



REGISTRIKOOD 10171636  
RIIA 35, TARTU 50410  
TEL 7300 310  
FAKS 7300 315  
[kobras@kobras.ee](mailto:kobras@kobras.ee)

TÖÖ NR 2015-106

Asukoht (L-Est'97) X 6432840

Y 686980

**SAARJÄRVE KINNISTU  
DETAILPLANEERING**

**SELETUSKIRI JA JOONISED**

Objekti aadress: *PÕLVAMAA, PÕLVA VALD,  
TROMSI KÜLA,  
SAARJÄRVE KINNISTU  
(KÜ 61903:005:0220)*

Tellija: *AS AVRAAL*

Töö täitja: *KOBRAS AS*

Juhataja: *URMAS URI*

Planeerija, vastutav spetsialist: *TEELE NIGOLA*

Kontrollija: *REET LEHTLA*



Aprill 2016

TARTU

## Üldinfo

TÖÖ NIMETUS:	<b>Saarjärve kinnistu detailplaneering</b>
OBJEKTI ASUKOHT:	Põlvamaa, Põlva vald, Tromsi küla, Saarjärve kinnistu (kü 61903:005:0220)
TÖÖ EESMÄRK:	Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Saarjärve kinnistu maa-ala elamukruntideks jagamine ning kruntide ehitusõiguse ja hoonestusala määramine.
TÖÖ LIIK:	Detailplaneering
TÖÖ TELLIJA:	<b>AS Avraal</b> Lao 5, Soesaare, Põlva 63308 Põlva maakond Tel 799 2574
Kontaktisik:	<b>Aimer Zirk</b>
KOHALIK OMAVALITSUS: (otsustaja)	<b>Põlva Vallavalitsus</b> Registrikood 75038581 Kesk 15, 63308 Põlva Tel 799 9470 <a href="http://www.polva.ee/">http://www.polva.ee/</a>
TÖÖ TÄITJA:	<b>Kobras AS</b> Registrikood 10171636 Riia 35, 50410 Tartu Tel 730 0310, faks 730 0315 <a href="http://www.kobras.ee">http://www.kobras.ee</a>
Projekti juht:	<b>Teele Nigola</b> - maastikuarhitekt-planeerija Tel 730 0310 <a href="mailto:teele@kobras.ee">teele@kobras.ee</a>
Planeeringu koostajad:	<b>Teele Nigola</b> - maastikuarhitekt-planeerija <b>Ene Kõnd</b> - geoloog <b>Kristofer Soop</b> - maastikuarhitekt-planeerija <b>Kadri Kattai</b> - maastikuarhitekt-planeerija
Konsultandid:	<b>Urmas Uri</b> - geoloog, keskkonnaekspert (KMH0046), planeeringu keskkonnatingimuste küsimustega tegelev spetsialist <b>Reet Lehtla</b> - maastikuarhitekt-planeerija
Kontrollijad:	<b>Reet Lehtla</b> - maastikuarhitekt-planeerija <b>Ene Kõnd</b> - tehniline kontrollija

**Kobras AS litsentsid / tegevusload:**

1. Keskkonnamõju hindamise tegevuslitsentsid:  
KMH0046 Urmas Uri;  
KMH0047 Anne Rooma;
2. Hüdrogeoloogiliste tööde litsents nr 379.
3. Geodeetilised ja kartograafilised tööd. Tegevuslitsents 762 MA.
4. Maakorraldustööd. Tegevuslitsents 15 MA-k.
5. Majandustegevusteed:
  - Ehitusuuringud EG10171636-0001;
  - Ehitusprojektide ja ehitiste ekspertiisid EK10171636-0001;
  - Omanikujärelevalve EO10171636-0001;
  - Projekteerimine EP10171636-0001.
6. Maaparandusalal Tegutsevate Ettevõtjate Registri (MATER) registreeringud:
  - Maaparandussüsteemi omanikujärelevalve MO0010-00;
  - Maaparandussüsteemi projekteerimine MP0010-00;
  - Maaparanduse uurimistöö MU0010-00;
  - Maaparanduse ekspertiis MK0010-00.
7. Muinsuskaitseameti tegevusluba E 377/2008. Vastutav spetsialist Teele Nigola (VS 606/2012, tähtajatu). Ehitismälestiste, ajaloomälestiste, tööstusmälestiste ja UNESCO maailmapärandi nimekirja objektidel konserveerimise ja restaureerimise projektide ning muinsuskaitse eritingimuste koostamine, uuringud ja muinsuskaitsealine järelevalve (s.h muinsuskaitsealadel) maastikuarhitektuuri valdkonnas.
8. Veeuuringut teostava proovivõtja atesteerimistunnistus (reoveesetest, pinnaveest, põhjaveest, heit- ja reoveest proovivõtmine) Noela Kulm - Nr 1148/14, Tanel Mäger – Nr 1161/14.

## SISUKORD

<b>1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUS .....</b>	<b>5</b>
1.1. ARVESTAMISELE KUULUVAD VAREM KOOSTATUD PLANEERINGUD JA DOKUMENDID .....	5
1.2. OLEMASOLEVAD ALUSPLAANID JA MUU INFO ALA KOHTA .....	5
1.3. DETAILPLANEERINGU KOOSTAJAD .....	5
<b>2. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS .....</b>	<b>6</b>
2.1. ÜLDINFO .....	6
2.2. PLANEERINGUALA ISELOOMUSTUS .....	7
2.3. KONTAKTVOÖNDI FUNKTSIONAALSSED SEOSSED .....	8
2.4. SEADUSTIKUST TULENEVAD NÕUDED JA PIIRANGUD .....	8
2.5. PIIRKONNA AJALOOLINE ÜLEVAADE .....	11
<b>3. PLANEERIMISETTEPANEK .....</b>	<b>14</b>
3.1. PLANEERINGU KONTSEPTSIOON .....	14
3.2. PLANEERITAVA ALA KRUNTIDEKS JAOTAMINE JA KRUNDI EHTUSÕIGUS .....	14
3.3. KRUNDI HOONESTUSALA PIIRITLEMINE .....	14
3.4. ARHITEKTUURINÕUDED EHTISTELE .....	15
3.5. TÄNAVA MAA-ALAD, LIIKLUS- JA PARKIMISKORRALDUS .....	15
3.6. HALJASTUSE JA HEAKORRA PÕHIMÕTTED .....	15
3.1. TEHNOVÕRKUDE JA -RAJATISTE ASUKOHAD .....	16
3.1.1. SADEMEVEE- JA REOVEEKANALISATSIOON .....	16
3.1.2. VEEVARUSTUS, SH TULETÕRJE VEEVARUSTUS .....	17
3.1.3. ELEKTRIVARUSTUS, SH VÄLISVALGUSTUS .....	18
3.1.4. SIDEVARUSTUS .....	18
3.1.5. SOOJAVARUSTUS .....	18
3.2. MUUD SEADUSEST JA TEISTEST ÕIGUSAKTIDEST TULENEVAD KINNISOMANDI KITSENDUSED JA SERVITUUDI ETTEPANEKUD NING NENDE ULATUS .....	19
3.3. KESKKONNATINGIMUSED PLANEERINGUGA KAVANDATU ELLUVIIMISEKS .....	19
3.4. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED .....	20
3.5. PLANEERINGU KEHTESTAMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAJA .....	20
3.6. PLANEERINGU ELLUVIIMISE VÕIMALUSED .....	20
<b>4. KOOSKÕLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE .....</b>	<b>20</b>
<b>5. JOONISED .....</b>	<b>22</b>
5.1. ASENDIPLAAN M 1:50 000 .....	23
5.2. OLEMASOLEV OLUKORD M 1:1000 .....	24
5.3. PÕHIJONIS M 1:1000 .....	25
5.4. FUNKTSIONAALSSED SEOSSED M 1 : 30 000 .....	26
5.5. ILLUSTRERIVAD VAATED .....	27

## 1. Planeeringu koostamise alus

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Põlva Vallavalitsuse 10.09.2014 korraldus nr 2-3/545 „Saarjärve kinnistu detailplaneeringu koostamise algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise“ ning korralduse lisa 1 ja lisa 2. Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Saarjärve kinnistu maa-ala jagamine elamukruntideks, kruntide ehitusõiguse ja hoonestusala määramine.

### 1.1. Arvestamisele kuuluvad varem koostatud planeeringud ja dokumendid

- Põlva Vallavalitsuse 10.09.2014. a korralduse nr 2-3/545 „Saarjärve kinnistu detailplaneeringu koostamise algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise“ lisa 2 „Lähteseisukohad Tromsi külas asuva Saarjärve kinnistu detailplaneeringu koostamiseks“;
- Põlva Vallavolikogu 28.08.2009. a määrusega nr 96 kehtestatud „Põlva valla üldplaneering“;
- Põlva Vallavolikogu 8.10.2014. a määrus nr 1-2/40 „Põlva valla arengukava aastateks 2014-2029“;
- Põlva Vallavolikogu 13.01.2016. a määruse nr 1-2/3 lisa „Põlva valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2015-2027“;
- Põlva Vallavolikogu 11.06.2014. a määrus nr 28 „Põlva valla ehitusmäärus“;
- Põlva Vallavolikogu 27.02.2003. a määrus nr 19 „Heakorra ja kaevetööde eeskirja kehtestamine“ lisa „Põlva valla heakorra- ja kaevetööde eeskiri“;
- Vabariigi Valitsuse 13.07.2005. a määrus nr 173 „Kuulmajärve maastikukaitseala kaitse-eeskiri“;
- Kuulmajärve maastikukaitseala kaitsekorralduskava 2012-2021;
- Põlva maakonnaplaneeringu teemaplaneering „Põlva maakonna asustust ja maakasutust suunavad keskkonnaningimused“, kehtestatud Põlva maavanema 13.06.2005. a korraldusega nr 1.1-1/125.

### 1.2. Olemasolevad alusplaanid ja muu info ala kohta

Detailplaneeringu alusplaanina on kasutatud Kobras AS (litsents 762 MA) poolt koostatud Saarjärve katastriüksuse geodeetilist alusplaani mõõtkavas 1:500, töö nr 2014-236 (Saarjärve katastriüksuse osaline geodeetiline mõõdistus), 12.2014. Täiendav info tugineb Maa-ameti kodulehele ning EELIS (Eesti Looduse Infosüsteem – Keskkonnaregister): Keskkonnaagentuur informatsioonile seisuga 04.2015.

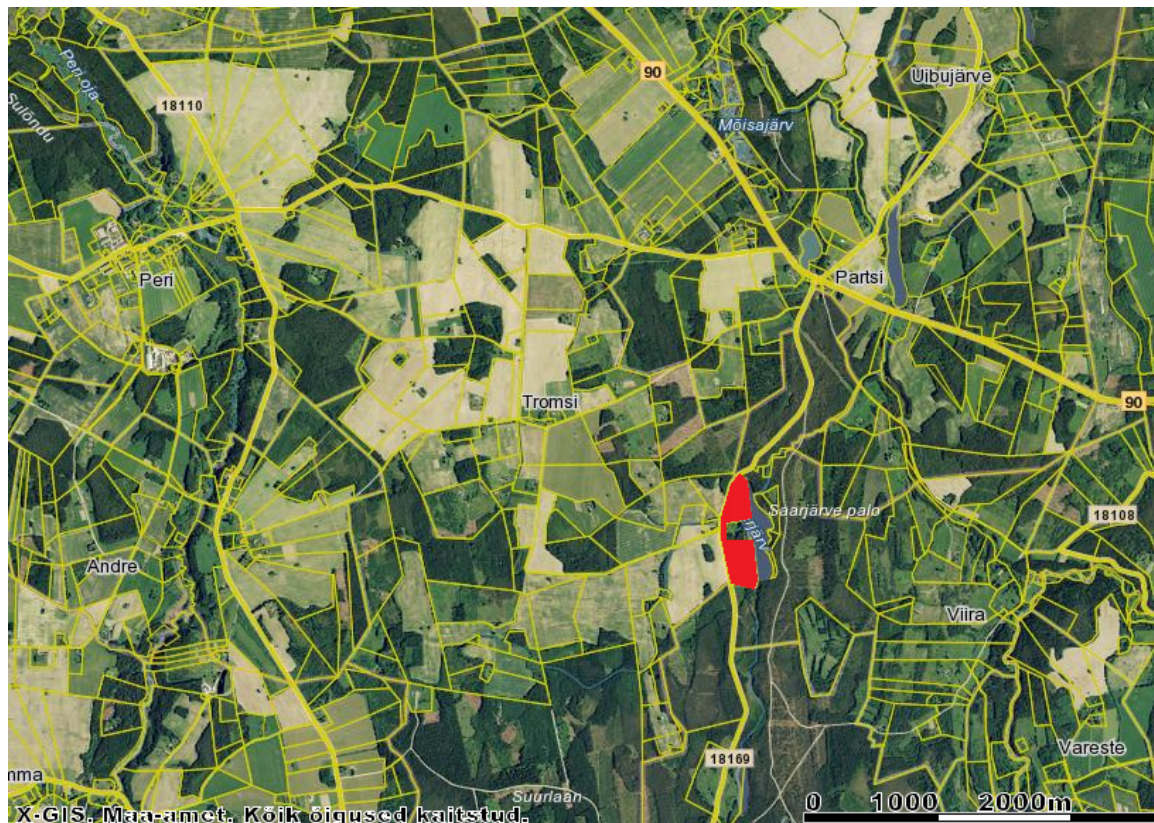
### 1.3. Detailplaneeringu koostajad

Käesoleva detailplaneeringu koostamises osalesid Kobras AS-i poolt planeerijad Teele Nigola ja Kristofer Soop ning assistent Kadri Kattai, joonestajana Ene Kõnd ning konsultandina ja kontrollijana planeerija Reet Lehtla.

## 2. Olemasoleva olukorra iseloomustus

### 2.1. Üldinfo

Detailplaneeringu alaks on Põlva maakonnas Põlva vallas Tromsi külas asuv Saarjärve maaüksus (katastritunnus 61903:005:0220). Saarjärve kinnistu pindala on 12 ha, tegemist on 100 % maatulundusmaaga.



Skeem 1. Planeeringuala asukoht (Maa-ameti geoportaal)

Planeeringuala piirinaabriteks on järgmised maaüksused:

- põhjas:  
18169 Partsi-Timo tee (katastriüksuse tunnus 87901:001:0042, transpordimaa 100%);
- põhjas-idas-lõunas:  
Ilumetsa metskond 44 (katastriüksuse tunnus 87901:001:0844, maatulundusmaa 100%);
- idas:  
Roosijärve (katastriüksuse tunnus 61903:005:0006, elamumaa 100%);
- edelas:  
18169 Partsi-Timo tee (katastriüksuse tunnus 87901:001:0781, transpordimaa 100%);
- läänes ja loodes:

Partsi-Timo T-169 (katastriüksuse tunnus 61903:005:0240, transpordimaa 100%).

Planeeringuala asukoht on näidatud asendiplaanil ja funktsionaalsete seoste joonisel (joonis 1 ja 4).

## 2.2. Planeeringuala iseloomustus

Planeeringuala põhjapoolses osas on lagedad alad, hoonete ümbruses on kunagisest Saarjärve mõisa pargist kujunenud parkmets, paiguti esineb metsatukkasid, osaliselt on säilinud kunagine maakivist piirdemüür. Planeeringuala lõunaosa on valdavalt metsane, idapoolses osas asub Saarjärv.

Hoonetest on kinnistul ümberehitatud härrastemaja (Saarjärve mõisa peahoone) ja kuur. Muud algupäraselt samasse hoonekompleksi kuulunud hooned ja hilisemad juurdeehitused jäävad naabruses asuvatele Roosijärve ja Veski katastriüksusele. Saarjärve kinnistu lõunapoolsel alal hooned ja ehitisi ei ole.

Lähipiirkonnas asuvad valdavalt maatulundusmaad, mis iseloomustab piirkonna maakasutust – põllu- ja metsamaad. Lähimad elamumaad on Saarjärve katastriüksuse ja Saarjärve vahelisele alale jääv Roosijärve maaüksus ning Partsi-Timo teest läänes olev Veski maaüksus.

Saarjärve katastriüksuse 12 ha suurusest pindalast moodustab õuema 0,3 ha, looduslik rohumaa 2,0 ja metsamaa 5,3 ha ning muu maa 4,4 ha, millest veealust maad on 3,9 ha. Maastikuliselt on ala Ugandi lavamaa kaguserva osa vastu Palumaa maastikurajooni, kus lavamaa suhteliselt tasast pinnamoodi liigendavad mõhnastikud ja ka mattunud vanad orud, mille säilinud nõgudes asuvad järvesilmad ja soostunud alad. Niinimetatud Kivijärve orus (põhja-lõuna-suunaline ning paikneb Holvandi ja Timo vahel) asub rida järvi, millest lõunapoolsemad on Partsi Saarjärv ja Timo Mustjärv. Järvi ümbritsevad valdavalt männienamusega palumetsad. Maapinna kõrgused on katastriüksuse piires enamasti 61,5-66,5 m vahel. Kõrgeim punkt Saarjärve katastriüksusel asub endise Saarjärve mõisakompleksi alal kõrgusega 67,2 m. Saarjärve kaldanõlva jalam jääb kõrgusele 62-62,5 m ja nõlvaelse kaldariba laius katastriüksuse piires on küllaltki varieeruv, ulatudes kinnistu lõunaosas järvest ca 90 m kaugusele. Kaldaala on katastriüksuse põhja- ja lõunaosas soine. Reljeefi kõrgvormid piirkonnas jäävad maanteest läände: 73,1 m kõrgune Uural ja 73,9 m kõrgune Rehemägi.

Piirkonnas katavad aluspõhja kivimeid, Kesk-Devoni ladestiku Burtnieki lademe liivakive ja aleuoliite, mandrijää setted ja pinnavormid. Ugandi lavamaal on pinnakatte paksus üldjuhul 5-10 m paksune ja tunduvalt enam on Kvaternaarisetete paksus lavamaad liigendavates mattunud ürgorgudes. Lähipiirkonda iseloomustavad moreentasandikud (saviliivmoreen) ja kohati künklik reljeef (moreen, kruus, liiv), esineb ka kohalike jääpaisjärvede ja jääjärvede setted (savi, aleuriit ja liiv). Muldadest on levinud näivleetunud ehk kahkjad saviliivmullad liivsavidel ning leede-

ja leetunud mullad, Maa-ameti kaardirakenduse andmetel esineb ka madalsoomuldi (M<sup>III</sup>)-sügavad madalsoomullad, kus turba sügavus üle 1 m).

Detailplaneeringu ala piirkonna maapinnalt esimese poorsete kivimitega seotud aluspõhjalise põhjaveekihi looduslikku kaitstust on hinnatud suhteliselt kaitstuks ja reostusohklikkus madalaks (Eesti põhjavee kaitstuse kaart; Eesti Geoloogiakeskus, 2001).

### **2.3. Kontaktvööndi funktsionaalsed seosed**

Planeeringuala piirneb põhjas, idas ja lõunas Veriora valla Viira külaga. Detailplaneeringu ala piiritleb läänest kruusakattega Partsi-Timo riigimaantee, mis on ühtlasi ka planeeringuala juurdepääsuks.

Maakonna- ja vallakeskus Põlva linn jääb planeeringualast linnulennult ca 8 km kaugusele loodesse, maanteed pidi sõites 10-12 km kaugusele. Tromsi küla arvatakse Põlva maakonna Peri kandi (muu linnalähedane kant) koosseisu. Ühendus Põlva linnaga on tagatud tugimaantee 64 Võru-Põlva ja 90 Põlva-Karisilla ning riigi kõrvalmaantee 18110 Rosma-Tiike-Leevi, 18152 Meemaste-Peri, 18153 Peri-Partsi, 18169 Partsi-Timo ja kohalike teede kaudu. Partsi küla keskus Põlva-Karisilla tee ääres jääb ca 2 km kaugusele ning Tromsi-Saarjärve kohaliku tee kaudu on tagatud ühendus Tromsiga, vahemaa detailplaneeringu alaga on ca 2,5 km. Peri jääb linnulennult 4,5 km kaugusele loodesse ja mööda kohalikke teid on vahemaa ca 6-7 km. Partsi-Timo ja Tromsi-Saarjärve ristmiku juures asub Saarjärve bussipeatus. Mustkattega Põlva-Karisilla teel Partsi-Timo teega ristumisel on Partsi bussipeatus. Maa-ameti geoportaali Maanteeameti kaardirakenduses esitatud detailplaneeringu alale lähimad bussipeatuste asukohad on näidatud funktsionaalsete seoste joonisel (vt joonis 4). Liiklussagedus detailplaneeringu ala piirinaabriks oleval Tromsi-Timo teel on kuni 200 a/ööp (Maa-ameti kaardiserveri Maanteeameti kaardirakendus).

Põlva vald on linna otsene tagamaa ja enamik teenuseid tarbitakse linnas – raviteenused, kultuuri- ja haridusasutused ning teenindus- ja tootmisettevõtted. Nii Saarjärve ida- kui läänekaldal asuvad või on asunud puhkekompleksid, mida käesoleval ajal kasutatakse erineva intensiivsusega.

### **2.4. Seadustikust tulenevad nõuded ja piirangud**

Põlva valla üldplaneeringuga on käesoleva detailplaneeringu maa-alale Saarjärve katastriüksusele määratud maatulundusmaa juhtfunktsioon, kuhu võib rajada üksikelamuid, mille rajamise tingimused on määratud valla üldplaneeringus. Põlva valla üldplaneeringu kohaselt paikneb planeeritav ala hajaasustusega piirkonnas. Samas on detailplaneeringu koostamise kohustusega aladeks määratletud tiheasustuse iseloomuga või erilist looduslikku, ajaloolis-kultuurilist või esteetilist väärtust omavad piirkonnad, üheks nendest on ka Saarjärve ümbrus.



Maakonna teemaplaneeringu „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“ põhjal paikneb käesolev detailplaneeringu ala rohevõrgustiku tuumala T8 Tromsi-Tsolgo kirdenurgas. Vaid ca 0,9 ha suurune ala Saarjärve katastriüksuse põhjanurgas ei jää rohevõrgustiku alale.

Ehitusseadustiku (Riigikogu 11.02.2015 seadus, jõustunud 01.07.2015) § 71 lõike 1 alusel on avalikult kasutataval teel kaitsevööndiks teed ümbritsev maa-ala, mis tagab tee kaitse, teehoiu korraldamise, liiklusohutuse ning vähendab teelt lähtuvaid keskkonnakahjulikke ja inimestele ohtlike mõjusid. Sama paragrahvi lõike 2 põhjal on maantee kaitsevöönd laius mõlemal pool äärmise sõiduraja välimisest servast kuni 30 meetrit.

Saarjärve katastriüksuse idaküljele jääv Saarjärv (VEE2126300), ka Partsi Saarjärv kuulub Ida-Eesti vesikonna Peipsi alamvesikonda. Saarjärv on looduslik avalikult kasutatav järv pindalaga 11,9 ha, millest järve keskel oleva saare pindala moodustab 0,1 ha. Saarjärve avalik kasutus on kinnitatud Vabariigi Valitsuse 8. märtsi 2012. a korralduse nr 116 „Avalikult kasutatavate veekogude nimekirja kinnitamine“ lisa Põlvamaa järvede nimistus jrk nr 55 all.

Kaunis järv on põhja-lõunasuunaline, keskmine sügavus järvel on 3,8 ja suurim 11,9 meetrit. Kaldad on kõvad ja liivased, eriti ida pool, ja suures osas metsaga kaetud. Järve iseloomustab suur huumusainete sisaldus, pehme ja pruun vesi. Vee pH on vaid 4–5, seega on vesi väga happeline. Elustik on liigivaene ja väheproduktiivne, planktonit leidub peamiselt järve pinnakihis (Ott 2001). Looduslikult atsidotroofsete ehk huumustoiteliste tunnustega järvede kaldavööndile on iseloomulik soopihla (*Comarum palustre*) ja soovoha (*Calla palustris*) kooslus koos tarnadega (Paal 2000). Erilise veekeskonna pärast, milleks on väga happeline keskkond, pehme ja tume vesi, tugev veekihistus, intensiivne veevahetus leidub Saarjärvedes mitmeid väga haruldasi ränivetikaid (ränivetikas – *Eutonia robusta robusta*) ([http://www.keskkonnaamet.ee/kkk/Kuulmajarve\\_MKA\\_KKK\\_2012\\_2021.pdf](http://www.keskkonnaamet.ee/kkk/Kuulmajarve_MKA_KKK_2012_2021.pdf)). Kaladest esinevad järves ahven ja haug, varasemalt on järve sisse lastud ka angerjat.

Saarjärv on avalik veekogu, kus vastavalt veeseaduse § 7 on lubatud veevõtt, suplemine, veesport, veel ja jää liikumine ning kalapüük. Keskkonnaseadustiku üldosa seaduse (Riigikogu 16.02.2011 seadus) § 38 (1) järgi on järvel avaliku kasutamise tagamiseks kallasrada 4 meetrit ning üleujutuse korral ajutine kallasrada, mis on 2 meetri laiune kaldariba veeseisu piirjoonest. Seaduse § 38 sätestab, et kaldaomanik peab igaühel lubama kallasrada kasutada ja kallasraja sulgemise korral tuleb tagada tõketest läbipääs või läbipääs mujalt oma kinnisasjal. Saarjärve kallasrajale avalikud juurdepääsud on määratud Veriora valla üldplaneeringuga.

Saarjärve valgala pindala on 25,8 km<sup>2</sup> (Keskkonnaregister). Vastavalt veeseaduse § 29 on Saarjärve veekaitsevööndi ulatus 10 m tavalisest veepiirist ning looduskaitseaduse § 38 lähtuvalt ehituskeeluvööndi ulatus tavalisest veepiirist 50 meetrit ning järve või jõe kaldal metsamaal metsaseaduse § 3 lõike 2 tähenduses ulatub ehituskeeluvöönd kalda piiranguvööndi piirini. Looduskaitseaduse § 37 kohaselt on Saarjärve kalda piiranguvöönd 100 m. Saarjärvest

saab järve kirdeotsast alguse Lutsu jõgi (VEE1049500), Saarjärve suubuvad läänest Saarjärve peakraav (VEE1049506) ja lõunast läbi Mudajärve Timo oja (ka Savioja, VEE1049600).

Looduskaitseseaduse § 37 põhjal on kalda piiranguvööndis asuvate metsade kaitse eesmärk vee ja pinnase kaitsmine ja puhketingimuste säilitamine. Kalda piiranguvööndis ei tohi lageraielangi pindala olla suurem kui 2 ha, keelatud on reoveesette laotamine. Looduskaitseseaduse § 38 (3) alusel on kalda ehituskeeluvööndis uute hoonete ja rajatiste ehitamine keelatud, kusjuures lõige 4 sätestab, et ehituskeeld ei laiene hajaasustuses olemasoleva elamu õuemaale ehitatavale uuele ehitisele, mis ei jää veekaitsevööndisse, samuti maaparandussüsteemidele ega ka piirdeaedadele.

Planeeringuala piirinaabriks olevast Partsi-Timo teest läänes asub Saarjärve maaparandusehitise hõlmatud ala, mille eesvooluks olev Saarjärve peakraav kulgeb läbi detailplaneeringu ala põhjaosa ja suubub Saarjärve. Saarjärve peakraav on 10,4 km<sup>2</sup> suuruse valgalaga riigi poolt korrashoitav ühiseesvool, mille veekaitsevööndi ulatus on 10 m (veeseaduse § 29 lõige 2 punkt 2), kalda ehituskeeluvööndi ulatus on 25 m ja piiranguvöönd 50 m. Detailplaneeringuala edelanurgast suubub alale Saarjärve maaparandusehitise kuivenduskraav valgalaga alla 10 km<sup>2</sup>, mille veekaitsevööndi ulatus on 1 meeter tavalisest veepiirist.

Lisaks maaparandusehitise kraavidele ulatub läänest detailplaneeringu ala põhjaossa olemasolevate hoonete ni elektrihüliin (alla 1 kV). Majandus- ja kommunikatsiooniministri 26.03.2007 määruse nr 19 § 2 sätestab elektripaigaldise kaitsevööndi ulatused, milleks kuni 1 kV pingega liinide korral on 2 meetrit mõlemal pool liini telge. Saarjärve katastriüksust läbib juurdepääsutee alal ka sidetrass, mis suundub Roosijärve katastriüksusele ja sealt edasi Saarjärve vastaskaldale, kaitsevööndi laius on 1 m sidekaablist.

Maa-ameti geoportaali looduskaitse ja Natura kaardirakenduse andmetel jääb Saarjärv Kuulmajärve maastikukaitseala (registrikood KLO1000184) ja Natura 2000 Kuulmajärve loodusala koosseisu. Saarjärv paikneb Kuulmajärve maastikukaitseala Mustjärve sihtkaitsevööndis (KLO1100484) lahustükina. Saarjärve maaüksuse kagunurk jääb ka maastikukaitseala Kuulmajärve piiranguvööndi alale ca 0,09 ha ulatuses. Seega kehtib detailplaneeringu alal moodustatavatele kruntidele Saarjärve ja järvest lõunasse jääva maa ulatuses Kuulmajärve maastikukaitseala kaitse-eeskirjaga sätestatud kaitsekord. Kuulmajärve maastikukaitseala kaitse-eesmärk on Koolma järve, Partsi Saarjärve ja Timo Mustjärve järvekoosluste, Suursuu raba, Sasisuu, Viksi ja Mõujärve soo sookoosluste, metsakoosluste, mõhnastiku ning EÜ nõukogu direktiivi 92/43/EMÜ looduslike elupaikade ning loodusliku loomastiku ja taimestiku kaitse kohta I lisas nimetatud elupaigatüüpide kaitse. Saarjärv on huumustoiteline järv, mis vastab kaitse all olevale 3160 elupaiga kriteeriumitele. Kuulmajärve MKA Mustjärve sihtkaitsevöönd, kuhu kuulub ka Saarjärv, on hooldatav sihtkaitsevöönd.

Kuulmajärve maastikukaitseala kaitse-eeskirja (Vabariigi Valitsuse 13.07.2005 määrus nr 173) § 4 põhjal on inimestel lubatud viibida kogu kaitseala territooriumil, muuhulgas on lubatud kalapüük.

Sihtkaitsevööndi kaitse-eesmärk on elustiku mitmekesisuse ja maastikuilme säilitamine. Sihtkaitsevööndis on keelatud majandustegevus ning loodusvarade kasutamine.

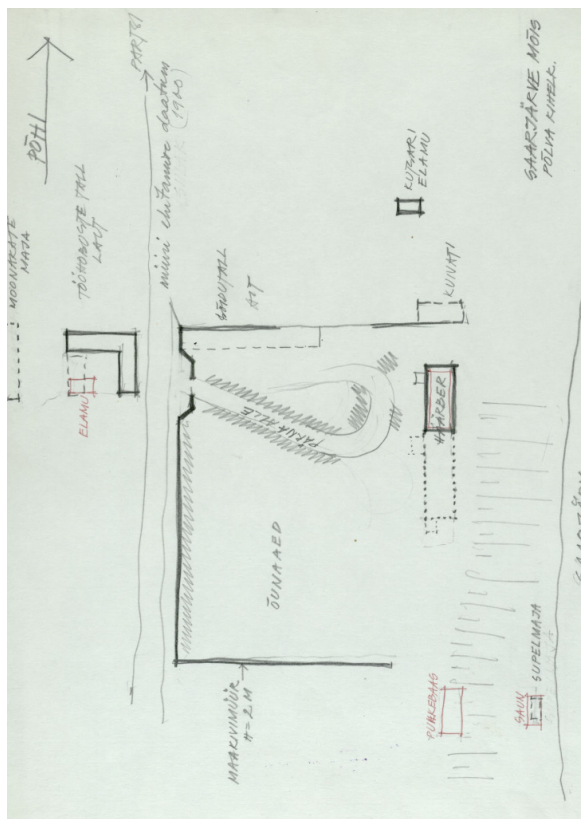
Kuulmajärve piiranguvööndi kaitse-eesmärk on sealse elustiku mitmekesisuse ning maa kasutamisel väljakujunenud traditsioonilise pärandmaastiku ilme säilitamine. See on kaitseala majandatav osa, kus muuhulgas on keelatud veekogude veetaseme ja kaldajoone muutmine.

Tulenevalt Vabariigi Valitsuse 5. augusti 2004. a korralduse nr 615-k «Euroopa Komisjonile esitatav Natura 2000 võrgustiku alade nimekiri» lisa 1 punkti 2 alapunktist 138 hõlmab kaitseala Kuulmajärve loodusala. Kuulmajärve loodusala Võru ja Põlva maakonnas on loodud loodusdirektiivi I lisa elupaigatüüpide kaitseks ja kaitstavateks elupaigatüüpideks on huumustoitelised järved ja järvikud (3160), siirde- ja õõtsiksood (7140), vanad loodusmetsad (89010), soostuvad- ja soo-lehtmetsad (9080), siirdesoo- ja rabametsad (91D0). Loodusalal tegevuse kavandamisel tuleb hinnata selle mõju kaitse-eesmärkidele, arvestades Natura 2000 võrgustiku alade suhtes kehtivaid erisusi. Alal on läbi viidud Natura elupaikade inventuur 2002, 2003, 2010. aastal.

## 2.5. Piirkonna ajalooline ülevaade

Detailplaneeringu alal kultuurimälestiste registrisse kantud objekte ei ole, küll aga paikneb alal pärandkultuuri objekt Saarjärve (Saarjerw) mõis/rüütlimõis.

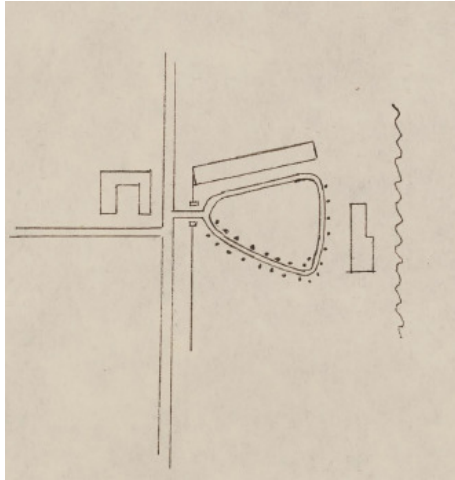
„Peri mõisa pargi ja allee reg nr 23787 muinsuskaitse eritingimused detailplaneeringu koostamiseks ja pargi heakorrastamiseks“ (2010) andmetel ostis 1806. aastal osa Peri mõisast Georg Magnus von Glasenapp ja sellest sai Saarjärve mõis. Järve ja maantee vahel paiknevat mõisa ümbritses kolmest küljest ca 2 m kõrgune maakivimüür (Muinsuskaitseameti digitaliseeritud arhivaal nr 3564, inventariseerimine). Ainuke värav oli läänekülje kivimüüris – peavärav, millel olid väravahingede tapid, kuid väravat polevat kunagi ees olnud, sest müür jäi lõpetamata omaniku lahkumise tõttu. Telliskividest ehitatud ja krohvitud peahoonest oli säilinud nõukogude ajaks vaid pool hoonet ja ehitati ümber elamuks. Hävinenud hooneosa oli olnud kahekorruseline suure peatrepiga sissesõidu vastas. Peahoone ette tuli maanteelt pärnaallee silmusekujulise ringsõiduna. Järve ääres oli supelmaja. Peasissesõiduväravate vastas üle maantee paiknesid U-kujuliselt tööhobuste tall ja laut. Inventariseerimise ajaks (05.1980) olid mõisakompleksist hävinud mõisateenijate elumaja, aidad, sõiduhobuste tallid ning maakivist ehitatud kuivati oli varemetes. Rahuldavas seisukorras olid maakivist tööhobuste tallid, karjalaudad ja kutsari elamu.



Skeem 2 ja foto 1. Väljavõte 1980. a inventariseerimise aktist, mõisahooneite paiknemine ja säilinud pärnaallee ([ftp://195.80.111.130/pub/HTTP/DIGI\\_2013/pdf/eraT-0-76\\_001\\_0015726.pdf](ftp://195.80.111.130/pub/HTTP/DIGI_2013/pdf/eraT-0-76_001_0015726.pdf))

Mõisaaegne parkmets, mis oli rajatud mõisa ümbritsevast müürist lõunasse, oli täis kasvanud. Inventariseerimise ajaks oli karjalauda juurde ehitatud uus elamu ja parki järve kaldal uus puhkebaas ning saun.

9-st puust koosnev grupp pensilvaania saari (*Fraxinus pennsylvanica*) kasvas Saarjärve pargis (varem oli grupis olnud 11 puud), kõrgeima puu h = 23,0 m ja jämedaima puu d = 50 cm (1985) .



Skeem 3 ja foto 2. Saarjärve rüülimõisa asendiskeem ja foto mõisa peahoonest aastal 1968, internetileheküljel ([ftp://195.80.111.130/pub/HTTP/Fotokogu/P3267/Saarjarve\\_mois.pdf](ftp://195.80.111.130/pub/HTTP/Fotokogu/P3267/Saarjarve_mois.pdf)) oleva säiliku andmetel.

Hoonete ees oli „tilgakujuline“ esiväljak, mis algas kõrge lõhutud maakividest laotud pargi piirdemüüris asuvast väravaavast ja kulges vasakul poolel kõrvalhoone ees ja paremal poolel kaarja pärnaallee all avarduva esiväljaku külgedel peahoone ette. Pargi teisel poolel järveäärsel astangul oli vabaplaneeringuga pargipuistu, puude paigutusel oli kasutatud kontrasti: tamm, kask, nulg. Puudega oli osaliselt suletud ka kitsas maariba peahoone ja järve vahel. Peahoone uuem osa oli veele ja avamaastikule täies ulatuses avatud. Ehitistest on peahoone vanem osa arvatavasti XIX saj I poole lõpust, uuem osa II poole lõpuveerandist. Kõrvalhooneteks olid laudarühm, ait ja järve kaldal väike maakivist ehitis – õlleköök.

Saarjärve kinnistu krundil on tänapäevaks säilinud ümberehitatud härrastemaja (mõisa peahoone) ja kuur. Muud algupäraselt samasse hoonekompleksi kuulunud hooned ja hilisemad juurdeehitised jäävad Roosijärve kinnistule ja riigimaanteest lääne poole Veski katastriüksusele. Saarjärve kinnistu lõunapoolisel alal hooned ja ehitisi ei ole. Planeeringuala põhjapoolses osas leidub laialt lagedat ala, hoonete ümbruses on tänaseks kunagisest pargist kujunenud parkmets, siin-seal on ka metsatukkasid, osaliselt on säilinud maakivist piirdemüür. Planeeringuala lõunaosa on valdavalt metsane.

Planeeringuala funktsionaalseid seoseid on graafiliselt kujutatud joonisel 4, olemasolev olukord joonisel 2.

### 3. Planeerimisettepanek

#### 3.1. Planeeringu kontseptsioon

Saarjärve kinnistu planeeringulahenduse puhul lähtutakse eelkõige piirkonna olemasolevast olukorrast, Põlva valla üldplaneeringust ning maakasutuse kitsendusi põhjustavate objektide olemasolust. Planeeringuga luuakse järve äärde kompaktne asustus, kus ökonoomselt kavandatakse üks juurdepääs kahe krundi kohta. Ehitusõigusega alad planeeritakse kitsendusest vabale alale selliselt, et oleks võimalik rajada lokaalsed veevarustuse- ja kanalisatsioonilahendused.

Planeeringulahendus on graafiliselt kujutatud põhijoonisel (joonis 3).

#### 3.2. Planeeritava ala kruntideks jaotamine ja krundi ehitusõigus

Käesoleva planeeringuga on ette nähtud Saarjärve katastriüksusel (senine maakasutuse sihtotstarve 100 % maatulundusmaa) seitsme uue krundi moodustamine. Uute kruntide pindalad jäävad vahemikku 10 083 – 34 987 m<sup>2</sup>. Saarjärve katastriüksuse põhjapoolsest osast moodustatakse kaks krunti, krundile positsioon 1 on planeeritud krundi kasutamise otstarbeks 100 % looduslik maa ja krundile positsiooni numbriga 2 on planeeringujärgseks krundi kasutamise otstarbeks planeeritud 100 % üksikelumumaa. Roosijärve kinnistust lõunasse jääv ala jagatakse samuti eraldi kruntideks positsiooni numbritega 3-7, nendele kruntidele on planeeritud kruntide kasutamise otstarbeks 100 % üksikelumumaa.

Ehitusõigus planeeritakse kruntidele positsioonid 2-7 ühele elamule ja kuni kahele abihoonele. Ehitusõigusega ala pindala on planeeritud krundi kohta kokku kuni 280 m<sup>2</sup>, põhihoonete kõrguseks on planeeritud kuni 2 korrust ning 9 meetrit. Põlva valla ehitusmääruse § 22 lõige 2 punkt 4 kohaselt ehitise (v.a maa-aluse tehnorajatise) projekteerimisel ja ehitamisel 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 või projekteerimistingimused ei näe ette teisiti. Ühekorruseliste abihoonete kõrguseks on lubatud kuni 4 meetrit.

Krundi ehitusõigus on välja toodud põhijoonisel krundi andmete, ehitusõiguse ja arhitektuurinõuete tabelis (joonis 3).

#### 3.3. Krundi hoonestusala piiritlemine

Käesoleva detailplaneeringuga on iga üksikelumumaa krundile kavandatud hoonestusala (planeeritud hoonestusala ja positsioonidel 3-7 ka tingimuslik hoonestusala), hoonestusalad paiknevad riigimaantee teekaitsevööndi ja Saarjärve kalda ehituskeeluvööndi vahelisel alal. Planeeritud hoonestusalad positsioonidel 2-7 on kavandatud põhimõttel, et hajaasustuses naaberkinnistute hoonetevaheline minimaalne kaugus ei oleks väiksem kui 40 meetrit (EVS 812-ja:2012+A1:2013). Tuletõrje veevõtukohta (nt tiik koos veevõtukaevuga) rajamise korral on

hoonete ehitamine positsioonidele 3-7 lubatud ka tingimusliku hoonestusala ulatuses. Kohustuslikku ehitusjoont planeeringuga ei määrata.

Vastavalt Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004 määrusele nr 315 "Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded", tuleb hoonestusala paigutusega tagada hoonete vahel minimaalselt 8 m ulatusega tuleohutuskujaga, kuid kui hoonetevahelise kuu laiused on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega.

Illustreerivad vaated planeeringuala lõunapoolsele osale planeerija nägemuses on toodud planeeringu kaustas ptk 5.5.

### **3.4. Arhitektuurinõuded ehitistele**

Hoonestuse arhitektuur peab jälgima piirkonna hoonestuslaadi, sobima ümbritsevasse keskkonda, olema kõrge arhitektuurse tasemega ning vallaruumi rikastav.

Endise mõisakompleksi alale ehitatavate hoonete puhul tuleb arvestada uue hoonestuse sobimist mõisaaegsete hoonetega.

Arhitektuurinõuded kavandatud hoonetele on välja toodud põhijoonisel arhitektuurinõuete tabelis (joonis 3).

### **3.5. Tänavaaalad, liiklus- ja parkimiskorraldus**

Planeeringuala positsioonidele 1-7 juurdepääs on planeeritud ala läänepiiril asuva kõrvalmaantee kaudu. Positsioonidele 3-7 juurdepääsuks rajatakse uued teed. Pos 3-4 ja pos 5-6 krundi piirile on kavandatud juurdepääsutee nimetatud kruntide tarbeks. Kolmas uus juurdepääsutee on planeeritud krundi pos 7 ja Ilumetsa metskond 44 (katastritunnusega 87901:001:0844) kinnistu piirile, et võimaldada juurdepääs ka Ilumetsa metskond 44 maaüksusele. Krundil positsioon 2 säilib olemasolev juurdepääsutee, mis teenindab ka Roosijärve kinnistut ning krundile positsioon 1 juurdepääs on tagatud krundi põhjaosas Põlva ja Veriora valla piiril olemasoleva pinnaste kaudu.

Parkimine on lahendatud krundisisiselt.

### **3.6. Haljastuse ja heakorra põhimõtted**

Saarjärve katastriüksus paikneb Põlva valla üldplaneeringu kohaselt rohevõrgustiku T8 Tromsi-Tsolgo tuumala kirdenurgas, millest lähtub põhja-kirdesuunaline rohekoridor Partsi külakeskuse suunas. Põlva maakonna teemaplaneeringu „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“ põhimõtetele toetudes on Põlva valla üldplaneeringus nõue, et detailplaneeringute alusel määratud ehitusalad ei tohi rohelist võrgustikku lõhkuda ega rohekoridore läbi lõigata. Valla üldplaneeringu üheks rohevõrgustiku toimimise tingimuseks on, et roheline võrgustiku aladel säilitatakse looduslike alade senine osakaal, mis ei tohi väheneda rohkem kui 10 % või määral, mis pärsib võrgustiku toimimist.

Suuremad metsamassiivid paiknevad Saarjärvest põhja, ida ja lõuna suunas. Käesoleva detailplaneeringuga planeeritud uued hoonestusalad paiknevad vahetult riigimaantee kaitsevööndi piiril ja hoonestusalad jäävad välja Saarjärve 100 m ulatusega piiranguvööndist. Rohevõrgustiku toimimiseks tuleb kõrghaljastust säilitada võimalikult maksimaalses ulatuses. Likvideerida tohib ehitusõigusega alal ainult puud ja võsa, mis otseselt jäävad ehitiste alla ning mis võivad ohtu põhjustada, samuti puud planeeritud juurdepääsuteede alalt. Pika ja kitsa hoonestusalaga positsioonile 6 on arvestades ala veerežiimi ja reljeefi omapära omapuhasti planeeritud teekaitsevööndisse hoonestusala kõrvale, antud alal omapuhasti rajamiseks on vajalik ette jääv kõrghaljastus likvideerida.

Saarjärve kaldaalal peab inimestele (nt kalastajad, turistid, puhkajad) olema tagatud läbipääs 4 meetri laiuse kallasraja kaudu. Detailplaneeringu alal pos 1 ning 6 ja 7 paiknevad maaparandusehitiste eesvoolud peavad maaparandusseaduse nõuetest tulenevalt tagama liigvee äravoolu kuivendusvõrgust. Positsioonidele 3-7 jäätmekonteineri asukoht määratakse ehitusprojektiga, konteinerid peavad paiknema krundil sissepääsutee läheduses. Talvisel ajal lumevallitamiseks jääb riigimaantee teekaitsevööndi ala, kuhu ehitisi üldjuhul (v.a pos 6 omapuhasti) ei planeerita.

### 3.1. Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad

Käesoleva detailplaneeringuga on esitatud tehnovõrkude põhimõttelised lahendused, mida tuleb täpsustada vastavate projektidega. Tehnovõrkude rajamise vajaduse ligikaudsed pikkused ja kogused planeeringualal on antud tabelis 1.

**Tabel 1.** Tehnovõrkude rajamise vajaduse koondtabel

Tehnovõrk	Ligikaudne pikkus meetrites / ühikute arv
Salvkaev	5 tk
Kohtpuhasti	5 tk
Elektri liitumiskilp	3 tk
Madalpingekaabel planeeringuala ulatuses(väljaspool planeeringu ala)	164 m (524 m)

#### 3.1.1. Sademevee- ja reoveekanaliseerimine

Planeeringuala paikneb hajaasustusalal ning sademevee- ja reovee ärajuhtimine on planeeritud iseseisvalt positsioonidele 3-7 iga krundi siseselt. Reovee kogumiseks on planeeritud igale üksikelamumaa krundile pos 3-7 omapuhasti (kohtpuhasti) pindalaga 20 m<sup>2</sup>, rajada tuleb ka septik. Positsioonidele 3, 4 5 ja 7 on omapuhasti planeeritud hoonestusala idaossa. Arvestades ala veerežiimi, reljeefi ja positsioon 6 hoonestusala kuju on positsioonile 6 kavandatud omapuhasti rajada hoonestusalast läände jäävale teekaitsevööndi alale, seda rajades tuleb silmas pidada, et seda ei tohi ehitada otse maaparandussüsteemi eesvoolule.



Vabariigi Valitsuse 16.05.2001 määrus nr 171 sätestab kanalisatsiooniehitiste veekaitse nõuded. Kujaks on kanalisatsiooniehitiste (v.a torustik) lubatud kõige väiksem kaugus joogivee salv- või puurkaevust ning joogivee sanitaarkaitseala ja kuja kattumise korral tuleb lähtuda kõige rangemast nõudest. Määruse § 6 kehtestab omapuhasti rajamise nõuded:

- kuja on vähemalt 10 m, välja arvatud septiku või muu pealt kinnise omapuhasti korral;
- septiku või muu pealt kinnise omapuhasti kuja on vähemalt 5 m;
- see peab paiknema joogiveekaevude suhtes allanõlva ning põhjavee liikumissuuna suhtes allavoolu.

Põlva valla üldplaneeringus on sätestatud, et omapuhasti (st üksikmajapidamise reovee puhastamiseks) peab paiknema joogiveekaevude suhtes allanõlva ning põhjavee liikumissuuna suhtes allavoolu. Omapuhasti kuja (minimaalne kaugus tsiviilhoonest ja salvkaevust) on 10 m, septikul 5 m.

Heitvee pinnasesse juhtimisel on oluline silmas pidada, et heitvee immutussügavus peab olema aasta ringi vähemalt 1,2 m ülalpool põhjavee kõrgeimat taset ning jääma 1,2 m kõrgemale aluspõhja kivimitest.

Krundisestel teedel, platsidel ja hoonete katustel kogunenud sademevesi juhitakse vertikaalplaneerimise teel ümbritsevatele haljasaladele, kus see pinnasesse immutatakse. Sademevee juhtimine vertikaalplaneerimise teel naaberkinnistule ja ka juurdepääsuteedele pole lubatud.

Partsi-Timo teest idas paikneva maaparandussüsteemi ja eesvoolude toimimine peab olema tagatud. Krundi positsioon 6 ehitustegevusel hoonestusalal peab arvestama alale suubuva maaparandussüsteemi eesvooluga ja selle veekaitsevõõndiga, vajadusel tuleb kraav ümber tõsta.

### **3.1.2. Veevarustus, sh tuletõrje veevarustus**

Planeeringuala veevarustus tagatakse salvkaevude baasil, kokku on planeeritud viie salvkaevu rajamine.

Veeseaduse § 28 (3) sätestab, et veehaarde sanitaarkaitseala ei moodustata, kui vett võetakse põhjaveekihist alla 10 m<sup>3</sup> ööpäevas ühe kinnisasja vajaduseks. Sellise veevõtukoha hooldusnõuded põhjavee kaitseks kehtestab valdkonna eest vastutav minister.

Ühe kinnisasja tarbeks rajatava veevõtukoha üheks hooldusnõudeks (Keskkonnaministri 16.12.1996 määrus nr 61) on, et veevõtukoht peab paiknema võimalike reostusallikate (kogumiskaevud, käimlad, prügikastid, õlimahutid jms) suhtes põhjaveevoolu suunas ülesvoolu ja neist krundi piires võimalikult kaugemal (mitte vähem kui 10 m).

Põlva valla ÜVK peatükis 2.2.2. Tuletõrje veevarustussüsteemide kirjeldus on Põlva valla tuletõrje veevõtukohtade ning –mahutite andmed toodud tabelis 19, mille põhjal tuletõrje veevarustus tagamiseks on detailplaneeringule lähimad tuletõrje veevõtukohad Peri külas Peri POÜ

karjalautade territooriumil lautade taga olev veehoidla (aastaringselt kasutatav) ja Peri poe kõrval töökodade territooriumil olev aastaringselt kasutatav veehoidla.

### 3.1.3. Elektrivarustus, sh välisvalgustus

Planeeringuala elektrivarustus on planeeritud vastavalt Elektrilevi OÜ Kagu-Eesti Regiooni poolt 28.12.2014 väljastatud tehnilistele tingimustele detailplaneeringuks nr 226214.

Detailplaneeringuala põhjaosas on olemasolev hooneteni (pos 2 ja ka Roosijärve kinnistule) ulatuv elektriõhuliin (alla 1 kV), mille kaitsevööndi ulatus on 2 meetrit mõlemal pool liini telge.

Detailplaneeringu ala objektide elektrivarustus (toide) tagatakse detailplaneeringu ala lähedal asuvast Saarjärve 10/0,4 kV mastalajaamast maakaabelliiniga, kusjuures jõukaablite planeerimine/paigaldamine sõidutee alla ei ole lubatud. Elektrivarustus uutele elamukruntidele (pos 3-7) tagatakse maakaabliga kuni elamukruntide liitumiskilbini.

Liitumiskilbid koos liitumispunkti peakaitsmega 3x25A ja kauglugemisega arvestussüsteemiga projekteerib ja paigaldab Elektrilevi kinnistutele sissesõidutee lähedale. Positsioonidele 3 ja 4 ning 5 ja 6 nähakse ette kahekohalised liitumiskilbid, seega on liitumiskilpe kokku planeeritud 3 tk. Positsioonil 2 asuvad madalpinge õhuliinid (0,4 kV) on vajadusel võimalik viia maakaablisse, samuti on võimalik seal muuta ka trasside paiknemist.

Elektrilevi OÜ tingimustest lähtuvalt tuleb tarbija elektripaigaldises näha ette nõuetekohaste liigkoormuskaitsete kasutamine ja samuti liigpingekaitsete kasutamine juhul, kui kasutatakse liigpingeid mittetaluvaid seadmeid. Kõigi planeeritava sõidutee alla jäävate ristuvate kaablite kaitseks näha ette meetmed kaablite kaitsmiseks ning täiendavalt reservtorud vajadusel kaablite asendamiseks või lisakaablite panekuks.

Tehnilistest tingimustest lähtuvalt on ette nähtud ka servituudialade seadmine olemasolevatele ja planeeritavatele (vajalik määrata ja kooskõlastada servituudi ala Saarjärve alajaamast kuni uute kinnistute liitumiskilbini) Elektrilevi OÜ elektriliinidele. Planeeringualal krundisiseses välisvalgustuses tuleb kasutada minimaalse võimsusega valgusteid, mis tagavad alal piisava valgustatuse. Välisvalgustus täpsustatakse ehitusprojekti käigus.

Elektrivarustuse lahendus on toodud planeeringu põhikaardil (joon 3).

### 3.1.4. Sidevarustus

Planeeringuala olemasoleva juurdepääsutee piirkonnas ja Roosijärve katastriüksusel paikneb olemasolev sidetrass.

Sidevarustus positsioonidele 3-7 on planeeritud lahendada mobiilside baasil.

### 3.1.5. Soojavarustus

Planeeringuala ei paikne kaugkütte piirkonnas. Planeeringuala uute elamukruntide soojavarustus on ette nähtud lokaalküttena, kasutades soovituslikult elektri- või puukütet. Keelatud on kasutada rohkelt tahmavaid küteliike (näiteks kivisüsi), vältida tuleb õlikütet. Soovitav on küteliike ka

kombineerida ning elamute rajamisel ja rekonstrueerimisel eelistada soojusvahetuspumpade (õhksoojuspumbad jne) kasutamist, et võimalikult väikses koguses elektritarbimise läbi vähendada keskkonda lisanduvat saastekoormust.

### **3.2. Muud seadusest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ja servituudi ettepanekud ning nende ulatus**

Planeeringuala põhjaosas paikneb elektriõhuliin. Kuna selle võimsus on alla 1 kV, on liini kaitsevööndi laiuks 2 meetrit. Saarjärve katastriüksuse juurdepääsutee all paikneb sidekaabel, mis suundub Roosijärve katastriüksusele ja sealt edasi Saarjärve vastaskaldale (kaitsevöönd maismaal on 1 m). Samuti ulatuvad detailplaneeringualale maaparandussüsteemi koosseisu kuuluvad riigi poolt korrashoitav ühiseesvool ja kuivenduskraav (eesvool).

Detailplaneeringuala jääb Kuulmajärve MKA ja loodusala territooriumile, samuti rohevõrgustiku alale. Planeeritud positsioonidele kehtivad seadustest tulenevalt Saarjärve kalda ning Saarjärve peakraavi ehituskeelu- ja piiranguvööndid, veekaitsevööndid (ka kuivenduskraavidel). Järve kaldal on 4 meetri laiune kallasrada.

Detailplaneeringualale on planeeritud elektri õhuliini servituudi (2 m liinist) ettepanek liini valdaja kasuks, servituudiala on määratud ka elektri toitekaablile riigimaanteest läänes Juku kinnistu piires 1 m kaablist ning sidetrassile (1 m kaablist) Saarjärve katastriüksusel.

Servituut seatakse juurdepääsuteele krundil pos 2 Roosijärve katastriüksuse kasuks ja pos 7 Ilumetsa metskond 44 katastriüksuse kasuks.

Servituudiettepanekute ulatused on ära toodud põhijoonisel (joonis 3).

### **3.3. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks**

Planeeringualal ei asu ohtlike ainete ladestuskohti ega teisi jääkreostust tekitavaid objekte, ka ei ole kavandatud keskkonnaohtlikke rajatisi ja tegevusi. Jäätmemajandus lahendatakse vastavalt kehtivatele normatiividele ja seadusandlusele. Olmejäätmete äravedu tuleb korraldada jäätmekäitlusluba omavate firmade kaudu. Kõik ohtlikud jäätmed tuleb koguda vastavalt kehtivatele eeskirjadele.

Maapinna planeerimine on lubatud vaid ehitiste alla jääval alal, mujal uute elamukruntide piires säilitatakse olemasolev reljeef. Antud detailplaneeringu arendaja ei kavanda vastavalt keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduses § 6 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevusi. Ehitustegevus tuleb hoida kavandatud hoonetusalade piires (v.a pos 6 omapuhasti rajamisel teekaitsevööndisse), säästes puid ning tagades rohevõrgustiku toimimise. Ehitised peavad olema projekteeritud ja ehitatud hea ehitustava järgi ning hoonete projekteerimise käigus tuleb tagada nende vastavus tuletõrje nõuetele. Planeeringuala jääb riigimaantee kaitsevööndi piirile, kus on tõenäoline normatiive ületavate keskkonnaparameetrite (tolm, müra ja vibratsioon) esinemise võimalus. Hoonetusaladel ei ületa riigimaanteelt lähtuv müratase tõenäoliselt normpiiranguid, sest planeeritud elamud paiknevad metsaalal ja

liiklussagedus riigimaanteel pole suur. Olukorra hindamise ning vajadusel leevendavate meetmete rakendamise kohustus ja vastutus seisab arendajal.

Kruntidel positsioon 1 ja 6-7 kavandatud tegevused peavad arvestama Partsi-Timo teest idas paikneva maaparandussüsteemiga ja tagatud peab olema eesvoolude toimimine. Krundi positsioon 6 ehitustegevusel hoonestusalal peab arvestama alale suubuva maaparandussüsteemi eesvooluga ja selle veekaitsevööndiga.

### **3.4. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused**

Planeeringualal moodustatavate kruntide õuealadele võib rajada krundisisest välisvalgustust, mis tagab hea nähtavuse ja vähendab sellega kuritegevuse riske. Soovituslik on olemasolevad ja planeeritud hooned varustada signalisatsiooni ja videovalvesüsteemidega. Piirdeid võib vajadusel rajada hoonestusega õuealade ümber, piirded peavad olema (pool)läbipaistvad kuni 1,2 m kõrgused või haljaspiirded. Tehispiirete rajamine metsaalale pole soovitatav, sest see kitsendab loomade liikumist ja vaba läbipääsu rohevõrgustiku alal.

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

Kui planeeritava tegevusega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama seda tekitanud krundi igakordne omanik.

### **3.6. Planeeringu elluviimise võimalused**

Kruntide ehitusõigused realiseeritakse kruntide valdajate poolt.

## **4. Kooskõlastuste ja koostöö kokkuvõte**

**Tabel 2.** Kooskõlastused ja koostöö

Kuupäev	Asutuse või ettevõtte nimetus	Kooskõlastuse tingimused või seisukoht	Nimi ja amet
	Keskkonnaamet Põlva-Valga-Võru regioon		
	Päästeameti Lõuna Päästekeskus	.	
	Elektrilevi OÜ Kagu- Eesti Regioon	.	
	Telia AS		
	Maanteeamet		
	Põlva Vallavalitsus		
	Maa-amet		

## 5. Joonised

## 5.1. Asendiplaan M 1:50 000

## 5.2. Olemasolev olukord M 1:1000



### 5.3. Põhjoonis M 1:1000

#### 5.4. Funktsionaalsed seosed M 1 : 30 000

## 5.5. Illustreerivad vaated