

**Tartu Arhitektuuribüroo®**

Minnoli OÜ

EEP001313, 26.03.2008, reg kood nr 10439501

Ülikooli 4-10, 51003 TARTU

telefon: 7 308 260, faks: 7 308 261, e-post: arhpro@arhpro.ee

Töö nr AB-02-08

TARTU VALD, TARTU MAAKOND

**SAADJÄRVE KÜLAS ASUVATE  
LINGUKIVI JA MÕISATALLI  
MAAÜKSUSTE NING LÄHIALA  
DETAILPLANEERING**

TELLIJA: Tartu Vallavalitsus

HUVITATUD ISIK: Aivar Kõiv

BÜROO JUHATAJA: Urmas Makrjakov

PEAARHITEKT: Roman Smuškin

PLANEERIJA: Evelyn Jallai

PROJEKTIJUHT: Allan Ojarand



# PLANEERINGU KOOSSEIS

## Seletuskiri

### Sisukord

1. Ülesande koostamise alus.....	6
2. Detailplaneeringu koostaja.....	6
3. Planeeringu eesmärk, andmed planeeringuala kohta ja lähteülesande kehtivusaeg .....	6
4. Arvestamisele kuuluvad dokumendid.....	6
5. Lähteseisukohad planeeringu koostamiseks.....	7
5.1. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed.....	7
5.2. Olemasoleva olukorra analüüs.....	9
5.3. Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine.....	10
5.4. Kruntide ehitusõigus.....	12
5.5. Kruntide hoonestusala piiritlemine.....	13
5.6. Tee maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus.....	14
5.7. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted.....	15
5.8. Ehitistevahelised kujad.....	17
5.9. Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad.....	17
5.9.1. Olemasolev olukord.....	17
5.9.2. Planeeritud lahendus.....	17
5.9.3. Veevarustus ja tuletõrje veevõtukohta paiknemine.....	17
5.9.4. Kanalisatsioon ja sademevesi.....	18
5.9.5. Soojavarustus.....	19
5.9.6. Elektrivarustus ja välisvalgustus.....	19
5.9.7. Sidevarustus.....	20
5.9.8. Tehnovõrkude koondtabel.....	20
5.10. Keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks ning vajaduse korral ehitiste määramine, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõju hindamine või riskianalüüs.....	21
5.11. Vajaduse korral ettepanekud kaitse alla võetud maa-alade ja üksikobjektide kaitserežiimi täpsustamiseks, muutmiseks või lõpetamiseks, ettepanekud maa- alade või üksikobjektide kaitse alla võtmiseks.....	22
5.12. Vajaduse korral miljööväärtusega hoonestusalade määramine ning nende	

kaitse- ja kasutustingimuste seadmine.....	23
5.13. Arhitektuurinõuded ehitistele.....	23
5.14. Servituutide vajaduse määramine.....	24
5.15. Vajaduse korral riigikaitse otstarbega maa-alade määramine.....	25
5.16. Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine.....	25
5.17. Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus.....	25
5.18. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja.....	25
5.19. Majanduslikud võimalused planeeringu elluviimiseks.....	26
5.20. Lähtetingimuste muutmine.....	28
6. Detailplaneeringu koosseisus esitatavad kaardid.....	28
7. Koostöö detailplaneeringu koostamisel.....	28
8. Detailplaneeringu vormistamine.....	29

### Graafiline osa. Kaardid

1. Situatsiooniskeem, M 1:20 000;	31
2. Kontaktvööndi funktsionaalsed seosed, M 1:3000;	32
3. Olemasolev olukord, M 1:500;	33
4. Planeeringu põhikaart, M 1:500;	34
5. Tehnovõrkude planeering, M 1:500.	35
6. Illustreeriv joonis	36

### Lisad

1. Detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku taotlus nr 21, 28.05.2008 Lingukivi kinnistu (79402:001:0636); _____	38
2. Detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku taotlus nr 22, 03.06.2008 Mõisatalli maaüksus (79402:001:0413); _____	41
3. Tartu Vallavolikogu 18.06.2008. a otsus nr 60. Saadjärve külas asuvate Lingukivi ja Mõisatalli maaüksuste ning lähiala detailplaneeringu algatamine ning lähteülesande kinnitamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise mittealgatamine; _____	44
4. Saadjärve külas asuvate Lingukivi ja Mõisatalli maaüksuste ning lähiala detailplaneeringu lähteülesanne nr DP-12-2008; _____	45
5. Tartu Vallavalitsuse 19.06.2008. a kiri nr 7-2/1019 Aivar Kõiv, Mart Viilipuu, Ivo Raukas; _____	53
6. Tartu Vallavalitsuse 18.06.2008. a kiri nr 7-2/1020 Ametlikud Teadaanded; _____	54
7. Tartu Vallavalitsuse 18.06.2008. a kiri nr 7-2/1021 Tartu Maavalitsus; _____	55
8. Tartu Vallavalitsuse 18.06.2008. a kiri nr 7-2/1022 Postimees; _____	56
9. Väljavõte ajalehest „Postimees“ 21.06.2008; _____	57
10. OÜ Jaotusvõrgu Tartu regiooni 05.09.2008. a tehnilised tingimused nr 150776; _____	58
11. AS Emajõe Veevärk 23.09.2008. a ühendamistingimused nr AR/323 vee- ja kanalisatsioonivõrguga liitumiseks; _____	60
12. Vooremaa maastikukaitseala kaitse-eeskirja lisa M 1:20 000; _____	62

13. Vooremaa maastikukaitseala kaitsekohustuse teatis nr TA-VOOR-206;	63
14. OÜ Rakendusgeoloogia 07.2008. a ehitusgeoloogilise uuringu aruanne;	70
15. Skeem tuletõrje veevõtukoolest;	77
16. Tartu Arhitektuuribüroo OÜ kiri 24.11.2008 nr 672/2008 Tartumaa Keskonnateenistus;	78
17. Tartu Arhitektuuribüroo OÜ kiri 24.11.2008 nr 674/2008 Muinsuskaitse Lõuna- Eesti järelevalveosakond;	79
18. Naaberkinnistu (Kalevipoja mü) omaniku Liana Asula avaldus, 19.12.2008;	80
19. Tartumaa Keskonnateenistuse 22.12.2008. a kiri nr 41-11-1/52631-4;	81
20. Muinsuskaitseameti 16.12.2008. a väljavõtte koostööstamise komisjoni koosoleku protokoll nr 144;	83
21. Tartu Arhitektuuribüroo OÜ kiri 22.01.2009 nr 52/2009 Tartu vald;	84
22. Tartu Vallavalitsuse 30.01.2009. a kiri nr 7-2/131 Tartu Arhitektuuribüroo OÜ;	85
23. Väljavõtte Tartu valla üldplaneeringust;	86
24. Originaalkoostööstustega kontaktvõõndi joonis (11.2008) (koopia);	87
25. Originaalkoostööstusega planeeringu põhikaart (11.2008) (koopia);	88
26. Originaalkoostööstustega tehnovõrkude planeering (11.2008) (koopia);	89
27. Väljavõtte seletuskirjast (koopia);	90
28. Tartu Arhitektuuribüroo OÜ kiri 17.02.2009 nr 165/2009 Tartumaa Keskonnateenistus;	91
29. Tartu Arhitektuuribüroo OÜ kiri 17.02.2009 nr 167/2009 Muinsuskaitseamet;	92
30. Väljavõtte Muinsuskaitseameti 10.03.2009. a koostööstamise komisjoni protokoll nr 149;	93
31. Keskkonnaameti 19.03.2009. a kiri nr JT 6-5/2154-2;	94
32. Arheoloogilised eeluuringud Saadjärve asulakoha (reg nr 12995) kaguservas. 25.09.2009;	96
33. Keskkonnaameti 06.10.2009 kiri nr JT 6-8/22912-3 OÜ Alkranel;	102
34. Alkranel OÜ ja Keskkonnaameti vaheline e-kirja vahetus 14.10.2009;	106
35. Tartu Vallavalitsuse kiri 13.11.2009 nr 7-2/1291;	108
36. Lingukivi ja Mõisatalli maaüksuste ning lähiala detailplaneeringu eskiisi arutelu osavõtjate nimekiri ja protokoll 24.11.2009;	109
37. Koostööstatud planeeringu põhikaardi eskiis (10.2009);	112
38. Tartu Arhitektuuribüroo (Minnoli OÜ) kiri 23.03.2010. a nr 117/2010 Keskkonnaamet;	113
39. Tartu Arhitektuuribüroo (Minnoli OÜ) kiri 23.03.2010. a nr 118/2010 Muinsuskaitseamet;	115
40. Keskkonnaameti kiri 15.04.2010 nr JT 6-5/15120-2 Tartu Arhitektuuribüroo;	116
41. Keskkonnaameti kiri 13.05.2010 nr JT 6-5/15120-3 Tartu Arhitektuuribüroo;	117
42. Saadjärve külas asuvate Lingukivi ja Mõisatalli maaüksuste ning lähiala detailplaneeringu keskkonnamoju strateegilise hindamise (KSH) eelhindang. Alkranel OÜ, 2009;	119
43. Tartu Arhitektuuribüroo (Minnoli OÜ) kiri 28.05.2010. a nr 181/2010 Keskkonnaamet;	182
44. Keskkonnaameti kiri 01.06.2010 nr JT 6-5/15120-5 Tartu Arhitektuuribüroo;	184
45. Tartu Vallavolikogu 17.06.2010 otsus nr 21. Saadjärve külas asuvate Lingukivi ja Mõisatalli maaüksuste ning lähiala detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikule väljapanekule suunamine;	185
46. Tartu Vallavalitsus kiri 29.06.2010 nr 7-2/605;	186
47. Tartu Vallavalitsus kiri 29.06.2010 nr 7-2/606;	187

48.Keskonnaameti kiri 30.06.2010 nr JT 6-5/15120-6;	188
49.Väljavõte ajalehest „Postimees“ 01.07.2010;	189
50.Saadjärve Mõis OÜ avaldus 30.07.2010 Tartu Vallavalitsusele;	190
51.Orginaalkooskõlastusega põhikaart 05.2010;	191
52.Viseeritud seletuskirja lk 16, 17;	192
53.Orginaalkooskõlastustega tehnovõrkude planeering 05.2010;	194
54.Tartu Vallavolikogu 24.11.2010 otsus nr 38. Saadjärve külas asuvate Lingukivi ja Mõisatalli maaüksuste ning lähiala detailplaneeringu kehtestamine;	195
55.Tartu Vallavalitsus kiri 25.11.2010 nr 7-2/1092;	196
56.Tartu Vallavalitsus kiri 25.11.2010 nr 7-2/1094;	197
57.Tartu Vallavalitsus kiri 25.11.2010 nr 7-2/1096;	198
58.Väljavõte ajalehest „Postimees“ 27.11.2010;	199

## 1. Ülesande koostamise alus

Detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku tegijad on Aivar Kõiv, Mart Vilipuu ja Ivo Raukas. Algamise taotlused laekusid Tartu Vallavalitsusele 28.05.2008. a. ja 03.06.2008. a. Antud detailplaneeringu koostamise aluseks on Tartu Vallavolikogu 18.06.2008. a otsus nr 60 Saadjärve külas asuvate Lingukivi ja Mõisatalli maaüksuste ning lähiala detailplaneeringu algatamise ja lähteülesande kinnitamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise mitteamalgatamise kohta. Antud otsuse lisana on välja antud lähteülesanne DP-12-2008.

## 2. Detailplaneeringu koostaja

Detailplaneeringu koostajaks on planeerimisseaduse § 13 sätestatud tingimustele vastav Tartu Arhitektuuribüroo ® Minnoli OÜ.

## 3. Planeeringu eesmärk, andmed planeeringuala kohta ja lähteülesande kehtivusaeg

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. Lisaks antakse planeeringuga lahendus kruntide haljastusele, heakorrale, juurdepääsuteele ja tehnovõrkudega varustamisele.

Planeeritava ala pindala on ca 2 ha.

Planeeringu graafilises osas on detailplaneeringuala piir nihutatud kaartide paremaks lugemiseks krundi piirilt naaberkinnistute territooriumile.

Andmed planeeritava maaüksuse kohta:

nimi - **Lingukivi** maaüksus (katastriüksus 79402:001:0636);  
maakasutuse sihtotstarve – 100% maatulundusmaa;  
pindala - 1,6 ha;  
nimi - **Mõisatalli** maaüksus (katastriüksus 79402:001:0413);  
maakasutuse otstarve – 100% tootmismaa;  
pindala - 3556 m<sup>2</sup>.

Lisaks jääb planeeringualasse osa külgneva tee maa-ala.

## 4. Arvestamisele kuuluvad dokumendid

- Tartumaa maakonnaplaneering. Tartu Maavalitsus. 1998;
- Tartumaa maakonnaplaneeringu teemaplaneering „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“;
- Tartu valla üldplaneering;
- Tartu valla üldplaneeringu protsessi ja planeeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise aruanne;
- Tartu valla ehitusmäärus;
- Tartu valla arengukava;
- Tartu valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arengukava 2005-2017;
- Saadjärve mõisapargi hoolduskava. (Artes Terrae OÜ töö nr 27HK08);

- Mõisatalli ja Lingukivi maaüksuste maastikuarhitektuurne hindamine (Artes Terra OÜ töö nr 18HI09);
- Saadjärve külas asuvate Lingukivi ja Mõisatalli maaüksuste ning nende lähiala detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang (Alkranel OÜ, 2009);
- Arheoloogilised uuringud Saadjärve asulakoha (reg nr 12995) kaguservas. 25.09.2009.

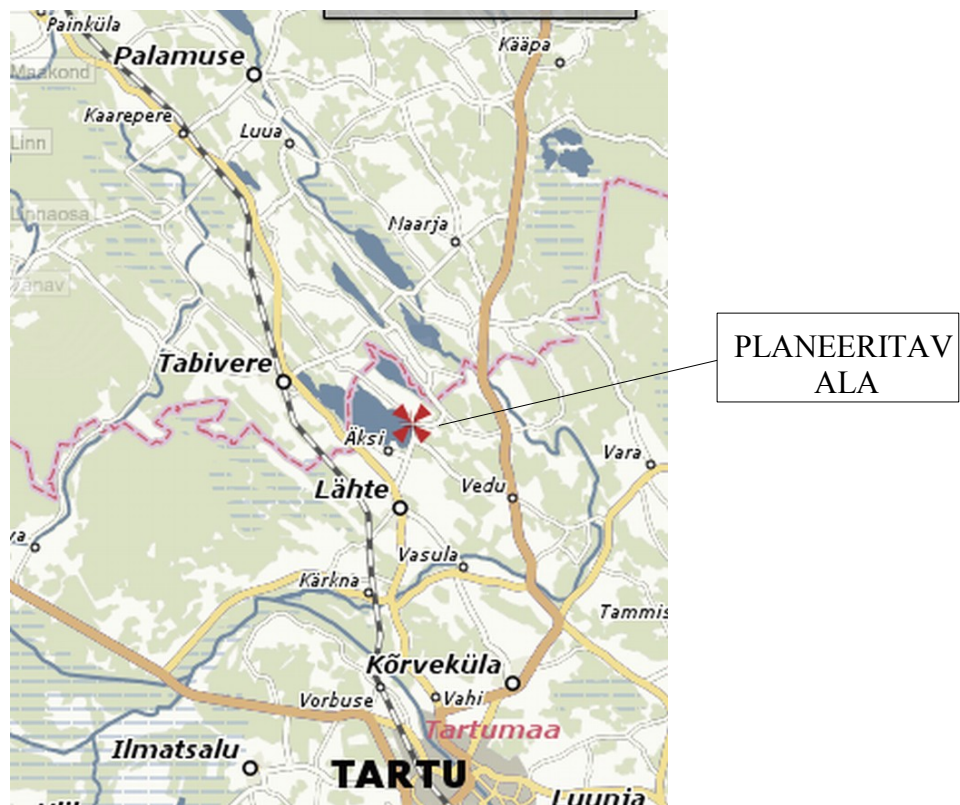
## 5. Lähteseisukohad planeeringu koostamiseks

Detailplaneeringu koostamisel on geodeetilise alusplaanina kasutatud Brom OÜ poolt (litsents nr EG-10009077-0001) 2008. aasta märtsis koostatud geaalust täpsusastmega 1:500 (töö nr G-73). Mõõdistustöid teostas Rene Kasemets.

Detailplaneeringu oluliseks osaks on Alkranel OÜ poolt 2009. a koostatud Saadjärve külas asuvate Lingukivi ja Mõisatalli maaüksuste ning lähiala detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) eelhindang (vt lisa 36 lk 109).

### 5.1. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

Planeeringuala asub Tartu maakonnas, Tartu vallas, Saadjärve külas, valla suurima järve, Saadjärve kaldal. Piirkonnale on omane tiheasustus (vt kaart nr 2).



**Asendiskeem.** Planeeringuala skemaatiline asukoht Tartu vallas Saadjärve külas.

Saadjärve küla asub Lähte piirkonnas. Lähte piirkond on valla atraktiivsem ja suurima potentsiaaliga turismi- ja elamispiirkond. Lähte piirkonna arengueeldused



tulenevad peamiselt Tartu-Jõgeva-Aravete maanteest ning Saadjärve – Soitsjärve atraktiivsest turismipotentsiaalst.

Saadjärve pindala on 707,6 ha.<sup>1</sup> Vastavalt Looduskaitseadusele<sup>2</sup> on üle 10 ha suuruse pindalaga järvede kalda piiranguvööndi laius 100 m ja ehituskeeluvööndi laius 50 m.

Detailplaneeringuala jääb Vooremaa maastikukaitseala piiranguvööndisse (vt lisa nr 6), mille eesmärk on kaitsta Vooremaa maastikule tüüpiliste suurvoorte ja nende vahel asuvate järvede, sealse elustiku mitmekesisuse ja maa kasutamisel väljakujunenud traditsioonilise pärandkultuurimaastiku ilme säilitamine ja taastamine. Vooremaa piiranguvööndisse jääval territooriumil kehtib Vooremaa piiranguvööndi kaitsekord.

Planeeringuala ulatub suures osas loodus- ja muinsuskaitsealusesse Saadjärve parki (KLO 1200532 ja reg nr 7285) (vt kaart nr 2), kus kehtib kaitsealuste parkide kaitsekord (vt lisa nr 7). Saadjärve pargi pindala on 12,5 ha. Tegemist on keskmise liigirikkusega pargiga (38 liiki). Saadjärve mõisapargi hoolduskava kohaselt on planeeringualal tegemist vabakujulise poolavatud vaadetega pargiga, kus Saadjärve poole jääval alal on hästi hooldatud park, milles on säilinud mõisaaegseid põlispuid.

Lingukivi ja Mõisatalli maaüksused asuvad täielikult Vooremaa linnuala (kood EE0080171) ning Vooremaa järvede looduslal (kood EE0080110) mis kuuluvad Natura 2000 alade nimistusse.

Saadjärve külas asuvate Lingukivi ja Mõisatalli maaüksuste ning nende lähiala detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnangu (Alkranel OÜ, 2009) järgselt leidub detailplaneeringualal peale Natura 2000 aladel kaitstavate liikide veel veelendlasi (*Myosotis daubentonii*), põhja-nahkhiiri (*Eptesicus nilssonii*), pargi-nahkhiiri (*Pipistrellus nathusii*) ja suurvidevlasi (*Nyctalus noctula*), kes kuuluvad Looduskaitseaduse alusel II kaitsekategooriasse.

Tartu maakonnaplaneeringu teemaplaneeringu Asutustust ja maakasutust suunavad keskkonnaningimused kohaselt asub planeeritava ala Saadjärve poolne osa kohaliku tähtsusega roheline võrgustiku tuumalal „Vooremaa“ (T33), kus on puhkeväärtusliku maastiku ja veekogude tõttu tajutav inimõju. Saadjärve kaldaala on määratud rohevõrgustiku konfliktalana, mis tähendab, et tulevikus võib maakasutuslik iseloom takistada roheline võrgustiku pidevuse säilimist ja üldist toimimist.

Tartu valla üldplaneeringu (kehtestatud 2008. a) järgselt asub aga eelpool nimetatud rohevõrgustiku tuumala (T33) planeeritavast alast ida suunas. Üldplaneeringuga on planeeritavale alale määratud „kaitsealuse või väärtusliku liigi elu- või kasvupaik“. Tartu valla üldplaneeringuga on planeeritavale alale antud osaliselt elamumaa sihtotstarve (vt lisa nr 17).

Planeeritav ala asub täielikult maakondliku ning võimaliku riikliku tähtsusega väärtuslikul maastikul „Lõuna Vooremaa“ (R3).

1 Avalikult kasutatavate veekogude nimekirja kinnitamine. Vastu võetud Vabariigi Valitsuse 18.07.1996. a määrusega nr 191 (RTI **1996**, 58, 1090; **1997**, 73, 1205; **2000**, 80, 513; **2002**, 42, 269; 105, 619; **2003**, 85, 576)

2 Looduskaitseadus (RTI **2004**, 38, 258; 53, 373; **2005**, 15, 87; 22, 152; **2006**, 30, 232; **2007**, 25, 131; 62, 396; **2008**, 34, 211; 56, 314; **2009**, 3, 15; 28, 170; 35, 232; 50, 336; 53, 359)

Kontaktvööndi kruntide struktuur on erinev. Planeeritava ala ümber jäävad elamumaad ning maatulundusmaa. Lähiala hoonestuse moodustavad valdavalt ühekuni kahekorruselised elamud, mis asuvad planeeringualast põhjas, kirdes ja loodes. Saadjärve vabakujunduslik pargi osa ulatub planeeringualast idas ja kagus olevale 7,2 hektarilisele maaüksusele. Planeeringualast kirdes asub kahesuunaline asfaltkattega Mullavere-Saadjärve kõrvalmaantee, millest põhjapool asub kaitsealune Saadjärve mõisahooned. Planeeringuala lääneserva piirab Saadjärv.

## 5.2. Olemasoleva olukorra analüüs

Planeeringuala hõlmab täielikult Lingukivi (79402:001:0636, pindala 1,6 ha) ning Möisatalli (79402:001:0413, pindala 3556 m<sup>2</sup>) maaüksusi.

Planeeringualal esinevad ja sellele ulatuvad järgmised kitsendused (vt kaardid nr 2-4):

- Saadjärve kallasrada 4 m;
- Saadjärve kalda veekaitsevöönd 10m;
- Saadjärve kalda ehituskeeluvöönd 50 m;
- Saadjärve kalda piiranguvöönd 100 m;
- Saadjärve mõisa härjatall, arhitektuurimälestise reg nr 7290 – kaitsevöönd 50 m;
- Keskmise Kalevipoja graniidist lingukivi – kaitstav looduse üksikobjekt - kaitsevöönd 50m.
- Vooremaa maastikukaitseala piiranguvöönd
- Vooremaa linnuala (Natura 2000 ala)
- Vooremaa järvede loodusala (Natura 2000 ala)
- loodus- ja muinsuskaitsealune Saadjärve park
- maakondliku ning võimaliku riikliku tähtsusega väärtuslik maastik „Lõuna Vooremaa“ (R3)

Planeeritava ala piir ja olemasolevate kinnistute piirid on nähtavad olemasolevat olukorda kajastaval kaardil (vt kaart nr 3). Samuti on kaardil ära toodud planeeringuala ja naabermaaüksuste sihtotstarbed, pindala, katastriüksuse nimi ja number.

Detailplaneeringu loodeosas asub arheoloogiamälestis Asulakoht (reg nr 12995). Saadjärve asulakoha kaguservas on koostatud arheoloogilised eeluuringud (vt lisa nr 27). Uuringutel ei leitud midagi arheoloogiliselt huvipakkuvat ning Muinsuskaitse ei näe takistusi kaitsealuse asulakoha äärealale rajatavatele objektidele.

Lingukivi maaüksusel asuva olemasoleva hoone puhul on tegemist väikese ühekorruselise krohvitud telliskiviehitisega, mille katusehari on paralleelne olemasoleva juurdepääsuteega ehk risti Saadjärve kaldajoonega. Hoonel puuduvad ühendused tehnovõrkudega.

Planeeringualasse jääval Möisatalli kinnistul asub vana kivihoone, muinsuskaitsealune Saadjärve mõisa härjatall (reg nr 7290).

Arvatavasti 19. sajandi esimesest poolest pärinev krohvitud kiviseintega mõisa majandushoone on ilmekas näide mõisakompleksis. Kõrge poolkelpkatusega mälestise tunnuseks on hoone algupärane välisilme ja plaanistruktuur, algupärased

ehituskonstruktsioonid, arhitektuursed detailid, viimistluskihid ja muud algupärase hooneosad nii eksterjööris kui interjööris. Mälestise seisukord on halb. Hoone ümbrus on võsastunud ja seinte ääres kasvavad puud. Eterniitkatuse on katkine, üksikuid eterniitplaate on alla kukkunud. Diagonaallaudisega värav ja uks on rahuldavas seisundis.<sup>1</sup>

Härjatalli ümbriseb kruusatee. Olemasolevat liikluskorraldust on plaanis muuta. Juurdepääs planeeritavale alale toimub olemasoleva kruusateega Mullavere-Saadjärve riigimaanteelt (T-14223). Viimane on kahe-suunalise liiklusega mustkattega kõrvalmaantee, millel puudub kergliikluseks eraldatud tsoon. Mullavere-Saadjärve kõrvalmaantee liiklussagedus on 200 – 500 autot ööpäevas.<sup>2</sup>

Ligipääs planeeringualale on piiratud võrkaia ja sissesõiduteele rajatud väravaga, mis perspektiivis kuuluvad teisaldamisele.

Planeeringualal kasvavad valdavalt lehtpuud, kohati esineb võsa. Tihedam kõrghaljastuse osakaal jääb härjatalli kaguossa.

Planeeringuala maapind langeb ühtlaselt Saadjärve suunas, kaldaserv on järsema langusega. Maapinna kõrguste vahe planeeringualal on ca 6,4 meetrit, absoluutkõrgused jäävad ca 58,89 – 52,48 vahele.

Planeeringuala läbib asumi veetrass ja Mõisatalli kinnistu loodenurgas asub madalpinge õhuliin.

Detailplaneeringuala kohta on teostatud ehitusgeoloogiline uuring (vt lisa nr 8).

### 5.3. Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine

Vastavalt Tartu valla üldplaneeringule asub detailplaneeringuala tiheasustusosal, millele on osaliselt antud elamumaa ning haljasala ja parkmetsa maa sihtotstarve (vt lisa nr 17).

Planeeringualale on moodustatud kaheksa krunti (vt kaart nr 4).

Planeeringuga on kavandatud Lingukivi maaüksusele kahe elamukrundi (POS 2 ja POS 7), kolme üldkasutatava maa krundi (POS 3, POS 5 ja POS 6) ja ühe transpordimaa krundi (POS 1) moodustamine. Mõisatalli maaüksusele on planeeritud üks transpordimaa krunt (POS 4) ning muudetakse maaüksuse olemasolevat sihtotstarvet (POS 8).

Elamualade (POS 2 ja POS 7) kavandamisel on arvestatud keskkonnakaitse tingimustega. Et kahjustused looduskeskkonnale oleksid minimaalsed, on kinnistute hoonestusalad planeeritud piiratud mõõtmetega ning valitud olemasolevat olukorda arvestades kohtadesse, kus on oht pargiala kahjustada minimaalseim. Planeeringu eesmärk on säilitada väljakujunenud maastikuilmet selle võimalikus maksimaalses ulatuses. Elamumaade kavandamine ei takista ligipääsu kallasrajale.

1 Muinsuskaitseameti kodulehekül. Kultuurimälestiste riiklik register <http://register.muinas.ee/> (27.11.2009)

2 Maa-ameti kodulehekül. Maanteeameti kaardirakendus. <http://xgis.maaamet.ee/> (27.11.2009)

Hetkel vohab suveperiooditi Lingukivi maaüksusel nn „metsik turism“, millega häiritakse naabreid, rikutakse loodust ja ladustatakse prügi. Planeeringulahendus suurendab omaniku järelvalvet ning parandab seega olemasolevat heakorra olukorda. Järve äärde, Keskmise Kalevipoja graniidist lingukivi juurde on planeeritud avalik üldkasutatava maa krunt (POS 5), mida läbib matkarada. Üldkasutatava maaga on tagatud avalik juurdepääs Saadjärve äärde ja rändrahnu juurde. Samuti soodustab antud krundi moodustamine rohevõrgustiku jätkuvat toimimist, mis üldplaneeringu järgselt on määratud kaitsealuse või väärtusliku liigi elu- või kasvupaigaks. Järve äärde on planeeritud lisaks veel 2 üldkasutatava maa krundi (POS 3 ja POS 6).

Planeeritud juurdepääsuteedele, mis viivad Saadre kinnistule ja Saadjärve äärde planeeritud üldkasutatava maa krundini (POS 5), on kavandatud avalikku kasutusse jäävad transpordimaa krundid (POS 1 ja POS 4), mis tulevikus määratakse valla omandisse.

Möisatalli maaüksusele (POS 8) on määratud kaks sihtotstarvet – 50 % elamumaa ja 50 % ärimaa.

Kruntide planeeritavad pindalad ja sihtotstarbed on esitatud tabelis 1.

**Tabel 1. Maakasutuse koondtabel**

<b>Pos nr</b>	<b>Planeeringu-järgne krundi pindala, m<sup>2</sup></b>	<b>Planeeringu-järgne katastriüksuse sihtotstarbe liik</b>	<b>Moodustatakse kinnistust</b>	<b>Liidetavate-lahutatavate osade suurused, m<sup>2</sup></b>	<b>Planeeringu-järgne detailplaneeringu sihtotstarbe liik</b>
<b>1</b>	127	007; L	Lingukivi	+ 127	tee ja tänava maa
<b>2</b>	3461	001; E	Lingukivi	+ 3461	pereelamu maa
<b>3</b>	2181	017; Üm	Lingukivi	+ 2181	parkmetsa maa
<b>4</b>	195	007; L	Möisatalli	+ 195	tee ja tänava maa
<b>5</b>	2009	017; Üm	Lingukivi	+ 1818	parkmetsa maa
			Möisatalli	+ 191	
<b>6</b>	1919	017; Üm	Lingukivi	+ 1919	parkmetsa maa
<b>7</b>	9070	001; E	Lingukivi	+ 6015	pereelamu maa
			Möisatalli	+ 55	
<b>8</b>	3112	50% 002; Ä 50% 001; E	Möisatalli	- 444	50% toitlustus-, teenindus- ja majutushoone maa: kultuuri-, tervishoiu- ja sotsiaalhoolekande asutuse maa  50% pereelamu maa

## 5.4. Kruntide ehitusõigus

Krundi ehitusõigusega (tabel 2) on määratud:

- planeeritud krundi kasutamise sihtotstarve;
- ehitise kasutamise otstarve;
- hoonete suurim lubatud arv krundil;
- hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala krundil;
- hoonete suurim lubatud kõrgus;
- hoonete suurim lubatud korruselisus.

**Tabel 2.** Kruntide ehitusõigus

Pos nr	Aadressi ettepanek	Planeeritud krundi kasutamise sihtotstarve	Ehitise kasutamise otstarve	Hoonete suurim lubatud arv krundil	Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala (m <sup>2</sup> ) põhihoone/ abihoone	Hoonete suurim lubatud kõrgus põhihoone/ abihoone	Suurim lubatud korruselisus põhihoone/ abihoone
1	-	007; L transpordimaa	-	-	-	-	-
2	<b>Mõisatalli 1</b>	001; E elamumaa	11101. üksikelamu 12744. majapidamisabihoone	2	150/50	8 m / 4 m	2 (põhi-korrus + katusekorrus) / 1
3	-	017; Üm üldkasutatav maa	-	-	-	-	-
4	-	007; L transpordimaa	-	-	-	-	-
5	-	017; Üm üldkasutatav maa	-	-	-	-	-
6	-	017; Üm üldkasutatav maa	-	-	-	-	-
7	<b>Mõisatalli 5</b>	001; E elamumaa	11101. üksikelamu 12744. majapidamisabihoone	2	150/50	8 m / 4 m	2 (põhi-korrus + katusekorrus) / 1

Pos nr	Aadressi ettepanek	Planeeritud krundi kasutamise sihtotstarve	Ehitise kasutamise otstarve	Hoonete suurim lubatud arv krundil	Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala (m <sup>2</sup> ) põhihoone/ abihoone	Hoonete suurim lubatud kõrgus põhihoone/ abihoone	Suurim lubatud korruselisus põhihoone/ abihoone
8	Mõisatalli 3	50% 002; Ä ärimaa 50% 001; E elamumaa	11100. ühe korteriga elamu 11310. hoolekandetasutuste hooned 12100. hotellid, muud majutus- ja toitlustushooned 12200. büroo- ja administratiivhooned 12330. Teenindushooned	1	Olemasolev pindala	Olemasolev kõrgus	Olemasolev korruselisus

Vastavalt geoloogiliste uuringute tulemustele on esitatud järgmine ehituslik lisatingimus: Väikemajad on soovitatav rajada jäigale madalvundamendile, toetades vundamendi POS 2 krundil mölli kihile ja POS 7 krundil peenliiva kihile.

## 5.5. Kruntide hoonestusala piiritlemine

Detailplaneeringu hoonestusala planeerimisel on lähtutud käesoleva planeeringu eesmärgist anda ehitusõigus kuni kahe üksikelamu ja abihoone projekteerimiseks ja ehitamiseks. Hoonestusala määramisel on arvestatud olemasoleva situatsiooniga – naabruses asuvate hoonete paiknemise, haljastuse, reljeefi, võimaliku liiklus- ja parkimiskorralduse, vajalike tuleohutuskujade ja Saadjärve kalda ehituskeeluvööndiga. Võimalikult väikesed hoonestusala on planeeringualale paigutatud viisil, et olemasolev kõrghaljastus säiliks võimalikult maksimaalses ulatuses ning puude seisukord ei saaks kahjustatud.

Hoonestusala võimalikult väikese pindalaga planeerimisel säilitatakse järve kaldal olemasolev pargimiljö, tervislik, mugav ja esteetiline elukeskkond ning välditakse negatiivsete mõjude teket kaitsealal (vt kaart nr 4).

Lähtudes Mõisatalli ja Lingukivi maaüksuste maastikuarhitektuursest hinnangust (Artes Terra OÜ töö nr 18HI09; 2009) on hoonestusala planeeritud asukohtadesse, kus ei kahjustata oluliselt olemasolevat väärtuslikku haljastust ning hoonestusala piiresse jäävad üksikpuud on kas haljastuslikult väheväärtuslikud või kehvast tervislikus seisundis.

Hoonestusala planeerimisel on arvestatud Saadjärve külas asuvate Lingukivi ja Mõisatalli maaüksuste ning nende lähiala detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindanguga (Alkranel OÜ, 2009).

Hoonestusala on piirkond, kuhu võib rajada krundi ehitusõigusega määratud uushoonestust, väljapoole planeeritud hoonestusala on hoonete rajamine keelatud.

Planeeritud hoonestusala sidumine krundi piiride ja naaberkinnistute hoonetega on toodud planeeringu põhikaardil (vt kaart nr 4).

Põhikaardil on äratoodud planeeritud hoonete põhimahtude võimalikud asukohad, mis täpsustatakse projekteerimise käigus, kui on teada hoonete täpsemad kujud. Hoonete eel- ja ehitusprojektide koostamisel tuleb kavandada ning paigutada hooned hoonestusosalal nii (vajadusel ka hoonete maksimaalseid võimalikke mahtusid vähendades), et säilitamisele määratud puud ei saaks kahjustada (sh arvestada tuleb, et vabalt kasvanud puude juured on hargnenud laiemale alale, kui ulatuvad puude võrad, keskmiselt 1,3- kordne võralaiuse kaugusele).

## 5.6. Tee maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Planeeringualasse jäävad olemasolevad ja planeeritavad teed on kõik avalikult kasutatavad (avalikult kasutatavaks teeks määramine toimub Teeseaduses<sup>1</sup> sätestatud korra alusel).

Planeeringualal muudetakse olemasolevat liikluskorraldust. Uus avalik juurdepääs (POS 1) Saadre kinnistule on ette nähtud Lingukivi maaüksuse olemasoleva hoone loodekülgelt. Juurdepääs elamumaa krundile (POS 2) hakkab toimuma samalt teelt. POS 7 elamumaa krundile on avalik juurdepääs kavandatud olemasolevalt ringjalt kruusateelt, mis jätkub avaliku matkarajana Saadjärve äärde. Vahepealne kruusateelõik Möisatalli kinnistu edelaosas on ette nähtud likvideerida, et planeeringualal tekiks rahulikum ja meeldivam keskkond (vt kaart nr 4).

Möisatalli krundile on juurdepääs tagatud sõiduteelt hoone kirdeküljel.

Sõiduteed on planeeritud 4 meetri laiused ja kahesuunalised. Jalakäijad ja jalgratturid liiguvad tee servas. Liikluse korraldamisel on jälgitud, et oleks tagatud mugav juurdepääs hoonestusaladele. Projekteerimisel on vajalik tagada tulekustutus- ja päästetööde teostamise võimalus (juurdepääs hoonete sisenemiskohtadele). Teede ehitamiseks tuleb koostada teeprojektid.

Kõik planeeringualasse jäävad olemasolevad sõiduteed on kruusakattega. Soovitav on vältida väljakujunenud traditsioonilise maastikuilme säilitamise eesmärgil asfaltkatet, kasutades muid teede tolmuwabaks muutmise vahendeid. Pikemas perspektiivis on vajalik viia kõik vallale kuuluvad teed tolmuvaba katte alla.

Parkimiskorraldus planeeringualal on lahendatud kruntide siseselt. Minimaalne parkimiskohtade arv on arvutatud vastavalt EVS 843:2003 "Linnatänavad" elamute parkimismateriividele (vt tabel 3). Pos 2 ja Pos 7 elamukruntidele on ette nähtud 2 parkimiskohta vastavalt standardi "Linnatänavad" tabel 10.2. Parkimine Möisatalli krundil on kavandatud hoone kirdeküljele. Parkimiskohtade tinglik asukoht on näidatud planeeringu põhijoonisel, kuid need täpsustatakse hoone projektiga. Krundisiseste parklate puhul kasutada kärgmurukatendit. Planeeritud sõidutee lõige ja orienteeruvad absoluutkõrgused on toodud planeeringu põhikaardil (vt kaart nr 4). Planeeritud absoluutkõrgused täpsustatakse projekteerimise käigus.

<sup>1</sup> Teeseadus (RTI 1999, 26, 377; 93, 831; 2001, 43, 241; 50, 283; 93, 565; 2002, 41, 249; 47, 297; 53, 336; 61, 375; 63, 387; 2003, 79, 530; 88, 594; 2004, 84, 569; 2005, 11, 44; 40, 312; 61, 479; 2006, 30, 232; 2007, 12, 66; 14, 70; 15, 76; 45, 319; 63, 398; 66, 408; 2008, 56, 314; 2009, 15, 93; 25, 150; 28, 170; 39, 262; 62, 405)

Krundid positsiooninumbriga 1 ja 4 on 100% ulatuses määratud transpordimaa sihtotstarbega kruntideks. Detailplaneeringuga tehakse ettepanek tee kaitsevööndit juurdepääsuteedele mitte määrata.

Planeeritavate elamukruntide vahele on kavandatud matkarada Keskmise Kalevipoja lingukivi juurde, mis ühendab ühtlasi teekonda Saadjärve ja Saadjärve mõisa peahoone vahel. Avalik juurdepääs järve äärde ja lingukivini lisab üldisele kasutusele atraktiivsust ning on samuti üheks eelduseks ja põhjuseks härjatalli renoveerimisel. Matkarada jätkub Saadjärve kaldajoonel. Matkaraja katmisel kasutada peenkruusa või muud samalaadset materjali.

Eemaldades sissesõiduteel asuva värava, muutub läbipääs lingukivini paremaks ning seetõttu väheneb vajadus teise matkaraja järele.

Detailplaneeringuga on tehtud ettepanek nimetada juurdepääsutee, mis on ühenduses Mullavere-Saadjärve maanteegeatega, Mõisatalli tänavaks.

**Tabel 3. Parkimisarvutus**

<b>Pos nr</b>	<b>Ehituse otstarve / liik</b>	<b>Ehitise asukoht</b>	<b>Parkimisnorm</b>	<b>Normijärgne arvutus</b>	<b>Planeeringus ettenähtud parkimis-kohtade arv krundil</b>
Pos 2 Pos 7	pereelamu	äärelinn	elanikele 1-2, külalistele 1	2-3	2
Pos 8	pereelamu  ärihoone	äärelinn	elanikele 1-2, külalistele 1  1/80 (parkimiskoht/sul etud brutopinna m <sup>2</sup> )	2-3  ~725 : 80 = 9	3  13 max KOKKU kuni 16

## 5.7. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Haljastuse osakaal Lingukivi krundil on suhteliselt suur. Lagedama osa planeeringualast moodustab selle lõunaosa.

Lähtudes Mõisatalli ja Lingukivi maaüksuste maastikuarhitektuursest hinnangust (Artes Terra OÜ töö nr 18HI09; 2009) on hoonestusala piiresse jäävad üksikpuud kas haljastuslikult väheväärtuslikud või kehvast tervislikus seisundis. Seetõttu on hoonestusalades paiknevad puud määratud likvideeritavateks. Välja arvatud krundi POS 2 hoonestusalas asuv pärn (nr 18), mille puhul lõplik seisukoht võetakse kohapeal koos Keskkonnaameti vastutava spetsialistiga (vt kaart nr 4).

Detailplaneeringuga on määratud nõuded haljastuse ja heakorrastuse edasiseks projekteerimiseks. Elamumaa kruntidesisene haljastus on soovitatav lahendada eraldi projektiga. Oluline on tagada ruumistruktuuri püsimine pikal perioodil, istutades võimalust mööda massiividesse noori puid ning püüdes säilitada maksimaalselt rõhutatud puid ja puuderühmi. Pargi täiendamine uute puudega võib toimuda pargi terviklikkust arvestava rekonstrueerimiskava alusel.



Pargis toimuvate raiete ja haljastuse kavandamisel lähtuda järgnevatest alusdokumentidest: "Saadjärve mõisapargi hoolduskava" (Artes Terrae OÜ töö nr 27HK08) ja "Mõisatalli ja Lingukivi maaüksuste maastikuarhitektuurne hindamine" (Artes Terrae OÜ töö nr 18HI09).

Elamumaa kruntidele haljastuse projekteerimisel ja rajamisel arvestada alljärgnevaga:

- krunt peab olema haljastatud ja heakorrastatud;
- haljastuse rajamisel antud planeeringualale arvestada taimeliikide sobivusega ümbritsevasse keskkonda ja mullastikku;
- haljastamisel on soovitatav kasutada peamiselt kõrghaljastust, hoonete lähedal madalhalbastust;
- haljastamisel on soovitatav kasutada vähemalt 80% ulatuses heitlehiseid puud ja põõsaid;
- haljastuse rajamisel arvestada vaadete säilimise ja avamisega Saadjärvele;
- kõrghaljastuse rajamisel tuleb arvestada tehnovõrkude tegeliku paigutusega, haljastamisel ei tohi kõrghaljastust istutada kahe meetri ulatuses kummalegi poole tehnovõrgust;
- kõrghaljastuse istutamisel hoonete vahetusse lähedusse on soovitatav puud istutada hoonest vähemalt puu maksimaalse võralaiuse võrra eemale;
- olemasolev kõrghaljastus säilitada võimalikus maksimaalses ulatuses.

Hoonete eel- ja ehitusprojektide koostamisel tuleb kavandada ning paigutada hooned hoonestusalal nii (vajadusel ka hoonete maksimaalseid võimalikke mahtusid vähendades), et säilitamisele määratud puud ei saaks kahjustada (sh arvestada tuleb, et vabalt kasvanud puude juured on hargnenud laiemale alale, kui ulatuvad puude võrad).

Edaspidise projekteerimise käigus määrata kruntide POS 2 ja POS 7 puhul planeeritud hoonestusalade juurde uusistutuse alad. Eriti POS 2 hoonestusala puhul pöörata tavapärasest rohkem tähelepanu abi- ja põhihoone ning õueala kavandamisele, et luua avar siseõu ja tekitada samas privaatsust haljastuse ning hoonete paigutamise. Tuleb koostada hoonestust ning välisruumi kujundust täpsustavad projektid, mille abil suunata tekkivaid ruumimõjusid parimal võimalikul moel.

Keskmise Kalevipoja lingukivi annab lisaväärtuse avalikult kasutatavale maa-alale (POS 5). Planeeritud matkarada järve äärde annab inimestele võimaluse nautida Saadjärve kaunist ümbrust. Haljastuse rajamisel üldkasutatava maa kruntidele on vajalik arvestada olemasoleva olukorraga.

Vaatelisuse säilimise ja juurdepääsu tagamise huvides Saadjärve pargis ei ole detailplaneeringualale ette nähtud piirete rajamist. Olemasolev piire ja värav likvideeritakse.

Vertikaalplaneerimisega tuleb suunata sademeveed olemasolevate ja ehitatavatest hoonetest ja teedest eemale, samuti ei tohi suunata sademevett vanade puude ümbrusesse. Teed rajada vett läbilaskvatest materjalidest (näiteks sõelmed). Krundisiseste parklate puhul kasutada kärghmurukatendit ning sel puhul ei ole vaja rajada parklatesse sademevee kohtpuhastit. Planeeringuala täpsem maapinna

vertikaalplaneerimise lahendus antakse üksikelamu ja tee ehitusprojektides. Ehitamisel eemaldatakse pinnas paigutada vertikaalplaneerimisel kavandatud õuealadele või transportida selleks sobivasse ja ettenähtud kohta. Eemaldatud pinnase kasutamine detailplaneeringu alal peab olema kooskõlas alal kehtivate kaitse-eesmärkidega ja -korraga.

## **5.8. Ehitistevahelised kujad**

Planeeritud hoonestusalade ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonetevaheliste kujadega vastavalt Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004. aasta määrusele nr 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded“. Detailplaneeringualal lubatud hoonetevaheline tuleohutuskuja peab olema vähemalt 8 meetrit. Hoonestuse minimaalne tulepüsivusklass on TP-3 (tuldkartev), samas tohib ehitada kõrgema tulepüsivusklassiga hooneid.

## **5.9. Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad**

### **5.9.1. Olemasolev olukord**

Mõisatalli maaüksusel, hoone loodeküljel asub elektrikilp madalpinge õhuliiniga. Samuti läbib planeeringuala asumi veetrass (vt kaart nr 3).

### **5.9.2. Planeeritud lahendus**

Planeeritud tehnovõrgud on aluseks planeeringualal edaspidi koostatavatele ehituslikele projektidele. Tehnovõrkude asukohad on näidatud tehnovõrkude kaardil (kaart nr 5). Joonisele kantud tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad on lahendatud skemaatilisel, täpsed krundiühenduste asukohad ja tehnovõrkude ühendamine väljaspool planeeringuala tuleb lahendada kõikidel tehnovõrkudel konkreetsete projektidega

Veetorustik ja perspektiivne kanalisatsioonitoru on planeeritud sõidutee alla. Madalpinge- ning tänavavalgustuskaablid on kavandatud sõidutee serva.

Tehnovõrkude kavandamisel on arvestatud olemasoleva väärtusliku keskkonna maksimaalse säilimisega. Tehniliste infrastruktuuride arendamine võimaldab terviklike ühiste lahenduste tõttu tõhusamat keskkonnakaitset ning on seetõttu positiivse mõjuga.

### **5.9.3. Veevarustus ja tuletõrje veevõtukohta paiknemine**

/Tehnilised tingimused nr AR/323, 23.09.2008/

Planeeritavate hoonete veevarustuse lahendamiseks on kavandatud veeühendus olemasolevast veetorustikust, mis jääb põhja. Olemasolevast veekaevust Einmanni kinnistu põhjaküljel on planeeringualani ette nähtud ühendustorustik, mis dimensioneeritakse projekteerimise käigus. Hooneteni rajada ühendustorustik dv 32 mm. Planeeringuala kruntide ühendustorustikele projekteerida kinnistu piirist vähemalt 30 cm väljapoole maakraanid. Veetorustiku materjalina kasutada PN 10 surveklassiga PE veetoru.

Olemasolev veetrassi lõik Mõisatalli ja Lingukivi kinnistutel on ette nähtud jätta kasutusest välja. Kasutusse jääb Kalevipoja katastriüksusele ulatuv torustiku

lõpetus, mis ühendatakse uue, planeeritava veetoriga. Saarde katastriüksusele nähakse ette uus ühendus planeeritava torustiku näol transpordimaalt (vt kaart nr 5).

Hoonetesse on vajalik rajada AS Emajõe Veevärk nõuetele vastavad veemööndusõlmed. Veemööndusõlmes kasutada ainult metallkere ja kuiva möötekambriga mitmejoalist tiivikmehhanismiga veearvestit.

Elamute (pos 2 ja pos 7) ning ärihoone (pos 8) veesisendid varustada joogiveepuhastusfiltritega, mis tagavad kehtivatele joogiveenormidele vastava üldraua sisalduse vees ( $\leq 200 \mu\text{g/l}$ ).

**Tabel 4. Arvestuslik maksimaalne veetarbimine**

<b>Hoone liik</b>	<b>Arvestus</b>	<b>Kokku veetarbimine hoonel</b>
Pereelamu	150 liitrit inimese kohta ja arvestusega, et peres on keskmiselt 3 inimest	2 pereelamut x 150 liitrit x 3 inimest peres = 900 liitrit
Ärihoone	$\sim 725 \text{ m}^2$ arvestusega, et inimese kohta $10 \text{ m}^2$ pinda ja 40 liitrit vett	$\sim 725 \text{ m}^2 : 10 \text{ m}^2/\text{in} \times 40 \text{ liitrit} = 2900 \text{ liitrit}$
Pereelamu	150 liitrit inimese kohta ja arvestusega, et peres on keskmiselt 3 inimest	$3 \times 150 \text{ l} = 450 \text{ liitrit}$

Planeeritav maksimaalne veetarbimine kogu detailplaneeringualale kokku on  $3.8 \text{ m}^3/\text{d}$ .

Tuletõrje veevõtukoht on ette nähtud Lähte-Elistvere tee äärde (vt lisa nr 9), kust kaugus planeeringualale on linnulennult ca 400 m. Asfalteeritud juurdepääs ning kõrvalasuv parkla teevad mugavaks tuletõrjeauto manööverdamisvajaduse.

#### **5.9.4. Kanalisatsioon ja sademevesi**

/Tehnilised tingimused nr AR/323, 23.09.2008/

Saadjärve külas puudub ühiskanalisatsioon. Kuni ühiskanalisatsiooni rajamiseni on ajutiselt planeeringualal tekkiva reovee ärajuhtimiseks ette nähtud kogumismahutid. Kogumismahutite kasutamine peab võimaldama hilisemat liitumist ühiskanalisatsiooniga.

Elamute (pos 2 ja pos 7) kasutajate reovee ajutisel kogumisel kasutada ületäitumist välistavate anduritega varustatud kogumismahuteid, mille maht on vähemalt  $5 \text{ m}^3$ .

Ärihoone (pos 8) kasutajate reovee ajutisel kogumisel kasutada ületäitumist välistava anduriga varustatud kogumismahutit, mille maht on vähemalt  $10 \text{ m}^3$ .

Detailplaneeringu tehnovõrkude kaardil on näidatud ka perspektiivne ühiskanalisatsiooni lahendus, mille kavandamisel on aluseks võetud Emajõe ja Võhandu valgala veeprojekt (AS Eesti Veevärk Konsultatsioon, OÜ Eesti Veeprojekt, OÜ Keskkonnaprojekt, töö nr 02-06).

Kavandatavad hooned ja Saadjärve mõisa härjatall on perspektiivse kanalisatsioonitoruga ühendatud planeeringuala loodenurgas näidatud perspektiivsesse reovee pumplasse, mis pumpab reovee Mullavere-Saadjärve magistraalile rajatavasse tõstepumplasse, kust see edasi biotiikidesse suunatakse. Krundi POS 7 kogumismahuti asukohta on ettenähtud perspektiivne pumppla ühe majapidamise reovee pumpamiseks (vt kaart nr 5).

Määruse Kanalisatsiooniehitiste veekaitsenõuded<sup>1</sup> järgselt on ühiskanalisatsiooni reoveepumpla kuja, kui vooluhulk on kuni 10 m<sup>3</sup>/d, 10 meetrit.<sup>1</sup> Ühiskanalisatsiooni reoveepumpla kujasse ei jää hooneid. Krundi POS 7 pumppla ei ole ühiskanalisatsiooni pumppla.

Kanalisatsioonirajatised peavad olema rajatud vastavalt vastava valdkonna ehitus- või põhiprojektidele ning hallatud lähtuvalt hooldusjuhiste ja kehtivale korrale. Ehitus- või põhiprojektid peavad olema koostatud lähtuvalt ala keskkonnatingimustest. Reaalselt ellu rakendatava torustikulahenduse puhul arvestada nii lahenduse realiseeritavuse ja haldamise kui ka kaitsealuste objektidega.

Sademe- ja dreenaživee juhtimine olmekanalisatsiooni ei ole lubatud. Planeeringualal kogunev sademevesi immutatakse võimalusel krundisiseselt pinnasesse. Planeeringualale ei ole ette nähtud rajada reostavaid ehitisi, seega puhastamist vajavat sademeveet ei teki. Parkimisalad rajada soovitavalt kärgmurukattega, sel juhul ei ole vajalik kasutada sademevee kohtpuhastit. Sõiduteele tekkiv sademevesi juhitakse tee äärde kalletega.

Sademevee pinnasesse immutamine või ära juhtimine lahendatakse projekteerimise käigus.

Põhikaardile on lisatud Saadjärve mõisapargi hoolduskava järgi ajaloolised kraavid. Et vältida alade liigniiskust ning seeläbi põlispuude kahjustamist, olemasolevad ajaloolised kraavid säilitatakse ja puhastatakse (vt kaart nr 4). Antud kraavidesse on lubatud vajadusel juhtida puhast sademeveet.

#### **5.9.5. Soojavarustus**

Elamute kütmine lahendatakse lokaalselt. Võimalikud variandid kütmiseks on:

- elektriküte;
- tahkeküte.

Kütteliigi valik täpsustatakse hoone projektiga.

#### **5.9.6. Elektrivarustus ja välisvalgustus**

/Tehnilised tingimused nr 150776, 05.09.2008/

Detailplaneeringu objektide elektrivarustuse kindlustamine on ette nähtud Saadjärve 15/0.4 kV alajaama baasil. Planeeringuga hõlmatud alal on olemasolev võrguühendus 3 x 40A H. R. Kalmu talu objektil ID 687391.

<sup>1</sup> Kanalisatsiooniehitiste veekaitsenõuded<sup>1</sup>. Vabariigi Valitsuse 16. mai 2001. a määrus nr 171 (RTI **2001**, 47, 231; **2006**, 40, 310)

Planeeritavate eramute varustamiseks elektrienergiaga on olemasoleva 0.4 kV õhuliini F-2 / Tall sobival mastilt kavandatud 0.4 kV kaabelliin läbi Rehevälja kinnistu (kü 79402:001:0541) kuni olemasoleva teeni ja seejärel läbi Rehevälja kinnistu (kü 79402:001:0542) kuni moodustatavate kinnistute piirini (vt kaart nr 2).

Uue kaabelliini ristlõige peab olema piisav, et sellele kaablikapi vahendusel ümber ühendada mõistlikus ulatuses F-3 / küla lõpuosa olemasolevaid tarbijaid.

Objektide elektrivarustuseks on planeeritud sissesõidutee äärde kruntide piiridele 0.4 kV liitumiskilbid. Üks liitumiskilp on ette nähtud mitme kinnistu kohta. Elektritoide liitumiskilbist objekti peajaotuskilpi on kavandatud maakaabliga. Liitumiskilbist elektripaigaldise peakilpi projekteerib ja ehitab tarbija oma vajadusele vastava liini. Liitumiskilbid jäävad vabalt teenindatavateks.

Elamukruntide sisse planeeritud OÜ Jaotusvõrk elektriliinidele on ette nähtud servituudialad.

Elektrivõrgu väljaehitamine uutele objektidele toimub vastavalt Vabariigi Valitsuse 26. juuni 2003. a määrusega nr 184 kehtestatud "Võrgueeskirjale". Peale planeeringu kehtestamist, liitumislepingu sõlmimist ja liitumistasu tasumist projekteerib ja ehitab OÜ Jaotusvõrk elektrivõrgu. Kehtestatud detailplaneeringu olemasolul elektrienergia saamiseks tuleb esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu.

Detailplaneeringualal puudub olemasolev välisvalgustus. Planeeritud teedele ei ole tänavavalgustust ettenähtud seetõttu, et keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindangu (Alkranel OÜ, 2009) järgselt on valdav osa valgusteid ebasoovitavad, eriti planeeritud matkaraja ääres. Krundi omanikud võivad lahendada valgustuse projekteerimise käigus, valgustades omal krundil õueala, kasutades allapoole (maapinnale) suunatud valgusteid.

Krundil pos 8 asuva talli renoveerimisel või antud krundil asuva elektriõhuliini ja seda kandva kolmeharulise betoonposti renoveerimisel, kaaluda maakaabli kasutamise võimalust.

#### **5.9.7. Sidevarustus**

Seoses mobiilside ja andmeside kiire arenguga viimastel aastatel ei ole mõtet planeerida maakaablite paigaldamist. Sidevarustus lahendatakse mobiilside kaudu.

#### **5.9.8. Tehnovõrkude koondtabel**

Tehnovõrkude asukohad on näidatud tehnovõrkude kaardil (vt kaart nr 5) ning tehnovõrkude rajamise ligikaudne maht, mis jääb planeeringualasse, on toodud tabelis nr 5. Tehnovõrkude pikkused täpsustatakse projekteerimise käigus.

**Tabel 5.** Tehnovõrkude koondtabel

<b>Tehnovõrk</b>	<b>Olemasolevad tehnovõrgud, m</b>	<b>Planeeritud tehnovõrgud planeeritava alal, m</b>	<b>Planeeritud tehnovõrgud planeeritavast alast väljaspool, m</b>
Veetorustik	146	175	40
Kogumismahuti	-	3 tk	-
Perspektiivne isevoolne kanalisatsioonitorustik	-	103	-
Perspektiivne survekanalisatsiooni torustik	-	67	ca 190
Perspektiivne reovee pumpla	-	2 tk	-
Madalpinge elektriliin	50	193	900
Elektriliitumiskilp	1	2 tk	-
Elektrijaotuskilp	-	1 tk	-

### **5.10. Keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks ning vajaduse korral ehitiste määramine, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõju hindamine või riskianalüüs**

Vastavalt Tartu Vallavalitsuse 30.01.2009. a kirjale nr 7-2/131, ei ole planeeringu realiseerimisel ette näha olulist keskkonnamõju, samuti ei seata ohtu inimese tervist, kultuuripärandit või vara. Sellest tulenevalt on vald seisukohal, et keskkonnamõjude hindamise läbiviimise vajadus puudub (vt täiendavalt lisa nr 16).

Viidates Keskkonnaameti Jõgeva-Tartu regiooni 19.03.2009. a kirjale nr JT 6-5/2154-2, on vajalik detailplaneeringualal keskkonnamõjusid hinnata. Vastavalt sellele on koostatud Saadjärve külas asuvate Lingukivi ja Mõisatalli maaüksuste ning nende lähiala detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnang (Alkranel OÜ, 2009), mis on detailplaneeringu oluliseks osaks.

Detailplaneeringu lahendus vastab eelhinnangu II alternatiivile.

Seetõttu, et kavandatav tegevus ei põhjusta eeldatavasti olulist negatiivset mõju, ei näe eelhinnangu koostaja vajadust keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamiseks ja läbiviimiseks Keskkonnamõju hindamise ja

keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse<sup>1</sup> alusel. Detailplaneeringus on arvestatud keskkonnamõju strateegilises eelhindangus toodud soovitude ja tingimustega.

Kui mõisatalli renoveerimisel (pos 8) avastatakse sellest nahkhiirekoloonia, siis tuleb võtta ühendust Keskkonnaameti liigikaitse spetsialistiga, et määrata kindlaks võimalikud leevendus meetmed. Talli renoveerimisel seinapraegude vähendamisel luua uued varjekohad ja -tingimused (nt lindude pesakastid, mida nahkhiired saavad elupaigana kasutada). Renoveerimistöid mitte teha perioodil maist augustini, kui tall on sobilik nahkhiirte suviseks elupaigaks. Võimalusel vältida mürgiste ainete kasutamist hoonete remontimisel.

Jäätmemajandus tuleb korraldada kruntidel positsiooninumbri 2, 5, 7 ja 8 iseseisvalt. Planeeringualal ei asu ohtlike ainete ladestuskohti ega teisi jääkreostust tekitavaid objekte ning ei ole kavandatud keskkonnaohtlikke rajatisi ja tegevusi. Jäätmemajandus lahendatakse vastavalt kehtivatele normatiividele ja seadusandlusele. Olmejätmed tuleb koguda vastavatesse suletavatesse prügikonteinerisse, mis paigutatakse hoone lähedusse. Kõik ohtlikud jätmed ja taaskasutatavad jätmed kogutakse vastavalt kehtivatele eeskirjadele. Jätmete äravedu võib teostada jäätmeluba omav ettevõtte. Orgaanilised jätmed on soovitatav komposteerida krundil kinnises komposteris. Prügikonteineri paiknemine määratakse vastavalt ehitusprojektile iga elamu juures eraldi ning selle asukoht peab olema näidatud ehitusprojekti asendiplaanil.

Projekteerimistingimustele ja ehituslubadele võetakse Keskkonnaameti nõusolek. Hoonete ehitus-, haljastus-, tee- ja tehnovõrkude tehnilised projektid kooskõlastatakse Keskkonnaametiga. Projekteerimise käigus määratakse ka vajadusel riskianalüüsi või keskkonnamõju hindamise vajalikkus.

### **5.11. Vajaduse korral ettepanekud kaitse alla võetud maa-alade ja üksikobjektide kaitsereežiimi täpsustamiseks, muutmiseks või lõpetamiseks, ettepanekud maa-alade või üksikobjektide kaitse alla võtmiseks**

Detailplaneeringuala asub osaliselt Vooremaa maastikukaitseala Vooremaa piiranguvööndis ja kaitsealuses Saadjärve pargis. Lisaks asub Lingukivi kinnistul kaitsealune Keskmise Kalevipoja lingukivi (kaitsevöönd 50 m).

Kaitsereežim eelpool loetletud kaitstavate loodusobjektide kohta on täpsustatud kaitsekohutuse teatises nr TA-VOOR-206 (vt lisa nr 7).

Lingukivi ja Mõisatalli maaüksused asuvad täielikult Vooremaa linnuala (kood EE0080171) ning Vooremaa järvede looduslal (kood EE0080110) mis kuuluvad Natura 2000 alade nimistusse.

Saadjärve külas asuvate Lingukivi ja Mõisatalli maaüksuste ning nende lähiala detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindangu (Alkranel OÜ, 2009) järgselt leidub detailplaneeringualal peale Natura 2000 aladel kaitstavate liikide veel veelendlasi (*Myosotis daubentonii*), põhja-nahkhiiri (*Eptesicus nilssonii*),

<sup>1</sup> Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seadus (RTI 2005, 15, 87; 2006, 58, 439; 2007, 25, 131; 2008, 34, 209; 2009, 3, 15; 2010, 8, 37)

pargi-nahkhiiri (*Pipistrellus nathusii*) ja suurvidevlasi (*Nyctalus noctula*), kes kuuluvad Looduskaitseaduse alusel II kaitsekategooriasse.

Vajadus kaitse alla võetud maa-alade ja üksikobjektide kaitsereežiimi täpsustamiseks, muutmiseks või lõpetamiseks puudub.

### 5.12. Vajaduse korral miljöövärtusega hoonestusalade määramine ning nende kaitse- ja kasutustingimuste seadmine

Vajadus puudub.

### 5.13. Arhitektuurinõuded ehitistele

Hoonestuse olulised arhitektuursed nõuded on kokkuvõtvalt toodud tabelis 6 ning põhikaardil (vt kaart nr 4).

Planeeringualale projekteeritud ehitised peavad olema väärikad ja piirkonda sobivad. Abihooned ja nende välisviimistlus peavad sobima elamutega. Katusekattematerjalid ja hoone välisviimistlusmaterjalid peavad sobima hoone arhitektuurilahenduse ja välisilmega ning arvestama olemasoleva hoonestuse arhitektuurilisi traditsioone. Välisviimistlusmaterjalina kasutada kogu alasse jäävatel elamutel ja abihoonetel puit- või kivimaterjale. Majade värvimisel kasutada naturaalseid värvitoone.

Katuse kattematerjaliks kasutada katusekivi või tsingitud valtsplekki. Keelatud on kasutada erksaid värvitoone (nt sinine, kollane jne, samuti värvitoonid "ultra-" jne). Katusematerjali lubatud värvitoonid on pruun, hall, must ja roostekarva-punane.

Keelatud on imiteerivate materjalide (plastvooder jmt) kasutamine ning ümarpalkmajade ehitamine.

Planeeritavate elamute mahud (pos 2 ja pos 7) on diskreetsed, jättes sel viisil planeeringualal domineerivale kohale olemasoleva Saadjärve mõisa härjatalli.

**Tabel 6. Olulised arhitektuurinõuded**

	Pos 2, Pos 7	Pos 8 (mõisatalli)
<b>Põhihoone lubatud korruselisus</b>	2 (1 korrus + katusekorrus)	olemasolev
<b>Abihoone lubatud korruselisus</b>	1	-
<b>Lubatud katusekallete vahemik</b>	30°– 45°	olemasolev
<b>Kohustuslik ehitusjoon</b>	ei ole määratud	ei ole määratud
<b>Lubatud katuse tüüp</b>	viilkatus, kelpkatus	olemasolev
<b>Lubatud katusekatte materjalid</b>	katusekivi, tsingitud valtsplekk	katusekivi, tsingitud valtsplekk
<b>Lubatud välisviimistlus materjalid</b>	puit, kivi	krohv, puit kivi
<b>+/- 0,00 vahemik</b>	täpsustatakse projekteerimise käigus	täpsustatakse projekteerimise käigus



## 5.14. Servituutide vajaduse määramine

Vastavalt Majandus- ja kommunikatsiooniministri 26.03.2007. aasta määrusele nr 19 „Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus ja kaitsevööndis tegutsemise kord“ on kuni 1 kV pingega õhuliinide korral kaitsevöönd 2 meetrit. Maakaabelliini maa-ala on piki kaabelliini kulgev ala, mida mõlemalt poolt piiravad liini äärmistest kaablitest 1 m kaugusel paiknevad mõttelised vertikaaltasandid.

Vabariigi Valitsuse 16. mai 2001. a määrusega nr 171 „Kanalisatsiooniehitiste veekaitsenõuded<sup>1</sup>“ peab perspektiivse ühiskanalisatsiooni reoveepumpla kuja olema 10 m. Võttes aluseks Keskkonnaministri 16. detsembri 2005. a määrust nr 76 „Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus“, on ühiskanalisatsiooni maa-aluste alla 250 mm siseläbimõõduga surve- ja vabavoolsete torustike kaitsevööndi ulatus torustiku telgjoonest mõlemale poole 2 m.

Servituutide seadmise vajadusega alad on toodud kaardil nr 5.

**Tabel 7.** Servituutide seadmise vajadus.

<b>Teeniv kinnisasi</b>	<b>Servituut</b>	<b>Servituudi sisu</b>
Einmanni (79402:001:0644)	Veetrassi servituut	Tagada vee kättesaamise võimalus
Möisatalli (79402:001:0413)	Perspektiivse kanalisatsioonitorustiku servituut	Tagada reovee ärajuhtimise võimalus
Möisatalli (79402:001:0413)	Perspektiivse reovee pumpla kaitsevööndi servituut	Tagada reovee pumpla toimimine
POS 2	Perspektiivse reovee pumpla kaitsevööndi servituut	Tagada reovee pumpla toimimine
POS 7	Elektri madalpingeliini servituut	Tagada elektri kättesaamise võimalus
Rehevälja (79402:001:0542)	Elektri madalpingeliini servituut	Tagada elektri kättesaamise võimalus
Rehevälja (79402:001:0541)	Elektri madalpingeliini servituut	Tagada elektri kättesaamise võimalus
Saadjärve (79402:001:0615)	Elektri madalpingeliini servituut	Tagada elektri kättesaamise võimalus
Talli (79402:001:0118)	Elektri madalpingeliini servituut	Tagada elektri kättesaamise võimalus
Talli (79402:001:0119)	Elektri madalpingeliini servituut	Tagada elektri kättesaamise võimalus
Möisatalli (79402:001:0413)	Elektri madalpinge õhuliini servituut	Tagada elektri kättesaamise võimalus

### **5.15. Vajaduse korral riigikaitse otstarbega maa-alade määramine**

Vajadus puudub.

### **5.16. Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine**

Käesoleva peatüki koostamise aluseks on Eesti Standard EVS 809- 1:2002. Järgnevalt on tehtud kokkuvõtte kuritegevuse riske vähendavatest tingimustest:

- planeeringulahendus võimaldab planeeringuala elavat kasutamist kõikides osades;
- juurdepääs planeeringualale kulgeb hea nähtavusega kohast võimaldamaks ülevaadet, kes kuhu liigub.

Lisaks on kruntide hoonestamisel soovitatav arvestada järgmiste kuritegevuse riske vähendavate aspektidega:

- elanikes omanikutunde tekitamine, tihe koostöö naabrite vahel (elanikud eristavad omasid võõrastest);
- hea nähtavus, valgustus (valgustatud õue- ja parkimisalad) ja jälgitavus (naabrivalve);
- sissepääsude arvu piiramine;
- korrashoid;
- tugevad ukse- ja aknaraamid, ukсед, aknad, lukud, klaasid, lukustatud sisenemisruumid;
- süttimatust materjalist suletavate prügianumate kasutamine, süttiva prügi kiire eemaldamine.

Planeerimise ja arhitektuurse projekteerimise aluspõhimõteteks on: ökonoomsus, lahenduse terviklikkus, liikumisteede ratsionaalsus, keskkonna esteetiline meeldivus jne.

### **5.17. Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus**

Planeeringualale ulatuvad kinnisomandi kitsendused on seotud Saadjärve, kaitsealuse Saadjärve pargi, elektriliinide, Keskmise Kalevipoja lingukivi ja muinsuskaitsealuse Saadjärve mõisa härjatalliga, millega seotud kaitsevööndite kirjeldused on toodud veeseaduses, muinsuskaitseaduses ja looduskaitseaduses. Elektriliinidele kehtestatud kaitsevööndite ulatused on sätestatud määruses „Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus ja kaitsevööndis tegutsemise kord“. Kaitsevööndite ulatused ja nimetused on kantud planeeringu põhijoonisele (kaart nr 4).

### **5.18. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja**

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et rajatavad hooned ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastust) ehitamise ega kasutamise käigus. Ehitamise või

kasutamise käigus tekitatud kahju tuleb tekitaja poolt hüvitada kohehelt. Kahjud hüvitatakse kruntide igakordsete omanike poolt.

Arendaja võtab vastutuse puude kukkumisel tekkiva kahju eest enda kanda ja ei hakka seda hiljem Keskkonnaametilt välja nõudma. Samuti ei hakka nõudma puude maha võtmist, põhjendusega, et need võivad hoonele kukkuda. Keskkonnaameti ja kruntide igakordsete omanike vahel tehakse siduvleping tagamaks seda, et omanikud ei hakka Keskkonnaametilt nõudma puude kukkumisel tekkinud kahju hüvitamist.

## 5.19. Majanduslikud võimalused planeeringu elluviimiseks

Kehtestatud planeering on aluseks Lingukivi ja Mõisatalli maaüksuste jagamisel kruntideks.

### PLANEERINGU ELLUVIIMISE ETAPID:

1. Enne hoonete projekteerimise alustamist on vajalik teha järgmised uuringud (krundi omaniku kulul):

- radooniuring, vajadusel tuleb välja tuua ehitustingimused radooni hoonesse pääsemise tõkestamiseks (arvestades Eesti Standardit EVS:839 „Sisekliima“)

2. Hoonete ehitusprojektide ning haljastusprojektide koostamine hoonestusalade ja vahetu ümbruse ulatuses (projektid peavad sisaldama hoonestuse ning välisruumi kujunduse täpsustusi)

- ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimisnormidele ja heale projekteerimistavale ning ehitusprojekt (selle osad) peab olema koostatud või kontrollitud Ehitusseaduse<sup>1</sup> § 41 toodud nõuetele vastava isiku poolt.
- projekteerimistingimustele tuleb võtta Keskkonnaameti nõusolek.
- projekteerimisel ja teistes järgmistes etappides rajatakse hooned selliselt, et puudest tingitud oht hoonetele oleks minimaalne või parimal juhul välditud.
- arendaja võtab vastutuse puude kukkumisel tekkiva kahju eest enda kanda ja ei hakka seda hiljem Keskkonnaametilt välja nõudma. Samuti ei hakka nõudma puude maha võtmist, põhjendusega, et need võivad hoonele kukkuda.
- keskkonnaameti ja kruntide igakordsete omanike vahel sõlmitakse siduv leping tagamaks seda, et omanikud ei hakka Keskkonnaametilt nõudma puude kukkumisel tekkinud kahju hüvitamist.
- kontrollida, kas mõisatallis (pos 8) asub nahkhiirekoloonia. Kui avastatakse mõisatallist nahkhiirekoloonia, siis tuleb võtta ühendust Keskkonnaameti liigikaitse spetsialistiga, et määrata projektis kindlaks võimalikud leevendusmeetmed.
- tehnovõrkude tehnilised projektid
- projektid tuleb kooskõlastada kaitseala (pargi) valitsejaga - Keskkonnaametiga.

3. Teeprojekti koostamine, kaasa arvatud sademevee lahendus

1 Ehitusseadus (RTI **2002**, 47, 297; 99, 579; **2003**, 25, 153; **2004**, 18, 131; **2005**, 39, 308; **2006**, 43, 326; 58, 439; **2007**, 12, 66; 16, 77; 24, 128; 66, 408; **2008**, 8, 58; 8, 59; **2009**, 20, 132; 37, 251; 61, 401; 63, 408; **2010**, 8, 37)

- projekteerimistingimustele võetakse Keskkonnaameti nõusolek.
- projekt tuleb kooskõlastada Keskkonnaametiga.

4. Enne põhihoonete ehituslubade väljastamist peavad olema tehtud järgmised etapid:

- rajatud juurdepääsuteed ja matkarada (uus juurdepääs peab olema rajatud enne kui olemasolev juurdepääs kallasrajani suletakse)
- rajatud tehnovõrkude ühendused (koostöös tehnovõrkude valdajate ja krundi omanikega)
- hoonete ehituslubadele tuleb võtta Keskkonnaameti nõusolek

5. Planeeritud elamualade ehitusõigused realiseeritakse krundi valdajate poolt. Vastava krundi igakordne omanik kohustub ehitise välja ehitama ehitusloaga ehitusprojekti alusel koos kinnistusesise haljastuse ja krundisisesse parkimisalaga. Vastavad tegevused toimuvad krundiomaniku kulul.

6. Enne põhihoonete kasutuslubade väljastamist peavad olema tehtud järgmised etapid:

- olemasolevate ajalooliste kraavide korrastamine (eelnealt kooskõlastada kaitseala valitsejaga)
- rajatud kruntide sisesed parkimisalad
- rajatud haljastusprojekti järgne haljastus
- alustatud Saadjärve mõisapargi hoolduskava (Artes Terrae OÜ töö nr 27HK08) ja Mõisatalli ja Lingukivi maaüksuste maastikuarhitektuurse hindamise (Artes Terra OÜ töö nr 18HI09) järgset pargi hooldamist, vaadete avamist ja massiividesse noorte puude istutamist planeeritava alal
- koostatud pargi rekonstrueerimiskava
- eemaldatud sissesõidutee värav

Ehitustööde ajal on keelatud liikuda masinatega puude võrade all väljaspool olemasolevaid teid ja radu.

Olemasoleva veetoru asendamisel uuega, tuleb tööde teostamise aeg ja kestus kokkuleppida Saadre (79402:001:0027) ja Kalevipoja maaüksuste (79402:001:0802) omanikega. Tagada tuleb ka Saadre ja Kalevipoja maaüksustel asuvate hoonete veeühenduste taastamine.

Kaaluda mõisatalli (pos 8) kasutusele võtmist alles peale Tartu valla ÜVK's määratud reoveerajatiste välja ehitamist, kuna reovee teke võib olla selles hoones kõikuva intensiivsusega ning võib põhjustada erinevat äraveo tihedust ja seega suurenevat finants koormust.

Vee- ja kanalisatsioonirajatised, mis jäävad kinnistute pos 2, 7 ja 8 piiridest ehk nn liitumispunktidest väljapoole, anda peale rajamist üle piirkonna veeettevõttele, kuna eelduslikult tagatakse nii rajatiste hilisem efektiivsem haldus.

Krundil nr 8 asuva mõisatalli loode nurga haljastuse korrastamine ning edaspidine korrashoid peab olema tagatud kas Mõisatalli maaüksuse (kü 79402:001:0413) omanike või Lingukivi maaüksuse (79402:001:0636) omanike poolt (maaomanikega sõlmitud vastava kokkuleppe alusel).

Võsa ja väheväärtusliku haljastuse eemaldamine peab toimuma lähtuvalt Artes Terrae OÜ tööst Saadjärve mõisapargi hoolduskava (töö nr 27HK08) ning Mõisatalli ja Lingukivi maaüksuste maastikuarhitektuurne hindamine (töö nr 18HI09) ning teistest ettenähtud vajalikest projektidest ja kooskõlastustest. Enne raiete läbiviimist tuleb puud looduses ära märkida koos Artes Terrae OÜ esindajaga. Tööde alustamisest tuleb eelnevalt kirjalikult informeerida kaitseala (pargi) valitsejat. Maha võetavad puud asendatakse detailplaneeringust huvitatud isiku poolt, kooskõlas kaitseala valitsejaga, uute puudega (eelistades võimalusel endist puu liiki ning sama kasvukohta või selle vahetut lähedust).

Haljastuse rajamine, hooldus ja muu heakorrastus jääb kruntide omanike kohustuseks.

Planeeritud transpordimaa kruntidele pos 1 ja pos 4 rajatud teed antakse peale projekti järgset valmimist üle kohalikule omavalitsusele. Üldkasutatava maa krunt (pos 5) antakse üle kohalikule omavalitsusele vastavalt poolte vahelisele kokkuleppele.

Aadresside ettepanekud on toodud tabelis nr 2 *Kruntide ehitusõigus*, lk 11-12.

## 5.20. Lähtetingimuste muutmine

Kui planeeringu koostamise käigus muutuvad lähteseisukohad ulatuses, mis ei muuda planeeringu põhilahendust ning Tartu Vallavolikogu on muudatustega nõustunud, ei kuulu lähteülesanne muutmisele.

## 6. Detailplaneeringu koosseisus esitatavad kaardid

- Situatsiooniskeem, M 1:20 000;
- Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed, M 1:3000;
- Olemasolev olukord, M 1:500;
- Planeeringu põhikaart, M 1:500;
- Tehnovõrkude planeering, M 1:500.
- Illustreeriv joonis, M 1:500

## 7. Koostöö detailplaneeringu koostamisel

Planeeringu koostamisse on kaasatud planeeritava maa-ala kinnisasja omanikud ning kavandatavate tehnovõrkude omanikud või valdajad. Samuti tehakse koostööd teiste asjast huvitatud isikutega (planeeritava maa-ala naaberkinnistute omanikega). Koostöö toimumine tehnovõrgu omanike/valdajate ja naaberkinnistute/planeeringualasse jäävate maaüksuste omanikega on planeeringus fikseeritud (vt tabel 8).

**Tabel 8.** Kooskõlastuste ja koostöö kokkuvõtte

<b>Jrk nr</b>	<b>Kooskõlastatav instants, krundi nimetus</b>	<b>Kooskõlastuse kuupäev</b>	<b>Kooskõlastaja ametinimi ja nimi</b>	<b>Kooskõlastuse asukoht</b>	<b>Märkused</b>
<b>1</b>	<b>Lõuna-Eesti Päästkeskus</b>	09.06.2010 nr 7-15/2-15	Pjotr Vorobjov, peainspektor	Lisad nr 15 lk 77, nr 51 – 52 lk 191-193	

<b>Jrk nr</b>	<b>Kooskõlastatav instants, krundi nimetus</b>	<b>Kooskõlastuse kuupäev</b>	<b>Kooskõlastaja ametinimi ja nimi</b>	<b>Kooskõlastuse asukoht</b>	<b>Märkused</b>
<b>2</b>	<b>Keskkonnaamet Jõgeva-Tartu regioon</b>	01.06.2010 nr JT 6-5/15120-5	Rainis Uiga, juhataja	Lisad nr 44 lk 184, nr 48 lk 188	
<b>3</b>	<b>Muinsuskaitseamet</b>	07.06.2010 nr 13763	Martti Veldi, Tartumaa vaneminspektor	Tiitelleht	
<b>4</b>	<b>AS Emajõe Veevärk</b>	11.06.2010 nr 110	Katre Illak, arendusjuhi kt	Lisa nr 53 lk 194	
<b>5</b>	<b>OÜ Jaotusvõrk Tartu piirkond</b>	07.06.2010 nr 3938/2010	Valdeko-Toivo Hirmo, võrguarengu projektijuht	Lisa nr 53 lk 194	
<b>6</b>	<b>Kalevipoja kü (79402:001:0802)</b>	24.11.2009	Liana Asula (esindaja Tõnu Ojamaa)	Lisa nr 36 lk 109	Viibis detailplaneeringu eskiisi arutelul, seisukohta ei tea.
<b>7</b>	<b>Rehevälja kü (79402:001:0542)</b>	09.12.2008 11.06.2010	Tõnu Torim	Lisa nr 24 lk 87 Lisa nr 53 lk 194	Elektriprojekt kooskõlastada täiendavalt
<b>8</b>	<b>Saadre kü (79402:001:0027)</b>	09.12.2008 13.06.2010	Tõnis Suurkivi	Lisa nr 24 lk 87 Lisa nr 53 lk 194	Täiendavalt täpsustada Saadre kü-le suunduv vee ja tee trassiehitus
		.2008 13.06.2010	Jaanus Visk (Albina Viski esindaja)	Lisa nr 24 lk 87 Lisa nr 53 lk 194	Nõustub eelnevate ettepanekutega ja nõustub, kui neid täidetakse
		05.01.2009 24.11.2009	Kubiny Sandor Kubiny Sandor (esindaja Tiina Kastepõld)	Lisa nr 24 lk 87 Lisa nr 37 lk 112	
<b>9</b>	<b>Mõisatalli kü (79402:001:0413)</b>	24.11.2009 11.06.2010 15.06.2010	Mart Vilipuu Ivo Raukas	Lisa nr 37 lk 112 Lisa nr 53 lk 194	

## 8. Detailplaneeringu vormistamine

Detailplaneering on vormistatud vastavalt Keskkonnaministeeriumi poolt välja antud soovituslike tingmärkidega. Maakasutuse sihtotstarbed on esitatud Eesti Vabariigi Valitsuse 23.10.2008. a. määruse nr 155 "Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise kord" alusel. Lubatud ehitise kasutamise otstarbed on määratud majandus- ja kommunikatsiooniministri 26. novembri 2002. a määruse nr 10 "Ehitise kasutamise otstarvete loetelu" alusel.

## GRAAFILINE OSA. KAARDID















## LISAD