonile nr 7 jääv vaade järvele (võrdle joonis nr 3 ja 4). Käsitletava alternatiivi juures kannatab kõige enam vaate nr 2 ja 3 põhja ja kirde suuna vahele jääv osa, kus positsioonile nr 2 kavandatud põhihoone varjab ajaloolise karjatalli vaadeldavust ning karjatalli rekonstrueerimisel varjatakse uue põhihoonega samuti osaliselt karjatalli poolsed vaated järvele (vt joonis nr 4). Positsiooni nr 2 uushoonestus peab arvestama ajaloolise hoone vaadeldavusega. Sellest lähtuvalt jätab pos 2 uushoonestus karjatalli liialt varju. Positsiooni nr 7 uushoonestus mõjub vaatele nr 2 positiivselt, sest parki sobiliku hoonestuse arhitektuurse lahenduse ja krundi kujunduse korral tekitatakse võrreldes olemasoleva situatsiooniga esteetilisem vaate lõpetus. Kavandatavale uushoonestusele võimaldatakse järvele parimad vaated. Kuigi mitmed vaated paranevad, on pargiosa kultuurilis-ajalooliste väärtuste eksponeerimise aspektist lähtuvalt vaadete osas olulisel positsioonil karjatalli hea vaadeldavus ka järve poolt, mis antud juhul saab kannatada. Sellest tulenevalt antakse vaadete analüüsile hinne „2”.

Detailplaneeringuga on kogu pargialale on keelatud piirdeaedade ehitamine, mille tulemusel säilib kaitsealusele pargile avalik juurdepääs. Kui hetkeolukorra kohaselt toimub parki lähenemine küllaltki stiihiliselt, siis detailplaneeringuga matkaraja selgel suunamisel tekib pargi külastajatele hea orienteerumine ning selgem arusaam avalike ja privaatsete ruumiosade vahel (vt joonis nr 4). Konfliktis privaatse ja avaliku ruumi vahel kannatab positsioon nr 2, kus suure tõenäosusega liigub vähene hulk pargi külastajaid ka läbi elamukrundi sisehoovi. Alternatiivile antakse liikumissuundade analüüsis hinne „4”.

## II - alternatiiv

Käsitletava alternatiivi puhul kehtib planeeringulahenduses sama olukord, mis alternatiivi I puhul<sup>10</sup>. Erinevalt alternatiivi nr I lahendusest on positsiooni nr 2 hoonestus kavandatud kompaktsemalt krundi laiemale osale (vt joonis nr 5).

Lahenduse kohaselt on vastavalt dendrooloogilise hinnangu tulemustele hoonestusala näidatud piirkondades, kus ei kahjustata oluliselt olemasolevat väärtuslikku haljastust. Positsioonide 2 ja 7 hoonestusalade piiresse jäävad üksikpuud on kas haljastuslikult väheväärtuslikud või kehvast tervislikus seisundis (vt joonised nr 2 ja 5). Kuna planeeritud positsioonide 2, 7 ja 8 seisukohast on vaated järvele ning ala järjepidev korrashoid olulised, siis selle tulemusel suure tõenäosusega on kogu pargialale teostatav pargipuistu nõuetekohane hooldus, mis arvestab osalise põõsarinde ja alusmetsa vajadusega. Kuigi käesoleva alternatiiviga ei tulene puudele olulist kahjulikku mõju, tuleb võrrelduna 0 - alternatiiviga arvestada, et hoonestuse ja juurdekuuluvate rajatiste ehitamisel siiski mõningane veerežiimi muutus. Hinne alternatiivist tulenevale mõjule seoses pargi väärtusliku haljastusega on „4”.

Alternatiiv II juures paraneb võrrelduna alternatiiviga I eelkõige vaade nr 2. Võrrelduna alternatiiviga I jääb karjatall järve poolt piisavalt vaadeldavaks, sest positsiooni nr 2 hoonestusala on planeerijate poolt näidatud rohkem kontaktvööndi olemasoleva hoonestuse

<sup>10</sup> Vt juurde: hetkeseisuga koostamisel olev Saadjärve külas asuvate Lingukivi ja Mõisatalli maaüksuste ning lähiala detailplaneering, kättesaadav: Tartu Arhitektuurbüroo OÜ, Ülikooli 4-10, 51003 Tartu (Töö nr AB-02-08).

lähedusse. Selle tulemusel paraneb lisaks vaade karjatalli poolt järvele, mis hoone rekonstrueerimise seisukohast on äärmiselt oluline. Võrrelduna null alternatiiviga kannatab kõige rohkem vaade nr 3, mis kirde poolt parki tulijale on uushoonestuse tõttu lühenenud. Positsiooni nr 2 edasiste projekteerimisõodega on võimalik tagada hoonestusele lahendus, kus eluhoonele säilivad piisavad poolavatud vaated parki ning Saadjärvele. Alternatiivi hinne vaadetele on „4“.

Juurdepääsude osas on säilinud sama lahendus alternatiiviga I. Suurima erinevusena on lahenenud positsiooni nr 2 olukord, kus muudetud hoonestusalaga saab krundi privaatsuse huvides vähest võimalikku pargi külastajate liikumist suunata karjatalli poolt pargiosalt (vt joonis nr 5). Hinne pargi külastajate liikumissuundadele on „4“.

### Kokkuvõtteks

Saadjärve park on osa Saadjärve külaruumist ja kultuurist. Park on kaunis keskkond, kus inimestel on hea viibida - loodust ja maastikuilt nautida, vaikselt mõtiskleda, tulla kokku ja suhelda. Park on poollooduslik kooslus, see on inimese kasvama pandud, kujundatud ja loodud ning vajab seetõttu ka inimese hoolitsust, kus hoolitsuseta park võsastub ja metsistub. 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 korrashoid eeldab alaga seotud omanikelt ressursse, mis oleks muu hulgas sotsiaal-majanduslikult põhjendatud ning tasuvad.

Järgnevaga tuuakse analüüsist tulenev koondtabel, mis esitab kokkuvõtlikult kolme alternatiivi mõjusid hindekskaalas ühest viieni.

Tabel nr 1.

	0 – Alternatiiv	I - alternatiiv	II - alternatiiv
Mõju pargi puistule	4	2	4
Mõju pargi vaadetele	3	2	4
Mõju külastaja liikumissuundadele	2	4	4

Koondtabelist saab järeldada, et kõrgeim hinnang on alternatiivlahendusele II ning madalaim alternatiivile I.

Üldhinnanguna 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.

Lisaks märgitakse ära, et pargivaadetele on ebasobivad detailplaneeringuga positsioonile 4 järve poolt vaadatuna 3 välisvalgustit.

Käesolev hinnang tugineb vaid detailplaneeringuga kavandatava ehitusõiguse mõjude hindamisele lähtuvalt pargivaadetest, juurdepääsudest ning mõjudest pargipuudele. Seejuures toonitatakse, et lõplike koondhinnete andmisel tuleb kaalutlusse kaasata ka teiste aspektide hindamine. Käesolevaga soovitatakse üldisele planeeringulahendusele hoonestust ning välisruumi kujundust täpsustavate projektide koostamist, mille abil on võimalik ruumimõjusid hinnata objektiivsemalt.

**JOONISED**

1. Geodeetiline alusplaan	M 1:500
2. Dendroloogiline hindamine ja raied	M 1:500
3. 0 – alternatiiv	M 1:500
4. I – alternatiiv	M 1:500
5. II - alternatiiv	M 1:500

1. Geodeetiline alusplaan

M 1:500

2. Dendroloogiline hindamine ja raied

M 1:500

3. 0 – alternatiiv

M 1:500

4. I - alternatiiv

M 1:500

5. II – alternatiiv

M 1:500



**LISAD**

## **LISA 1. Dendroloogiline hindamine üksikpuudena**

## **LISA 2. Dendroloogiline hindamine eraldistena**