



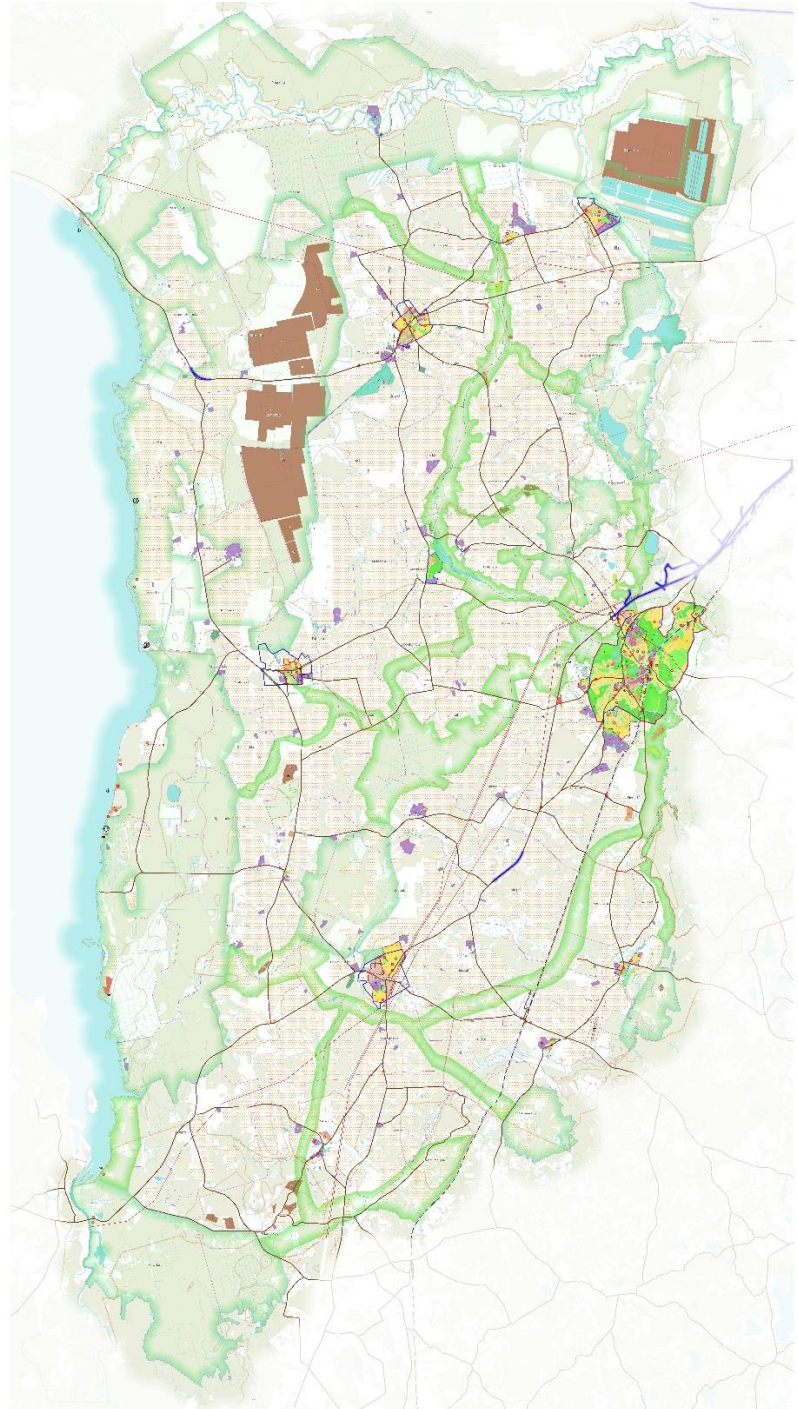
ELVA VALD

Elva vald  
Reg kood 77000170  
Kesk 32, Elva linn, Elva vald  
Tel 730 9880  
elva@elva.ee  
elva.ee

**Artes Terræ**  
MAASTIKUARHITEKTID

AB Artes Terræ OÜ  
Reg kood 12978320  
Küütri 14, Tartu 51007  
Tel 742 0218  
artes@artes.ee  
artes.ee

## Elva valla üldplaneering, eelnõu



Töö nr: 20019ÜP3

Elva 2022

**Planeerimisprotsessi korraldaja:** Elva Vallavalitsus

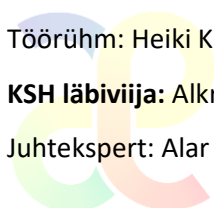
Vallavalitsuse töörühm: Maano Koemets; Heiki Hansen; Kertu Vuks; Mikk Järv; Veiko Sepp; Maarika Uprus; Jaanika Saar; Allan Allik; Kullo Laos; Andres Maikov; Ede Möldre; Ene Joosing

**Planeeringu koostaja:** AB Artes Terrae OÜ

Töörühm: Heiki Kalberg; Jürgen Vahtra

**KSH läbiviija:** Alkranel OÜ

Juhtekspert: Alar Noorvee



## Sisukord

1	Sissejuhatus .....	5
2	Elva valla ruumilise arengu visioon .....	6
3	Asustuse arengu visioon .....	12
4	Ruumiloome põhimõtted Elva vallas .....	14
5	Elva linna asumite ja tiheasustusalade ruumilised eripärad .....	15
6	Maakasutuse juhtotstarbe ja peamiste ehitustingimuste määramine .....	32
7	Maareformiseaduse ja looduskaitseaduse tähenduses tiheasustusega alade määramine...	42
8	Transpordivõrgustiku üldise asukoha määramine, liikluskorralduse üldiste põhimõtete määramine, tänava kaitsevööndi laiendamine .....	42
9	Kohaliku tähtsusega jäätmekäitluskohtade asukoha määramine .....	49
10	Tehnovõrkude ja -rajatiste üldise asukoha ja nendest tekkivate kitsenduste määramine ...	49
11	Olulise ruumilise mõjuga ehitise asukoha valimine .....	54
12	Supelranna ala määramine .....	54
13	Kõrgveepiiri märkimine suurte üleujutusosaladega siseveekogul.....	55
14	Rohevõrgustiku toimimist tagavate tingimuste täpsustamine ning sellest tekkivate kitsenduste määramine .....	55
15	Kallasrajale avaliku juurdepääsu tingimuste määramine.....	56
16	Kalda ehituskeeluvööndi suurendamine ja vähendamine.....	57
17	Väärtuslike põllumajandusmaade, rohealade, maastike, maastiku üksikelementide ja looduskoosluste määramine ning nende kaitse- ja kasutustingimuste seadmine .....	59
18	Maardlatest ja kaevandamisest mõjutatud aladest tekkivate kitsenduste määramine.....	63
19	Miljöövääratus .....	64
20	Kohaliku tähtsusega kultuuripärandi säilitamise meetmete, sealhulgas selle üldiste kasutustingimuste määramine .....	76
21	Riikliku tähtsusega kultuuripärandi säilitamine .....	77
22	Riigikaitse otstarbega maa-alade määramine ning maakonnaplaneeringus määratud riigikaitse otstarbega maa-alade piiride täpsustamine .....	78
23	Puhke- ja virgestusalade asukoha ja nendest tekkivate kitsenduste määramine .....	78
24	Müra normtasemetega kategooriate määramine .....	79
25	Elva-Peedu metsapargi piiride korrigeerimine .....	80
26	Kohaliku omavalitsuse tasandil kaitstavad loodusobjektid.....	80
27	Avalikes huvides omandamise, sealhulgas sundvõõrandamise, või sundvalduse seadmise vajaduse märkimine .....	81
28	Kohapõhine uuringuvajadus .....	81

29	Asustusüksuste vahelise piiri muutmise ettepanekud .....	82
30	Üldplaneeringu elluviimine .....	85
31	Üldplaneeringus kasutatud mõistete seletused .....	87
32	Üldplaneeringu joonised ja Tabel 4 .....	89



## 1 Sissejuhatus

Elva vald (üldplaneeringu planeeringuala) moodustati 2017. aasta oktoobris toimunud kohalike omavalitsuste volikogude korraliste valimiste tulemusena Elva linna, Konguta, Puhja, Rannu ja Rõngu valla, Palupera valla Astuvere, Atra, Hellenurme, Palupera, Mäelooga, Pastaku ja Urmi külade ühinemisel ning Puka valla Aakre, Palamuste, Rebaste, Pedaste, Pühaste ja Purtsi külade üleandmisel.

Elva valla pindala on 732 km<sup>2</sup>. Elva valla territooriumil on üldplaneeringu kehtestamise ajal üks linn (Elva), kuus alevikku (Käärdi, Kureküla, Puhja, Rannu, Rõngu, Ulila) ja 78 küla. Tartu maakonnas asuv Elva vald piirneb Tartu valla, Tartu linna, Nõo valla, Otepää valla, Tõrva valla ja Viljandi vallaga.

**Elva valla visioon on külalishalke ja abivalmis, inimestele ning ideedele avatud, parima elu- ja ettevõtluskeskkonnaga vald, kus väärtustatakse head haridust, rikkalikku kultuuri ja sporti.**

Üldplaneeringu eesmärk on luua ruumilised eeldused valla arengu visiooni elluviimiseks aastaks 2030.

Elva valla üldplaneeringu (edaspidi üldplaneering) koostamine ja planeeringu elluviimisega kaasneva keskkonnamõju strateegiline hindamine algatati Elva Vallavolikogu 01.10.2018 otsusega nr 83. Üldplaneeringu koostamise korraldamiseks ja lahenduse väljatöötamiseks moodustati vallavalitsuse poolt juhtrühm. Üldplaneeringu koostamisel esmase sisendi saamiseks ja avalikkuse kaasamiseks korraldati eskiislahenduse avalik ideekorje. Objektiivse, süstematiseeritud ja ajakohase ülevaate saamiseks valla teedevõrgust ja tuletõrje veevõtukohtadest koostati vastav uuring. Arhitektuuriliste- ja maakasutus-tingimuste määramiseks ja miljöalade kaardistamise aluseks korraldati suvilapiirkondade ja Elva linna asumite paikvaatlus ja analüüs. Analüüsi ka maakonnaplaneeringute ja üldplaneeringu vastavust.

Üldplaneeringu ja KSH eelnõu avalikud arutelud viidi läbi piirkondade põhiselt. Analüüsi laekunud ettepanekuid ning asjakohaste ettepanekute alusel täiendati üldplaneeringu ja KSH aruande eelnõu.

Elva valla üldplaneering võeti vastu Elva Vallavolikogu .....otsusega nr....

Elva valla üldplaneering kehtestati Elva Vallavolikogu .....otsusega nr....

Üldplaneeringu protsessiga seotud info on kajastatud üldplaneeringu blogis.

Üldplaneering koosneb seletuskirjast ja joonistest, mis moodustavad tervikliku planeeringulahenduse. Seetõttu tuleb seletuskirja, selles sisalduvat ehitusõiguse tabelit ning jooniseid rakendada koosmõjus.

Üldplaneering ei sisalda olemasoleva olukorra analüüsi ja muid planeeringulahenduse väljatöötamiseks kasutatud materjale, kuna need ei sea tingimusi valla ruumiliseks arenguks ja neid ei kehtestata. Üldplaneeringu koostamisel arvestatakse võimalikult suures ulatuses põhimõtet, et kehtivaid õigusakte ja piiranguid üldplaneeringuga eraldi ei käsitleta ning neid ei esitata seletuskirjas ja joonistel.

Üldplaneeringus käsitletavat teemat lähtuvad planeerimisseaduse § 75 lõikes 1 üldplaneeringule lahendamiseks antud ülesannete loendist. Üldplaneeringuga ei lahendata planeerimisseaduse § 75 lg 1 punktides 21, 28 ja 30 toodud ülesandeid:

- § 75 lg 1 punkt 21 sätestab asula või ehitiste kaitseks õhusaaste, müra, tugeva tuule või lumetuisu eest või tuleohu vähendamiseks või metsatulekahju leviku tõkestamiseks lageraie tegemisel langi suurusele ja raievanusele piirangute seadmise. Üldplaneeringuga määratakse väärtuslikud rohealad ning nende kasutamise tingimused, seetõttu ei ole vajalik seada täiendavalt tingimusi antud punkti kohaselt;
- § 75 lg 1 punkt 28 sätestab maaparandussüsteemide asukoha ja nendest tekkivate kitsenduste määramise. Maaparandussüsteemidel kehtivad õigusaktides sätestatud nõuded ning üldplaneeringuga täiendavaid nõudeid ega uusi maaparandussüsteemide alasid ei määrata;

- § 75 lg 1 punkt 30 sätestab sanitaarkaitsealaga veehaarete asukohta ja nendest tekkivate kitsenduste määramise. Sanitaarkaitsealal kehtivad õigusaktides sätestatud nõuded ning üldplaneeringuga täiendavaid nõudeid ega uusi sanitaarkaitsealasid ei määrata.

Üldplaneeringu juurde kuulub keskkonnamõju strateegiline hindamine (KSH), milles on käsitletud looduskeskkonnale avalduvaid mõjusid, sotsiaalmajanduslikke ja kultuurilisi mõjusid ning esitatud vajadusel leevendavad meetmed. Planeeringu keskkonnamõju strateegiline hindamine sisaldab muuhulgas planeeringualaga seonduvat taustinformatsiooni, mida üldplaneeringuga ei kehtestata.

Üldplaneeringu koostamisel lähtuti erineva tasandi kehtivatest arengudokumentidest ja planeeringutest:

- Üleriigiline planeering Eesti 2030+;
- Tartumaa maakonnaplaneering 2030+;
- Valga maakonnaplaneering 2030+;
- Tartumaa arengustrateegia 2040;
- Elva linna üldplaneering;
- Rõngu valla üldplaneering;
- Puka valla üldplaneering;
- Võrtsjärve piirkonna üldplaneering;
- Puhja valla üldplaneering;
- Palupera valla üldplaneering;
- Konguta valla üldplaneering;
- asjakohased strateegilised dokumendid, mida ei ole loetelus nimetatud (valla sektorarengukavad, nt jäätmekava, ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arengukava jms) ning looduskaitsealade kaitsekorralduskavad ja kaitse-eeskirjad.

Elva valla üldplaneeringu kehtestamisega muutuvad kehtetuks Elva linna, Rõngu valla, Puhja valla ja Konguta valla üldplaneeringud. Osaliselt muutuvad Elva valla haldusterritooriumi ulatuses kehtetuks Puka valla, Võrtsjärve piirkonna ja Palupera valla üldplaneeringud.

## 2 Elva valla ruumilise arengu visioon

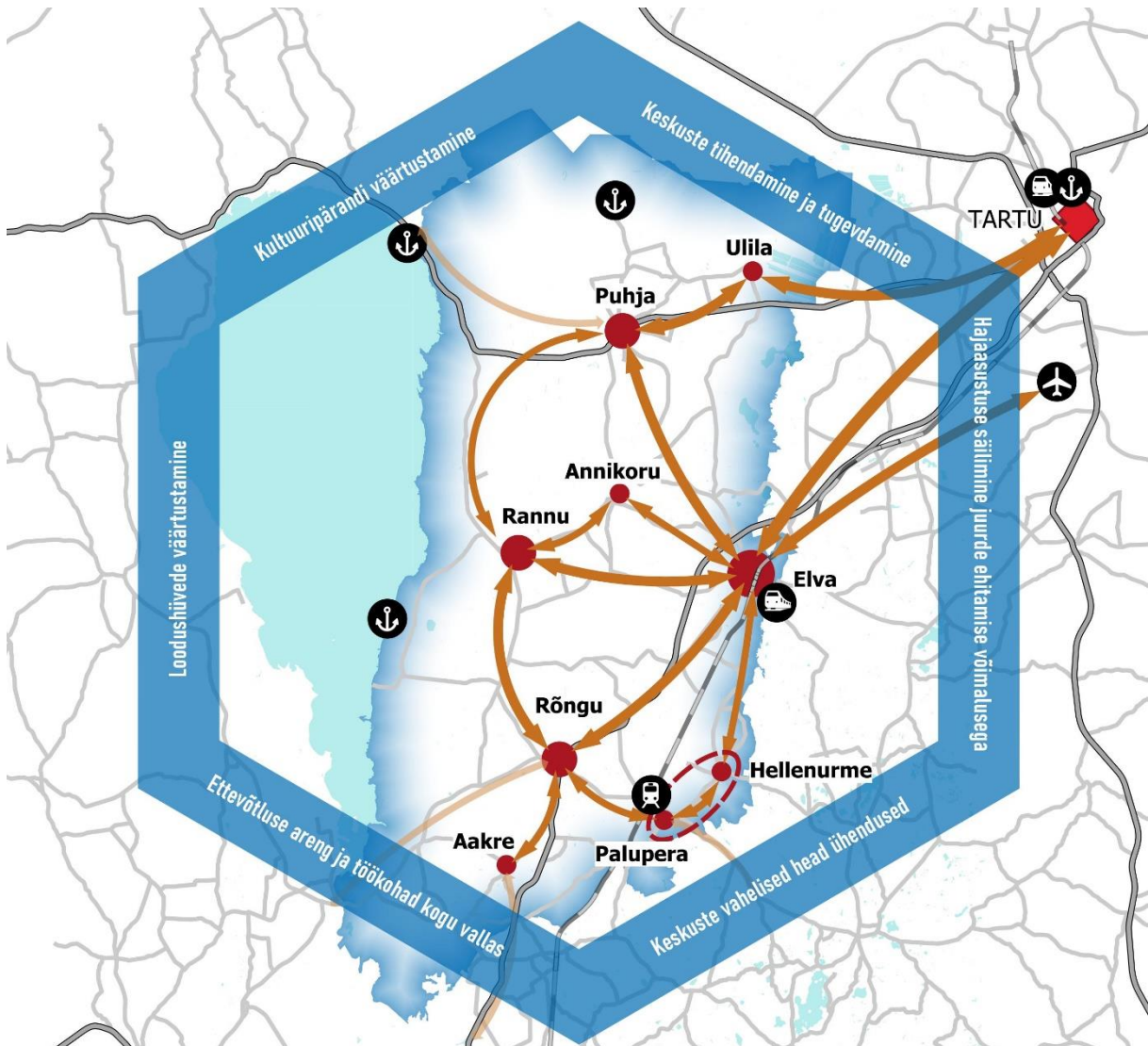
**Elva valla ruumiline areng on jätkusuutlik ja säästev, terviklik ja sidus ning lähtub valla piirkondade eripärastest ruumilistest eeldustest.**

Säästva ja jätkusuutliku arengu tagab loodud väärtuste kaitse, olemasolevate ressursside mõistlik kasutus ning negatiivset kliimamuutust pidurdavate lahenduste rakendamine. Valla ruumiline areng toimub järskude muutusteta ning ruumiotsuste tegemisel arvestatakse vajadusega olla valmis väliskeskkonnast tulenevate negatiivsete mõjude leevendamiseks. Selliselt panustab valla ruumiline areng Strateegia „Eesti 2035“ ning ÜRO üleilmsete säästva arengu eesmärkide elluviimisesse.

Valla terviklik ja sidus ruumiline areng väljendub asustuse, tehnilise taristu ja looduskeskkonna tasakaalustatud ning vastastikku võimestavas arengus. Elu- ja töökohtade, teenust osutavate asutuste, kvaliteetse avaliku ruumi ning looduslike paikade koosmõjus on loodud kõigi inimeste vajadustega arvestav elukeskkond. Valla asulad on omavahel hästi ühendatud ja täiendavad teineteist mitmekesisel võimalusel pakkuva elukeskkonna osana. Valla ruumiline areng panustab üleriigilise planeeringu Eesti 2030+ peamise arengueesmärgi – tagada elamisvõimalused Eesti igas asustatud paigas – täitmisele.

Ruumiline areng vallas tugineb piirkondade ja kohtade arengueeldustele ning on seetõttu mitmepalgeline. Olulisemad ruumilised eeldused, millele areng toetub, on looduslikud, asendist tulenevad või varasema arenguraja tulemuseks. Ruumilistest eeldustest lähtuvalt valla osad piirkonnad kasvavad

ning teised kahanevad. Kasv toimub valdavalt läbi asustuse tihendamise, mitte asustusalade laiendamise arvelt. Kahanevates piirkondades on eesmärgiks ruumikvaliteedi säilitamine ning hõredamast asustusest tulenevate eeliste võimendamine eripärase kvaliteetse elukeskkonna loomisel.



Joonis 1. Elva valla ruumilise arengu mudel.

## 2.1 Rahvastikuareng

Üldplaneeringuga luuakse eeldused elanike arvu kasvuks Elva vallas arvestades piirkondlikke arengueeldusi ning säästva ja sidusa ruumilise arengu eesmärke. Kuigi senised trendid ei näita rahvaarvu kasvu vallas – varasem elanike arvu kahanemine on viimasel kümnendil asendunud rahvastikuarengu stabiilse perioodiga – siis on eeldused elanike arvu mõõdukaks kasvuks vallas võrreldes teiste hõredamalt asustatud omavalitsustega siiski head. Arvestades ühiskonnas toimuvaid muutusi nagu liikuvuse kasv, loodslähedase ja rahuliku elukeskkonna väärtustamine, tehnoloogia arengul põhinevad kaugtöövõimalused ning mitme kodu omamine, võib eeldada, et valla rahvastikuarengu tulevikuperspektiiv on parem kui senistel trendidel põhineva rahvastikuprognosi tulemused seda näitavad.

Keskseks väliseks teguriks, mis mõjutab rahvaarvu muutuse trende vallas on selle piirkondade asend regioonikeskuse Tartu suhtes – kasvupotentsiaal on suurem Tartule lähemal asuvates ning paremini ühendatud asulates, madalam kaugemates kesisema ühendusega piirkondades. Oluliste liikluskorridoridena, mis suurendavad nende läheduses paiknevate asulate atraktiivsust elukohana, läbivad valda Tartu-Valga raudtee ning Tartu-Valga ja Tartu-Viljandi maanteed. Üldplaneeringuga antakse võimalus Tartu-Valga raudtee rekonstrueerimiseks ning Tartu-Valga maantee Tartu-Elva lõigu ehitamiseks 2+2

1. klassi maanteeks, mis parandab eelkõige Elva linna ja selle lähiala (raudtee rekonstrueerimine ka Palupera kandis) konkurentsivõimet elukohana. Pendelrände ulatuses pakuvad rahvastiku hoidmiseks alevikes ja külakeskustes lisavõimalusi madalamad kinnisvarahinnad võrdluses Tartu lähivaldade ja eeslinnadega. Madalamatel eluasemekuludel põhinev eluruumide nõudlus ei ole eelduseks uute eluruumide ehitamisele, vaid panustab sellesse, et olemasolevaid eluruume ja taristut kasutatakse säästvamalt – nõudlus rahuldatakse olemasolevate eluruumide parema täituvuse arvelt.

Elukohavalikute ja selle läbi rahvastikuarengu oluliseks teguriks on ka elukeskkonna kvaliteet selle erinevates tähendustes inimeste jaoks – elukoha loodus- ja miljööväärtuslikkus, töökohtade ning kvaliteetsete teenuste kättesaadavus, toimiv tehniline taristu, tugev kohalik kogukond, jne. Üldplaneeringus määratletud maakasutuse juhtotstarbed, maakasutuse ja ehitustingimused, suunised taristu arendamiseks ning väärtuste kaitse tingimused panustavad kõik elukeskkonna kvaliteedi säilitamisele ja arendamisele.

Kooskõlas säästva ja sidusa ruumilise arengu visiooniga kavandatakse üldplaneeringuga elukeskkonna atraktiivsuse tõstmise ja efektiivsema ressursikasutuse eesmärkidel asustuse tihendamist juba välja kujunenud tiheasustusega keskustes. Üldplaneeringuga luuakse tiheasustusaladel rahvastikukasvu otseseid eeldusi peamiselt kahel peamisel viisil – läbi elamute kruntide miinimumsuuruse, mida on võrreldes varasemate kehtivate üldplaneeringute tingimustega vähendatud ning uute seni hoonestamata üksikelamu ja korterelamu maa-alade määramise. Valdav osa uutest elamualadest on planeeritud paremate rahvastikukasvu eeldustega asulatesse – paremate teenuste valikuga, aedlinliku linnaruumi ning hästi regioonikeskusega ühendatud vallakeskusesse Elvasse ning peamiste liikluskoridoride lähedastesse tiheasustustega asulatesse Tartu-Viljandi maantee ääres Puhja alevikus; Ulila alevikus; Rämsi külas; Tartu-Valga maantee ääres Rõngu alevikus. Kaugematesse liikluskoridoridest eemal asuvasse tiheasustusega asulatesse, kus eeldused rahvastikukasvuks on kasinad ning arvestada tuleb pigem elanike arvu kahanemisega, kavandatakse üldplaneeringuga uusi elamualasid vähesel määral – Rannu alevikus ja Hellenurme külakeskuses ning Annikoru alevikus. Ka kahaneva rahvastikuga tiheasustusega asulates on vähenemise ulatus olnud niivõrd tagasihoidlik, et üldplaneeringu koostamise hetkeks ei ole ükski korterelamu elanikest tühjenenud. Juhul kui eluhooned osaliselt või täielikult tühjenevad tuleb neile esimese valikuna otsida uusi kasutusvõimalusi või parandada kasutuseta elamispinna arvelt teiste elanike elamistingimusi ning alles viimase võimalusena kaaluda nende hoonete lammutamist.

Elanike arvu muutus hajaasustuses sõltub lisaks asendist vallakeskuse, teiste teenuskeskuste ning Tartu linna suhtes ka paikkonna maastikulistest väärtustest ning tehnilise ja liikuvustaristu olemasolust ja kvaliteedist. Paljudes nendele tingimustele vastavates valla külades on elanike arv viimasel kahel kümnendil kasvanud ning eeldada võib selle trendi jätkumist. Tagades paremad ühendused, põhiteenuste kättesaadavuse kohalikes keskustes ning kaugtöökõiks vajaliku, on ka hajaasustuse piirkonnad atraktiivseks elukohaks ning panustavad rahvastikukasvu.

Üldplaneering suunab eluruumide ehitamist hajaasustuses üksikelamu krundi miinimumsuuruse määramisega, mis on võrrelduna mitme varasemalt valla territooriumil kehtinud üldplaneeringuga väiksem (1 ha varasema 2-3 ha asemel) ning seega loob eeldused asustuse tihendamiseks ka hajaasustuses. Üldiseks eesmärgiks on siiski see, et täiendaval hoonestamisel säilitatakse hajaasustuses olemasolev asustusstruktuur. Üldplaneeringu tingimustega tagatakse hajaasustuse kui elukeskkonna väärtuse säilimine ja paranemine – lisaks hajusale asustusstruktuurile näiteks ka maastikulised ja looduslikud väärtused.

## **2.2 Töökohtade optimaalne ruumiline paiknemine**

Üldplaneeringu eesmärk on luua tingimused töökohtade paiknemiseks selliselt, et neid oleks piisavalt ja need oleksid Elva valla elanikele sobivates asukohtades. Arvestades Elva valla ning eriti selle mõnede



piirkondade lähedust mitmekesiseid ja hästi tasustatud töökohti pakkuvale Tartu linnapiirkonna töö-  
turule ei seata üldplaneeringule eesmärki tagada töökohtade kodulähedus. See oleks vastuolus Eesti  
regionaalsete tööturgude toimimise loogikale ning sellest lähtuvalt kujunenud töökohtade paiknemise  
mustritele.

Töötamise registri andmetel oli 2021. aasta alguses napilt alla poolte Elva valla töötavate elanike töö-  
koht Elva valla territooriumil ning teisel poolel töötavatest elanikest mujal, valdavalt Tartu linnapiir-  
konnas. Üksikute valla piirkondade (kuni 2017. aastani eksisteerinud KOV-üksuste või nende osade  
jaotuses) lõikes varieerus oma piirkonnas töötavate elanike osakaal 44% Elva linnas kuni 14% Konguta  
piirkonnas. Kokku oli Elva valla territooriumil „puudu“ üle tuhande töökoha (ligi 1/4). Üksnes Elva linnas  
ületas töökohtade arv kohalike töötavate elanike arvu, kõigis teistes valla piirkondades oli töökohti  
vähem kui töötavaid elanikke.

Eeltoodust tulenevalt arvestatakse üldplaneeringu lahenduses vastandlike ülesannetega: (a) vähen-  
dada töö- ja elukohtade asukoohaerinevustest tulenevaid sundliikumisi ning (b) tagada elanikele pare-  
mad liikumisvõimalused elu- ja töökohtade vahel seda nii Elva valla siseselt kui ka Tartu linnapiirkonna  
tööturu kättesaadavuse parandamiseks valla elanikele.

Üldplaneering annab võimaluse töökohtade säilitamiseks ja uute töökohtade loomiseks põhiliselt ole-  
masolevates asukohtades. Olulisi muudatusi tootmise, äri- ja teenindusettevõtlike ning ühiskondlike  
ehitiste maa-alade territoriaalses paiknemises ei kavandata, kuid sobivate tingimuste korral on võima-  
lik hoonestust tihendada ja/või laiendada lähialale. Kuivõrd tootmises ja teenindussektoris toimub pa-  
ralleelselt töö automatiseerimine, siis ei pruugi hoonestuse tihendamine ja laiendamine alati tähen-  
dada töökohtade arvu kasvu, vaid luua üksnes eeldusi töökohtade arvu säilitamiseks piirkondades.  
Ulila alevikus säilitatakse detailplaneeringuga kavandatud äri- ja tootmispargi funktsioon. Ühelt poolt  
pakub asend olulise transpordikoridori (Tartu-Viljandi maantee) läheduses sellise pargi kasutuselevõ-  
tuks logistilisi eeldusi, teisalt tähendab Ulila aleviku vähenenud elanike arv ja seega ka potentsiaalsete töö-  
tajate arv, et valdav osa töötajatest tuleb ettevõtjatel leida kaugemalt. See võib konkurentsivõime  
Tartu linnapiirkonna või Elva ja Puhja tootmisaladega osutada maalise asustuse jaoks suureks väljakutseks.  
Arvestades kohaliku tööjõu nappust ja kaugust tihedamalt asustatud piirkondadest, on suur risk, et  
selle tootmisala välja arendamine suurendab tööalaseid sundliikumisi.

Töö olemus ajas muutub mis tähendab, et järjest enam tehakse tööd väljaspool põhikontorit – kodudes  
või kaugtöökeskustes. Selleks kavandatakse teenuskeskuste võrgustiku osana välja arendada kaugtöö-  
keskused – raamatukogudes, kogukonna- ja külakeskustes. Sellise töökorralduse eelduseks on kiire ja  
kvaliteetne internetiühendus.

Tööl käimise ajakulu vähendamiseks ja mugavuse suurendamiseks kavandatakse üldplaneeringus liiku-  
vustaristu kvaliteedi tõstmist – luuakse võimalused kiiruse tõstmiseks raudteel ja Elva-Tartu maanteel  
ohutuse suurendamiseks, samuti kergliiklusteede võrgustiku väljaarendamiseks kõigi valla keskuste va-  
hel.

### 2.3 Kvaliteetsed ja kättesaadavad teenused

Valla ruumilise visiooniga kooskõlalise elukeskkonna osaks on elanike vajadusi rahuldavad teenused.  
Kodulähedased ja kättesaadavad teenused olulised elukoha valikul ja seega on nende olemasolu ka  
tähtis tegur rahvastikuprotsesside suunajana valla territooriumil. Teenuste ruumilises arengus sea-  
takse eesmärgiks teenuste hea kättesaadavus ja kvaliteet, samuti ökonoomsus ja säästlikkus nende  
osutamisel.

Teenuse hea kättesaadavus võib teenuse olemusest ja kasutussagedusest sõltuvana tähendada nii tee-  
nuse kodulähedust kui ka kättesaadavust võimaldavaid liikuvus-, side- ja infotehnoloogilisi lahendusi.

Teenuste ühtlane hea kvaliteet igas teenuskeskuses peab tagama selle, et elanikud eelistavad teenuseid tarbida seal, kus nendeni jõudmine nõuab vähimal määral sundliikumisi. Arvestades vallaelarve piiratud võimalusi kvaliteetsete teenuste osutamiseks kõikjal tuleb teenuste ruumilises arengus arvestada ka ökonoomsuse printsiibiga – teenuseid on mõistlik osutada nii paljudes asukohtades, kus olemasolevate ja kavandatud ressursidega suudetakse jätkusuutlikult tagada nende kvaliteet. Sel eesmärgil määratleb üldplaneering asukohapõhiste teenuste ruumilise arengu suunamiseks valla teenuskeskuste hierarhilise võrgustiku (vt allpool asustuse arengu visiooni).

Tingimuste loomisel kombineeritud e- ja logistikateenuste osutamiseks on võimalik suurendada kaubanduse kättesaadavust igas valla paigas. Lisaks sidetaristu arengule nõuab see ka teedevõrgu kvaliteedi kasvu, samuti tuleb detailplaneeringu ja projekteerimistingimuste koostamisel arvestada tegevuskohtade määramise vajadusega automatiseeritud teenusüksuste paigutamiseks (nt pakiautomaadid). E- ja logistikateenuste osakaalu kasv tähendab, et samaaegselt väheneb asukohapõhiste teenusasustuste kliendibaas ning seega ka majanduslik otstarbekus nende pidamiseks, mida tuleb teenuskeskuste võrgustiku kavandamisel arvesse võtta.

Säästlikkuse eesmärk asukohaste teenuste osutamisel tähendab seda, et võimalusel osutatakse teenuseid olemasolevate hoonete ja taristu baasil – vajadusel neid rekonstrueerides, laiendades, osaliselt lammutades või mittevajalikke ruume uutes funktsioonides kasutusele võttes. Suuremate asulate keskuse maa-aladel ning muudes sobivates asukohtades (nt supelrannad) luuakse võimalused teenuste hooajaliseks osutamiseks vastavalt nõudluse sesoonsetele eripäradele. Üldplaneering määrab keskkonnasäästlikkuse tagamise tingimused ka kommunalteenuste osutamiseks vajaliku taristu rajamisel.

Teenusasustuste paigutamiseks teenuskeskustesse määrab üldplaneering äri- ja ühiskondliku juhtotstarbega maa-alad olemasolevates asukohtades, kus üldjuhul on vajadusel ruumi ka tegevuste laiendamiseks. Äriteenuste arenguks loob võimalusi ka Elva linna keskuse ala ja Rõngu alevikus määratud seghoonestusalad. Uute asukohtadena määratakse ühiskondliku kasutusega maa-ala Elva linnas Käärdi ja Mahlamäe asumites, kus see võimaldab rajada uusi haridusasutusi toetamiseks rahvastikukasvu neis piirkondades (juhul kui üldplaneeringus määratud uued elamualad kasutusele võetakse).

## **2.4 Säästvad ja kättesaadavust suurendavad liikuvuslahendused**

Liikuvuslahenduste planeerimisel lähtutakse valla piirkondade ruumilise arengu eelduste eripäradest. Tiheasustusega asulate siseste liikumisvajaduste rahuldamisel luuakse eelistingimused jalgsi, jalgrataga ja kergliikuriga liiklemiseks. Selleks tuleb suurema autoliiklusega teede ja tänavate äärde kõikjal ja sidusalt kavandada ohutu ja liikuma kutsuv mootorsõidukitest eraldatud tee, samas kui väikese liikluskoormusega tänavatel eelistatakse jagatud tänavaruumi lahendusi. Jalgrataste ja kergliikurite kasutuse suurendamiseks on vaja kaubandus- ja teenusasutuste, puhkealade jms juures välja ehitada turvalised parkimisvõimalused.

Keskuste ning nende vahetu hajaasustuse tagamaa ühendamisel on suurim roll vallateedel, mille rekonstrueerimisel ja hooldusel tuleb arvestada mitte ainult autoliikluse, vaid ka nõrgemate liiklejarühmade vajadustega (vt Joonis 21. Liiklejate hierarhia.). Valla teenuskeskuste vaheline liikumine tugineb valdavalt olemasolevatele riigiteedele ning üldplaneeringus kavandatavale kergliiklusteede võrgustikule. Ühistranspordi kohaliku liinivõrgu korraldamisel tuleb põhialusena lähtuda teenuskeskuste võrgustiku hierarhisest loogikast, kus väiksemad keskused on ühendatud suurematega (Rõngu, Puhja) ning need vallakeskuse Elvaga. Hajaasustuse elanike sidumiseks ühistranspordi liinivõrguga eelistatakse paindlikke lahendusi (nt nõudeveod, jalgrataste ning kergliikurite ja tulevikus ka nn viimase miili isejuhtivate sõidukitega parkimis- ja laadimisvõimalused ühistranspordipeatuste juures).

Valla arengu jaoks on võtmetähtsusega kiired ja mugavad ühendused regioonikeskuse Tartuga. Selleks määratakse üldplaneeringus tingimused Tartu-Valga raudteeliini rekonstrueerimiseks, uue raudteepaatuse rajamiseks Käärdi asumisse ning Tartu-Valga maantee Elva valla lõigu rekonstrueerimiseks 2+2 maanteeks. Kavandatavaid liikuvustaristu arenguid kasutatakse ühistranspordiühenduste tihendamiseks Tartu linnaga ning sõiduaja vähendamiseks.

## 2.5 Looduskeskkonna kaitstud ja lõimitus elukeskkonda

Looduslikud või poollooduslikud alad moodustavad suure osa valla territooriumist. Valla ruumilises arengus seatakse eesmärgiks looduslike väärtuste kaitse ning samaaegne lõimitus elukeskkonda. Looduskeskkonna kaitseks määratakse üldplaneeringus tingimused rohevõrgustiku toimimiseks ja kaevandamistegevusele, samuti tingimused ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni ning reovee kohtkäitluse arendamiseks eesmärgiga vältida inimtegevusest tulenevat põhja- ja pinnavete reostusohu. Looduskeskkonna kui olulise elukeskkonna osa säilitamiseks ja säästlikuks kasutamiseks määratakse üldplaneeringu tiheasustusaladele rohe- ja virgestusalade, kogukonnaaedade tarbeks aianduse maa-ala ning ehitus- ja kasutustingimused väärtuslike rohealade, väärtuslike maastike ja väärtuslike põllumajandusmaade osas. Valla hajaasustuse jaoks, kus loodus- ja elukeskkonna lõimistus on suurem, määratakse üldplaneeringus tingimused asustuse hajususe säilimiseks.

Kliimamuutuse mõjude leevendamiseks määratakse üldplaneeringus lisaks rohealadele ka haljastuse (sh kõrghaljastuse) osakaalu miinimumnõuded hoonestatavatele maaüksustele. Kliimaneutraalsuse eesmärki panustavad täiendavalt sundliikumiste vähendamise eesmärgile ning säästvatele liikuvushendustele ka taastuvenergeetika arendamise tingimused, kaugküttepiirkondadele määramine ning tingimused lokaalküttele.

## 2.6 Ruumikvaliteedi kasv

Valla ruumilise arengu läbivaks eesmärgiks on ruumikvaliteedi kasv. Koosõlas riiklikus strateegias Kultuur 2030 kavandatuga lähtutakse kõigi ruumiotsuste tegemisel kvaliteetse ruumi kriteeriumitest ning arvestatakse inimhõõtmelise ruumi põhimõttega. Loodav ruum peab olema otstarbekas ja multifunktsionaalne, sobiv ja ligipääsetav erinevatele kasutajarühmadele, olema kohandatav erinevateks kasutusteks, toetama inimeste omavahelist lävimist ja tervislikke eluviise, omama esteetilist kvaliteeti ning panustama kohaloomesse. Ruumilahendused on ressursse säästvad, olemasolevat kultuuripärandit väärtustavad ja keskkonnasõbralikud, need kujundavad tervisliku ja turvalise elukeskkonna.

Üldplaneeringuga luuakse järgmised eeldused ruumikvaliteedi tõstmiseks Elva vallas:

- mitmeotstarbelise ja paindliku ruumikasutuse võimaldamiseks antakse maakasutuse juhtotstarvete raames võimalus maa kasutamiseks osaliselt ka kõrvalotstarbel, määratakse Elva linna, Puhja ja Rõngu alevike keskuseala ning segahoonestuse maa-alad tiheasustusaladel;
- ruumi esteetilise kvaliteedi tõstmiseks sätestatakse arhitektuurivõistluse korraldamise nõue avalikkusele suunatud hoonete püstitamisel ning nõuded arvestada ehitustegevuses ümbritseva ruumi olemusega;
- kirjeldatakse asumite ja tiheasustusalade ruumistruktuuri ja hoonestuslaadi kui lähtekohta ruumipädeva isiku kaalutusotsuse tegemisel;
- kultuuripärandi kaitseks määratakse miljööväärtuslikud alad ja kohaliku tähtsusega kultuuripärandi objektid ning nende ehitus- ja kasutustingimused;
- ligipääsetavuse tagamiseks seatakse nõue tagada ruumi sobivus erinevatele kasutajarühmadele;
- kavandatakse tiheasustusalade tihendamine (eesmärk energiasäästu ja majanduse mõistes) ning hoitakse ja väärtustatakse hajaasustuse olemust (kinnistu suurus üldjuhul mitte väiksem kui 1 ha);

- ilusad vaated hoitakse tehnorajatistest rikkumatud.

Arvestada tuleb sellega, et üldplaneering loob üksnes üldise raamistiku kvaliteetseks ruumiloomeks. Ruumikvaliteedi kasv eeldab selle üldiste suuniste ja -tingimuste rakendamist edasistes ehitusõiguse andmise menetlusprotsessides, samuti läbimõeldud ruumidisaini lahenduste kasutamist avaliku ruumi kujundamisel, heakorra- ja hooldustööde kvaliteeti.

### 3 Asustuse arengu visioon

Üldplaneeringuga ei kavandata olulisi muudatusi väljakujunenud asustusstruktuuris, vaid keskendutakse asulate sidususe ja vastastikuse täiendamise suurendamisele lähtudes nende eeldustest panustada valla kui tervikliku elu- ja ettevõtluskeskkonna kvaliteeti.

#### 3.1 Elva toimepiirkonna tugevnemine ja laienemine

Ruumilises arengus taotletakse Elva linna kui toimepiirkonna keskuse mõjuala laienemist koosõlas Tartu maakonnaplaneeringus kavandatuga endise Puhja valla territooriumile – seda sellisena, et Elva toimepiirkond hõlmaks Elva valla tervikuna. Puhja piirkonna liitumine haldusreformi tulemusel Elva vallaga on kujundanud uued halduslikud sidemed piirkonna elanike, asutuste ja ettevõtjate ning Elva linnas asuvate omavalitsuse tööorganite vahel, samuti loonud täiendavaid eeldusi Elva linnas osutatavate avalike teenuste tarbimiseks. Üldplaneeringus toetatakse Puhja piirkonna tihedamat lõimitust Elva toimepiirkonda liikuvus- ja tehnilise taristu lahendustega.

Nõo valla mitmetele küladele on Elva linn lähem keskus kui Nõo alevik ning linn on nende asulate jaoks kogu ajaloo vältel toimunud piirkondliku keskusena. Lähedus Elvale, ühendatus maantee ja kergteega, tihedad ühistranspordiühendused võimaldavad Elva linna tugi-toimepiirkonna keskuse rolli täitmist ka Nõo aleviku suhtes. Oluliseks piirkondliku sidususe teguriks on ka Elva linna kuulumine Nõo kihelkonda.

Mõlema valla töö- ja õpirändes, samuti ka teenuste tarbimise ruumimustrites täidab esmase toimepiirkonna keskuse rolli regionaalne keskus Tartu. Eesmärk on Elva kui tugi-toimepiirkonna keskuse ning piirkonnasiseste seoste tugevdamine laiema Tartu toimepiirkonna siseselt, selliselt nende poolt loodavad võimalused valla elanikele ja ettevõtetele täiendaksid teineteist.

#### 3.2 Elva linnapiirkonna lõimituse suurendamine

Elva linnapiirkond moodustub Elva linna territooriumist ning selle vahetust tagamaast. Elva linn laieneb üldplaneeringu ettepaneku alusel Käärdi aleviku arvelt, millest saab linna uus asum. Linnapiirkond ulatub ka Kalme küla tiheasustatud aladele. Üldplaneering teeb ettepaneku, et koos Tartu-Valga raudtee rekonstrueerimisega rajatakse raudtee alla ka auto- ja kergliikluse eritasandiline riste, mis ühendab Käärdi piirkonna Uderna külas asuva Tartumaa Tervisespordikeskusega, mis on Elva linnapiirkonna oluline osa.

Linnapiirkonna terviklikkuse suurendamiseks kavandatakse üldplaneeringus Mahlamäe asumi arendamist peamiselt elamualana (sh mitmekorruselised kortermajad), mis tagaks linnaruumi pidevuse kesklinnast Peedu asumini. Kesklinna ja nõ raudtee taguste asumite turvalisemaks ühendamiseks kavandatakse kergliiklustunneli rajamist raudteejaama piirkonda.

Linnapiirkonna osaks on ka Nõo valla olemasolevad või kavandatavad tiheasustusalad Uuta ja Vissi külades, kus ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni ning muu tehnilise taristu lahendused on mõistlik välja arendada ühiselt. Uuta küla uute elamualade ning Elva linna Peedu tee äärsete alade hoonestamisel on linnaruumi sidususe ja ohutuse huvides Peedu tee ümberkujundamine aeglasema liiklusega linnatänavaks. Vissi küla Tartu-Valga maanteest põhja jääva tihehoonestusala paremaks ühendamiseks muu

linnapiirkonnaga kavandatakse rekonstrueeritavale maanteele rajada riste nii auto- kui ka kergliiklusele. Alade kavandamisel tehakse koostööd Nõo vallaga.

### 3.3 Teenuskeskuste võrgustiku korrigeerimine

Teenuskeskuste võrgustiku ülesanne on tagada teenuste maksimaalne kättesaadavus valla elanikele arvestades seejuures teenuste osutamise ökonoomsuse ja kvaliteedi nõudeid. Üldplaneering teeb ettepaneku korrigeerida maakonnaplaneeringus esitatud teenuskeskuste hierarhilist võrgustikku ning lähtuda teenuste kavandamisel järgnevast.

**Lähikeskustena** on oluline lihtsamate teenuste kodulähedaseks osutamiseks säilitada ja arendada teenuseid Ulila alevikus, Annikoru ja Aakre külas ning Hellenurme-Palupera külades ühiselt nõo kaksikkeskuseks – eesmärgiks on osutada koha peal lasteaia või hoiuteenust, põhiharidusteenust vähemalt I-II kooliastme mahus ning külakeskuse-raamatukogu teenust.

Hellenurme-Palupera kaksikkeskuse olemus seisneb selles, et teenused tagatakse ühes või teises asulas ning asulate vahel luuakse mugavad liikumisvõimalused. Viimased on kõige ökonoomsemalt teostatavad ajastatud (koolide ja lasteaedade, huviringide ja vaba aja ürituste algus- ja lõpuaegasid arvestades) ühistranspordiühenduste, nõudevedude ning kergliikluse abil.

Lähikeskustest kõige problemaatilisem on säilitada teenuseid Aakres, kus küla ja selle tagamaa rahvastik ei taga hetkel piisavat nõudlust ka lihtteenuste ökonoomseks osutamiseks. Juhul kui laste puudumisel tuleb sealne algkool sulgeda, siis on mõistlik teenuse osutamiseks kasutatavale hoonele anda muu ajutine kasutus ning olla valmis teenuse taastamiseks nõudluse taastumisel. Ulila alevikus on alus- ja algharidusteenuse piisav nõudlus alles kujunemas ning teenusvajadus sõltub ka üldplaneeringus kavandatud elamualade välja arendamise mahust ja tempost.

**Kohalike teenuskeskuste** rolli täidavad Puhja, Rõngu ja Rannu alevikud – siin on oluline tagada lisaks lihtteenustele kohapealne tugev põhiharidusteenus, rahvamaja ja noortekeskuse (või -toa) olemasolu ning perearsti ja/või pereõe vastuvõtukoht (iseseisva praksise või tervisekeskuse filiaali kujul), sotsiaaltöötaja kabinet.

**Piirkondliku teenuskeskuse** toimib Elva linn – siin on eesmärgiks tagada lisaks kohalikele ja lähiteenustele ka gümnaasiumihariduse, esmatasandi tervisekeskuse, riikliku päästekomando, kiirabijaama ning mitme kõrgema tasandi vaba aja teenuse (sh ujula) pakkumine.

Võrrelduna Tartu maakonnaplaneeringuga on teenuskeskuste võrgustikust välja jäetud Kureküla alevik ja Rämsi küla, millel märkimisväärne tagamaa ning kohapealne teenusnõudlus puudub. Samuti asuvad nad piisavalt lähedal säilitatavatele teenuskeskustele.

**Teenuskeskuste võrgustiku** arendamisel ning teenuste kättesaadavust tagavate liikuvuslahenduste kujundamisel lähtutakse võrgustiku hierarhilisest toimimisest. Iga teenuskeskuse teenused on kodulähedased vastava asula elanikele ning esimeseks valikuks selle asula loomuliku tagamaa asulate elanikele. Juhul kui lähikeskuses vastav teenus puudub, siis tarbivad selle teenuspiirkonna elanikud teenuseid lähimas kohalikus keskses, mille eelduseks on parimad ühendused kohalike keskuste ning nende tagamaal paiknevate lähikeskuste vahel. Elva linna kui piirkondliku teenuskeskuse teenuste kättesaadavuse tagamiseks võimalikult paljudele valla elanikele tugevdatakse esmajoonel kohalike keskuste ja Elva linna vahelisi transpordiühendusi.

Kommertskaalutlustest lähtuvalt või tugeva kogukondliku avaliku huvi olemasolul võib teenuseid osutada ka keskuste võrgustikku mittekuuluvates asulates või siis kõrgema tasandi teenuseid väiksemates teenuskeskustes. Üldplaneering ei anna teenuste võrgustiku määratlemisega suuniseid nende sulgemiseks. Teenuskeskuste hierarhilise võrgustiku ülesanne on määratleda kättesaadavuse, kvaliteedi ja

ökonoomsuse kriteeriume arvestades teenuste prioriteetsed asukohad – asukohad, kus kohaliku omavalitsuse vaates on olulisim tagada kvaliteetsete teenuste olemasolu.

### **3.4 Asustussüsteemi areng kooskõlas välja kujunenud asustuse laadiga**

Üldplaneeringus määratud ruumilise arengu suunad ja tingimused on osaliselt eristuvad, sõltuvalt asustuse laadist.

Tiheasustuses on üldine arengusuund asustuse edasine tihendamine säilitades seejuures asulate ruumikvaliteedi ning säilienõtkuse toimetulekuks kliimamuutuste negatiivsete mõjudega. Selleks määratakse üldplaneeringus maaüksuste vähimad suurused ning hoonestamise ja haljastuse osakaalud. Tiheasustusaladel tuleb luua võimalused kompaktsuse tõstmiseks. Eelistatud on ehitada ennekõike asulasisestele tühjadele aladele, vältides asulate olulist laialivalgumist, eesmärgiga elavdada elukeskkonda ja tagada efektiivsem ressursikasutus. Tiheasustusaladel on üldjuhul nõutud ühise kommunaalteenuste (ühisveevärk ja -kanalisatsioon, soojusmajandus) taristu välja ehitamine ja kasutamine. Tiheasustusaladena määratleb üldplaneering Elva linna, Puhja, Rõngu, Rannu ja Ulila alevikud ning Hellenurme, Annikoru ja Räämsi külade tihedamad osad.

Hajaasustuses on eesmärgiks säilitada olemasolev piirkonnale iseloomulik maaline asustus, milleks on määratud seda tagavad maalise asustuse maakasutus- ja ehitustingimused, sealhulgas elamumaana kasutatavate maaüksuste minimaalne suurus. Valdav osa valla territooriumist on hajaasustuse maaala.

## **4 Ruumilooma põhimõtted Elva vallas**

Kooskõlas valla arengukava väärtustega on ruumilooma kaasav, teadmuspõhine, nutikas ja säästev ning väärtustab avalikku huvi valla pikaajalise arengu suunamisel.

Ruumilooma on ühiskondlikult vastutustundlik ning väärtustab avalikku huvi. Arendajate hetke komertshuvid ja arenduste tasuvuspiirid ei ole põhjuseks kvaliteetse ruumi kriteeriumite mittetäitmiseks ehitusõiguse andmisel. Avalikud huvid on valla planeerimistegevuses ning ehitustegevuse korraldamisel esiplaanil.

Kaasav ruumilooma sisaldab kogukonna informeerimist ja arutlustesse kaasamist detailplaneeringute ja projekteerimistingimuste menetlusprotsesside varajases faasis, avaliku ruumi ideekonkursside korraldamist, ruumivisioonide ja -lahenduste koosloome ürituste läbiviimist. Olulisel kohal on elanike teadmiste ja oskuste arendamine, et nad saaksid tõhusamalt ruumiloomes kaasa rääkida.

Teadmuspõhine ruumilooma tähendab, et olulistele ruumiotsustele eelnevalt analüüsitakse alternatiivseid võimalusi ja vajadusel tellitakse teemakohaseid uuringuid, ruumipädevusega ametnikele antakse suurem kaalutusõigus planeeringulahenduste lähtetingimuste seadmisel ning planeeringulahenduste sobivuse üle otsustamisel.

Säästliku ruumilooma osaks on nii menetlusprotsesside ressursisäästlikkus kui säästva arengu ja kliimaneutraalsuse kriteeriumite rakendamine ruumi loovate kaalutusotsuste tegemisel. Ruumilooma menetlusprotsessid on nii lihtsad kui võimalik, kuid seda üksnes sel määral, et täidetud on ruumilooma kaasamise, teadmuspõhisuse, nutikuse ja vastutustundlikkuse põhimõtted.



## 5 Elva linna asumite ja tiheasustusalade ruumilised eripärad

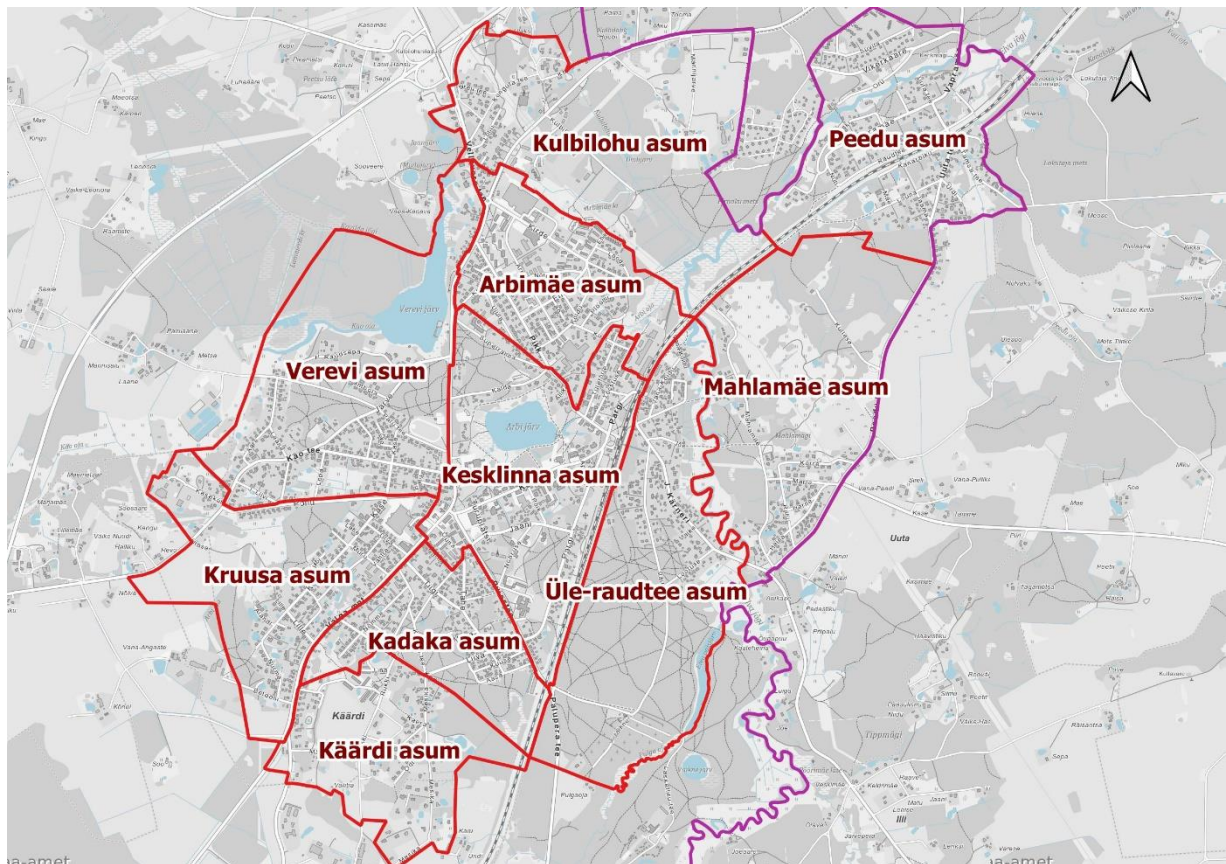
Kirjeldavad ruumimudelid koostatakse Elva linna asumite ning tiheasustusega asulate kohta. Ruumimudelites tuuakse välja asumid või tiheasustusalad peamised ruumilised väärtused, mida tuleb säilitada – nt hoonestuse ja haljastuse laad, tänavavõrgu iseloom, krundistruktuur – ning soovitatavad arengud.

Ruumimudelid on täiendavaks lähtekohaks kaalutusotsuse tegemisel ehitusõiguse andmise protsessis. Lahendused, mis ei ole kooskõlas ruumimudelites sisalduvate kirjeldustega, ei ole välistatud, kuid nõuavad täiendavaid põhjendusi ning peavad võrrelduna kujunenud miljöoga tõstma asumid või asula ruumikvaliteeti. Olemasolevast olukorrast erinevate lahenduste sobivusele antakse hinnang ruumipädeva kaalutusotsusena.

### 5.1 Elva linna asumid

Elva linna asumid on linnasised piirkonnad, mille eristamise aluseks on hoonestuse, avaliku ruumi ja looduskeskkonna iseloom ning peamiste transporditeede kulgemine. Üldjuhul on asumitele omane ka ühine kujunemislugu ja hoonete ehitusperioodiga kooskõlalised linnaehituslikud tunnused, mistõttu on neil terviklikuna oluline esteetiline miljöövärtus. Asum võib olla linnaelanike ruumiidentiteedi oluliseks kujundajaks.

Elva linna asumite nimetused on tekkinud ja rahvasuus kinnitunud viimaste aastakümnete jooksul. Tuntuimatel neist nagu Arbimäe ja Peedu, on ajalooline taust. Kesklinn, Kulbilohu, Mahlamäe, Verevi, Kruusa, Kadaka ja Üle-Raudtee nimetused on määratud kokkuleppeliselt. Verevi asumit on rahvasuus nimetatud ka Järve tänava piirkonnaks ja Kadaka asumit Nõmme tänava piirkonnaks.

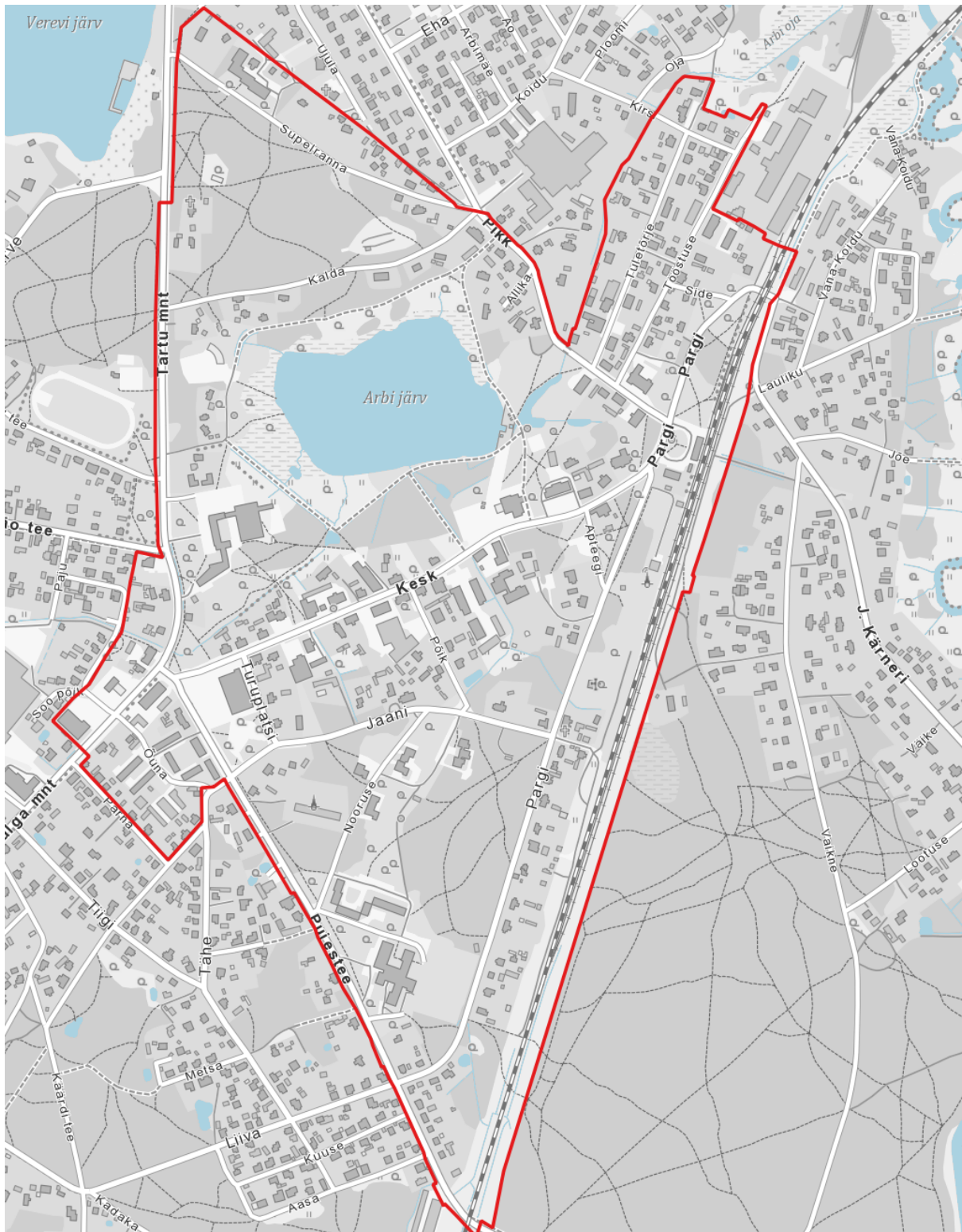


Joonis 2. Elva linna asumid.

Elva linna asumite nimetused kinnitati esmakordselt 24. aprillil 2017 aastal kehtestatud Elva linna üldplaneeringuga. Koostatava üldplaneeringuga on tehtud ettepanek Elva linnaga liita ka Käärdi alevik ning osa Kalme külast ja nimetada see Käärdi asumiks. Asumite piire on korrigeeritud Kesklinna

ja Arbimäe ja Verevi asumite vahel ning linna piiri muutmise ettepaneku tõttu ka Kåo külas ja Metsalaane külas (vt Joonis 2).

### 5.1.1 Kesklinna asum



Joonis 3. Kesklinna asum.

Kesklinna asum paikneb Elva linna südames. Selles asuvad toidupoed, koolimaja, tankla, tootmis- ja teenindushooned ning elamud. Põhiline hoonestus tekkis asumisse 20. sajandi algusaastatel. Asumi keskmeks on Kesk tänav, mis rajati ühendusteena Uderna postimaja ja 19. sajandi lõpul ehitatud



raudteejaama hoonetekompleksi vahele. Suure osa kesklinna asumist moodustab Arbi järv ja selle ümbruses olevad jalutusrajad.

Kesklinna asumi tuumikuks on keskuseala, millele iseloomulikuks oluliseks väärtuseks on inimhõõtmeline peatänav koos ajaloolise väärtusliku hoonestusega. Keskuse alal on säilinud Elva linnale iseloomulik arhitektuuriline ilme, mis koosneb peamiselt kahekorruselistest puitmajadest. Majade alumine korrus on avatud kaubandus-teeninduspinnana, katusekorrusel paiknevad enamasti korterid. Kesk tänava algse hoonestuse vahele ning osaliselt ka selle asemele on 1970. aastatel ehitatud uusi hooneid. Tühjaks jäänud kinnistutele on viimastel aastatel lisandunud ka tänapäevast uushoonestust. Kõrvaltänavate hoonestuse seas paikneb nii 1930. aastatel ehitatud hooneid kui ka hilisemaid.

Säilitatava ja eelistatava hoonestusena on keskuse alal paiknevad kahekorruselised puithooned, mille esimesel korrusel asuvad äripinnad. Kesklinna asumi arendamisel tuleb arvestada ka miljöölale esitavate nõuetega ning selle arendamise eesmärk on tihendada olemasolevat hoonestust eelkõige tänaväärsete tühjade kruntide uushoonestamise näol. Sealjuures tuleb arvestada tänavaruumi suhtes kehtestatud kohustusliku ehitusjoone järgimist ja kvaliteetse inimhõõtmelise linnaruumi põhimõtteid. Kavandatava uushoonestuse puhul peab säilima esimeste korruste avatus linnaruumi. Uue hoone sissepääs peab asuma esimesel korrusel tänavafassaadilt ja ärifunktsioon peab moodustama vähemalt pool esimese korruse mahust. Ainult elamuid, sh ridaelamuid keskuse alale ehitada lubatud ei ole. Detailplaneeringut koostades tuleb leida võimalused tänavahaljastuse rajamiseks.

Asumi lõunapoolses osas paikneb suhteliselt kompaktne arengupotentsiaaliga korterelamute piirkond. Väärtusliku elukeskkonna loomiseks tuleb uute korterelamute püstitamisel ja olemasolevate renoveerimisel arendada ka hoonete vahelist ühisruumi.

Kesklinna asumi põhjapoolses osas paikneb suure puhkeväärtusega kaitsealune metsapark koos Arbi järvega ning valdavalt üksikelamutega hoonestatud ala - Supelranna ja Kalda tänavate ala. Hoonestuse rekonstrueerimisel ja laiendamisel tuleb arvestada miljööala paiknemisega ja sellele kehtestatud nõuetega. Ridaelamute ja uute korterelamute püstitamist Supelranna ja Kalda tänavatele elamukruntide vahele ette nähtud ei ole.

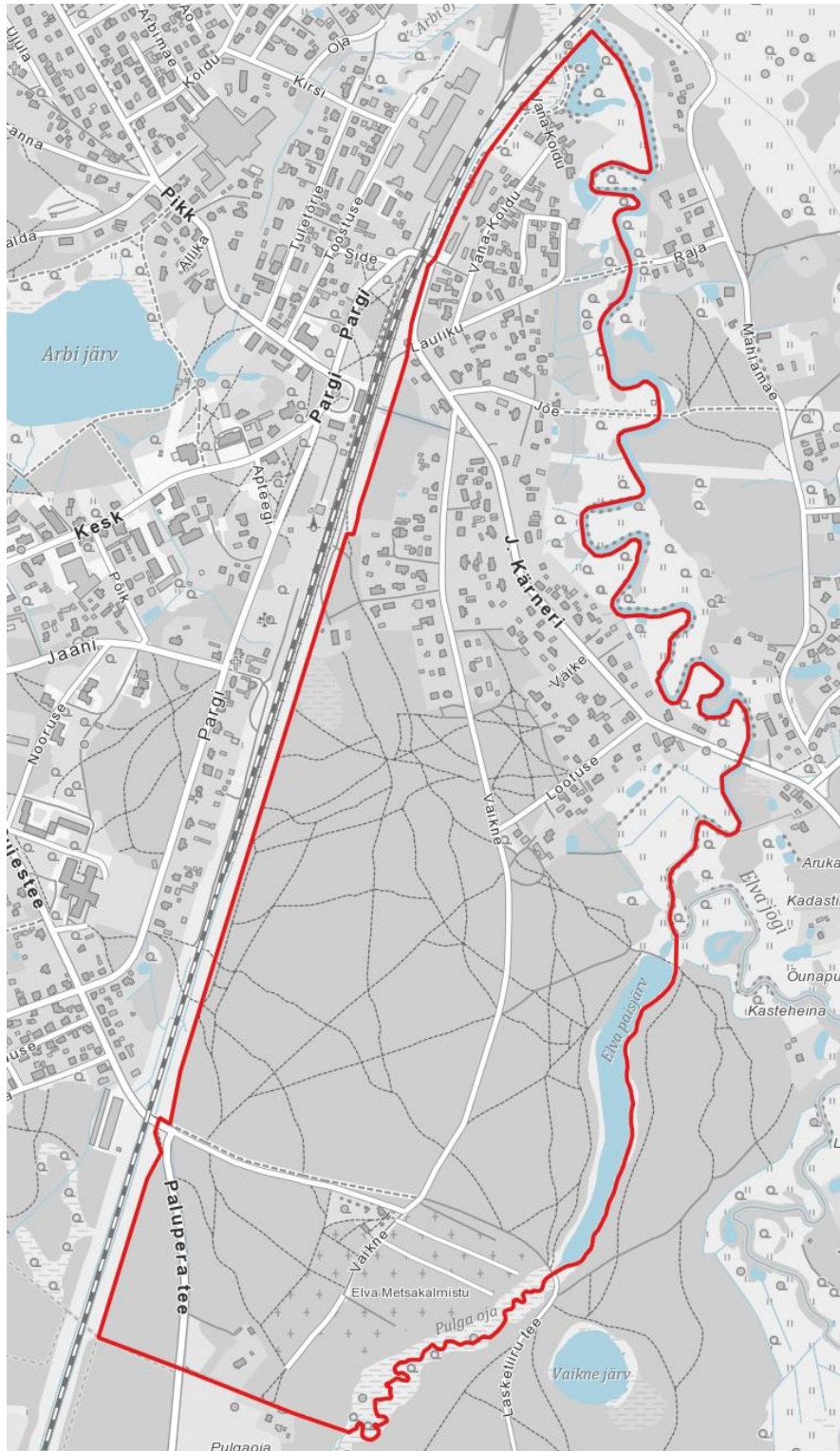
### **5.1.2 Verevi asum**

Verevi asumi keskmeks ja seda asumit iseloomustavaks väärtuseks on Verevi järv, koos supelranna ja kõrge puhkeväärtusega metsadega. Asumi hoonestatud alad moodustavad valdavalt üksikelamute krundid ning uushoonestatav ridaelamute piirkond. Hooned on piirkonniti ehitatud erinevatel aegadel ja sellest tulenevalt ka ajastule vastava arhitektuurilise lahendusega. Asumi üheks atraktiivsemaks ja ajalooliselt silmapaistvamaks alaks võib pidada endist nn professorite linnaosa, mis asub Järve tänava, H. Raudsepa tänava ja Verevi järve vahelisel alal. Viimast iseloomustavad suured kõrghaljastatud krundid. Ühendusteedeks on kitsad looklevad tänavad, mis on palistatud kõrgete mändidega.





### 5.1.3 Üle-Raudtee asum



Joonis 5. Üle-Raudtee asum.

Asumi linnaehituslik ja olemuslik väärtus vastab Elva kuvandile – rohke kõrghaljastusega avarad krunnid metsaparkide vahetus naabruses Elva jõe kaldal. Asumit läbib omanäoline kitsas ja looklev ning kõrghaljastatud suurte elamukruntidega palistatud linna sissesõidutee. Oma nime on piirkond saanud asjaolu tõttu, et ülejäänud linnast lahutab asumit raudtee. Nii Üle-Raudtee asum, kui Mahlamäe asum on Kesklinnaga seotud vaid üksikute raudtee ületuskohtadega.

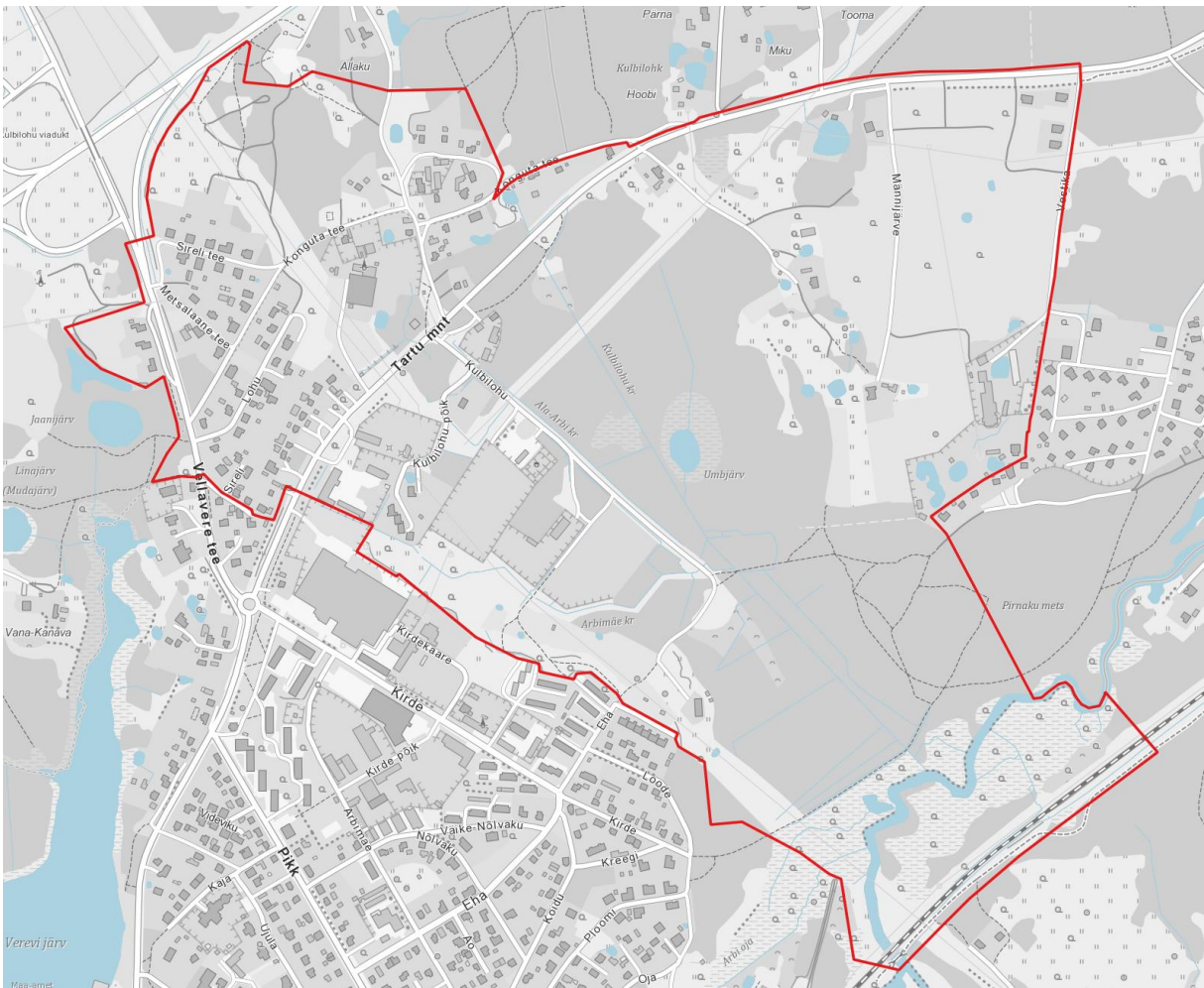




tagasihoidlik. Hea ühendus kergliiklusteega on asumil Peedu piirkonnaga ning Üle-Raudtee asumiga ühendavad üle Elva jõe paiknevad jalakäijatele mõeldud sillad. Tänavastruktuuriga sidusus on hea vaid autoliiklusele. Hoonestatud alasid paikneb asumis pigem vähe, kuid need on tihedad. Suure osa asumi alast moodustab virgestusala ja kõrghaljastusega rohealad.

Paiknedes Üle-Raudtee ja Peedu asumite vahel, näeb asumi areng ette koos väikeelamu ja korterelamu juhtotstarbega maa-alade kavandamisele ka uue tänavaruumi ja ühendusteede loomist. Uushoonestusala tuleb lahendada piirkonnapõhise detailplaneeringuga ning sealjuures tuleb lähtuda Elvale omasest inimmõõtmelisest ja jalakäijasõbralikust kvaliteedist. Uute elamualade kavandamine annab võimaluse ka ridaelamute püstitamiseks.

### 5.1.5 Kulbilohu asum



Joonis 7. Kulbilohu asum.

Kulbilohu asumis keskel paikneb varem olulist tähtsust omanud linna endine peasisesõit (Tartu maantee), mis tänaseks on omandanud pigem kohaliku tähtsuse Peedu ja Kulbilohu asumite ühendamiseks linnakeskusega. Alale ulatub Elva maastikukaitseala Pirnaku sihtkaitsevöönd, mis ei kuulu hoonestamiseks. Üldplaneeringuga on tehtud ettepanek arvata osa Metsalaane külast Elva linna koosseisu ja Kulbilohu asumisse.

Asumi areng on suunatud olemasoleva tootmisala taaskasutusele võtmisele, juba kavandatud uuselamute piirkonna rajamisele ning Jõhvi-Tartu-Valga maantee lähedusse segahoonestuse maa-ala juhtotstarbega arenguala loomisele. Alade arendamisel tuleb lähtuda terviklikkuse printsiibist – uued hoonestatud alad peavad moodustama ühtse arhitektuuriliselt tervikliku piirkonna ja jalgsi liikumist soodustava elukeskkonna.

### 5.1.6 Peedu asum

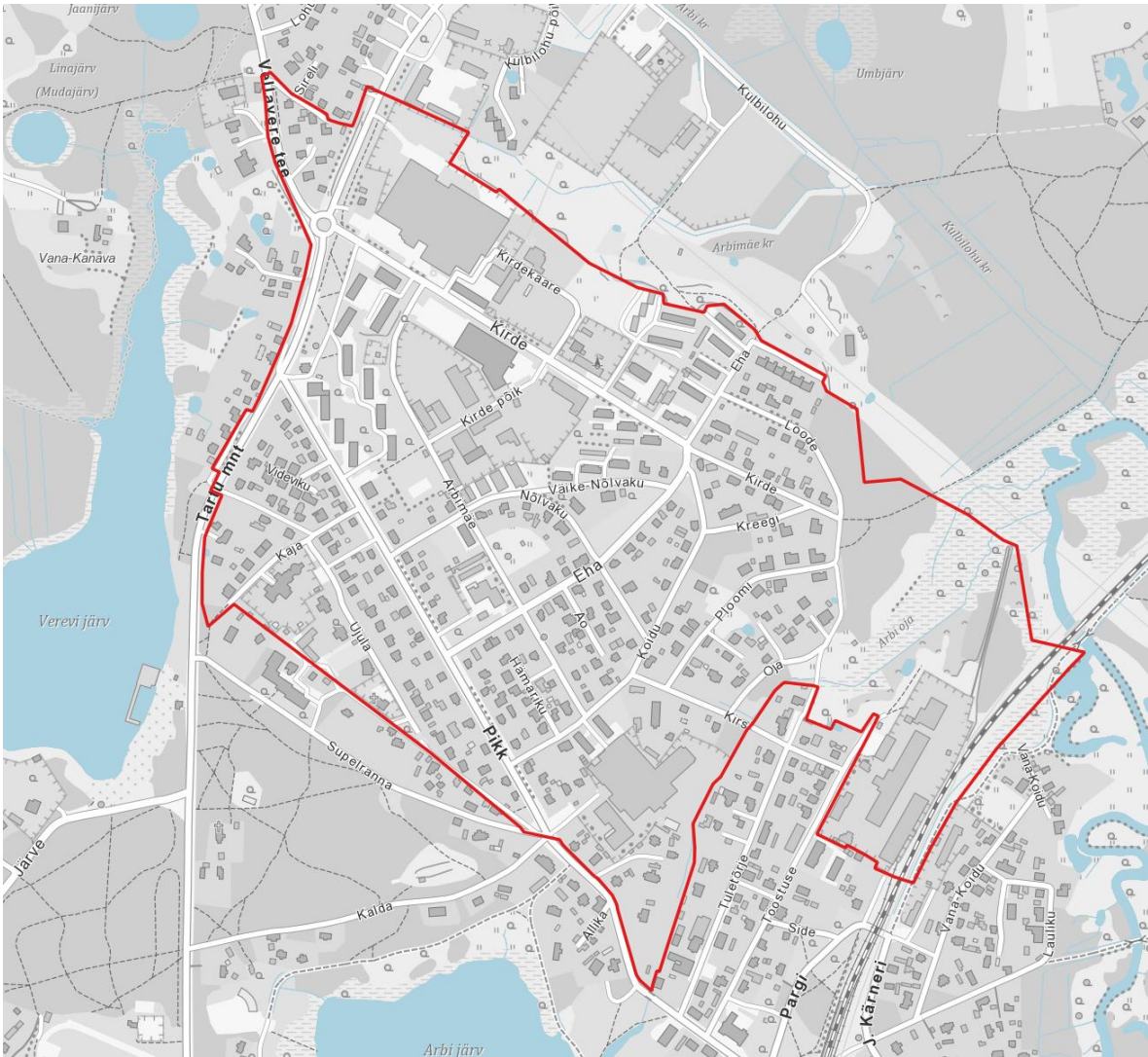


Joonis 8. Peedu asum.

Peedu asum on läbi aegade olnud kuulunud eelkõige suvilapiirkonnana. Esimesed suvilad hakkasid Peedule kerkima 20. sajandi alguses. Kuna hooajalise kasutusega hoonete ümberehitamine aastaringsest kasutatavateks elamuteks on olnud piirkonnas soodustatud, siis on sellest tekkinud võrdväärne elamupiirkond teiste asumitega. Asum on oma paiknemiselt jagatud raudtee ja Elva jõega kolmeks arhitektuuriliselt eriomaliseks alaks. Raudtee ja Elva jõe vahelisel alal paiknevad ajaloolised suured kõrghaljastatud kinnistud. Iseloomulik puitelamutega hoonestus nendel asetub distantsiga tänavajoonest. Kinnistuid on aja jooksul jagatud ja hoonestust on tihendatud, kuid omanäoline miljöö on säilinud. Raudteest ida poole jääval alal on hoonestus tihedam. 1930. aastate hoonestuse vahele on ehitatud hilisemaid elamuid. Elva jõe vastaskaldal paiknevad aga valdavalt väiksemad suvilakrundid. Säilinud on mitmeid autentseid suvilaid, kuid suur osa hoonetest on ümber ehitatud.

Hoonete rekonstrueerimine ja laiendamine ning uushoonestuse püstitamine on lubatud, kuid järgida tuleb määratud miljööala paiknemist ja sellega esitatud tingimusi. Ridaelamute püstitamine üksikelaamute vahele ei ole lubatud, küll aga saab ridaelamuid kavandada uutele elamualadele tingimusel, et alad moodustavad kompaktsed ruumilised terviku.

### 5.1.7 Arbimäe asum



Joonis 9. Arbimäe asum.

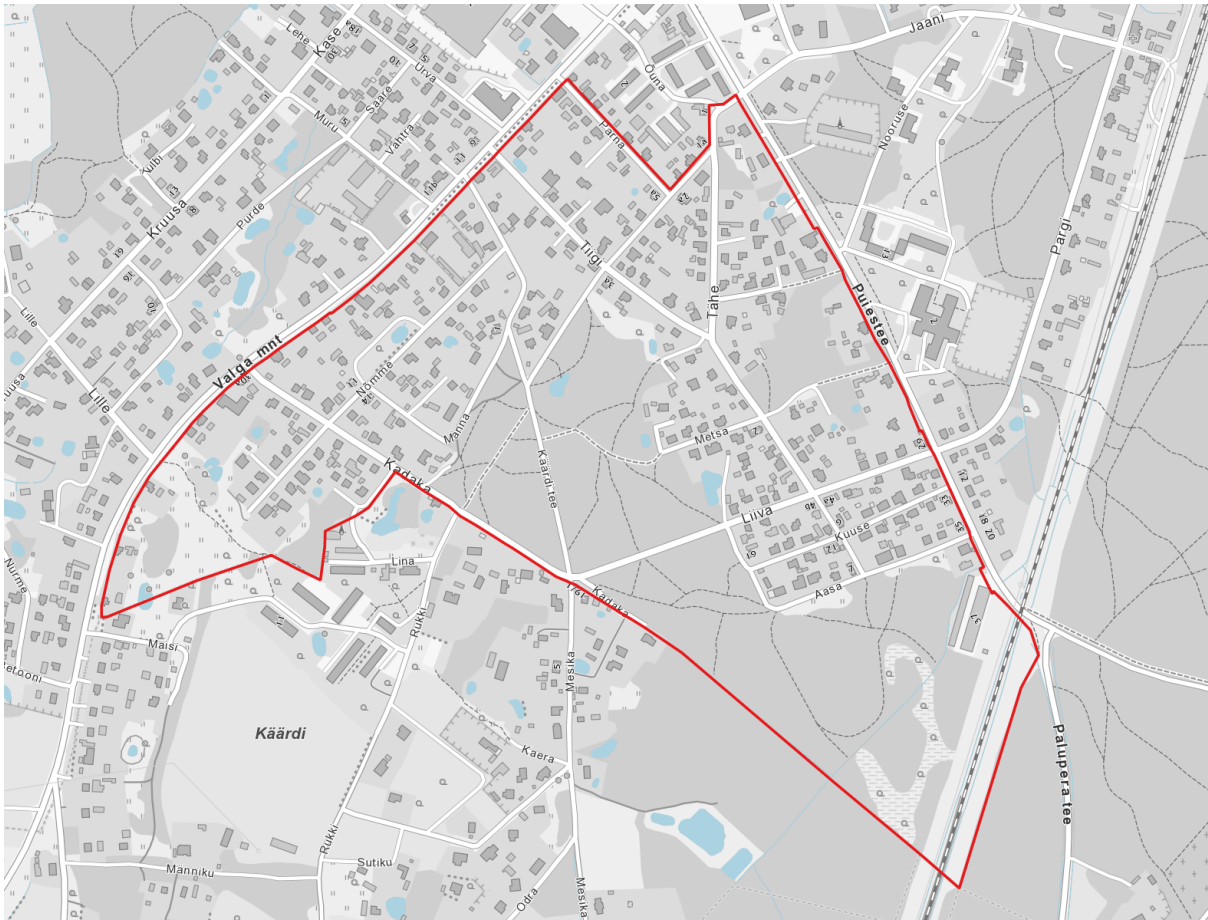
Arbimäe asum on Elva linna kõige linnalisema keskkonnaga asum, kuhu on koondunud linna suurimad tootmisettevõtted. Erinevad funktsioonid nagu elamu-, kaubandus- ja tootmisfunktsioon paiknevad asumis läbipõimituna. Ala läbivad kaks suure liikluskoormusega tänavat – Pikk tänav ja Kirde tänav. Piirkonna teised ühendusteel paiknevad tihedalt. Pika tänava ääres asuvad elamud, Kirde tänav teenindab põhiliselt äri- ja tootmiskinnistuid. Kõrghaljastuse osakaal asumis on tagasihoidlik.

Asumi arengul tuleb arvestada tänavaruumi inim mõõtmelisemaks kujundamisega sh ka haljastuse osakaalu tõstmisega nii tänavate kavandamisel kui hoonete rekonstrueerimisel, laiendamisel ja püstitamisel. Seetõttu tuleb kõikide arendusprojektide koosseisus pöörata erilist tähelepanu väliruumi käsitlemisele.

Korterelamute rekonstrueerimisel tuleb arendada ka nendevahelist ühisruumi ning muuta seeläbi piirkonna elukeskkonna väärtust. Ridaelamuid ei või ehitada olemasolevate üksikelamute vahele, vaid suurematele üksikelamu juhtotstarbega maaüksustele ning korterelamute kontaktvöändisse.



### 5.1.8 Kadaka asum



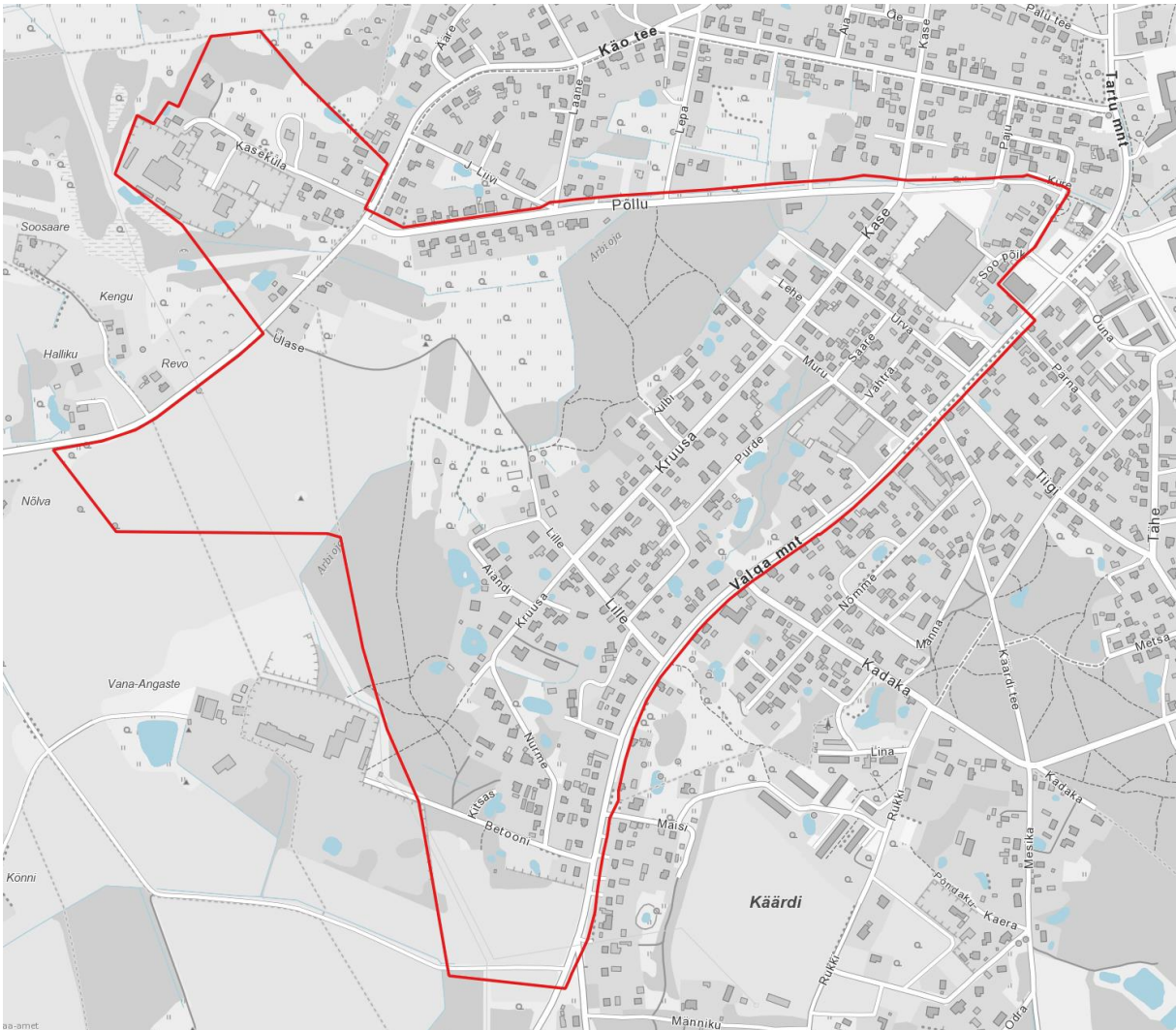
Joonis 10. Kadaka asum.

Kadaka asum on parkmetsadega ümbritsetud kesklinna vahetus läheduses paiknev põhiliselt üksikela-mute piirkond. Olemasolevad kinnistud on väikesed, nende kõrghaljastuse osakaal on samuti väike, mistõttu nende jagamine ja uushoonestuse püstitamine linna tihendamise eesmärgil ei ole üldiselt või-malik. Ridaelamute püstitamist üldplaneering ette ei näe, kaalutusotsuse tulemusel võib väikeelamu-maale püstitada ühe paarismaja.





### 5.1.9 Kruusa asum



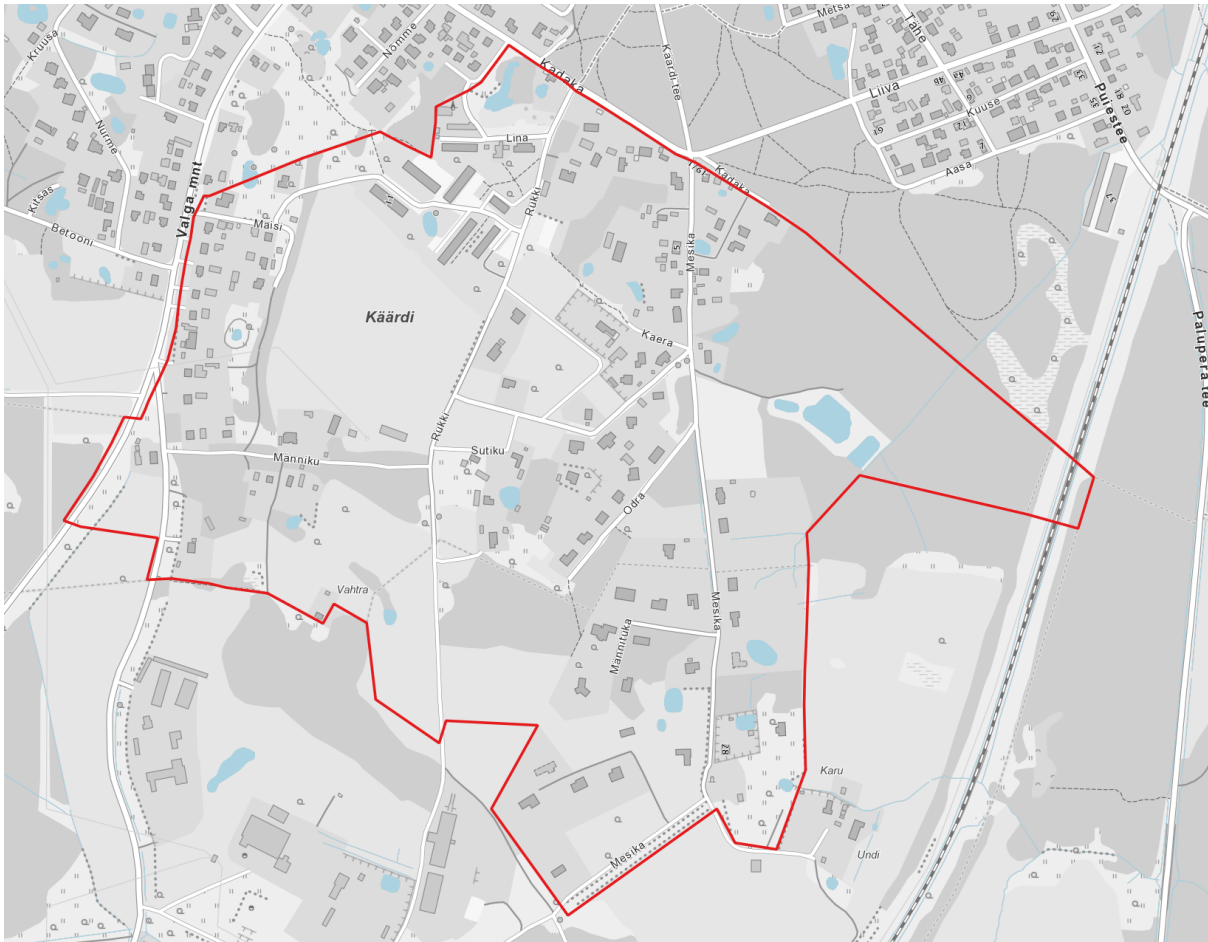
Joonis 11. Kruusa asum.

Asum on aastakümnete jooksul kujunenud hoonestatud üksikelamute piirkond, milles paikneb kaks suuremat tootmisüksust. Heaks puhverhaljastuseks hoonestatud alade vahel on kaks suuremat roheala. Üldplaneering teeb ettepaneku linna piiri nihutamiseks ja Kaseküla piirkonna ja osaliselt ka Kõo küla liitmiseks Kruusa asumiga.

Asumil on suur elamuarenduse potentsiaal. Ridaelamuid ei või ehitada olemasolevate üksikelamute vahele. Nende eelistatud asukoht on üksikelamu juhtotstarbega suurematel maaüksustel kompaksete aladena.



### 5.1.10 Käärdi asum

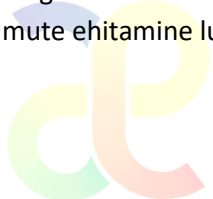


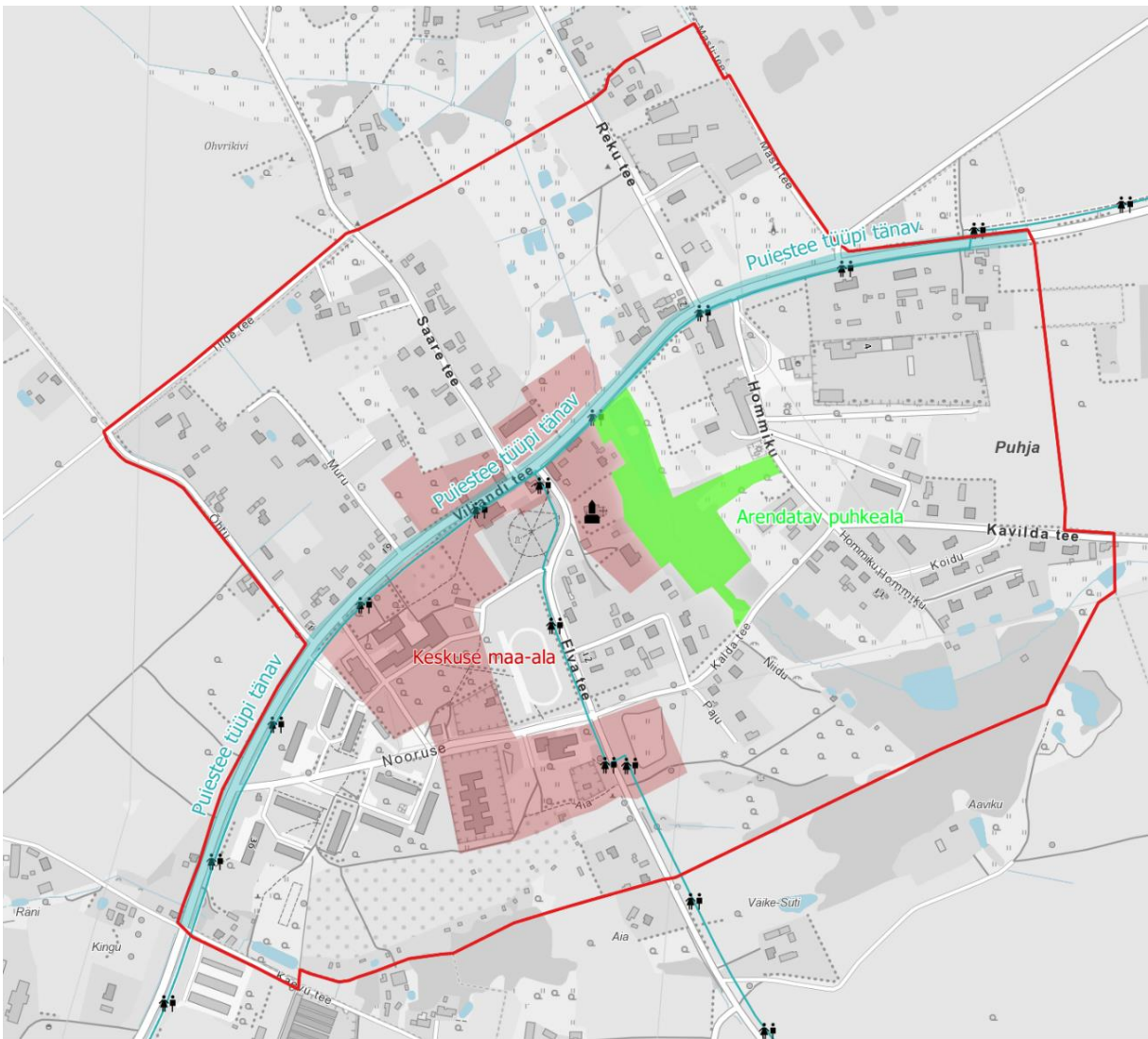
Joonis 12. Käärdi asum.

Asumis paiknevad korterelamute ja üksikelamute piirkonnad ning alal on suur elamuarenduse (sh korterelamute) potentsiaal. Rohealade osakaal asumis on väike. Ühendusteel linnakeskusega on olemas, kuid sidus asumisisene teedevõrk puudub, sest suur osa planeeritud võrgust on ehitamata. Ridaelamute püstitamine on võimalik suurematele üksikelamu juhtotstarbega maaüksustele ning korterelamute kontaktvööndisse.

## 5.2 Puhja alevik

Puhja aleviku peamiseks ruumiliseks väärtuseks on kihelkonnakiriku ümber kujunenud asulakeskus. Keskuse ala iseloomustab maakasutuse mitmekesisus ning erinevate ajastute arhitektuuriga hoonestus. Hoonestus on asulakeskuse kohta liialt hõre ning seda tuleb tihendada madala kuni kahekorruselise viilkatusega, kuid kaasaegse arhitektuuriga uushoonestusega. Muuhulgas tuleb alevikku läbiv maantee kujundada välja puiestee tüüpi peatänavaks, millel on mõlemapoolne kõnnitee. Uute hoonete fassaadid peavad avanema peatänavale ning parkimisalad tuleb viia krundi sisse. Mitmeots- tarbelise uushoonestuse rajamise võimaldamiseks ka põhjapoolse maanteed määratakse Viljandi mnt 11, 13 ja 15 maaüksustele segahoonestuse maa-ala juhtotstarve. Vanemate hoonete (Viljandi mnt 20, Elva tee 2, 4 ja 6) remondil ja rekonstrueerimisel tuleb säilitada nende arhitektuurne välisilme ning võimalikult palju fassaadidetaile. Maantee-äärne veekogu (Viljandi mnt 10 ja lähiala) tuleb puhastada ning arendada koos Kirikutaguse kinnistuga asulasiseseks puhkealaks. Keskuse maa-alal ei ole ridaelamute ehitamine lubatud.





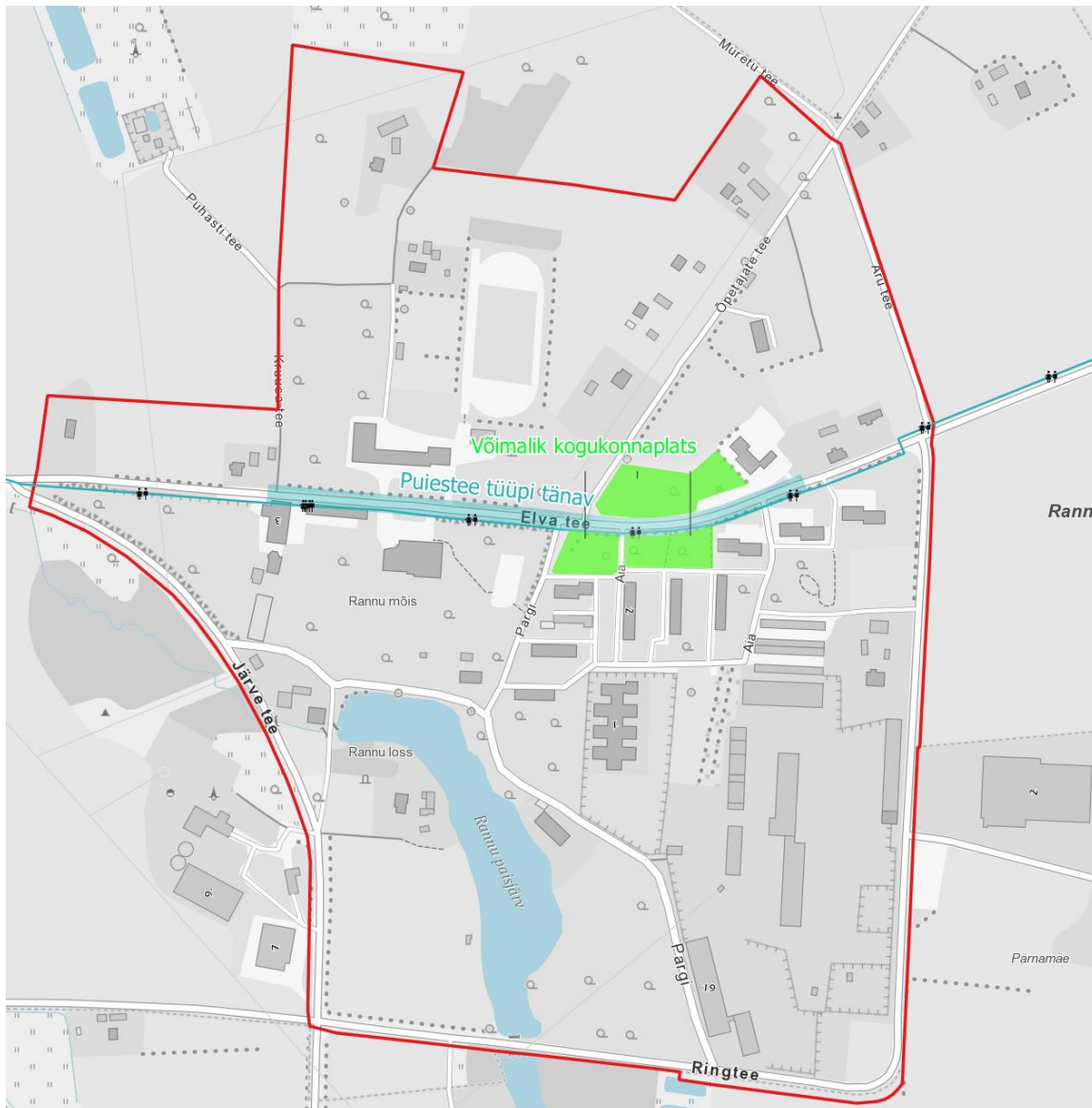
Joonis 13. Puhja alevik koos olulisemate arengutega.

Puhja aleviku kortermajade piirkonna hooned on valdavalt renoveeritud ning edasisel renoveerimisel tuleb hoonete välisilmes arvestada varasemate fassaadilahendustega. Vajalik on kujundada õuealade ühisruum ning lahendada sademevee kanalisatsiooni rajamine piirkonda. Kortermajade piirkonna konaktalale on ridaelamute ehitamine lubatud.

Aleviku üksikelamupiirkondade hoonete rekonstrueerimisel on arhitektuurilise lahenduse muutmine ja mahu suurendamine üldjuhul lubatud. Ridaelamuid ei või ehitada olemasolevate üksikelamute vahele. Neid võib kavandada kompaktselt suurematele üksikelamu juhtotstarbega maaüksustele. Oluliseks arenguvajaduseks on ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni süsteemide välja ehitamine aleviku põhjaosas.



### 5.3 Rannu alevik



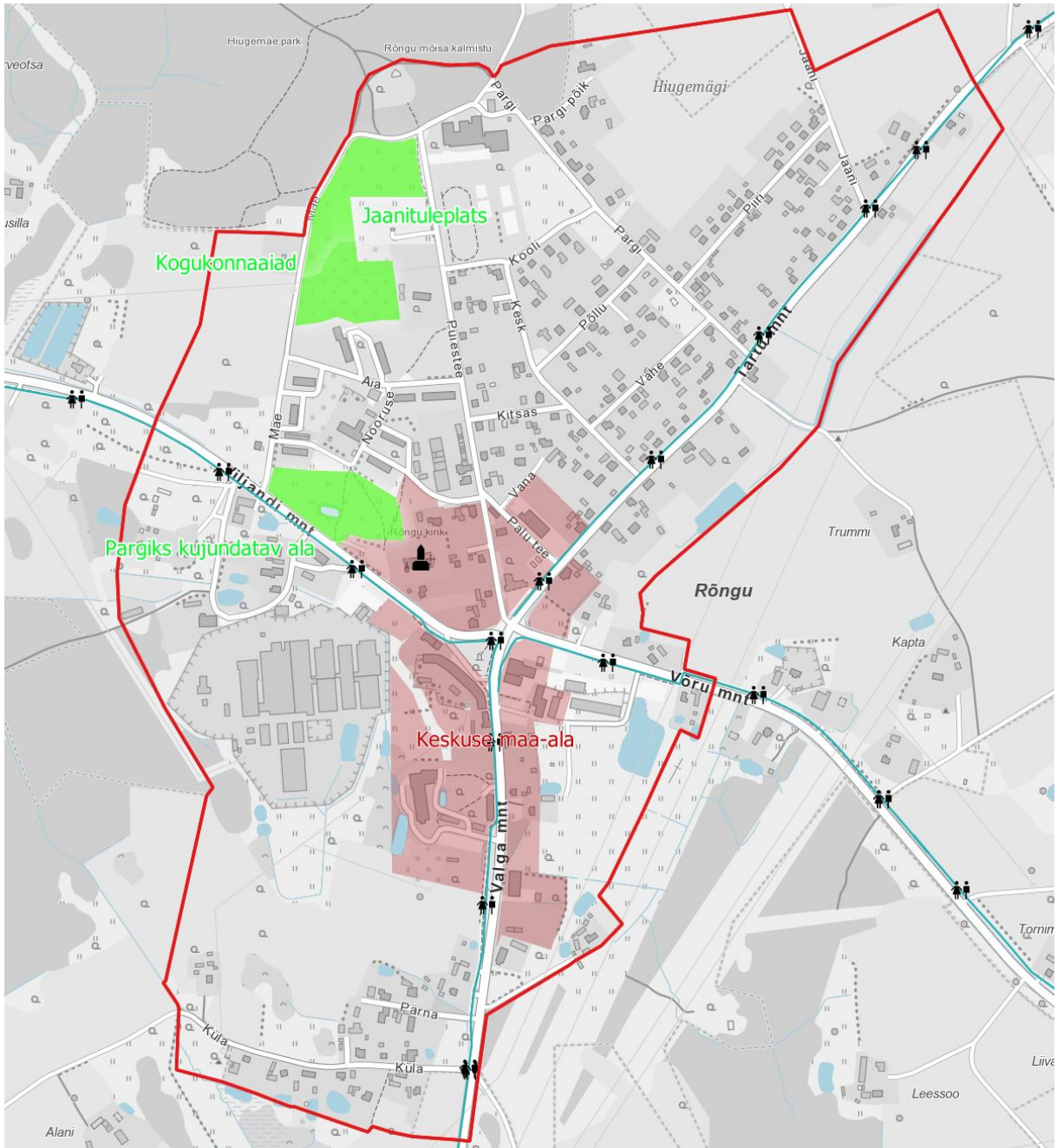
Joonis 14. Rannu alevik (uutes piirides) koos oluliste arengutega.

Rannu alevik on kujunenud mõisasüdame ümber, mille ruumistruktuur on ka aleviku peamiseks ruumiväärtuseks. Muinsuskaitse alune Rannu park vajab hooldust ja võimalust selle paremaks kasutamiseks avaliku ruumina. Ruumikvaliteedi tõstmiseks on vajalik alevikku läbiv Elva tee (kauplustest kuni noortekeskuseni) välja arendada mõlemapoolse kõnniteega puiesteenä, mida täiendaks selle kontaktalale rajatav haljastatud kogukonnaplats või -väljak.

Rannu aleviku korterelamute rekonstrueerimisel on otstarbekas välja töötada terviklahendus kogu hoonete kompleksi tarvis.



## 5.4 Rõngu alevik

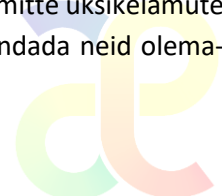


Joonis 15. Rõngu alevik (uutes piirides) koos oluliste arengutega.

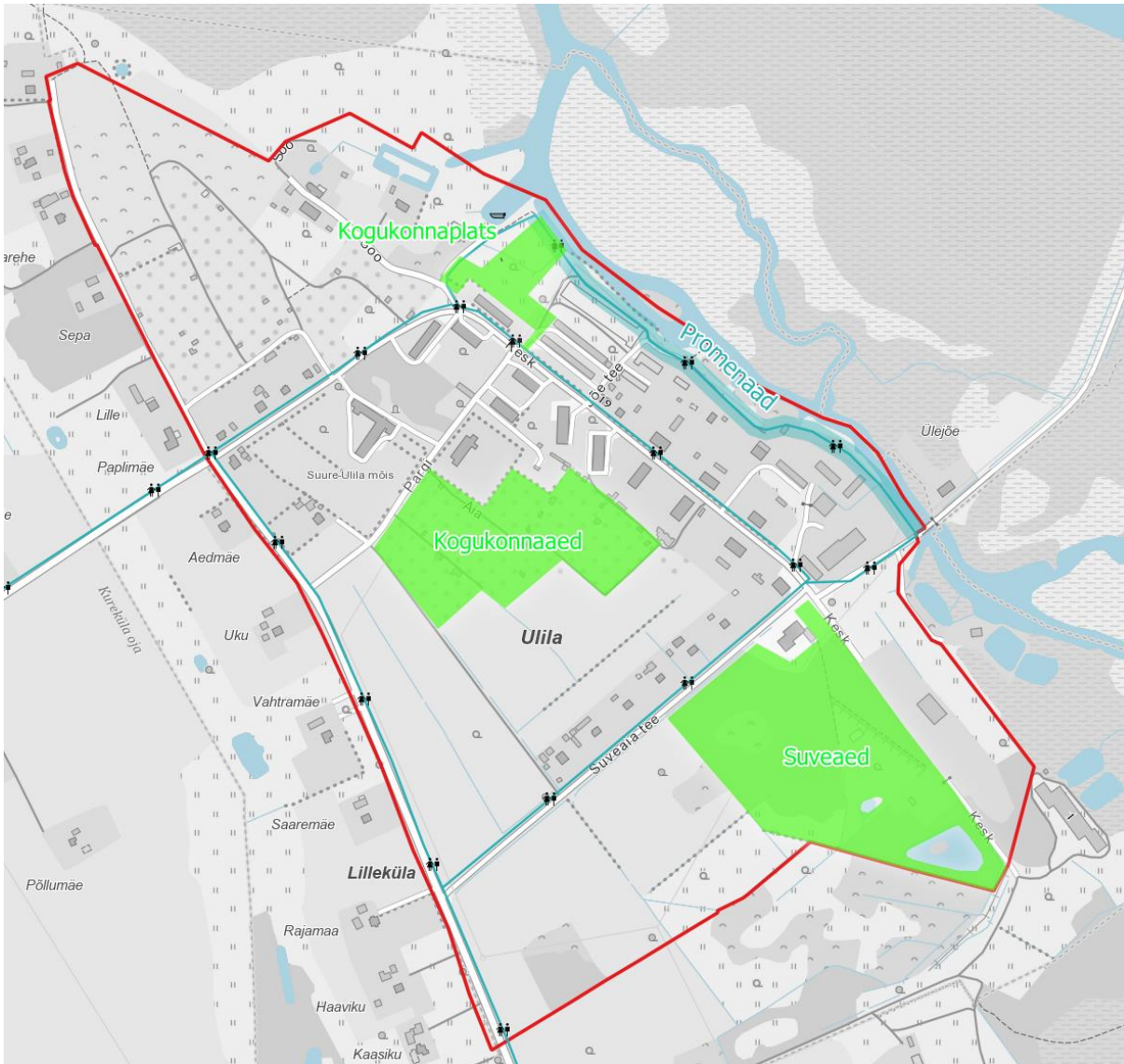
Rõngu aleviku ruumiliseks dominandiks on viie tee ristmik, mis vajab koos kontaktalaga (sh. kihelkonnakirik, kõver kõrts, kogukonnakeskus) uut inimhõõtmelist ruumilahendust. Tervikliku lahenduse välja töötamiseks on otstarbekas keskuse maa-alal avaliku ruumi võistluse läbi viimine.

Asularuumi väärtustamiseks on soovitatav suure niidetava haljasalana kasutusel olev kirikuaed kujundada pargiks. Säilitamist vääriavad kogukonnaplats Jaanituleplatsi kinnistul ning kogukonnaaiad Aiamaa kinnistul.

Korterelamute piirkonna hoonete rekonstrueerimisel tuleb kasutada sarnaseid omavahel sobituvaid arhitektuurilisi lahendusi. Üksikelamu maa-alal võib ridaelamuid ehitada servaalal, mitte üksikelamute vahele. Korterelamute püstitamisel tuleb kaaluda nende sobivust piirkonda, kavandada neid olemasolevate juurde või moodustada nende kompaktsed alad.



## 5.5 Ulila alevik



Joonis 16. Ulila alevik (uutes piirides) koos oluliste arengutega.

Ulila aleviku näol on tegemist ajaloolise tööstusasulaga. Seetõttu on oluline ajaloolised tellisarkitektuuri kasutanud tööstushooned säilitada ja taastada.

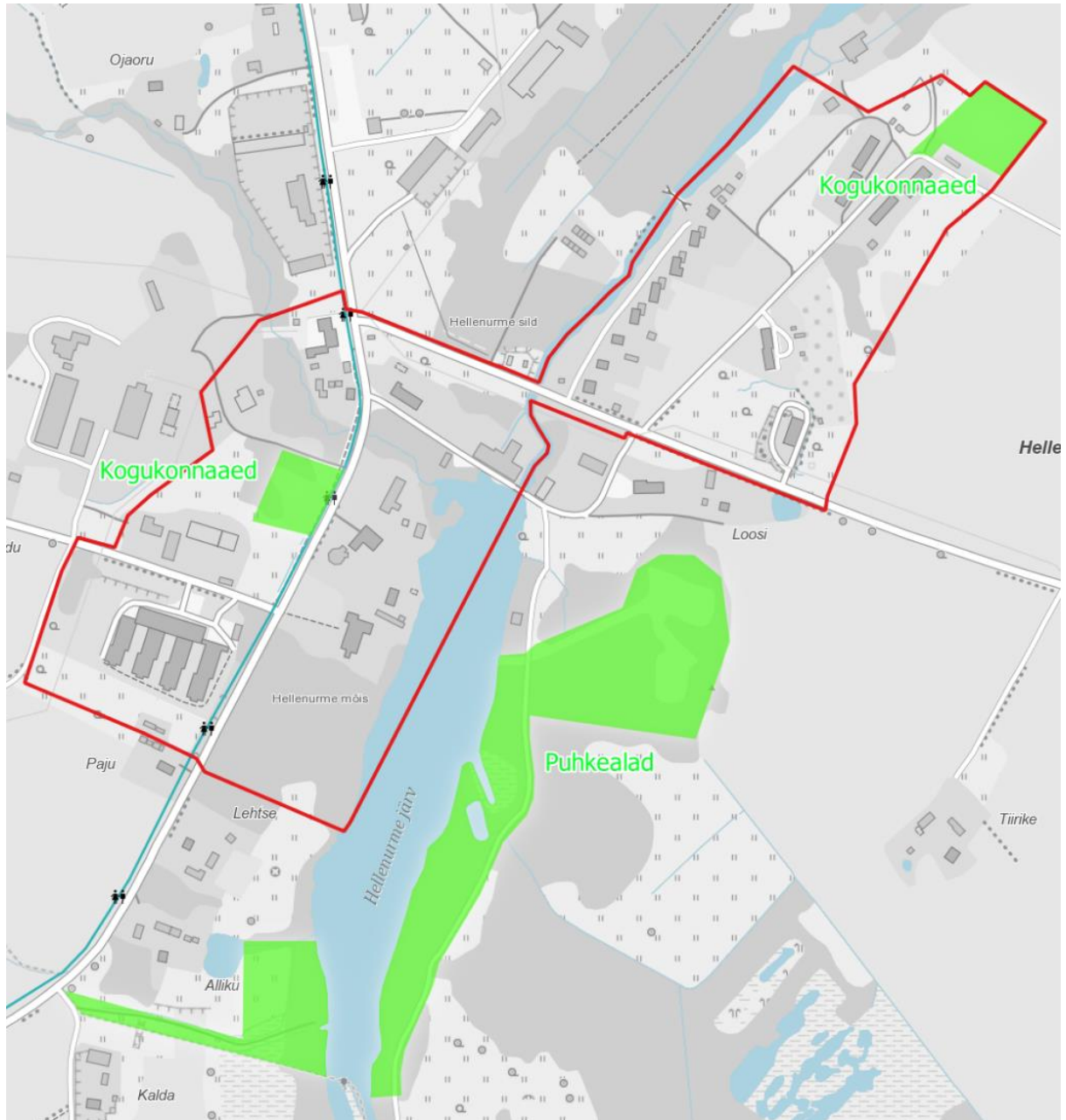
Kesk tänava rekonstrueerimisel tuleb võimalikult palju säilitada olemasolevat kõrghaljastust ning vajadusel näha ette puude uusistutused. Ulila suveaed säilitatakse eripärase vaba aja ürituste korraldamise kohana, kuid lubatud on suveaia maa-ala vähendamine.

Elva (Ulila) jõe väärtustamiseks asularuumi osana loob üldplaneering võimaluse vasakkalda avamiseks kergliiklusele ning sillast kuni randumisalani promenaadi kujundamiseks. Jõeäärne puhkeala koos keesikoja ja selle ümbrusega arendatakse välja kogukondliku kooskäimise (kogukonnaplats) ja ürituste korraldamise alana ning ühendatakse Kesk tänavaga. Aleviku keskosas kortermajade läheduses säilitatakse kogukonnaaed.

Üldplaneeringuga antakse võimalus Ulila aleviku ruumistruktuuri oluliseks muutumiseks – uute üksik- ja ridaelamu piirkondade tekkeks olemasoleva hoonestuse jätkuna ning äri- ja tööstuspiirkonna välja kujunemiseks aleviku Tartu-Viljandi maantee poolses osas.



## 5.6 Hellenurme külakeskus

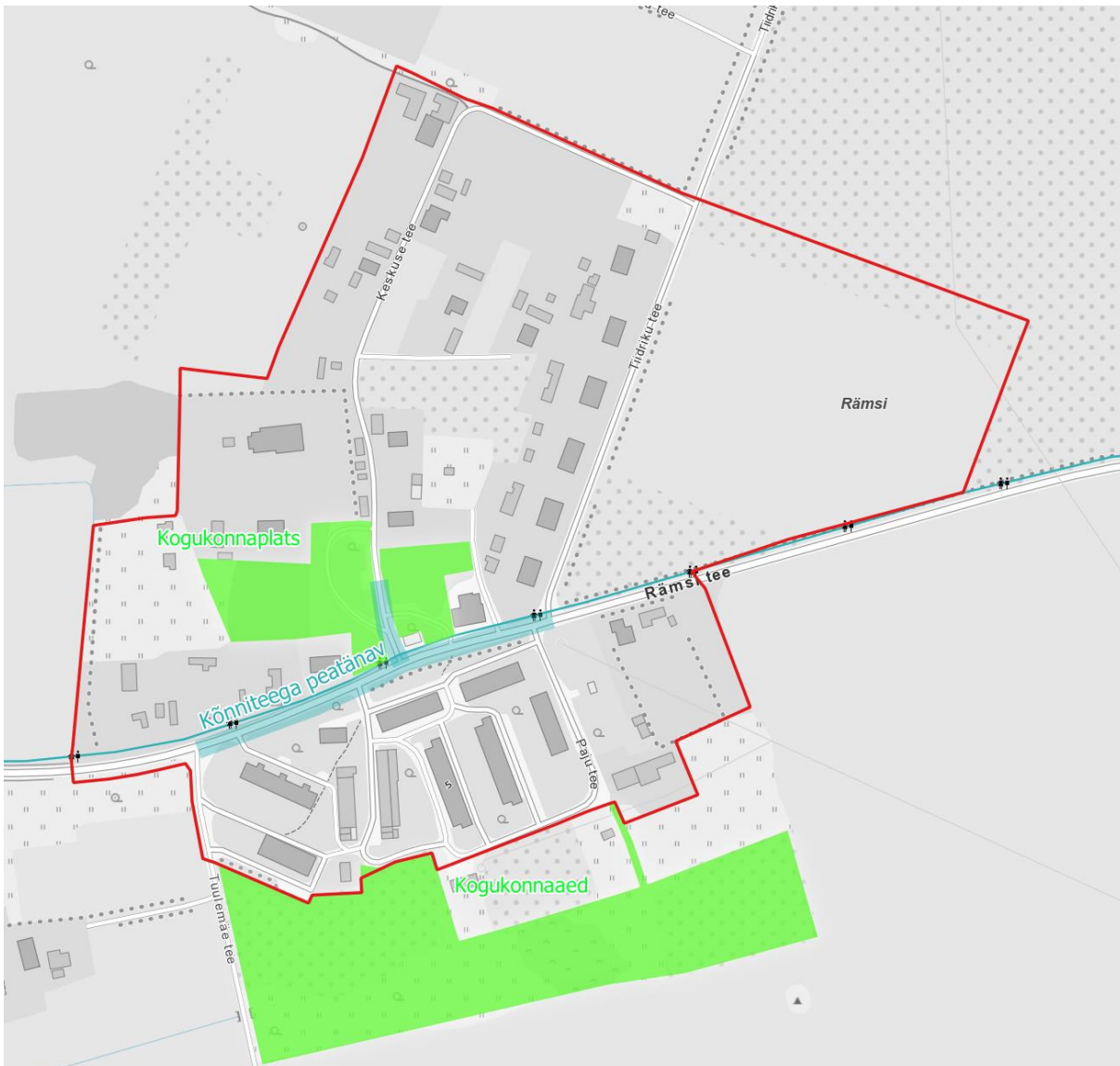


Joonis 17. Hellenurme külakeskus.

Hellenurme külakeskuse ruumistruktuuri kujundab ulatuslik hästi säilinud mõisaansambel, mis on muinsuskaitse all. Mõisapargile tuleb koostada hoolduskava, mõisahoone otstarbekaks kasutamiseks terviklik kontseptsioon. Avaliku ruumi kvaliteedi tõstmiseks on mõisaansamblist kuuluvast Hellenurme mõisatallist Tallimäe kinnistul võimalik kujundada Ulila endise keesikoja ümberehitusele sarnane vabaõhu tegevuskoht. Endise mõisa tõllakuuri kinnistule nähakse ette kogukonna ja hooldekeskuse elanike tarbeks tõllakuuri restaureerimine ja ümberehitamine töökodade ja huvitegevuse hooneks. Vallamaja haljasala kinnistule sobib rajada kogukonnaaed ja kogukonnaplats. Külakeskuse väärtuseks on ka Hellenurme paisjärve äärsed puhkealad. Erinevate abiteenuste ja tegevuste planeerimiseks on kavandatud määrata ehitusõigus olemasoleva tõllakuuri ümberehitamiseks töökodade ja huvitegevuse majaks. Hoone jääb ka kogukonna kasutada.

Külakeskuse Elva poolse sissesõidu äärsed lagununud hooned tuleb korrastada ja võtta kasutusele otstarvetel, mis ei häiri läheduses paiknevate eluhoonete elanikke. Hellenurme-Palupera kaksikeskuse toimimiseks on vajalik pikendada Hellenurme külakeskuse kergliiklusteed Palupera koolini.

## 5.7 Rämsi külakeskus



Joonis 18. Rämisi külakeskus koos oluliste arengutega.

Rämisi külakeskuse ruumistruktuur pärineb ajast kui see oli Uula sovhoosi keskasula. Asula peamiseks arhitektuurseks väärtuseks on Uula sovhoosi tööliselamute rida Tiidriku teel. Hilisemal perioodil ehitatud madalate kahekorruseliste korterelamute kogum vajab rekonstrueerimist. Uued lahendused tuleb välja töötada ühtse arhitektuurilise lahenduse alusel. Majadevahelist hooviala käsitleda ühtse kvaliteetse ruumina. Rämisi köögiviljamaa kinnistul paiknevad kogukonnaaiad väärivad säilitamist.

Asularuumi kvaliteedi tõstmiseks tuleb Ulila-Võlinge tee Tiidriku tee ja Tuulemäe tee vahelisel lõigul välja arendada kõnniteedega peatänavana ja ühendada kogukonnapiatsiga.

## 6 Maakasutuse juhtotstarbe ja peamiste ehitustingimuste määramine

### 6.1 Üldtingimused

Üldplaneering määrab üldised ehitus- ja kasutuspõhimõtted ning täpsed tingimused maakasutuse juhtotstarvete kaupa. Oluline on tähele panna, et järgnevalt esitatud üldpõhimõtted kehtivad koos maakasutuse juhtotstarbe kohaste tingimustega, mis on leitavad tabelis 1.

Üldised kasutus- ja ehituspõhimõtted:



- hoonete arhitektuursetes lahendustes järgitakse ennekõike piirkonnale omaseid ehitusmahte ja hoonete vorme. Moodsad ja uudsed lahendused peavad väärtustama olemasolevat arhitektuuri. Siinjuures tuleb arvestada ajas muutunud ehitusnõudeid ja -vajadusi, sobivus ei lähtu ainult ümbritseva kvantitatiivsetest väärtustest vaid ka kujunduskontseptsioonist ja vajadustest;
- detailplaneeringute koostamisel või projekteerimistingimuste andmisel hoone kõrgusele, mahule ja vormile piirangute seadmisel lähtutakse Tabel 4 toodust ja igakordsel juhul ümbritseva hoonestuse:
  - kõrgusest;
  - mahust;
  - tüpoloogias;
  - päevavalguse režiimist ja
  - ptk 5 esitatud piirkondlikust eripärast;
- detailplaneeringus või projekteerimistingimustes hoonete paiknemisele tingimuste seadmisel lähtutakse:
  - selgelt väljakujunenud ehitusjoonest;
  - hoonete vahelise avaliku ruumi kvaliteedist (kui hooneid ümbritseb avalikult kasutatav ruum);
  - maastikulisest iseärasusest (reljeef);
- avalikkusele suunatud hoonete püstitamisel või ümberehitamisel tiheasustusaladele leitakse üldjuhul lahendus arhitektuurivõistluse kaudu. Vajadusel kaasatakse arhitektuurivaldkonna spetsialiste;
- uue arenduspiirkonna või suure külastatavusega ehitise kavandamisel analüüsitakse detailplaneeringu koostamisel või ehitusloa taotlemisel eri liiklejagruppide vajadusi (jalakäijad, jalgratturid, ühistranspordi kasutajad, muude mootorsõidukite kasutajad) ning määratakse tingimused hea ligipääsetavuse tagamiseks;
- parkimine lahendatakse krundisisesele vastavalt kehtivale parkimisnormile ja piirkonna liikuvuse omapärale;
- arvestatakse, et elamupiirkonda teenindava tee teemaa miinimumlaiuseks on 10 m, kvaliteetse avaliku ruumi tagamiseks eelistatakse kõrghaljastuse kavandamist teemaal kergliikluse ja mootorsõidukite liikluse teesade vahel;
- enam kui 2 ha suuruse maa-ala detailplaneeringu koostamisel on omavalitsusel õigus kuni 10% planeeritavast maast määrata piirkonda teenindavaks üldkasutatavaks maaks (haljasala ja pargi maa, spordiplatsi ja terviseraja maa, laste mänguväljaku maa, rahvapeo- ja kokkutulekuväljaku maa, supelranna maa, lautri maa);
- elamu- või suvilafunktsiooniga ehitatava hoone detailplaneeringus või projekteerimistingimustes suurima ehitisealuse pinna määramisel arvestatakse, et kõvakattega alad krundil ei või olla kokku suuremad, kui krundi haljastatav osa;
- olemasolevate korterelamute pööningu- või katusekorruse väljaehitamine on lubatud linnaehitusliku sobivuse korral;
- korterelamu maal oleva korterelamu krundi haljasala alla jääva osa piisavuse ning täiendavate parkimiskohtade rajamise võimaluse korral võib korterite arvu suurendada;
- hoonete välismõjuga tehnilised seadmed (õhksoojuspumbad, konditsioneerid, ventilatsiooniseadmed, satelliitantennid jms) peavad olema paigaldatud selliselt, et need ei oleks hoone tänavapoolsel küljel ja ei tekitaks tänavale jalakäijate ning jalgratturite poolt kasutatavale osale mõjutusi (õhu puhumine, korstnast või ventilatsioonitorust heitgaaside väljutamine, vedelike

- väljutamine, jää teke jne). Seadmete eelistatud asupaik on maapind ja seadmed peavad olema varjestatud;
- sademeveekäitlus lahendatakse maaüksuse siseselt või juhitakse eesvoolu. Eesvoolu või selleni viiva veejuhtme aluse maa kasutamiseks peab olema maaüksuse igakordsel omanikul õiguslik alus (piiratud asjaõigus). Sademevee ärajuhtimisega seonduvalt tagada sobiv kõvakattega ala ja haljasala tasakaal maaüksusel;
  - kavandataval tegevusel sh arendustegevusel lähtutakse olemasolevast väljakujunenud keskkonnast. Kui tegevus võib endaga kaasa tuua ehitisest või krundilt väljuvat kahjulikku mõju (ülenormatiivne müra, ülenormatiivne vibratsioon, ebameeldiv lõhn jms), analüüsitakse planeeringu või projektiga kavandatud ehitise võimalikku mõju ja viiakse läbi KSH või KMH eelhindang, mis määrab:
    - KSH või KMH läbiviimise vajalikkuse;
    - võimalikud lisauuringud edasiste otsuste tegemiseks;
    - leevendusmeetmed (haljastuse puhverriba kuja häiringute mõju vähendamiseks jne) tegevuse elluviimiseks;
  - juhul, kui kavandatava tegevuse elluviimiseks on vajalik rakendada kitsendav tingimus nt leevendusmeede, sanitaarkaitseala, kuja (vähim vahekaugus eri objektide vahel) vms, mis ulatub naabermaaüksustele, tuleb vastav kitsendus määrata sõltuvalt kavandatava tegevuse iseloomust. Detailplaneeringu koostamisel või projekteerimistingimuste menetlemisel kaasatakse kitsendusest mõjutatud maaüksuse omanikud ning lepatakse kokku kitsenduse võimalikkus. Kitsendus fikseeritakse servituudina kinnistusraamatus;
  - tänavapoolsel küljel on lubatud suurim piirde kõrgus 1,5 meetrit, piire peab olema avaustega või läbipaistev ning sobituma kokku naabruses olevate piiretega, sh ka kõrguslikult. Tiheasustusaladel tuleb piirde/heki olemasolul ristmiku nähtavuskolmnurgas (EVS Linnatänavad) tagada ohutu nähtavus valides vastav kõrgus või piisav läbipaistvus;
  - kasutusest väljalangenud ohtlikult lagunenu ja avalikku ruumi visuaalselt rikkuvad hooned tuleb hoone omanikul korda teha või lammutada;
  - avaliku ruumi<sup>1</sup> kavandamisel tuleb rakendada universaalse disaini, kaasava elukeskkonna ja säästva arengu põhimõtteid. Kõik avalike ehitiste ehitusprojektid ja planeeringud peavad tagama, et loodav keskkond on:
    - kasutatav kõigi erinevate kasutajate gruppide poolt ja kõigil on sellele ligipääs;
    - arusaadav, riskivaba ja ohutu kõigile kasutajatele;
    - propageerib tervislikku eluviisi ja kasutust ega ole ohuks kellegi tervisele;
    - esteetiline;
    - energiatõhus;
    - võimalikult väikese ökoloogilise jalajäljega nii ehitamise kui kasutamise osas;
    - kliimamuutusi arvestav ja leevendav;
    - elurikkust toetav;
  - kui kavandatava ehitise kõrgus (tuulikute puhul koos labade pikkusega) on suurem kui kaugus sõidutee või raudtee servast, siis tuleb ehitise ehitamine kooskõlastada tee omanikuga;
  - müratundlike objektide kavandamisel korral mürarikkasse keskkonda (nt raudtee, suure liikluskoormusega autotee jms) peab hoonestuse kavandaja rakendama ise müra leevendavaid meetmeid oma kinnistul müra piirväärtuste tagamiseks;

<sup>1</sup> Avalik ruum üldplaneeringus on olenemata omandivormist igaühele kasutatav, kas kogu aeg või kokkulepitud aegadel. Vt täpsemalt „Nõuandeid üldplaneeringu koostamiseks“, <https://planeerimine.ee/juhendid-ja-uuringud/yp-noustik/>.

- Elva valla kirde ja keskosas on kõrge radoonisisaldus (>50 kBq/m<sup>3</sup>). Kõrge radoonisisaldusega ala potentsiaalse radooniohtlikkuse tõttu on hoonete projekteerimisel ja ehitamisel vajalik hoonete radoonikaitse meetmete rakendamine, et vähendada radoonisisaldus majade siseõhus miinimumini.

## 6.2 Maakasutuse juhtotstarbe määramine

Maakasutuse juhtotstarve on territooriumi kasutamise valdav otstarve, mis annab kogu määratletud piirkonnale või kvartalile edaspidise maakasutuse põhisuunad. Juhtotstarbe määramine üldplaneeringus ei tähenda maa-ala automaatset teisel eesmärgil kasutuselevõttu või maakasutuse (katastriüksuse) sihtotstarbe muutust võrreldes senise kasutusega. Maad saab senisel otstarbel kasutada, kuni seda soovitakse. Katastriüksuse sihtotstarbe määrab või muudab kohalik omavalitsus vastavalt maa-katastriseadusele.

Detailplaneering ja maakasutustoimingud loetakse üldplaneeringu kohaseks, kui need vastavad vähemalt 60% ulatuses üldplaneeringus esitatud maakasutuse põhimõtetele ruumiliselt tervikliku piirkonna ulatuses. Ruumiliselt terviklikuks piirkonnaks loetakse antud üldplaneeringu mõistes põhijoonisel kujutatud kindlat maakasutuslikku tähendust omava tähistatud värviga katkematult kaetud ala. Erandina omavalitsuse kaalutusotsusena käsitletav osa võib olla osakaal krundist või ka iseseisev krunt üldplaneeringus kujutatud ruumiliselt tervikliku piirkonna sees.

Käesoleva üldplaneeringu rakendamisel lähtutakse Tabel 4 (vt lk 91 seletuskirja lõpus enne jooniseid) esitatud põhimõtetest ja sellele lisatud selgitustest. Hoonete ja rajatiste täpsemate alaliikide määramisel tuginetakse ehitusseadustiku alusel kehtestatud määrusele „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu“. Kohalikul omavalitsusel on igakordne kaalutusruum hoonete ja rajatiste kasutamise otstarbe määramisel. Kohalikul omavalitsusel on detailplaneeringu või projekteerimistingimuste alusel õigus seada täiendavaid nõudeid tulenevalt kavandatava ehitise ümbritseva piirkonna olemusest, keskkonnast, ühendustest ja maakasutustest tulenevatest vastastikmõjudest tuginedes üldplaneeringus seatud maakasutuspõhimõtetele.

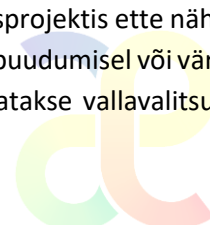
### 6.2.1 Keskuse maa-ala (K)

Keskuse maa-ala on linnalik maa-ala (Elvas, Puhjas ja Rõngus), kus on tihedalt läbi põimunud elamu, ameti- ja valitsusasutuse, kaubandus- ja teenindusasutuse, büroo, kultuuri- ja spordiasutuse, vaba aja veetmise ning muude keskusesse sobivate maakasutuse juhtotstarbega maa-alad. Keskuse maa-ala elavdatakse mitmekülgsete ja kokkusobivate funktsioonide arendamisega. Kuna keskuse maa-alal eelistatakse mitmekülgse kasutusotstarbega hooneid, on kõikide uute hoonete ehitamise ja olemasolevate hoonete olulise laiendamise aluseks detailplaneering. Oluliseks laiendamiseks on üldplaneeringu mõistes olemasoleva hoone laiendamine üle 33 protsendi selle esialgu kavandatud mahust.

Uushoonestus ehitatakse ajaloolisele väljakujunenud tänavajoonele ja krunte teenindavad parklad krundi sisemusse tänavast eemale. Elva linna, Puhja aleviku ja Rõngu aleviku keskuse maa-alale püstitataval uuel hoonel on esimese korruse äri- või avalik funktsioon nõutav. Keskuse maa-alal olemasoleva hoone kasutusotstarbe muutmisel tuleb vähemalt osaliselt säilitada hoones äri- või avalik funktsioon.

Avaliku funktsiooniga hoonete puhul ei ole soovitatav rajada krundi tänavapiirile piirdeaeda.

Keskuse maa-ala hoone välisviimistluse värvi muutmisel tuleb lähtuda hoone ehitusprojektis ette nähtud värvilahendusest või hoone värvipassist. Hoone ehitusprojektis värvilahenduse puudumisel või värvipassi puudumisel, tuleb hoone värvimiseks koostada värvipass, mis kooskõlastatakse vallavalitsusega.



Keskuse maa-alal võib kinnistuseselt kasutada ristparkimise võimalust (parkla kasutamine päevasel ajal äripindade kasutajate ja külastajate poolt, öhtusel ja öisel ajal elanike poolt).

### **6.2.2 Segahoonestuse maa-ala (ÜS)**

Segahoonestuse maa-ala on elamu, ameti- ja valitsusasutuse, kaubandus- ja teenindusasutuse, büroo, kultuuri- ja spordiasutuse, vaba aja veetmise ning muu suuremasse keskusesse sobiva maakasutuse juhtotstarbega maa-ala. Juhtotstarbe määramise eesmärk on tagada mitmekesisemad võimalused maa-ala arendamiseks ja erinevateks hoone kasutamise otstarveteks. Edasisel planeerimisel või projekteerimistingimuste andmisel tuleb siiski täpsemalt hinnata konkreetseid arengusoove ja nende mõjusid keskkonnas.

Segahoonestuse maa-alale ei ole lubatud püstitada negatiivseid häiringuid põhjustavaid ehitisi (st olulised häiringud ulatuvad maa-alast väljapoole) – alal tuleb tagada elamumaa nõuetele vastavad võimalikud häiringute normtasemed. Kuna segahoonestuse maa-ala juhtotstarve võimaldab erinevate juhtotstarvete kooskasutust, siis tuleb segahoonestuse maa-alale kavandatava krundi iseloomust lähtuvalt järgida vastava juhtotstarbe täiendavaid tingimusi.

Segahoonestuse maa-alal võib kasutada kinnistuseselt ristparkimise võimalust (parkla kasutamine päevasel ajal äripindade kasutajate ja külastajate poolt, öhtusel ja öisel ajal elanike poolt).

### **6.2.3 Äri- ja teenindusettevõtte maa-ala (Ä)**

Äri ja teenindusettevõtte maa-ala on kaubandus-, teenindus- ja toitlustushoone, büroo-, panga- ja kontorihoone, majutushoone, tankla, turu jms maa-ala.

### **6.2.4 Ühiskondlike ehitiste maa-ala (Ü)**

Ühiskondliku hoone maa-ala on valitsus-, haridus-, tervishoiu- ja sotsiaalhoolekande-, kultuuri- ja spordiasutuse maa-ala.

### **6.2.5 Korterelamu maa-ala (EK)**

Korterelamumaa on kolme ja enama korteriga, ühise sissepääsu ja trepikojaga (trepikodasid võib olla mitu) elamu, ridaelamu ja elamute vahelise välisruumi ning muu elamuid teenindava maakasutuse juhtotstarbega (mänguväljakud, kohalikud väikepoed, lastehoid jne) maa-ala.

### **6.2.6 Väikeelamu maa-ala (EV)**

Väikeelamumaa on üksikelamu, kaksikelamu, erandjuhtumil linnaehitusliku sobivuse korral kaalutlusotsuse alusel otsustades ka ridaelamu ja elamute vahelise välisruumi ning muu elamuid teenindava maakasutuse juhtotstarbega (mänguväljakud, kohalikud väikepoed, lastehoid jne) maa-ala.

### **6.2.7 Maalise asustuse ala (MA)**

Maalise asustuse ala on väljapoole tiheasustusalasid, suuremaid tootmise-, ettevõtluse-, mäetööstuse- ja avaliku huviga maa-alasid jääv ala, millel tulenevalt asustustihedusest ja planeeringu eesmärkidest ei ole otstarbekas detailsema maakasutuse juhtotstarbe määramine. Maalise asustuse ala hõlmab endas metsa- ja põllumaid ning teisi looduslikke kõlvikuid koos hajali paiknevate hoonegruppidega, mis moodustavad väiksemaid külakeskusi.

Kuivõrd maalise asustuse ala juhtotstarve võimaldab erinevate juhtotstarvete kooskasutust, siis tuleb kavandatava maakasutuse ja ehitise iseloomust lähtuvalt järgida vastava juhtotstarbe täiendavaid tingimusi. Maalise asustuse alale muu juhtotstarbe kohast ehitist või maakasutust kavandades ei loeta seda üldplaneeringu põhilahenduse muutmiseks. Lisaks kehtivad maalise asustusega maa-alal ka muud üldplaneeringuga määratud tingimused nagu näiteks väärtusliku põllumajandusmaa, rohevõrgustiku, väärtusliku maastiku ja väärtusliku metsa tingimused.

Maalises asustuses on hoonete ehitamine lubatud ilma detailplaneeringut koostamata, kui (täidetud peavad olema kõik nimetatud nõuded):

- ehitatavalt maaüksuselt on tagatud ohutu juurdepääs avalikule teele;
- üksikelamuga või kaksikelamuga hoonestatava maaüksuse vähim lubatud suurus on üks hektar. Varasemalt hoonestatud maaüksusel või kahe hoonestatud maaüksuse vahel oleval hoonestamata maaüksusel on lubatud erandina rakendada väiksemat suurust, kui see vastab ümbritsevate hoonestatud maaüksuste suurustele;
- ehitatava hoone kaugus maaüksuse piirist on vähemalt 20 meetrit (va teepoolne külg), maaüksuse piiriga piirneva tee poolses küljes on hoonete ehitamine lubatud sarnaselt naabruses olevate hoonete kaugusega teest, kuid mitte vähem kui 10 meetri kaugusele piirist;
- võimalik on nõuetekohaselt lahendada vee saamine ja reoveekäitlus. Kui puudub ühinemisvõimalus ühiskanalisatsiooniga tuleb reoveekäitlus lahendada immutamisevõimalusega selliselt, et vajalik kuja mahub maaüksuse piiresse või on seatud kuja võimaldav servituut kinnistule, millele see ulatub. Kui puudub ühinemisvõimalus ühisveevärgiga tuleb veevarustus tagada selliselt, et puurkaevu hooldusala või veehaarde sanitaarkaitseala mahub maaüksuse piiresse või on seatud kuja võimaldav servituut kinnistule, millele see ulatub;
- võimalik on tagada ehitise ühendamine vajalike tehnovõrkudega, sh ka vajadusel asjaõiguslikud kokkulepped (lisaks eelmises punktis kirjeldatud võimalikele lahendustele);
- ehitatav ala ei asu liigniiskel või võimaliku üleujutusohuga alal (ehituseks ebasobiv ala);
- ehitise kasutamisest ei tulene olulisi negatiivseid häiringuid ümbritsevatele väljakujunenud elukeskkonnale.

Kui eelnimetatud tingimused ei ole täidetud võib ehitamisvajaduse korral kaaluda detailplaneeringu koostamise algatamist. Kui koostatava detailplaneeringuga soovitakse eespool loetelus olevast erinevat lahendust (nt maaüksuse suurus), kuid kavandatav sobitub ümbritsevasse keskkonda, siis ei loeta seda üldplaneeringu põhilahendust muutvaks detailplaneeringuks.

### 6.2.8 Tootmise maa-ala (T)

Tootmise maa-ala on tootmise ja laohoone maa, kuhu võib ehitada tootmis- ja tööstushooneid, laohooneid ning -rajatisi ja logistika- ning transpordikeskust.

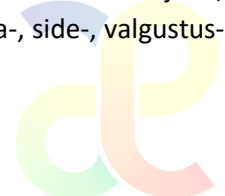
Tootmise maa-ala määramisel on lähtutud olemasolevate tootmisalade paigutusest. Maakasutuse juhutotstarbega antakse sobivates asukohtades paiknevatele tootmisaladele võimalus laienemiseks. Uue seni sihtotstarbeliselt kasutamata tootmisalana on üldplaneeringusse üle võetud Puhja valla üldplaneeringus kavandatud Ulila tööstuspargi maa-ala. Üldise ruumimustrina iseloomustab Elva valda tootmisalade hajutatuse. Tiheasustusega asulate ja asumite kirjeldavates ruumimudelites käsitleda vajadusel ka tööstus- ja ärihoonestust.

Tootmise maa-alade ühendusteede ja -tänavate kavandamisel teedevõrguga tuleb tagada liiklusohutus ning vältida müratundlike alade läbimist.

Uute tootmisalade hoonestamisel (mitte olemasolevate laiendamisel või rekonstrueerimisel) nii tihe- kui hajaasustuses tagada juurdepääsutaristu vastavus linnatänavate standardile.

### 6.2.9 Liikluse maa-ala (L)

Liikluse maa on tee ja tänav maa-ala koos selle koosseisu kuuluva parkla, puhke- ja teenindusobjekti, hooldejaama, ühissõiduki peatumiseks ettenähtud, ohutus-, signalisatsiooni-, turva-, side-, valgustus- või energiarajatise, kergliiklustee maa-ala ja parkimisehitise maa-ala.



### **6.2.10 Sadama maa-ala (LS)**

Sadama maa on sadamateenuste osutamiseks ja laevaliikluse ohutuse tagamiseks kavandatud maa-ala. Sadam on avaliku juurdepääsu, parkla ja veesõiduki vette laskmise võimalusega koht.

Looduskaitseeaduse kohaselt ei laiene ehituskeeld kehtestatud üldplaneeringuga kavandatud sadamaehitisele ja veeliiklusrajatisele. Viidatud sadamaehitisi ja veeliiklusrajatise võib ehitada maismaa osas kogu juhtotstarbega märgitud ala ulatuses.

### **6.2.11 Jäätmekäitluse maa-ala (OJ)**

Jäätmekäitluse maaks loetakse jäätmete käitlemise ja ladustamise ehitise maa-ala, tavajäätmete käitlemise ja ladustamise maa-ala (iseseisvat katastriüksust moodustava ehitise maa) ja ohtlike jäätmete käitluse maa-ala (iseseisvat katastriüksust moodustava ehitise maa).

### **6.2.12 Tehnoehitise maa-ala (OT)**

Tehnoehitise maa-ala on kanalisatsiooni ja reoveepuhasti ehitise, vee tootmise ja jaotamise ehitise, gaasi või biogaasi tootmise ja jaotamise ehitise, soojusenergia tootmise ja jaotamise ehitise, elektrienergia tootmise ja jaotamise ehitise ja sideehitise maa-ala. Tehnoehitise maa-alal, mis asub looduskaitseeaduse kohaselt ehituskeeluvööndis, on lubatud tehnoehitise maa-ala juhtotstarbe ulatuses looduskaitseeaduse § 38 lg 5 p 8 kohaselt tehnorajatiste ehitamine ehituskeeluvööndis.

### **6.2.13 Mäetööstuse maa-ala (TM)**

Mäetööstuse maa-ala on kehtiva kaevandamislooga määratud mäeeraldise teenindusmaa. Teenindusmaal võivad asuda ka kaevandamist teenindavad hooned ja rajatised, alal võidakse moodustada puistanguid maavara katvast pinnasest ja ladustada kaevandatud maavara materjali.

### **6.2.14 Virgestuse maa-ala (P)**

Virgestuse maa-ala on aktiivseks puhkamiseks ja virgestamiseks suunatud maa-ala. Virgestuse ehk puhke-, spordi- ja kultuurirajatiste maa-alale on võimalik püstitada rajatise, nagu spordiväljak, seikluspark, laste mänguväljak, laululava, terviserajad, väliujula, vabaõhu tenniseväljak, golfiväljak, discgolfi väljak, liuväli, staadion, spordiotstarbeline sildumisala jms. Virgestuse maa-alale võib ehitada väiksemat (kuni 5 m kõrge ja kuni 60 m<sup>2</sup> ehitusaluse pinnaga) keskkonda sobituvat toitlustushoonet ja puhkelaagri või loodusmajutuse stiilis majutushoonet, mis toetab avalikku virgestuse funktsiooni. Kulbilohu motosporidirada on tekitatava müra tõttu märgitud eriotstarbelise virgestuse maa-alana, millel on erinev mürakategooria. Täiendavaid eriotstarbelisi virgestuse maa-alasid ei kavandata.

### **6.2.15 Roheala (H)**

Roheala on peamiselt puhkamisele ja virgestusele suunatud, loodusliku maa, pargi, parkmetsa või muu vastava maakasutuse juhtotstarbega maa-ala, kuhu on lubatud väiksemahuliste puhkeotstarbeliste rajatiste (mänguväljak, varjualune jms) püstitamine. Rohealadel asuvatele metsadele rakenduvad ptk-s 17.3 esitatud väärtuslike metsade tingimused.

### **6.2.16 Kalmistu maa-ala (S)**

Kalmistu maa-ala on kalmistu ja matmisega seotud ehitise maa. Kalmistu maa-alale võib ehitada kalmistu ja matmisega seotud ehitisi. Kalmistu maa-ala mõjutab keskkonnaobjektina külgnevate alade kasutus- ja ehitustingimusi – sellel tuleb tagada elamumaale omane mürakategooria ning sellele ei või ulatuda veehaarde sanitaarkaitseala.

### **6.2.17 Veekogu maa-ala (V)**

Veekogu maa-ala on loodusliku või tehisveekogu alune maa.

Üldplaneeringus on esitatud Eesti topograafia andmekogu (ETAK) veekogude andmed. Täiendavalt on lisatud veekogu maa-alaks Kentsi paisjärve paisutus.

### 6.2.18 Supelranna maa-ala (SP)

Supelranna maa-ala on avalikult kasutatav piirkond veekogu ääres inimeste puhkamiseks ja suplemise võimaldamiseks koos selleks vajalike rajatistega. Supelranna maa-alale võib ehitada randa teenindava hoone, milles pakutakse toitlustuse, vetelpääste, tualettruumi, pesemise, riietumise jms teenust. Ehituskeeluvööndisse hoone ehitamise soovi korral on vajalik läbi viia ehituskeeluvööndi vähendamise menetlus konkreetses asukohas. Supelranna maa-alale võib ehitada randa teenindava rajatise (spordi- ja mänguvahendid ning -platsid, pingid, vaatlustornid, piknikupaviljonid, terrassid, riietuskabiinid, välisvalgustus, parkla jms). Supelranna maa-alaga piirnevale vee-alale võib ehitada randa teenindava rajatise (sild, hüppetorn, liumägi, veega seonduva puhkerajatis jne).

Supelranda teenindavate rajatiste ehitamist ei ole lubatud Vaikse järve äärde supelranna maa-alale, va ühe riidevahetuskabiini rajamine. Sellisel juhul on võimalik olemasolevat supluskohta edasi kasutada ning samal ajal vältida ebasoodsaid mõjusid Natura 2000 elupaigatüüpidele.

### 6.2.19 Aianduse maa-ala (AM)

Aianduse maa-ala on pikaajaliseks kasutamiseks kavandatud aiandusega tegelemise maa-ala. Aianduse maa-alale võib ehitada tehnosüsteemita teisaldatava kasvuhuone.

Aianduse maa-ala kasutatakse kogukonnaaedade säilitamiseks ja rajamiseks. Kogukonnaaed on aianduslike saaduste kasvatamiseks kogukonna poolt ühiselt kasutatav maa-ala. Aianduse maa-ala võib olla kasutajate vahel kasutuskorra või muul viisil (osaliselt) ära jagatud. Kogukonnaaiad on üheks kliimamuutuse negatiivseid mõjusid leevendavaks meetmeks. Kogukonnaaiad tõstavad asularuumi kvaliteeti: toetades elanike eluviiside mitmekesisust ja eneseteostusvõimalusi, toimides osana rohevõrgustikust, suurendades asulakeskkonna looduslikku liigirikkust. Kogukonnaaiad on vajalikud korterelamute rühmadega asulates. Aianduse maa-ala määratakse kogukonnaaia tarbeks:

- Ulila alevikus;
- Räämsi külas;
- Puhja alevikus;
- Kureküla alevikus;
- Elva linna Arbimäe piirkonnas;
- Hellenurme külas;
- Annikoru külas.

Rõngu alevikus säilitatakse kogukonnaaed segahoonestuse maa-alal.

## 6.3 Detailplaneeringu koostamise kohustusega alade ja juhtude määramine

Linnas ja alevikes tuleneb detailplaneeringu koostamise kohustus planeerimisest. Detailplaneeringu koostamine on nõutav ehitusloakohustusliku hoone püstitamiseks, olemasoleva hoone laiendamiseks üle 33 protsendi selle esialgu kavandatud mahust ning olulise avaliku huviga rajatise püstitamiseks. Detailplaneeringu koostamise kohustusega alad on:

- Elva linn;
- Puhja alevik;
- Rannu alevik;
- Rõngu alevik;
- Ulila alevik.

Üldplaneeringuga tehakse ettepanek vähendada alevike piire, mille tulemusel väheneb planeerimisest tulenev detailplaneeringu kohustusega ala. Üldplaneeringuga tehakse ettepanek muuta



Kureküla alevik küla staatusesse, mille heakskiitmisel kaob alal detailplaneeringu koostamise kohustus. Põhjendatud juhul, ennekõike suurest avalikust huvist lähtuvalt, on kohaliku omavalitsuse volikogul planeerimisseaduse alusel õigus nõuda detailplaneeringu koostamist olenemata sellest, et see üldplaneeringus märgitud ei ole.

Detailplaneeringu koostamise kohustusega juhud väljaspool linna ja alevikku:

- maa-ala jagamine enam kui kaheks alla kahe (2) ha suuruseks katastriüksuseks (välja arvatud teenindamiseks vajalike rajatiste jaoks moodustatavad katastriüksused);
- keskkonnanahäiringuga uue tööstus- ja tootmishoone kavandamine;
- uue üle 1000 m<sup>2</sup> suletud netopinnaga äri-, tootmis- või ühiskondliku otstarbega hoone või hoonete grupi kavandamine;
- uue üle 50 majutuskohaga hooldekodu, turismitalu või puhkemaja kavandamine;
- avaliku veekogu ja avalikult kasutatava veekogu äärde või kohale väljaspoole üldplaneeringuga määratud supelranna ala ehitatava olulise avaliku huviga ehitise kavandamine;
- väärtuslikule maastikule ehitise, mis oma mahult ja arhitektuurilt eristub väärtuslikul maastikul välja kujunenud ehitistest, kavandamine;
- juhul kui hoonestamata katastriüksusele soovitakse ehitada päikeseparki ja lähim päikesepark (sh ka ehitusloa või teatise alusel ehitist võimaldav) on lähemal kui 500 m;
- juhud, mil kavandatav toob ümbritsevasse väljakujunenud ruumi märkimisväärse majanduslikule, kultuurilisele, sotsiaalsele või looduskeskkonnale avalduva mõju.

Täiendavalt määratakse ala, mille arendamisel koostatakse piirkonda terviklikult hõlmav detailplaneering:

- Peedu tee 40, 42, 44, 50 ja 52 kavandatud väikeelamupiirkonna planeerimiseks.

#### **6.4 Ehitamine detailplaneeringu koostamise kohustusega alal olemasoleva hoonestuse vahele (planeerimisseaduse § 125 lg 5 käsitlus)**

Planeerimisseadus võimaldab detailplaneeringu koostamise kohustusega alal detailplaneeringut koostamata püstitada või laiendada projekteerimistingimuste alusel olemasoleva hoonestuse vahele jäävale kinnisasjale ühe hoone ja seda teenindavad rajatised, kui:

- ehitise sobitub mahuliselt ja otstarbalt piirkonna väljakujunenud keskkonda, arvestades sealhulgas piirkonna hoonestuslaadi ning
- üldplaneeringus on määratud vastava ala üldised kasutus- ja ehitustingimused, sealhulgas projekteerimistingimuste andmise aluseks olevad tingimused, ning ehitise püstitamine või laiendamine ei ole vastuolus ka üldplaneeringus määratud muude tingimustega.

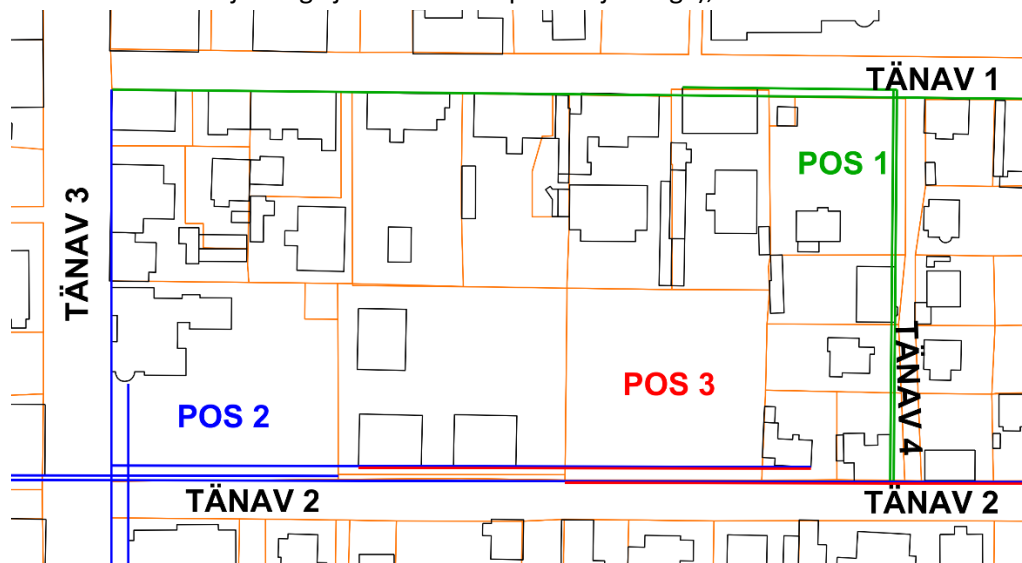
Ehitusseadustiku seletuskirja kohaselt on üldplaneeringust tulenevate tingimuste all silmas peetud üldplaneeringus kehtestatud maakasutus- või ehitustingimusi. Projekteerimistingimused peavad lähema olemasolevast üldplaneeringust. Projekteerimistingimustega ei saa teha erandeid ja muuta üldplaneeringuga määratletud tingimusi või määratleda tingimusi, mis ei tulene üldplaneeringust. Näiteks ei saa muuta kinnisasja kasutamise sihtotstarvet, korraldada ümber liikluskeemi või lubada ehitada ehitisi, mis ei vasta üldplaneeringus toodud üldistele parameetritele.

Üldplaneeringuga määratakse planeerimisseaduse § 125 lg 5 erandi käsitluseks allolevad põhimõtted:

- maakasutuse juhtotstarve ja selle kasutamise tingimused on määratud üldplaneeringu seletuskirjas ja joonistel;

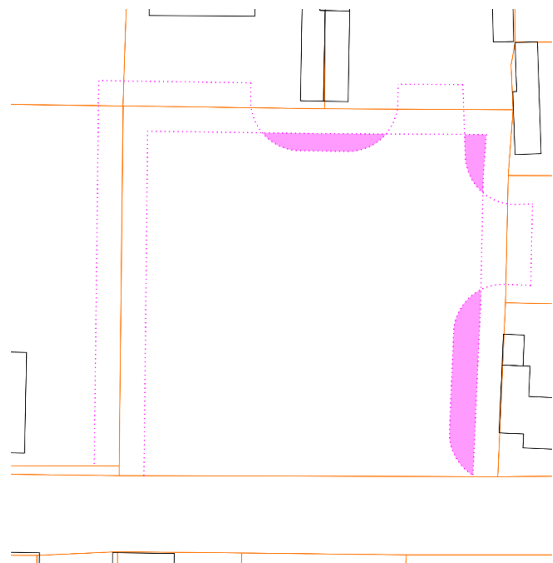


- suurim lubatud arv maa-alal – maaüksusel võib olla kokku üks põhihoone ja kaks abihoonet, kui seda võimaldab vastava maakasutuse suurim lubatud ehitisealune pind ja muud üldplaneeringuga määratud tingimused;
- asukoht – asukoht määratakse tänava suhtes lähtuvalt piirkonna hoonestuslaadist ning teiste ehitiste suhtes lähtuvalt kehtivatest nõuetest (üldplaneeringus sätestatu, õigusaktidest, standarditest ja juhenditest tulenev nagu tuleohutus, insolatsioon tagamine jms):
  - tänava suhtes ei tohi uus hoone olla tänava teljele lähemal ega kaugemal, kui on olemasolevad hooned. Võrreldavaks lõiguks tuleb võtta ehitussooviga alast mõlemas suunas ristuvate tänavateni jääv ala. Juhul, kui ehitatav hoone on ristuva tänava ääres, tuleb arvestada nii mõlema tänava ehitusjooni kui ka ristmikule järgneva tänava ehitusjoont. Täpse asukoha tänava suhtes määrab vallavalitsus arvestades missugune on tänava võimalik areng (sh võimalik laienemine) tulevikus. Joonis 19 on esitatud ehitusjoone käsitlus erinevas asukohas olevate alade puhul (Pos 1 korral rohelse joonega, Pos 2 korral sinise joonega ja Pos 3 korral punase joonega);



Joonis 19. Piirkonna hoonestuslaadi käsitlus.

- kuja jagamise üldine põhimõte on, et lähtutakse olemasolevatest ehitistest. Kui ehitist ja sellest lähtuvat kuja ei ole, jagatakse tulevane võimalik kuja naabrite vahel pooleks, kui ei ole kinnistusraamatusse kantud teistsugust kokkulepet või kui ehitada sooviv isik täidab kuja leevendamiseks vajalikud tingimused (nt tagab tuleohutuskuja puhul vastavad tuld tõkestavad meetmed). Ehitiste olemasolul arvestatakse olemasoleva ehitise kuja ning sellest üle jääval alal jagatakse kuja pooleks. Joonis 20 (aluseks on võetud Joonis 19 olev krunt Pos 3) on punktiiriga esitatud kuja, mis lähtub  $\frac{1}{2}$  põhimõttest ning värvitud alaga on esitatud kuja osa, mis tuleneb olemasolevatest ehitistest ja ulatub kaugemale  $\frac{1}{2}$  põhimõttega kuja piirjoonest;



Joonis 20. Kuja käsitluse skeem.

- lubatud suurim ehitisealune pind on määratud üldplaneeringu seletuskirjas vastavalt juhtotstarbele;
- kõrgus ja vajaduse korral sügavus – kõrguse puhul lähtutakse piirkonna hoonestuslaadist ning võetakse aluseks samal tänaval olev kõrgeim sama kasutusotstarbega hoone. Sügavuse määramise vajadusel lähtutakse kaalutusotsusest;
- arhitektuurilised, ehituslikud ja kujunduslikud tingimused – lähtutakse piirkonna hoonestuslaadist ja kvaliteetse ruumi põhimõtetele vastavast kaalutusotsusest;
- ehitusuuringu tegemise vajadus – lähtutakse piirkonnale iseloomulikest näitajatest ja kaalutusotsusest;
- haljastuse, heakorra ja liikluskorralduse põhimõtted – haljastuse ja heakorra tingimused on määratud üldplaneeringu seletuskirjas vastavalt juhtotstarbele. Liikluskorralduse põhimõtteks on juurdepääsu kavandamine avalikule teele järgides asjakohaseid õigusakte ja linnalise keskonna puhul linnatänavate standardit.

## 7 Maareformiseaduse ja looduskaitseaduse tähenduses tiheasustusega alade määramine

Maareformiseaduse tähenduses tiheasustusala piir mõjutab läbi õigusaktide maareformi käigus läbi viidavate menetluste üksikasju ja protseduureegleid. Samuti on see seni mõjutanud maamaksu arvestust, ehk seda on praktikas võrdsustatud maamaksuseaduse mõistes tiheasustusalaga. Tiheasustusaladel looduskaitseaduse mõistes on looduskaitseadusest tulenevad erisused ranna ja kalda ehituskeeluvööndi ulatuse arvestamisel. Samuti tuleb neil aladel teostada üksikpuude raiet kohaliku omavalitsuse poolt väljastatud loa alusel. Tiheasustusala mõiste ei ole riiklikul tasemel määratud. Tiheasustusala määramine on kohaliku omavalitsuse otsustada lähtuvalt maa-ala elanike arvust, hoonestuse kompaktsusest ja teenuste kättesaadavusest (nii taristu ühisvõrgud kui ka osutatavad teenused).

Üldplaneering määrab maareformi ja looduskaitseaduse tähenduses tiheasustusaladeks (põhijoonisel piiritletud ala ulatuses) järgnevad alad:

- Elva linn (sh arvestades ptk 28 esitatud piiri muutmise ettepanekut);
- Puhja alevik;
- Rannu alevik;
- Rõngu alevik;
- Ulila alevik;
- Annikoru küla (osaliselt, joonisel esitatud mahus);
- Hellenurme küla (osaliselt, joonisel esitatud mahus);
- Rääsi küla (osaliselt, joonisel esitatud mahus).

## 8 Transpordivõrgustiku üldise asukoha määramine, liikluskorralduse üldiste põhimõtete määramine, tänavade kaitsevööndi laiendamine

### 8.1 Liikuvuse üldpõhimõtted

Elva vallas on nii linnaline kui maaline asustus. Elva linn on väga selgelt linnaline, kus linna suuruselt lähtuvalt on võimalik töö-haridus-kodu-teenused-kaup liikumised teha autovabalt. Samas on Elva linn tõmbekeskuseks maapiirkondadele, kus suur osa inimesi elab väljaspool tihedat asustust ning igapäevategevuste (tööl käimine, hariduse omandamine, teenuste ja kaupade saamine) jaoks on vajalik eelkõige mootorsõidukitega liikumine. Eelnevast lähtuvalt tuleb Elvas võimaldada heal tasemel

kergliiklust ja ühistransporti, kuid tuleb tagada ka autoliiklus. Muudes keskustes tuleb tagada kergliikluse liikumise tingimused.

Valla keskustes tuleb tagada ohutu jalgsi ja jalgrattaga liikumine tömbekeskuste (haridusasutused, poed, töökohad) ja lähipiirkonna elanike kodude vahel võttes aluseks linnatänavate standardis<sup>2</sup> sätestatud liiklejate hierarhia. Seda põhimõtet tuleb arvestada kõigis olukordades, ka nendes kus on ruuminappus ning sel juhul tuleb projekteeerimise lähtetasemeid alandada kas kõigil liiklejagruppidel või hierarhias madalamal tasemel olevatel liiklejagruppidel. Ruumpuudus ei ole põhjenduseks hierarhias kõrgemal tasemel olevale liiklejale halvema ruumi kavandamiseks.

Kaalutus	Liiklejate hierarhia
Esmane ↓ Viimane	lapsed, vanurid, puuetega inimesed
	teised jalakäijad
	jalgratturid
	ühistransport
	avarii ja hooldeteenistus
	muu motoriseeritud liiklus

Joonis 21. Liiklejate hierarhia.

Vähese liiklusega kvartalisesestel aladel võib erinevate liiklejagruppide liikumine olla korraldatud jagatud ruumina (st et ei ehitata eraldi kõnni- või kergliiklusteid), suurema liiklusega tänavatel ning tömbekeskuste piirkonnas tuleb eraldada jalg-, jalgratta- ja autoliiklus. Üldplaneering ei määra missugustel tänavatel ehitatakse eraldi liiklemisruumid, vaid annab üldise põhimõtte.

Parkimiskorralduse kavandamisel tuleb arvestada tulevaste tarbijate liikumisviisidega ning sellest lähtuvalt kavandada maapiirkondades vajadusel rohkem parkimiskohti, kui see on vajalik suuremate linnadega sarnastel asumatel, sest maapiirkonna kliendid kasutavad suuremate vahemaade tõttu rohkem autotransporti. Ühistranspordipeatuste (sh raudtee peatuste) juures tuleb luua võimalused ka jalgrataste ja kergliikurite parkimiseks, sõltuvalt peatuse kasutajate arvust ja iseloomust lähtuvalt määrata kohtade arv, kohtade täitumisel luua neid juurde. Pikemaajalisel parkimisel on oluline tagada ka videovalve ja valgustus, et luua turvatunne ja saada rohkem kasutajaid.

Tiheasustusaladel kavandatakse teedevõrk üldjuhul linnatänavate standardi kohaselt. Erandeid sellest võib teha kaalukate põhjuste korral.

## 8.2 Kohalike teede üldise asukoha ja põhimõtete määramine

Üldplaneering määrab põhijoonisel kohalike teede üldise vajaduse ehitusseadustiku kohase kohaliku tee mõistes. Kohalik tee on tee, mille osas omaniku ülesandeid täidab kohaliku omavalitsuse üksus. Kohalik tee võib olla avalikuks kasutamiseks määratud eratee, kohalikule omavalitsusele kuuluv tee või kohaliku omavalitsuse otsuse kohaselt kohaliku omavalitsuse hallatav kohaliku liikluse korraldamiseks vajalik muu tee. Põhijoonisele on kantud uuringu „Elva valla teevõrgustiku ning Elva ja Viljandi valdade tuletõrje veevõtukohtade paiknemise ja ligipääsetavuse uuring“ kohaselt kohaliku tee kriteeriumitele vastavad teed. Kohalike teede vajadus üldplaneeringu põhijoonisele kantuna kujutab tulevikuvisioni, mille poole kohalik omavalitsus teedevõrgu edasisel arendamisel ning planeeringu elluviimisperiodil püüdleb. Kuna arengud ja olukorrad võivad tulevikus muutuda, siis kohaliku teedevõrgu tulevikuvisioni elluviimisel rakendatakse järgnevaid põhimõtteid.

Kohalikuks teeks määratakse tee:

- mis viib ühiskondliku kasutusega hooneni;
- mis moodustab osa jätkuvast avalikult kasutatava tee marsruudist;
- mis on juurdepääsuteeks avaliku huvi või avaliku kasutusega kinnistule (registreeritud supluskoht, tähtis turismiobjekt, kaitseala külastuskeskus, kallasrada, avalik veeskamiskoht jne);

<sup>2</sup> EVS 843:2016 Linnatänavad

- millel kulgeb ühistranspordi või koolibussi liin;
- mis on oluliseks ühendusteeks avalikult kasutatavate teede vahel;
- mis on juurdepääsuteeks vähemalt kolmele elukondlikult kasutatavale kinnistule;
- millel esinevad muud asjaolud, mis koostoimes on piisavalt kaalukad, et tee kohalikuks teeks määrata.

Planeeringuga määratud üldine teedevõrk tagab planeeringulahenduse liikluskorralduse tõhusa ja ohutu toimivuse. Kõik planeeringus kajastatud põhi-, tugi- ja kõrvalmaanteed on ja jäävad avalikuks kasutamiseks, olenemata nende omandi võimalikust muutumisest ajas. Uusi arendusi teenindavad teed ehitatakse välja ala arendaja poolt (vastavalt projekteerimistingimustele või detailplaneeringule) ning kui need vastavad ülaltoodud tingimusele, siis kohalik omavalitsus kaalub pärast väljaehitamist nende teede määramist kohalikuks teeks.

Omanikul, kelle kinnisasjale puudub vajalik juurdepääs avalikult kasutatavalt teelt või kinnisasja eraldiseisvalt osalt tuleb sõlmida naabermaauksuste omanikega vastavad servituudikokkulepped. Kokkuleppele mitte jõudmisel on õigus nõuda juurdepääsu määramist kohtu kaudu.

### 8.3 Uute kergliiklusteede kavandamine

Kergliiklustee üldplaneeringu mõistes on liiklusseaduse<sup>3</sup> kohane:

- jalgratta- ja jalgteed (jalgrattaga, kergliikuriga, pisimopeediga, robotliikuriga ja jalakäija liiklemiseks);
- jalgrattarada (jalgrattaga, kergliikuriga, pisimopeediga või kahe rattalise mopeediga liiklemiseks);
- jalgrattateed (jalgrattaga, kergliikuriga, pisimopeediga või kahe rattalise mopeediga liiklemiseks) ja
- jalgteed (jalakäija, robotliikuri ja kergliikuriga liiklemiseks).

Kergliiklustee puhul on eelkõige oluline, et jalakäijale, jalgratturile ja kergliikuriga liikujale on ette nähtud eraldi ohutu tee või tee osa. Kergliiklusteede planeerimisel on oluline, et need ühendaksid olulisi sihtpunkte (elu- ja töökohad ning teenuste osutamise kohad) ja moodustaksid tervikliku toimiva võrgustiku. Teenuste, töökohtade, haridusasutuste jne kättesaadavuses on suur osa avalikku ruumi siduval jalg- ja jalgrattateede võrgustikul.

Uute kergliiklusteede kavandamisel on täpsustatud maakonnaplaneeringus kavandatud kergliiklusteede võrgustikku ja püütud siduda olemasolevaid lõike tervikuks. Üldplaneering ei määratle millisel pool sõiduteed kergliiklustee peab paiknema ning missuguse liiklusseaduse kohase tee või tee elemendiga on tegemist – täpne lahendus kujundatakse tee projekteerimise käigus vastavalt kehtivatele normidele ja ruumilisele situatsioonile. Planeeritud kergliiklusteed (sh ka olemasolevad) on esitatud põhihoonisel. Kergliiklustee projekteerimisel (sh juba projekteerimistingimuste määramise staadiumis) tehakse koostööd Muinsuskaitseametiga ja/või Keskkonnaametiga, kui projekteeritava tee alas asub vastavalt muinsuskaitsealune või looduskaitsealune objekt. Keskkonnaametiga tehakse koostööd Elva-Kalme maantee äärde kavandatud kergliiklustee projekteerimisel.

Elva-Palupera-Kähri teele kavandatav kergliiklustee piirkonda jääb põlispuude allee, mis ei ole mälestis, kuid arvestatav maamärk Hellnurme ja Palupera mõisatee vahelisel alal. Põlispuud paiknevad ida ja lõuna pool olemasolevat Elva-Palupera-Kähri teed. Kergliiklustee projekteerimisel on otstarbekas kergliiklustee projekteerida lääne ja põhja poole olemasolevat maanteed. Kergliiklustee projekteerimistingimuste andmisel ja projekti koostamisel tehakse koostööd Muinsuskaitseametiga.

<sup>3</sup> Alloleva loetelu sulgudes osa on võetud liiklusseadusest üldplaneeringu lugejale selgituseks. Võimalikul liiklusseaduse regulatsiooni muutumisel muutub ka sulgudes olev loetelu.

## 8.4 Tänava kaitsevööndi laiendamine

Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd on teed ümbritsev maa-ala, mis tagab tee kaitse, teehoiu korraldamise, liiklusohutuse ning vähendab teelt lähtuvaid keskkonnakahjulikke ja inimestele ohtlikke mõjusid. Teel on kaitsevöönd, kui tee on avalikult kasutatav. Ehitusseadustik määrab kõigi linnas, alevis või alevikus paiknevate teede ehk tänavate kaitsevööndiks sõiduraja välimisest servast kuni 10 m. Suurema liikluskoormusega ja läbiva liiklusega teede ääres on ennekõike teest tulenevate häiringute ja/või ohutuse tagamiseks mõistlik hoida asustust (sh uusi hooneid, seadmeid, reklaamtahvleid) ja rahvaüritusi kaugemal kui õigusaktides sätestatud norm.

Tänava kaitsevöönd on laiendatud 30 meetrini tee servast (põhijoonisel näidatud ulatuses):

- Puhja alevikus riigitee nr 92 Tartu-Viljandi-Kilingi-Nõmme km 22,376-22,797 (Õhtu tn kuni Kaevu tee);
- Puhja alevikus riigitee nr 92 Tartu-Viljandi-Kilingi-Nõmme km 21,236-21,641 (asula piirist kuni riigiteeni 22123 Puhja-Mõisanurme/ Hommiku tn);
- Puhja alevikus riigitee nr 22114 Puhja-Vihavu km 0,398-0,668 (Tiide tee kuni Lemmatsi tee);
- Puhja alevikus riigitee nr 22116 Puhja-Rämsi km 0-0,287 (riigiteest 92 Tartu-Viljandi-Kilingi-Nõmme põhimaantee kuni asula piirini);
- Puhja alevikus riigitee nr 22150 Elva-Puhja km 13,684-13,919 (asula piirist kuni Nooruse tn);
- Rannu alevikus riigitee nr 47 Sangla-Rõngu km 10,764-11,54 (asula piirist asula piirini);
- Rannu alevikus riigitee nr 22165 Rannu puiestee km 0,448-1,078 (asula piirist kuni kõrvalmaanteeni 22160 Elva-Rannu / Elva tee);
- Rannu alevikus riigitee nr 22166 Rannu ringtee km 0-1,424 (tugimaanteest 47 Sangla-Rõngu kuni kõrvalmaanteeni 22160 Elva-Rannu/ Elva tee);
- Rannu alevikus riigitee nr 22160 Elva-Rannu km 13,342-13,577 (Järve teest kuni riigiteeni 47 Sangla-Rõngu);
- Rannu alevikus riigitee nr 22160 Elva-Rannu km 12,382-12,759 (asula piirist kuni Ringtee);
- Rõngu alevikus riigitee nr 52 Viljandi-Rõngu km 60,227-60,641 (asula piirist kuni Tehase tn);
- Rõngu alevikus riigitee nr 71 Rõngu-Otepää-Kanepi km 0,629-0,759 (kohalik tee Kapta-Täku kuni asula piirini);
- Rõngu alevikus riigiteel nr 3 Jõhvi-Tartu-Valga km 173,407-175,190 (asula piirist asula piirini).

Kui alevike piire vähendatakse vastavalt peatükile 28, siis väheneb vajadus kaitsevööndi laiendamiseks, kuna väljaspool alevikku asuvad teed ei ole tänavad ning neile kehtib kaitsevöönd 30 m äärmise sõiduraja servast.

Üldplaneeringu joonisel on kaitsevööndi laius arvestatud teeregistri järgsest tee teljest, millele on liidetud 4 meetrit (ligikaudne sõiduraja laius). Tänava kaitsevöönd täpsustatakse enne ehitustegevuse kavandamist kohapeal (loamenetluseta ehitamise korral), projekteerimistingimustega (kui on kohustus) ja/või detailplaneeringuga (detailplaneeringu kohustuse korral). Ehitusloakohustuslike hoonete kavandamine maantee kaitsevööndis on põhjendatud liiklusseaduse mõistes asula liikluskeskkonnas ja olemasoleva hoonestusjoone olemasolul või hoonestusjoone pikendamisel. Nendel juhtudel on oluline, et arendaja ja/või tulevane omanik arvestaks liiklusest tuleneva müra ja teiste häiringute (õhusaaste, vibratsioon) kahjuliku mõjuga ja vajadusel tagaks leevendavate meetmetega nõuetele vastavad keskkonnatingimused.

Planeeringuga ei tehta ettepanekuid riigitee kaitsevööndi vähendamiseks.

Omandi kitsendamine tänava kaitsevööndi suurendamisel on põhjendatud ning võimaldab parema ja ohutuma ruumi kujundamist. Teelõikudel, kus kaitsevööndit laiendatakse, on hoonestusjoon veel välja kujunemata. Tee kaitsevööndis kehtivad piirangud tulenevalt õigusaktidest. Kaitsevööndis kehtivatest

piirangutest võib kõrvale kalduda kaitsevööndiga ehitise omaniku nõusolekul, kui see ei vähenda ehitise ohutust, mis tähendab, et vajadusel on võimalik koostöös tee omanikuna leida paindlikke lahendusi ka kaitsevööndi sees. Lokaalsed küsimused lahendatakse koostöös tee omanikuga detailplaneeringu, projekteerimistingimuste, ehitusloa või ehitusteatise menetlemisel.

## **8.5 Riigitee ja olulise liikluskoormusega maantee kaitsevööndi ulatuses olevad ehituspõhimõtted**

### **8.5.1 Üldpõhimõtted**

Tegevus tee kaitsevööndis on reguleeritud ehituseadustikuga. Riigitee ja olulise liikluskoormusega maantee kaitsevööndis kehtivad järgmised ehituspõhimõtted.

Üldjuhul tuleb vältida arendusaladel sademevee juhtimist riigitee kraavidesse. Riigitee alune maa on vajalik tee muldkeha kaitsmiseks uhtumise ja liigniiskuse eest. Maaparanduslikul eesmärgil sademevee juhtimine riigitee kraavidesse on võimalik vaid põhjendatud juhtudel koostöös Transpordiametiga.

Vältida tuleb tehnovõrkude paigaldamist riigitee alusele maale. Riigitee alune maa on riigitee rajatise teenindamiseks ning vaba ruumi olemasolul antakse nõusolek seda maad kasutada. Samuti tehakse erandeid liiklusseaduse mõistes asula keskkonnas. Tehnovõrgu paigaldust tuleb hinnata igakordselt suuremas täpsusastmes geodeetilise alusplaani olemasolul ja menetleda seda kas projekteerimistingimuste või detailplaneeringu kaudu. Erisused selgitatakse koostöös Transpordiametiga.

### **8.5.2 Olulise liikluskoormusega maantee põhimõtted**

Olulise liikluskoormusega maanteeks (aastane keskmine liikluskoormus üle 6000 auto päevas) on põhimaantee nr 3 Jõhvi- Tartu- Valga lõigus, mis jääb Elva linna Kulbilohu asumil loodeserva. Liikluskoormus nimetatud lõigus on aasta lõikes keskmiselt 6141 auto päevas. Olulise liikluskoormusega maantee ülesanne on teenindada peamiselt läbivat liiklust. Võimalusel tuleb arvestada, et kohaliku liiklust teenindab eelkõige kohalik tee. Olulise liikluskoormusega maanteega külgneva ehitustegevuse kavandamisel ei saa üldreeglina uusi samatasandilisi ristumiskohti planeerida. Juurdepääsuks tuleb kasutada kohalikke teid ja olemasolevaid ristumisi riigiteega. Juurdepääsu tagamiseks olulise liikluskoormusega maanteele tuleb üldjuhul vastavalt asjaõigusseaduse § 156 kinnistute maakorralduslikul jagamisel juurdepääs tagada seni kinnistut teenindanud juurdepääsu kaudu ühiselt. Uutel moodustatavatel katastrirüksustel puudub õigus igapähe eraldi juurdepääsu saamiseks olulise liikluskoormusega riigiteelt.

## **8.6 Uue või oluliselt muudetava maanteelõigu kavandamine**

Oluliselt muudetava teelõiguna tähistatakse pikemat teelõiku, mille osas võib eeldada, et liiklemise sujuvuse tagamiseks, liiklusohutuse parendamiseks ning tee funktsiooni tagamiseks on vajalik ühe või mitme järgnevalt loetletud meetme rakendamine – tee geomeetria muutmine, sõidusuundi eraldava piirde paigaldamine, täiendavate sõiduradade ehitamine, kogujateede ehitamine, olemasolevate ristumiskohtade arvu oluline vähendamine, eritasandiliste ristumiskohtade rajamine. Oluliselt muudetava teelõigu arendamine võib kaasa tuua muudatusi piirkonna teedevõrgus, sh muudatusi, mis on seotud teega piirnevate kinnistute juurdepääsuga. Oluliselt muudetavaks teelõiguks on:

- riigitee nr 3 Jõhvi-Tartu-Valga maantee lõigus Tartu-Elva km 137,0-159,3 (Kulbilohu viaduktist Tartu suunas);
- riigitee nr 3 Jõhvi-Tartu-Valga km 168,1-169,5 (Kirepi küla);
- riigitee nr 92 Tartu-Viljandi-Kilingi-Nõmme km 29,4-30,2 (Väike-Rakke kurv).

Eritasandilise ristmiku, mis ehitatakse 2+2 maanteeks rekonstrueeritava Tartu-Valga maantee sidumiseks Vapramäe-Peedu-Uuta teega, ning Nõo valla Vissi külas eritasandilise riste ühendamiseks olemasoleva teedevõrguga ehitatakse ja rekonstrueeritakse ka vajalikud kogujateed Elva ja Nõo valla territooriumitel.

## 8.7 Parklad

Üldplaneering näeb ette avaliku parkimisala kavandamise:

- Elva linnas Peedu raudteepeatuse juurde;
- Elva linnas Pikk tn 1a maaüksusele;
- Järvekülas juurdepääsuks Võrtsjärvele Paadisadama kinnistule;
- Kavandatava Käärdi raudteepeatuse juurde;
- Palupera raudteepeatuse juurde;
- Rannaküla supelranna parkla Kannistiku maaüksusele;
- Vehendi külas Tamme poldri läheduses Poldri maaüksusele.

## 8.8 Sadamate ja veeskamiskohtade asukoha määramine

Elva vallas on planeeritud kolm sadamaala:

- Jõesuu sadam;
- Limnoloogiajaama sadam;
- Reku sadam.

Sadamaala saab välja arendada sadamaseaduse kohaseks sadamaks.

Veekoguga seonduv ehitised paatide veeskamiseks ja kinnitamiseks ujuvillaga on planeeritud:

- Palupõhja külas Laeva-Palupõhja tee L4 maaüksusele;
- Purtsi küla Voore linnamäe maaüksusele;
- Rannakülas Kanaliotsa parkla maaüksusele;
- Rannakülas Kubjaranna maaüksusele;
- Rannakülas Rohuveski maaüksusele;
- Rannakülas Ujumiskoha maaüksusele;
- Ulila alevikus Soo tn 1a maaüksusele;
- Vehendi külas Purjeka maaüksusele;
- Väike-Rakke külas Rajaratta maaüksuse lähedale reformimata riigimaale.

Esitatud asukohtades tuleb tagada ehitatava objekti ehitamisel selle avalik kasutus, täiendavaid tingimusi üldplaneeringuga ei määrata. Lauter on looduslik veeskamise koht, mida ei ehitata ning käesolevas peatükis ei käsitleta.

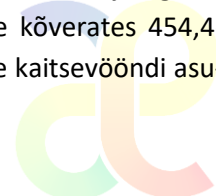
## 8.9 Lennuväljad

Valla idaosa paikneb Tartu lennuvälja lähiümbruse piirangupindadega kaetud alal. Lennuvälja lähiümbruse piirangupinnad on kantud üldplaneeringu põhijoonisele. Takistuste piirangupind on lennuvälja või kopteriväljaku ümber olev õhuruumi osa, milles tagatakse saabuvate ja väljuvate õhusõidukite ohutu lennutegevuse korraldamine. Takistuste piirangupindade projektsioonid maapinnal moodustavad lennuvälja või kopteriväljaku lähiümbruse.

## 8.10 Raudteetaristu

Planeeringuala läbib Tartu-Valga raudteeliin. Raudteeliini Aiamaa-Uderna lõigul on väikese raadiusega kõveraid, mis vajavad õgvendamist kui plaanitakse Tartu-Riia suunal reisirongide kiiruste tõstmist. Samuti võib tekkida vajadus teise peatee ehitamiseks.

Planeeringuala läbib Tartu-Valga raudteeliin. Elva valla haldusalas on kiiruse tõstmiseks vaja õgvendada Tartu-Valga liinil olemasolevat raudteetrassi Elva-Palupera-Puka jaamavahe kõverates 454,4-456,6 km ja 466,6-470,4 km (vt Joonis 22). Koos õgvendustega muutub ka raudtee kaitsevööndi asukoht.





Joonis 22. Planeeritud Tartu-Valga raudtee õgvendused koos kaitsevööndiga (30 m teljest). **ER on lubanud skeeme täiendada, võimalik muudatus kooskõlastamise protsessi jooksul.**

Õgvenduste ja teise peatee edasine kavandamine toimub avatud menetluses väljastatud projekteerimistingimuste alusel.

Pikemas perspektiivis, rongide liiklussageduse suurenemise ja kaubavoogude läbilaskevõime ammen-dumise riski korral, on Tartu-Valga liinil planeeritud jaamavahedes rajada paralleelselt olemasoleva raudtee peateega teine peatee (raudtee telgede vahega vähemalt 4,5 meetrit). Seoses sellega peab arvestama olemasoleva raudtee kaitsevööndi laienemisega. Tartu-Valga raudtee olemasolev trassikoridor Elva valla haldusalas võimaldab raudteemaale teise rööpapaari rajamist, väljaarvatud õgvenduste asukohtades.

Käärdi õgvendusalale kavandatakse täiendav Käärdi raudteepeatas.

Mesika tn pikendusele kavandatakse nii autoliikluse kui kergliikluse eritasandiline ristumine. Elva kesk-linna raudteejaama piirkonda kavandatakse kergliikluse tunnel.

Elva vallas asuvad järgmised kasutatavad raudtee ületuskohad, kus tuleb rekonstrueerimisel tagada nõuetekohane lahendus:

- Elvas Peedul Vapramäe-Peedu-Uuta tee nr 22156 ristumine auto- ja kergliikluse kasutamiseks;
- Elvas Peedul Jaama tn pikenduse ristumine, kergliikluse kasutamiseks;
- Elvas Side tn ristumine auto- ja kergliikluse kasutamiseks;
- Elvas jaamahoone ja Vaikse tänava ristumine kergliikluse kasutamiseks – rekonstrueerimine tunneliks;
- Elvas Puiestee tn ristumine auto- ja kergliikluse kasutamiseks;
- Kalme ja Uderna külade piiril Kalme-Uderna tee nr 22168 ristumine auto- ja kergliikluse kasutamiseks;
- Paluperas Rõngu- Otepää- Kanepi tee nr 71 ristumine auto- ja kergliikluse kasutamiseks.



Palupera raudteepeatuse juures on vajalik peatuse ühendamine kergliiklusteega Rõngu- Otepää- Kanepi tee nr 71 ääres oleva kergliiklusteega, luua võimalus bussi peatumiseks peatuse juures ning rajada parkla nii autodele kui jalgratastele.

Linna läbival raudteelõigul tuleb mürakaardi alusel rakendada leevendavaid meetmeid müra ja vibratsiooni vähendamiseks (kiiruspiirang, mürasein).

Rajatised, mis ei ole raudtee sihtotstarbeliseks kasutamiseks vajalikud ning mille kogukõrgus on 30 m ja enam (nt tuulikud, mobiilimastid), tuleb kavandada selliselt, et nende kaugus raudtee kaitsevööndi piirist oleks võrdne rajatise kogukõrgusega.

## 9 Kohaliku tähtsusega jäätmekäitluskohtade asukoha määramine

Jäätmekäitluskoht on tehniliselt varustatud ehitised jäätmete kogumiseks, taaskasutamiseks või kõrvaldamiseks. Jäätmekäitluskoht on ka maa-ala, kus:

- jäätmete taaskasutamine võimaldab parendada mullaviljakust, maa-ala keskkonnaseisundit või selle kasutusvõimalusi;
- või maa-ala, kus tehakse jäätmete taaskasutamise või kõrvaldamise toiminguid, milleks ehitise olemasolu ei ole vajalik.

Jäätmekäitluskoha, kaasa arvatud prügilas asukoht määratakse planeerimisseaduses sätestatud korras. Jäätmekäitluskohaks ei loeta jäätmekogumisnõud, -konteinerid või muud -mahutid, mis on ette nähtud vaid ühte liiki tava- või ohtlike jäätmete esmakogumiseks jäätmetekitajalt, samuti ehitisi või teisaldatavaid hoiukohti, kuhu eelnimetatud mahutid tavajäätmete kogumiseks on paigutatud, või ehitisi, mida kasutatakse olmes tekkinud pakendijäätmete esmakogumiseks.

Elva vallas saab korraldatud jäätmeveoga hõlmamata jäätmeid üle anda järgnevates jäätmepunktides (kantud põhijoonisele):

- Elva linnas Nooruse tn 8;
- Puhja alevikus Nooruse tn 4;
- Rannu alevikus Ringtee tn 4;
- Rõngu alevikus Tehase tn 8.

Üldplaneering näeb ette Puhja, Rõngu ja Rannu jäätmepunktide rekonstrueerimise, mille käigus on võimalik ka asukohtade muutumine. Üldplaneering näeb ette kompostimisvõimalusega Elva jäätmejaama rajamise Kurelaane külla. Rajatav jäätmejaam saab Elva valla keskseks jäätmejaamaks.

## 10 Tehnovõrkude ja -rajatiste üldise asukoha ja nendest tekkivate kitsenduste määramine

### 10.1 Ühisveevärk ja -kanalisatsioon, reovee kohtkäitlus

Ühisveevärk ja -kanalisatsioon on ehitiste ja seadmete süsteem, mille eesmärk on majapidamiste veega varustamine või reovee ärajuhtimine. Ühisveevärgi ja -kanalisatsioonisüsteemi arendamise üldiseks eesmärgiks on tiheasustuspriirkondade ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni süsteemide vastavusse viimine Euroopa Liidu ja Eesti seadusandlusega nõutud tasemega, mis tagaks tarbijate puhta joogi-veega varustamise, reovee kogumise ja nõutud tasemel puhastamise. Üldplaneeringu lahendus tugineb Elva valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kavale (ÜVKA), mis on koostatud perioodile 2019-2030. Reovee kohtkäitlust reguleerib Elva valla reovee kohtkäitluse ja äraveo eeskiri. Eeskiri reguleerib valla haldusterritooriumil õigussuhteid, mis tekivad reovee kohtkäitluse planeerimisel,

ehitamisel ja kasutamisel, sealhulgas reguleerib kogumismahutitest reovee äravedu ja selle transportimist ühiskanaliseerimisele purgimiskohta.

Üldplaneeringu põhijoonisele on tugiinfona kantud olemasolevad reoveekogumisalad ja reoveepuhastite kujade ulatused. Võrkude võimalikud rekonstrueerimise ja laiendamise ulatused määratakse valla ÜVKA-ga.

Üldplaneering annab pikemaajalisi üldiseid suuniseid taristu arendamisele. Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni süsteemipärane väljaarendamine lähtub peamisest eesmärgist:

- tagada ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni teenus võimalikult paljudele elanikele;
- kaitsta kasutatavaid veeallikaid ja looduskeskkonda inimtegevusest tuleneva reostusohu eest.

Üldplaneeringus on määratud perspektiivis ühiskanaliseerimisega kaetav ala, mis hõlmab endas tiheasustusalal reoveekogumisalaga hõlmamata piirkondi, mis üldplaneeringu maakasutuse juhtotstarbe kohasel on võimalik hoonestada.

Tingimused perspektiivis ühiskanaliseerimisega kaetaval alal:

- ala arendaja peab tagama ühiskanaliseerimisega liitumise võimaluse (vald võib keelduda hoone kasutusloa väljastamisest kui ei ole liitumist). Kohalik omavalitsus koos vee ettevõtjaga püüab leida mõistlike lahendusi liitumisvõimaluste toetamiseks, kui see ühtib ÜVKA-ga;
- juhul kui olemasolevate võrkudega liitumine on majanduslikult või tehniliselt ebamõistlik tuleb lahendada reoveekäitlus omapuhastiga, millest lähtuv heitvesi immutatakse või juhitakse looduslikku eesvoolu (NB! Tagada tuleb vajalikud kujad);
- maaüksuse liitumine ÜVK süsteemiga on kohustuslik ühe aasta jooksul peale liitumispunktide rajamist;
- kui on teada suurema süsteemi välja ehitamise aeg ning see on lepingu või otsusega kaetud, siis on eraldi kaalutusotsuse alusel lubatud ka ajutise lekkekindla reovee kogumismahuti ehitamine.

Ühe kinnistu tarbeks rajatavaid puurkaeve lubatakse vaid juhul, kui puudub muu majanduslikult mõistlik alternatiiv. Puurkaevu või -augu või kanalisatsioonirajatise ehitamise kavandamisel, kui sanitaarkaitseala või hooldusala (kuja) ulatub naaberkinnistule, seatakse enne ehitustegevuse algust vastav servituut kinnistusraamatus.

## 10.2 Sademeveesüsteem

Sademevee kanalisatsioonivõrk on ehitiste ja seadmete süsteem, mille kaudu toimub sademevee-, drenaaživee ning muu pinna- ja pinnasevee ärajuhtimine. Sademevee süsteemidel on tihedamalt asustatud aladel oluline roll, kuna sademeveed võivad põhjustada kontrollimatuid tulvasid ja uputusi, pärsida reoveepuhastite tööd ning põhjustada reostust (ülevoolumid kanalisatsioonisüsteemist). Vett mitteläbilaskvate pindade paratamatu suurenemine seoses ehitustegevusega mõjutab ka loomulikku hüdroloogilist režiimi. Sademevee mõistlikul majandamisel saab sademevett kasutada efektiivselt haljasalade optimaalse niiskuse režiimi tagamiseks. Samuti kompenseeritakse immutamise ehitustegevusest põhjustatud põhjavee tasapinna alanemist, kuid tuleb veenduda, et sademevesi ei oleks saastunud. Kliimamuutustega seoses eeldatakse olulist arvutusliku äravoolu kasvu ning peamiseks murekohaks paljudel tiheasustusaladel on tulvavete ärajuhtimise lahenduste puudumine. Kombineeritud sademevee strateegia projekti raames on 2018. a koostatud Elva linna sademevee kanalisatsioonivõrgu eskiisprojekt, mida on soovituslik kasutada järgnevatel otsuste tegemisel.

Üldplaneering seab järgnevad põhimõtted sademeveesüsteemide edasisel arendamisel:

- sademeveekäitluse tingimused nähakse ette detailplaneeringus ja projekteerimistingimustes;
- sademevee käitluse lahendus antakse ehitise ehitusprojektis;

- tootmismaadelt kokku kogutav sademevesi tuleb enne suublasse juhtimist puhastada õli- ja liivapüüduris;
- kui pinnase iseloom, sademevee kvaliteet, õigusaktid ja muud asjaolud seda lubavad, immutatakse sademevesi või vähemalt osa sellest samal alal, kus see tekib;
- sademevee käitlusel eelistatakse looduslähedasi meetodeid, mis ühtlasi on efektiivselt kasutatavad tulvavete ärajuhtimiseks (vett läbilaskvad pinnakatted, tiigid, tehismärgalad, imbsüsteemid, filtersüsteemid, avatud kraavid jms);
- kui sademevett ei saa immutada ega juhtida tekkekohast edasi aeglustava (tõkestava) ja viivitava immutussüsteemiga, siis juhitakse vesi edasi toruga, rakendades vajadusel enne suublasse juhtimist aeglustust (tiigid) ja puhastust;
- sademevee ärajuhtimise kavandamisel arvestatakse võimalikult palju loomulike äravoolutingimustega ning valgalade piiridega;
- sademevett ei tohi suunata naaberkinnistule kui ei ole kokku lepitud teisiti. Sademevee käitlemise lahendus tuleb anda projektis kinnistu siseselt (immutamine, suunamine sademevee võrku vms);
- sademeveesüsteemi osana toimivaid kraave on keelatud likvideerida, tagada tuleb nende toimimine süsteemi osana;
- sademevett ei tohi üldjuhul juhtida reoveekanaliseerimisele.

Sademevee maaparandussüsteemi juhtimise soovi korral tuleb arvestada maaparandusseaduse ja asjaõigusseaduse sätetega.

### 10.3 Elektrivõrk

Üldplaneeringu põhijoonisele on tugiinfona kantud põhivõrgu elektriliinid ja alajaamad pingega 110-330 kV.

Tiheasustusaladele ehitatavad uued elektriliinid rajatakse maa-aluste liinidena. Tiheasustusala ja selle lähialal olevad elektriliinid ehitatakse ümber maa-alusteks liinideks. Tiheasustusala ja selle lähiala läbiavad kõrgepingeliinid asendatakse kõrgepinge maakaablitega. Lähiala ulatus määratakse kohaliku omavalitsuse ja võrguvaldaja koostöös.

Üldplaneering ei kehtesta täiendavaid nõudeid tehnovõrkude ja rajatiste kaitsevööndite osas, kehtivad nõuded tulenevad ehitusseadustikust ja selle alusel kehtestatud määrusest.

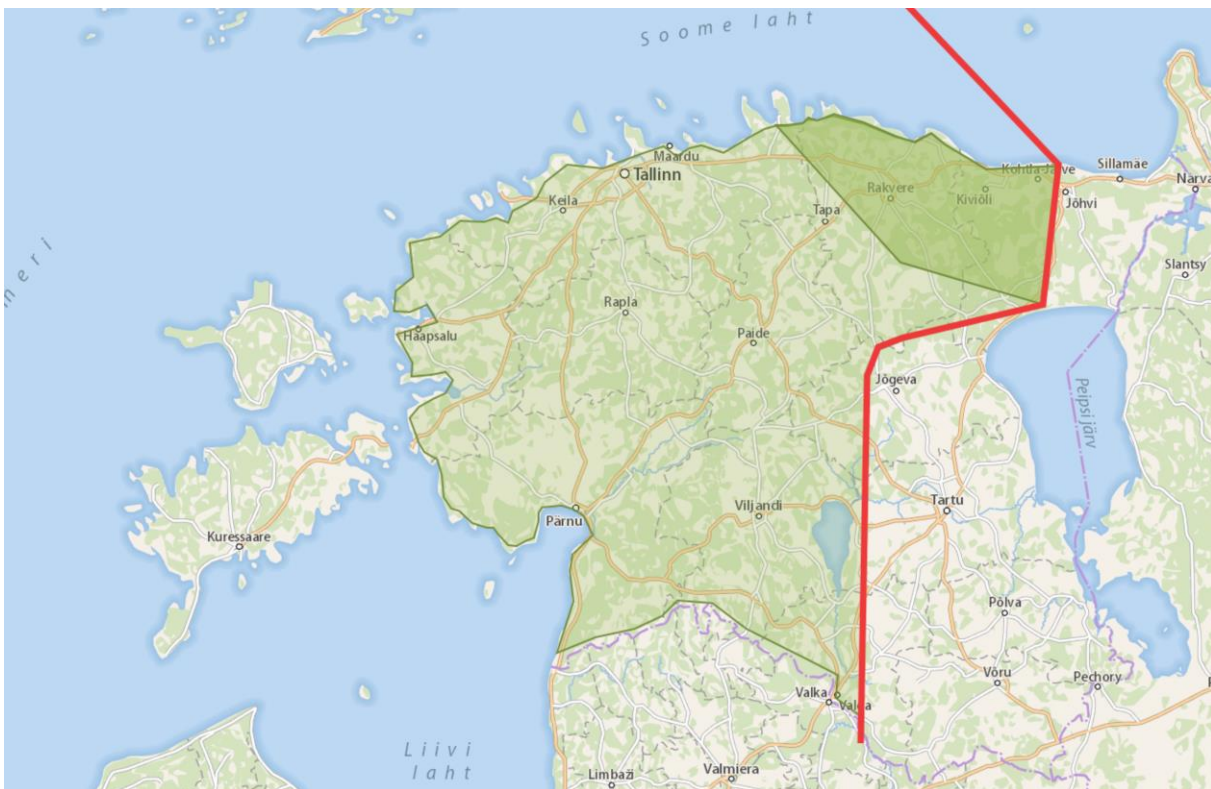
### 10.4 Sidevõrk

Üldplaneering näeb ette, et tiheasustusaladele ehitatavad uued sideliinid rajatakse maa-aluste liinidena. Erandina on lubatud olemasoleva elektri õhuliini külge uue sideliini ehitamine. Üldplaneeringuga ei määrata täiendavaid tingimusi sidevõrgu ehitamiseks.

### 10.5 Taastuvenergeetika

#### 10.5.1 Tuuleenergia

Olemasolevaid tööstuslikke elektrituulikuid vallas ei paikne. Tuuleparke, kui olulise ruumilise mõjuga ehitisi Elva valla territooriumile üldplaneeringuga ei kavandata. Tuuleparkide võimalike alade määramisest on loobutud seoses riigikaitsealuste kaalutlustega – Elva vald asub suuremas osas riigikaitsealustel tuuleenergia tootmiseks sobimatul alal, vt Joonis 23. Juhul, kui üldplaneeringu kehtestamise järgselt riigikaitsealused kaalutlused muutuvad ning tekib vajadus ja soov tuuleparkide rajamiseks, koostatakse selleks riigi- või kohaliku omavalitsuse eriplaneering, läbi mille tehakse avaliku protsessina vajalikud alade eelvalikud ja koostatakse detailsem lahendus koos nõuetekohase mõjude hindamisega.



Joonis 23. Tuuleparkide ehitamiseks sobiv ala mandri-Eestis riigikaitseliste kompensatsioonimeetmete rakendamise korral. Tuuleparkide ehitamine on võimalik mandri Eestis punasest joonest lääne poole. Joonise esitaja: Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium, 01.06.2021.

Üksiktuuliku, mille kõrgus on üle 30 meetri, püstitamise soovi korral tuleb tuuliku püstitamine kavandada detailplaneeringu ja keskkonnamõju strateegilise hindamise menetlusega. Detailplaneeringu menetlusse tuleb kaasata kõik maaomanikud, kelle maad jäävad:

- tuuliku 5-kordse kõrguse (tuuliku masti kõrguse ja tiiviku kõrguse summa) piiresse, kuid mitte vähem kui 250 m raadiuses ja
- tuuliku varjutuse alasse või alasse, kus tuuliku modelleeritud müratase ületab kehtivaid müra normtasemeid.

Väiketuuliku (kogukõrgus kuni 30 m) püstitamise soovi korral tuleb tuuliku rajamisest huvitatud isikul saada tuulikust 250 m raadiusesse jäävate olemasolevale või planeeritud elu- või ühiskondlikule hoonete omanike nõusolekud või algatada detailplaneering, mille menetlusse kaasatakse maaomanikud 250 m raadiuses.

Mistahes kõrgusega elektrituuliku püstitamine kooskõlastatakse Kaitseministeeriumiga. Selleks, et välja selgitada täpsemad riigikaitselist tingimused, on soovitatav teha Kaitseministeeriumiga koostööd võimalikult varases planeerimise etapis.

Tuulikuid tuleb planeerida viisil, mis tagab kaitstavate loodusobjektide (kaitsealad, hoialad, Natura 2000 võrgustiku alad, kaitsealused liigid, kaitstavad looduse üksikobjektid) säilimise ning kavandatav tegevus ei tohi avaldada negatiivset mõju kaitstavatele loodusobjektidele ja nende kaitse-eesmärkidele. Võimaliku tuuleenergeetika kavandamise korral kaasatakse Keskkonnaamet kaasamisprotsessi.

### 10.5.2 Päikeseenergia

Üldised tingimused päikesepargi (elektrijaam, milles toodetak energia tuleb täielikult või peamiselt päikesepaneelidest) rajamiseks:

- päikesepargi rajamisel või päikesepaneelide paigutamisel arvestatakse, et kõik päikeseelektrijaamad peavad vastama õigusaktidega kehtestatud elektromagnetilise ühilduvuse nõuetele ja asjakohastele standarditele;
- päikesepargist tulenevad mõjutused (peegeldused, varjamine) ei või vähendada teede liiklusohutust;
- miljöövärtuslikel aladel/hoonetel on lubatud sellised lahendused, kus päikeseenergia tootmise vahend sobitub kokku hoone arhitektuuriga, vt ptk 19 esitatud põhimõtted;
- päikesepargi rajamisel põllumajandusmaale tuleb säilitada põllumassiivi terviklikkus ja mullaviljakus (mulda mitte koorida), rohttaimi mitte mürgitada, vaid niita;
- päikesepargi installeeritud võimsusega kuni 100 kW päikesepaneelide paigutamine on lubatud väärtusliku maastiku avamaastikule väljaspool õueala, kui paneelide paigutus maastikul ei ole avalikelt teedelt vaadeldes nähtav, sh vajadusel rakendades leevendavaid meetmeid (haljastusega varjamine vms);
- hoonestamata katastriüksusele päikesepargi ehitamise soovi korral juhul, kui lähim päikesepark on lähemal kui 500 m, on vajalik detailplaneeringu protsess;
- päikesepargi rajamisel tuleb arvestada, et naaberkinnistu omanikul on oma maale õigus ehitada hooneid ja istutada kõrghaljastust ning naaberkinnistu omanikul ei ole kohustust hüvitada võimaliku tekkiva varjuga seonduvat, kui ei ole kokku lepitud teisiti;
- päikesepargi rajamine, sh katastriüksuse sihtotstarbe muutmine, maalises asustuses ei ole üldplaneeringu põhilahenduse muutmine – väljaspool tiheasustusala võib päikesepargi ehitada ja vajadusel selle aluse maa muuta tootmiskaaks kui on täidetud muud üldplaneeringuga seatud tingimused.

Täiendavad tingimused päikesepargi, mis rajatakse hoonestamata kinnistule või mille maapealse osa installeeritud võimsus on 100 kW ja rohkem, rajamiseks:

- tiheasustusega alal võib maapinnale ehitatavat päikeseparki ehitada ainult tootmise maaalale. Väljaspool tootmise maa-ala võib päikeseparki ehitada hoonete katustele, fassaadidele ning parklatesse kui päikesepark ei riku hoone välisilmel ning sobitub ümbritseva ehitatud keskkonnaga;
- väärtuslikule maastikule, väärtuslikule põllumajandusmaale ja miljöövärtuslikule alale ei ole päikesepargi ehitamine lubatud. Erandiks on Ulila turbaraba väärtuslik maastik, mille olemus ongi olnud energia tootmine ja millele on lubatud käesolevas lõigus käsitluse all oleva päikesepargi rajamine;
- hajaasustuses peab päikesepargi ehitamiseks läbi viima projekteerimistingimuste andmise avatud menetluse.

Päikesepargid omavad suurt visuaalset mõju ümbritsevale keskkonnale. Võimalikel erijuhtudel, kus esineb päikesepargi suur mõju keskkonnale tuleb vallavalitsusel teha kaalutusotsus, mis tagab ruumikvaliteedi.

### 10.6 Kaugküttepiirkondade määramine ja tingimused lokaalkütteks

Elva vallas on määratud järgnevad kaugküttepiirkonnad: Elva, Rõngu, Käärdi, Rannu, Puhja ja Ulila. Kaugküttepiirkondade alasid üldplaneeringuga ei muudeta.

Uutel rajatavate hoonete ja küttesüsteemi rekonstrueeritavate hoonete kütteks ei ole lubatud kasutada kivisütt, põlevkivi ja kütteõli. Maaküttele kavandamisel tuleb tagada vastava juhtotstarbe kohane minimaalne kõrghaljastuse tase ning mitte rajada maaküttekontuuri kõrghaljastuse alla 1,5-kordse täiskasvanud puu võra ulatuses. Detailplaneeringus või ehitusprojektis peab olema näidatud maaküttesüsteemi paiknemine, selle ühendus hoonega ja kaugus kinnistu piirist. Veekogu ehituskeeluvööndis

(v. a maaparanduse eesvool) on elamut või selle abihoonet teenindava maaküttesüsteemi rajamine lubatud tingimusel, et tagatud on kalda kaitse eesmärgid ja kallasraja kasutatavus.

### 10.7 Tuletõrje veevõtukohtad

Tuletõrje veevarustus peab olema lahendatud ehitise omaniku poolt vastavalt kehtivatele õigusaktidele.<sup>4</sup> Üldplaneeringu koostamise raames viidi läbi „Elva valla teevõrgustiku ning Elva ja Viljandi valdade tuletõrje veevõtukohtade paiknemise ja ligipääsetavuse uuring“, kus analüüsiti veevõtukohtade paiknemist ning pakuti välja soovituslikud asukohad. Tuletõrje veevõtukoht on rajatis, mille asukohta saab määrata projekteerimisel, va ranna või kalda ehituskeeluvööndis, kus peab asukoht olema määratud planeeringuga. Eelnevast lähtuvalt on põhijoonisel esitatud ehituskeeluvööndisse planeeritud veevõtukohtad.

Elva valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava uuendamisel tuleb analüüsida piirkondade tuletõrjevete kättesaadavust ja esitada vajalikud tegevused veevõtukohtadega seotud taristu parendamiseks.

## 11 Olulise ruumilise mõjuga ehitise asukoha valimine

Olulise ruumilise mõjuga ehitistele üldplaneeringuga asukohta ei valita. Olulise ruumilise mõjuga ehitise ehitamise vajaduse ilmnemisel kaalub kohalik omavalitsus kohaliku omavalitsuse eriplaneeringu algatamist.

## 12 Supelranna ala määramine

Supelrand on selleks üldplaneeringuga määratud ala veekogu ääres, mille põhiülesanne on inimestele puhkuse võimaldamine. Supluskohad ja supelrannad peavad vastama õigusaktidest tulenevatele nõuetele. Supluskohadele on ptk 6.2 määratud supelranna maa-ala juhtfunktsioon, kus rakenduvad looduskaitseadusest tulenevad ehituskeeluvööndi tingimuste leevendused.

Üldplaneering määrab supelranna maa-ala juhtotstarbe:

- Elva linnas, Verevi järve ääres;
- Elva linnas, Arbi järve ääres;
- Hellenurme külas, Hellenurme järve (Hellenurme paisjärve) ääres;
- Mälgi külas, Kentsi paisjärve ääres;
- Rannakülas, Võrtsjärve ääres (kaks ala);
- Rannu alevikus, Rannu paisjärve ääres;
- Ulila alevikus, Elva (Ulila) jõe ääres, Ulila suplusala;
- Vehendi külas, Limnoloogia sadama kõrval Võrtsjärve ääres;
- Vehendi külas, Trepimäe puhkealal Võrtsjärve ääres.

Supelranna ulatuses (sh ehituskeeluvööndi ulatuses) on lubatud rajada avalikult kasutatavaid teenindavaid rajatisi – nt pingid, prügikastid, rietuskabiinid, palliplatsid, mängu- ja spordirajatised, vetelpäästetorn, teisaldatavate tualettide alused, paviljon, varjualune, valgustid, grillimiskoht, juurdepääsemiseks vajalikud teed ja parklad jms.

Lisaks eespool nimetatud supelranna aladele on allolevad supluskohad, kus ei kehti looduskaitseadusest tulenevad ehituskeeluvööndi tingimuste leevendused:

- Elva linnas, Elva paisjärve supluskoht;

<sup>4</sup> Tuleohutuse seadus, <https://www.riigiteataja.ee/akt/122032021009>

- Elva linnas, Veski tänaval, Elva jõe supluskoht;
- Järvekülas Tamme tee ääres olev Võrtsjärve supluskoht;
- Uderna külas Vaikse järve supluskoht;
- Verevi külas Jõesuu supluskoht.

### 13 Kõrgveepiiri märkimine suurte üleujutusalaadega siseveekogul

Keskonnaministri 28.05.2004 määruse nr 58 „Suurte üleujutusalaadega siseveekogude nimistu ja nendel siseveekogudel kõrgveepiiri määramise kord“<sup>5</sup> alusel on üleujutusalaana määratletud Suur-Emajõgi (koos vanajõgedega), Elva jõe Meeri peakraavist suudmeni ja Väike-Emajõel Alamõisa külast suudmeni.

Määruse kohaselt on suurte üleujutusalaadega siseveekogudel kõrgveepiiriks alaliselt liigniiskete alluviaalsete soomuldade leviala piir veekogu veepiirist arvates. Üldplaneeringus on võetud kõrgveepiiri määramisel arvesse alluviaalseid soomuldasiid (AM) ja erinevaid lammialasiid. Vastavalt looduskaitse seadusele koosnevad korduva üleujutusega veekogude ranna või kalda piiranguvöönd, veekaitsevöönd ja ehituskeeluvöönd üleujutatavast alast ja seaduse §-des 37-39 sätestatud vööndi laiusel.

### 14 Rohevõrgustiku toimimist tagavate tingimuste täpsustamine ning sellest tekkivate kitsenduste määramine

Rohevõrgustik on eri tüüpi ökosüsteemide ja maastike säilimist tagav ning majandustegevuse mõju tasakaalustav looduslikest ja poollooduslikest kooslustest koosnev süsteem. Rohevõrgustiku üldiste kasutustingimuste määramisega tagatakse võrgustiku toimivus.

Üldplaneeringus täpsustati Tartu ja Valga maakonnaplaneeringus esitatud rohevõrgustiku tuumalasiid ja koridore. Rohevõrgustiku piiride määramisel arvestati üldplaneeringu täpsusastmega, kõlvikulise koosseisuga, loomaõnnetustega teedel ning perspektiivsete ruumiliste arengutega.

Uute ühenduste määramisel ning olemasolevate täpsustamisel võeti senisest enam arvesse veekogusiid ja püsirohumaid (kõik ühendused ei pea tingimata olema kogu ulatuses metsaga kaetud). Täpsustamise peamiseks eesmärgiks oli parandada rohevõrgustiku kui terviku sidusust. Sidususe parandamiseks lisati kohaliku tasandi koridore.

Üldplaneering seab hajaasustuses (väljapool tiheasustusalasiid) paikneval rohevõrgustikul järgmised tingimused:

- rohevõrgustiku koridori sisse ehitamisel ja lageraie tegemisel tuleb tagada koridori alaga risti suunas vähemalt 100 m laiuse katkematu koridori riba säilimine (vahekaugus nt hoonete, tarastatud õuealade jms vahel);
- rohevõrgustiku tugialale ehitamisel tuleb tagada katkematu tugiala laius vähemalt 100 m (vahekaugus järgmise õuealani või tarastatud alani);
- rohevõrgustiku alale hoone ehitamisel tuleb arvestada, et piirdega võib piirata ainult õuealasiid. Piirdega piiratava õueala suurus ei tohi hajaasustuses olla suurem, kui 0,4 ha, et tagada hajaasustusele omane avatud ruum ja loomade vaba liikumine;
- rohevõrgustiku avatud alasiid võib kasutada loomade karjatamiseks. Karjamaade piirded on siiski rohevõrgustikus lubatud, kuid ajal, mil maa ei ole karjatamiseks kasutusel, tuleb tagada metsloomade vaba liikumine (näiteks avada otstes elektrikarjus);

<sup>5</sup> Suurte üleujutusalaadega siseveekogude nimistu ja nendel siseveekogudel kõrgveepiiri määramise kord

- rohevõrgustiku aladel ei ole lubatud metsamaa raadamine, välja arvatud eluasemekoha rajamiseks vastavalt üldplaneeringus sätestatud põhimõtetele ja tingimustele ning maavara kaevandamise lubadega määratud aladel ning riiklikult oluliste joonobjektide rajamiseks;
- rohevõrgustiku aladele jäävatel püsirohumaadel tuleb vältida lausalist ülesharimist;
- ranna ja kalda piiranguvööndis olevale rohevõrgustiku alale rajatavad ehitised, sh paadikanalid ja piirded, ei tohi rohevõrgustiku ala kalda piiranguvööndis tervikuna läbi lõigata, sh tuleb tagada kogu kallasraja ulatuses vaba ruum nii loomade kui inimeste liikumiseks;
- karjäärade ja freesturbaalade rajamisel rohelise võrgustiku aladele tuleb hinnata kaasnevat mõju rohelise võrgustiku toimimisele ja negatiivse mõju ilmnemisel kavandada leevendusmeetmed.

Kui mõne juhtumi korral on teada, et rohevõrgustiku säilimiseks seatud tingimusi ei ole võimalik täita ja on vajalik üldplaneeringus esitatust erinev lahend, tuleb teha kaalutusotsus kaasates otsuse tegemisse elustikueksperdi(d).

Säilitada tuleb maakonnaplaneeringus määratletud rohevõrgustiku pindala. Üldplaneeringusse täiendavalt lisatud kohaliku tasandi koridoride pindala mahus on põhjendatud vajadusel lubatud rohevõrgustiku pindala vähendada, kuid üksnes juhul kui on tagatud rohekoridori piisav laius. Seejuures ei tohi üksiku rohevõrgustiku elemendi pindala vähendada rohkem kui 5% võrra üldplaneeringus määratud pindalast. Rohevõrgustiku elemendid on näidatud üldplaneeringu põhijoonisel.

## 15 Kallasrajale avaliku juurdepääsu tingimuste määramine

Üldplaneeringuga on tehtud ettepanek määrata kallasrajale avalikuks kasutamiseks mõeldud juurdepääsud. Kallasrajale ette nähtud juurdepääs on kantud üldplaneeringu põhijoonisele ja esitatud järgnevas nimekirjas:

- Elva linnas Arbi järvele juurdepääs (Pikk tn 12a kinnistu kaudu);
- Elva linnas Arbi järvele juurdepääsuks pinnasteena mööda olemasolevat rada (Arbijärve kinnistu kaudu, laululava poolt põhjapoolne);
- Elva linnas Arbi järvele juurdepääsuks (Arbijärve kinnistu kaudu, laululava poolt lõunapoolne);
- Elva linnas Elva jõe juurdepääsuks (Mahlamäe tn 12b kinnistu kaudu);
- Elva linnas Elva jõe juurdepääsuks (Veski tn 2a kinnistu kaudu);
- Elva linnas Elva jõe juurdepääsuks ja jõe ületuseks Peedu veskitammi kinnistult (Veski 14a ja Oru 2 kinnistute kaudu);
- Elva linnas Elva jõe juurdepääsuks ja jõeületuseks (Veski tn 20 ja Oru tn 2 kinnistutelt);
- Elva linnas Elva paisjärve supluskohale juurdepääsuks (Paisjärve mets kinnistult);
- Elva linnas Verevi järvele juurdepääsuks (Tartu mnt T3 kinnistult);
- Elva linnas Verevi järvele juurdepääsuks (Tartu mnt 16 kinnistult);
- Järvekülas Võrtsjärvele juurdepääsuks (Koopa ja Haaviku kinnistute piiril);
- Järvekülas Võrtsjärvele juurdepääsuks (Paadisadama kinnistult);
- Kaarlijärve külas Võrtsjärvele juurdepääsuks (Seehofi kinnistult);
- Karijärve külas Karijärvele juurdepääsuks pinnasteena mööda olemasolevat rada (Elva metsakond 104 kinnistult);
- Purtsi külas Võrtsjärvele juurdepääsuks (Voore linnamäe kinnistu kaudu);
- Rannakülas Võrtsjärvele juurdepääsuks (Kanaliotsa parkla kinnistu kaudu);
- Rannakülas Võrtsjärvele juurdepääsuks (Kubjaranna kinnistu kaudu);
- Rannakülas Võrtsjärvele juurdepääsuks (Rohuveski kinnistu kaudu);
- Rannakülas Võrtsjärvele juurdepääsuks (Ujumiskoha kinnistu kaudu);



- Tamme külas Võrtsjärvele juurdepääsuks (Elva metskond 216 maaüksuse kaudu);
- Tamme külas Võrtsjärvele juurdepääsuks (Paluotsa kinnistu kaudu);
- Uderna külas Vaikne järvele juurdepääsuks pinnasteena mööda olemasolevat rada (Elva metskond 87 kinnistu kaudu);
- Ulila alevikus Elva (Ulila) jõe ja supluskohale juurdepääsuks (Soo tn 1a kinnistu kaudu);
- Vehendi külas Võrtsjärvele juurdepääsuks (Trepimäe puhkeala kinnistu kaudu);
- Vehendi külas Võrtsjärvele juurdepääsuks (Elva metskond 20 kinnistu kaudu);
- Verevi külas Emajõe ja Võrtsjärvele juurdepääsuks (Jõeääre tee 1 kinnistu kaudu);
- Verevi külas Emajõe juurdepääsuks (Kupu sihtkaitsevööndi kinnistute kaudu);
- Vösivere külas Keeri järvele juurdepääsuks pinnasteena mööda olemasolevat rada (Keeripõllu tee ja Laeva metskond 133 kinnistute kaudu);
- Väike-Rakke külas Võrtsjärvele juurdepääsuks (Rajaratta kinnistu kaudu).

Kallasrajale juurdepääsuks saab ehitada kattega tee, kui eespool olevas loetelus pole märgitud teisiti; osadel juhtudel on lubatud vaid pinnaste, mida ei tohi looduslikel kaalutlustel laiendada. Kas tee on vaid jalgsi liikumiseks või mootorsõidukite liikumiseks, kas on vajalik parkla rajamine, määratakse juurdepääsu edasisel kavandamisel. Kui juurdepääs kallasrajale või muu huviväärse avaliku objektini on piiratud mootorsõidukiga liiklemiseks, tuleb infotahvil selgitada jalgsi edasimineku võimalusi ja kallasraja või huviväärsuse kaugust.

Planeeringuga määratud avalike juurdepääsude või nendele jäävate lõikude osas, mis ei ole üldplaneeringu kehtestamisel valla omandis, või mille kohta pole sõlmitud ja kinnistusraamatusse kantud avaliku kasutuse kokkulepet, viiakse peale üldplaneeringu kehtestamist läbi vastavad ptk 25 kirjeldatud toimingud.

Kallasrajaga piirneva maa-ala detailplaneeringute koostamisel või projekteerimistingimuste väljastamisel kaaluda, kas avalikust huvist lähtuvalt on antud asukohas vajalik avalikult teelt kuni kallasrajani viiv täiendav avalikult kasutatav (võib eristada kas koos autoliiklusega või ainult kergliiklusele mõeldud lahendus) tee.

## 16 Kalda ehituskeeluvööndi suurendamine ja vähendamine

Looduskaitseaduse kohaselt on ranna või kalda ehituskeeluvööndis uute hoonete ja rajatiste ehitamine keelatud (va seaduses nimetatud juhtudel).

Üldplaneeringusse on kantud informatiivne kalda ehituskeeluvööndi piir. Pärast üldplaneeringu kehtestamist tuleb ehituskeeluvööndi arvestamisel lähtuda looduskaitseadusest (sh tuleb arvestada, et ehituskeeluvöönd laieneb piiranguvööndisse jäävale metsamaale). Üldplaneeringuga ei esitata ehituskeeluvööndi vähendamise või laiendamise ettepanekuid. Vastavalt looduskaitseadusele on lubatud tiheasustusala ehituskeeluvööndis varem väljakujunenud ehitusjoonest maismaa suunas olemasolevate ehitiste vahele uue ehitise püstitamine. Väljakujunenud ehitusjoon on kantud planeeringujooni-sele.

Üldplaneering võimaldab ehituskeeluvööndisse ehitada avalikult kasutatavat teed ja avaliku huviga tehnoehitisi (ühisvõrgud, kommunikatsioonivõrgud jne), mille asukoht määratakse projekteerimisel ja mida üldplaneeringu üldistusastmes ei ole mõistlik detailsemalt välja tuua või ette kavandada.

Varasemad ehituskeeluvööndit vähendavad detailplaneeringud jäävad kehtima, nende loetelu on toodud Tabel 1.



Tabel 1. Varasemad ehituskeeluvööndid vähendavad detailplaneeringud.

Planeeringu nimetus	Planeeringu eesmärk	Keskonnaameti kiri nr	Aasta
Väike-Rakke küla, Hermani detailplaneering	Võrtsjärve piirkonna üldplaneeringut muutev. Hermani maaüksuse jagamine kaheks, elamukrundile ehitusõiguse määramine elamu ja abihoonete püstitamiseks, maatulundusmaa krunt ehitusõiguseta. Juurdepääsutee rajamine Rajaratta kinnistult. Võrtsjärve ranna ehituskeeluvööndi vähendamine.	1038-2	2009
Elva linn J. Kärneri 34 detailplaneering	Elva linna üldplaneeringut muutev, ehitusõiguse määramine üksikelamu püstitamiseks. Elva jõe kalda ehituskeeluvööndi vähendamine.	14212	2008
Elva linn Põllu 16 kinnistu detailplaneering	Elva linna üldplaneeringut muutev, ehitusõiguse määramine üksikelamu püstitamiseks, 2002 kehtestatud DP muutmine. Moonuse oja kalda ehituskeeluvööndi vähendamine.	19802	2008
Elva linn Verevi järve rannaala detailplaneering	Elva linna üldplaneeringut muutev, rannahoone/ujula ehitusõiguse määramine. Verevi järve kalda ehituskeeluvööndi vähendamine hoonestusala ulatuses.	7-13/20/16240-3	2020
Suure-Rakke küla Urinurga kinnistu detailplaneering	Võrtsjärve piirkonna üldplaneeringut muutev, ehitusõiguse määramine kinnistule elamu ja kõrvalhoonete püstitamiseks. Lubatud ehitiste arv 5. Võrtsjärve ranna ehituskeeluvööndi vähendamine.	3176	2003
Verevi küla Jõeääre kinnistu detailplaneering	Võrtsjärve piirkonna üldplaneeringut muutev. Ehitusõiguse määramine täiendavate abihoonete ehitamiseks. Suur-Emajõe kalda ehituskeeluvööndi vähendamine.	35321-4	2010
Vehendi küla Rehe-Kareli maaüksuse detailplaneering	Võrtsjärve piirkonna üldplaneeringut muutev. Jagamine 14 krundiks: 4 elamu-, 1 transpordi-, 1 sotsiaal-, 8 maatulundusmaa krunti. Ehitusõiguse määramine üksikelamute ja tee ehitamiseks. Võrtsjärve ranna ehituskeeluvööndi vähendamine.	40421-3	2010
Väike-Rakke küla, Keana maaüksuse detailplaneering	Võrtsjärve piirkonna üldplaneeringut muutev. Kinnistu jagamine 10 krundiks. 7 elamukrundile ehitusõigus üksikelamu ja kõrvalhoone püstitamiseks. Juurdepääsutee, alajaama, pumbamaja rajamine. Maaparanduskraavi ehituskeeluvööndi vähendamine.	42323	2007
Rannu alevik Järve tee 1 kinnistu detailplaneering	Võrtsjärve piirkonna üldplaneeringut muutev. Kinnistu jagamine, ehitusõiguse määramine elamu ja abihoonete püstitamiseks. Ubesoo oja ehituskeeluvööndi vähendamine.	7-13/18 /2921-3	2018
Tamme küla Hällimäe maaüksuse detailplaneering	Võrtsjärve piirkonna üldplaneeringut muutev. 9 elamukrundi ja 1 transpordimaa krundi moodustamine, ehitusõiguse määramine väikeelamute püstitamiseks. Maaparanduskraavi ehituskeeluvööndi vähendamine.	8379-4	2004
Tamme küla Paluotsa maaüksuse detailplaneering	Võrtsjärve piirkonna üldplaneeringut muutev. Hõlmab Kaatri, Purjeka, Paluotsa, Ala-Paluotsa, Paluotsa-Järve II, Raudnaha-alajaama, Tamme poldiala pumbajaama, parkla ja kanali äärne ala. Elamumaa, ärimaa, transpordimaa sihtotstarbega kruntide moodustamine. Ehitusõiguse määramine puhkemaja ehitamiseks. Tamme peakraavi ehituskeeluvööndi vähendamine.	8380-2	2004



## 17 Väärtuslike põllumajandusmaade, rohealade, maastike, maastiku üksikelementide ja looduskoosluste määramine ning nende kaitse- ja kasutustingimuste seadmine

### 17.1 Väärtuslike põllumajandusmaade määramine ja nende kaitse- ja kasutustingimused

Elva vallas suureks väärtuseks on viljakas põllumajandusmaa, mis on aluseks ka põllumajandussektori suurele osakaalule. Elva põllumajandusmaad on viljakad olles keskmiselt mullaviljakuselt (maakonna keskmine boniteet 42) üle eesti keskmise (41). Arvestades valla rahvastikuprognose ja arengusurvet on põllumajandusmaale ehitamise surve pigem väike. Arengusurve on eeldatavalt suurem Elva linnaga piirnevates külates. Selleks, et tagada väärtuslike põllumassiivide terviklikkus ja muldade säilimine, määratakse üldplaneeringus väärtusliku põllumajandusmaaga alad ja sätestatakse üldised piirangud.

Väärtuslikuks põllumajandusmaaks on määratud põllumajandusmaad, millel on järgmised tunnused:

- kaalutud keskmine boniteet on võrdne või suurem kui 41 hindepunkti;
- enam kui kahe hektari suurune maatulundusmaa sihtotstarbega maa;
- tegemist on kompakse maaga, see ei ole kitsas riba või sopistunud ning on mõistlikult juurdepääsetav;
- maa ei ole metsastunud, õueala või piiratud aed;
- maa ei ole üleujutatav;
- maa ei asu planeeringuga määratud tiheasustusalal.

Väärtuslike põllumaid on määratud 20 651 ha ulatuses, mis on ligi 28% kogu valla territooriumist.

Väärtuslikul põllumajandusmaal on hoonete ehitamine üldjuhul keelatud. Väärtuslikku põllumaad ei tohi metsastada.

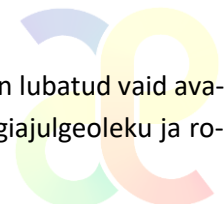
Väärtuslikule põllumajandusmaale võib maatulundusmaa sihtotstarbeliseks kasutamiseks või põllumajandusloomade pidamiseks ehitada uue hoone või rajatise (edaspidi põllumajandusehitis), kui on täidetud kõik järgmised tingimused:

- põllumajandusehitise ehitamine muule maale on võimatu või oluliselt ebaotstarbekam;
- põllumajandusehitis ehitatakse võimalikult lähedale väärtusliku põllumajandusmaaga piirnevale teele või ühte kompleksi olemasoleva ehitisega;
- põllumajandusehitis ei halvenda oluliselt väärtusliku põllumajandusmaa sihtotstarbelist kasutamist;
- säilivad väärtusliku põllumajandusmaa massiiv ja selle terviklikkus.

Väärtuslikule põllumajandusmaale võib ehitada uue elamu, avalikes huvides või kogukonna huvides vajaliku ehitise ja selle teenindamiseks vajaliku ehitise (edaspidi siin ptk-s ehitis), kui on täidetud kõik järgmised tingimused:

- ehitis ehitatakse väärtusliku põllumajandusmaa massiivi servaalal paiknevale kuni 0,5 hektari suurusele alale, st et põllumajandusest välja arvatav osa võib olla kuni 0,5 hektarit;
- ehitise ehitamine muule maale on võimatu või oluliselt ebaotstarbekam;
- ehitise ehitamine ei halvenda oluliselt väärtusliku põllumajandusmaa sihtotstarbelist kasutamist;
- säilivad väärtusliku põllumajandusmaa massiiv ja selle terviklikkus.

Väärtusliku põllumajandusmaa kasutuselevõtt mittepõllumajanduslikul otstarbel on lubatud vaid avalikes huvides või kogukonna huvides (näiteks teede ja raudteede rajamiseks, energiapuulgeoleku ja rohepöörde toetamiseks).



## 17.2 Väärtuslike maastike ja maastikuelementide määramine ja nende kaitse- ja kasutustingimused

Elva vallas asuvad väärtuslikud maastikud on määratud Tartumaa ja Valgamaa maakonnaplaneeringute teemaplaneeringuga „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“, lähtudes kultuurilis-ajaloolisest, esteetilisest, looduslikust, identiteedi- ja muudest väärtustest ning rekreatiivsest- ja kultuuripotentsiaalist.

Üldplaneering täpsustab maakonnaplaneeringus esitatud väärtuslike maastike kaitse- ja kasutustingimusi, seades üldised tingimused kõigile väärtuslikele maastikele ning täpsustab tegevusi maastike kaupa Tabel 2 loetelus.

Kähri väärtuslik maastik jääb valdavalt Otepää valda ja kuna selle peamised väärtuskandjad jäävad Elva vallast välja, arvatakse Elva valda jääv maastiku servaala nimekirjast välja. Väärtuslikule maastikule ehitise kavandamisel tuleb järgida planeeringus toodud kaitse- ja kasutustingimusi ning vajadusel kasutada piirkonna elanike ja maaomanike kaasamiseks avalikku menetlust (projekteerimistingimuste avatud menetlus või detailplaneering).

Väärtuslike maastike väärtuste säilitamiseks vajalikud üldised kaitse- ja kasutustingimused:

- säilitatakse maastiku asustusstruktuur ning maa kasutamisel ja olemasolevate hoonete rekonstrueerimisel väärtuslike maastike omapära (suletud ja avatud alade tasakaal, põllu- ja rohumaade sihipärane kasutus, maastiku vaadeldavus, teede paiknemine, talude puhul säästva renoveerimise põhimõtete järgimine jms);
- väärtuslikul maastikul on eelistatud vanade talukohtade korrastamine uusasustusele. Väärtuslikule maastikule võib ehitada üksikut olemasoleva küla struktuuriga kokku sobivat elamukohta või põllumajanduslikuks tegevuseks vajalikku ehitist. Uusi tiheda asustusega arendusalasid väärtuslikule maastikule kavandada ei ole lubatud;
- väärtuslikule maastikule ehitatav peab oma mahult ja nii hoone kui selle lähiümbruse väikevormide arhitektuurilt sobituma ümbritsevasse keskkonda. Uute hoonete kavandamisel väärtuslikele maastikele hinnatakse kaalutusotsuse tegemisel nende mõju vaadetele, sh arvestades maakonnaplaneeringus määratletud ilusate vaadete ja ilusate teelõikude asukohti. Hoonete ja haljastuse maastikku sobivuse nõuded tuleb sätestada detailplaneeringu lähteseisukohtades ning projekteerimistingimustes ning selle nõude täitmist hinnatakse detailplaneeringu ja projekteerimistingimuste menetlemise protsessis;
- tehnorajatiste mastide (sh ka elektriliinide) püstitamiskoha valikul kaalutletakse nende maastikupilti sobivust, vältides paiknemist maastikku väärtustavate kultuurilis-ajalooliste ja loodusobjektide foonil ning ilusate vaadete avanemissektoris;
- juhul, kui väärtuslikul maastikul soovitakse kaevandada maavaravaru, tuleb hinnata kavandatava tegevuse mõju väärtuslikule maastikule ning säilitada ala väärtused võimalikult suures ulatuses. Maavaravaru kaevandamise lõppedes tuleb ala korrastada selliselt, et korrastatud ala sobituks väärtusliku maastikuga;
- igale väärtuslikule maastikule on soovitatav koostada maastikuhoolduskava. Väärtusliku maastiku piirid täpsustatakse hoolduskava koostamisel. Hoolduskavad on aluseks väärtuslike maastike säilimisele ja taastamisele. Nende põhjal kavandatakse hoolduseks vajalikke meetmeid, samuti on need aluseks arendus- ja majandustegevuse korraldamisel väärtuslikel maastikel. Olenevalt väärtusliku maastiku iseloomust peab hoolduskava sisaldama põhimõtteid:
  - korrastatakse väärtust loovad objektid - hooned (sh veskid, kabelid jms), pargid, väikeobjektid, poollooduslikud kooslused. Lagunevad ehitised kas likvideeritakse, konserveeritakse või jäetakse teadlikult lagunevaks tagades ohutuse;

- väärtust loovatele objektidele parema vaadeldavuse võimaldamiseks hoitakse vaated avatuna ja avatakse uusi vaateid, vajadusel ehitatakse vaatekohtadesse vaateplatvorme. Uusehitiste kavandamisel tagatakse vaated väärtust loovatele objektidele, vaadetes ei ehitata vaateid piiravaid ehitisi;
- koostöös maaomanikega tagatakse juurdepääs arhitektuurilistele maastikuväärtustele, paigaldatakse enim külastatavatele aladele infoskeemid ning olulisemate vaatamisväärsuste juurde suunaviidad ja infotahvlid. Suurema rekreatsioonikoormusega aladel ehitatakse vastavalt vajadusele parkimis-, puhke- ja telkimiskohad, mis tähistatakse.

Väärtuslikud maastikud ja nende kaitse- ja kasutustingimused on esitatud maastike nimetuse põhiselt järgnevas tabelis. I klassi maastikud on kõige väärtuslikumad, valdavalt hästi hooldatud või säilinud alad. II klassi maastikud on väärtuslikud, osaliselt hooldatud või kohati halvas seisus alad. P klassi maastikud on probleemsed alad: maastikuliselt omanäolised ja eripärased alad, kus asustuse kahanemise, elanikkonna vananemise ja traditsioonilise maamajandustegevuse soikumise tõttu iseloomulik ilme taandub looduslike protsesside toimel või kõrge väärtusega maastikuobjektid kesise maastikulise väärtusega ümbruses.

Tabel 2. Väärtuslikud maastikud ja nende kaitse- ja kasutustingimused.

Nimetus	Maastiku iseloomustus	Kaitse- ja kasutustingimused
Pikasilla-Väike-Emajõgi-Pühaste (I klassi maakondliku tähtsusega maastik)	Maastikuliselt jääb ala osaliselt Väike Emajõe orundi ja Võrtsjärve nõo piiresse ning hõlmab Väike Emajõe ja Purtsi jõe äärset ala ja sel paiknevaid Liva ning Pikasilla külasid Tõrva vallas ja Purtsi, Pühaste ning Rebaste külasid Elva vallas. Peamised väärtused seisnevad maastiku ajaloolises kasutuses, looduslikes eripärades ning taluaegse asustusstruktuuri säilimises. Võrtsjärv ja sellesse suubuv Väike Emajõgi olid looduslikuks piiriks Ugandi ja Sakala vahel, Pikasilla juures oli põline ülekäigukoht ja selle lähedal Vooremäe muistne linnus. Pikasilla küla on olnud juba ordu ajal üks tähtsaim liiklustee ning korduvalt ka üks verisemaid lahingutandmeid. Purtsi jõe org Oonast Võrtsjärveni on maaliline ja romantiline miljöopiirkond, kus esineb nii liivakivi- kui moreenipaljandeid ja kus on säilinud talumaastikuline asustusstruktuur ja maakasutus. Vooremägi on tuntud ürituste paik ja vaatamisväärsus, kust avaneb ilus vaade Võrtsjärvele. Vooremaa kandis kasvavad maakonna vanimad metsad.	Hooldada jõeäärseid luhtasid. Jätkata Vooremäe ümbruse korrastamist: vaadete avamist Võrtsjärvele, puhkepaigale vajalike väikevormide (istepingid, lõkkeplats, prügikast jne) paigaldamist ja juurdepääsutee korrastamist.
Lapetukme-Koruste (I klassi kohaliku tähtsusega maastik)	Ilmekas, avatud ja huvitava reljeefi ning ilusate vaadete ja jõgedega liigendatud küla- ja talumaastik. Hästi säilinud maastikustruktuur, vanad külad, muistised kalmed. Jõed ja jõeorud, ümbritsevad metsad, kaitsealused objektid, vanad asustusalad.	Kehtivad üldised kaitse- ja kasutustingimused. Täiendavaid tingimusi ei määrata.
Palupera-Hellenurme-Lutike-Neeruti (II klassi maakondliku tähtsusega maastik)	Elva valda jääb alast Astuvere, Atra, Palupera, Urmi Hellenurme, Pastaku ja Mäelooga küla. Maastikule annavad võlu avarad lagedad vaated ning küllaltki lauge põllumajandusmaastik, kus asuvad arhitektuuriliselt põnevad ja hästi säilinud Hellenurme ja Palupera mõis koos abihoonetega. Hellenurme mõisa ümbruses on säilinud jälgi mõisaomanike Middendorffide tegevusest, kelle ajal oli mõisapark lindude ja loomade kaitseala. Pargi servas asub huvitav kasseallee ning läheduses Lustimägi, kus suurem hulk	Ebavajalikud, amortiseerunud, ohtlikud ja maastikupilti rikkuvad endised kolhoosi tootmishooned lammutada. Mõisaparkide hooldustööd teostada vastavalt hoolduskavadele. Lustimäe puhkeala hooldamisel hoida Elva jõe voolusäng võsast ja maha langenud puudest puhas. Vaatekoridorides säilitada

<i>Nimetus</i>	<i>Maastiku iseloomustus</i>	<i>Kaitse- ja kasutustingimused</i>
	kasvavatest põlispuudest on A.T. Middendorffi istutatud.	vaated jõele. Olemasolevat puhketaristut korrastada ja uuendada.
Elva ümbrus (II klassi riikliku tähtsusega maastik)	Elva linn ja selle ümbrus on mitmekesise maastikuilme ja reljeefiga ala, mida rikastavad Elva linna aja- ja kultuurilugu, ajaloolised hooned, linnamägi, muistsed paigad ja rohked muistendid. Alal läbib Elva maastikukaitseala, Elva linnas paikneb Elva-Peedu metsapark. Elva jõel asub Natura 2000 Elva loodusala ja Elva-Peedu metsapargi koosseisu jäävad kaks looduskaitsealust järve -Verevi ja Arbi järv. Elva linna ümbrus on traditsioonidega suvitus- ja puhkepiirkond ning aktiivne talispordipiirkond.	Elva-Peedu metsapargi hooldus teostada vastavalt hoolduskavale. Puhke- ja virgestusaladel korrastada ja uuendada puhketaristut ning säilitada vaateid veekogudele.
Tamme-Kureküla-Kaarlijärve (II klassi maakondliku tähtsusega maastik)	Võrtsjärve äärne maastik mitmete külakestega ning vaadetega on avatud põllumajandusmaastikule ja Võrtsjärvele, mida rikastavad Võrtsjärvega seotud muistendid, pikad kalastustraditsioonid, Võrtsjärve mängud, väljasõitude ja kokkutulekukohad. Piirkonda rikastavad ja lisaväärtust kannavad väärtuslikud objektid (kirik, mõisahooned, veski, polder, mitmed mälestusmärgid, Tamme astang jm).	Võrtsjärve kaldal, puhkekohtades säilitada vaateid järvele. Korrastada järve kaldal asuvaid avalikult kasutatavaid radasid ja trepistikke. Jätkata avalike parkimis-, randumis- ja puhkekohtade väljaehitamist ja nende tähistamist.
Kavilda Org (II klassi maakondliku tähtsusega maastik)	Metsastunud Kavilda oru ja Maioru kaitsealune maastik, mida ümbritseb avatud lainjas põllumaastik. Orus paiknevad looduskaunid metsateed, mida rikastavad ajaloolised paigad (linnus, ohvrialikas, kivi- ja hiiesalu, muistne kalmistu jm), muistendid ja pärimused.	Väärtuste säilimiseks koostada oru nõlvade ja ümbruse maastikuhoolduskava. Edasisi korrastustööd teostada vastavalt hoolduskavale.
Pööritsa-Kulli (II klassi kohaliku tähtsusega maastik)	Avarad põllumaastikuvaated, traditsiooniline talu- ja kultuurmaastik.	Põhiliseks säilimist tagavaks tingimuseks on teeäärte, alleede ja puistute maastikuhooldustööd ning traditsioonilise taluhoonestuse miljö ja tüpologia järgimine.
Emajõe luhaala Puhja-Tähtvere (P klassi riikliku tähtsusega maastik)	Ala paikneb osaliselt Alam-Pedja looduskaitsealal. Avarate vaadetega luhtadel paiknevad bioloogiliselt mitmekesised luhaheinamaad. Tegu on kunagise aktiivse jõeliikluse ja metsaparvetusjõega.	Rekreatsioonipotentsiaali säilitamiseks korrastada olemasolevad randumiskohad. Vajalik on luhtade niitmine ja üldised maastikuhooldustööd ja vaadete säilimine.
Ulila turbaraba (P klassi maakondliku tähtsusega maastik)	Ala on olulise ajaloolise taustaga Tartu elektrivarustuse tagamisel. Suur osa alast moodustab turbaraba. Alevikus asub ka oluline omaaegne populaarne Ulila suveaed.	Kehtivad üldised kaitse- ja kasutustingimused ja täiendavaid tingimusi ei määrata. Kultuurilise väärtuse säilitamiseks ja kohaliku ajaloo kandmiseks on soovitud Ulila suveaia taastamine ja turbatootmise temaatilise väljekspositsiooni rajamine. Kuna alal on olnud ajalooline väärtus Tartu elektriga varustamise osas, siis on antud väärtuslikul maastikul lubatud päikesepargi ehitamine.

### 17.3 Väärtuslike metsamaastike määramine

Väärtuslike metsamaastike määramine koos määratud tingimustega on vajalik nii elanikkonna puhkeharjumuste toetamiseks, kui ka kohalikul tasandil oluliste piirkondade omanäolisuse säilimiseks ja

tagamiseks. Üldplaneeringus esile tõstetud väärtuslike metsa-aladega piirkonnad kannavad iga konkreetse piirkonna identiteeti ja kujundavad sealsete elanike igapäevaseid harjumusi. Oluline on luua ja hoida asulate ümber elutervet ja liigirikast keskkonda, mis pakub esteetilist elamust ning erinevaid võimalusi puhkamiseks ja liikumiseks.

Väärtuslikul metsamaastikul olevate metsade raietegevuse planeerimisel tuleb metsa majandajal teha koostööd kohaliku omavalitsusega. Looduskaitsealadel kehtivad kaitse-eeskirjast tulenevad täiendavad tingimused. Väärtuslikuks metsamaastikuks on:

- Elva linna (ptk 28 kohastes muudetavates piirides) lähiümbrusesse jäävad metsaalad;
- Puhja alevikust (ptk 28 kohastes muudetavates piirides) lõuna ja ida suunda jäävad metsaalad;
- Rannu aleviku (ptk 28 kohastes muudetavates piirides) lähiümbrusesse jäävad metsaalad;
- Rõngu aleviku (ptk 28 kohastes muudetavates piirides) lähiümbrusesse jäävad metsaalad;
- Ulila alevikust lõunasse jääv metsaala;
- Annikoru küla tiheasustusala piirnevad metsaalad;
- Ervu külas paiknev Tulimäe metsaala;
- Hellenurme külas Hellenurme-Palu-Räbi tee ääres paiknev metsaala;
- Mäelooga külas Elva-Palupera-Kähri tee ja Elva jõe vaheline metsaala;
- Räksi küla tiheasustusala ja Räksi järve vahele jääv metsaala.

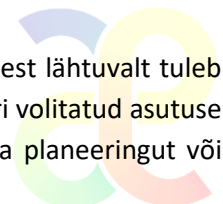
Väärtuslikul metsamaastikul seab üldplaneering metsa majandamiseks järgmised põhimõtted:

- raied planeeritakse maastikku sobitatud lankidena, vältides suurte avatud vaadete ja tuulekoridori tekkimist;
- metsa raiumisel alustatakse metsast, mis on vanem või mille tervislik seisund on halb;
- uuel langil ei alustata lageraiega enne, kui kõrvaloleval langil kasvab vähemalt 3 meetri kõrgune noor mets;
- teede ja radade ääres jäetakse lageraie langile tavapärasest rohkem säilikipuid (minimaalselt 70 tk/ha) või säilikpuude suuremaid gruppe;
- uus mets istutatakse lankidele hiljemalt kahe aasta jooksul pärast raiet;
- noortes ja keskealistes metsades tehakse ainult hooldusraiet;
- eriolukordade tõttu (tormi- ja muud olulised metsakahjustused) tekkivatest töödest teavitab metsaomanik omavalitsust eraldi ning see võib tuua kavandatud töödesse muudatusi;
- tiheasustusala sees on lageraie keelatud, erandiks on eriolukorrast (tormist jms olulistest metsakahjustustest) lähtuv vajadus, mille puhul otsustavad metsaomanik ja omavalitsus lageraie mahu;
- määratud väärtusliku roheala serva-alale jääva metsa või selle osa kõrgendatud avaliku huvi ulatus täpsustatakse metsakorraldustööde alguses koostöös metsaomaniku ja omavalitsusega.

Juhul kui üldplaneeringus esitatud metsaalal kavandatakse laiendada ehitamist või teha raiet, tuleb analüüsida, kas konkreetne metsaala funktsioneerib negatiivsete häiringute leevendajana ning sellisel juhul metsaala vähendada.

## **18 Maardlatest ja kaevandamisest mõjutatud aladest tekkivate kitsenduste määramine**

Maapõue ja maavara kaitse põhimõtted on määratud maapõueseaduses ning sellest lähtuvalt tuleb maardla alal küsida Keskkonnaministeeriumilt või valdkonna eest vastutava ministri volitatud asutuse luba, kui soovitakse teha ehitusteatis või -loa kohast ehitustegevust, kehtestada planeeringut või



muuta katastriüksuse sihtotstarvet. Kaevandamise alustamine olemasolevates maardlates toimub vastavalt kehtivatele õigusaktidele. Kuivõrd kaevandamislubade menetlused toimuvad olenemata planeeringulistest suunistest, siis maardlate ja mäetööstusega seonduvates otsustusprotsessides tuleb iga kord lähtuda ajakohasest registriinfost, mis on kättesaadav Maa-ameti kaarditeenuste kaudu.

Maardlad on esitatud üldplaneeringu põhijoonisel tugiinfona. Mäetööstusmaa juhtfunktsioon on määratud kehtivatele mäeeraldistele ning nende teenindusmaadele. Kaevandamistegevuse korraldamisel rohevõrgustiku alal tuleb arvestada rohelse võrgustiku eesmärke. Kaevandamistegevus peab olema keskkonnasõbralik, st kaevandamisega ei tohi kaasneda pöördumatuid keskkonnakahjusid, sh negatiivset mõju kohalikule veerežiimile, inimese tervisele ja heaolule. Ehitusmaavarade kaevandamisel tuleb järgida müra, tolmu ja võimalike maavõngete tekitamisel keskkonnanorme, halveneda ei tohi joo- givee, õhu ja ümbritseva pinnase kvaliteet. Ligipääsuteed peavad vastama maardla kasutamisega kaasnevale liikluskoormusele. Vajadusel kavandada olemasolevate teede (sh riigimaanteed) kandevõime tugevdamine ja tolmuvabaks muutmise. Kaevandamise alustamine olemasolevates maardlates toimub vastavalt kehtivatele õigusaktidele.

Tingimused kaevandatud alade korrastamiseks:

- kaevandusloa andmisel tuleb määrata koos kohaliku omavalitsusega maa-ala edasine korrastamissuund. Korrastamisprojekti tegemisel tuleb kaasata kohalik omavalitsus;
- maavara kaevandamine ja kaevandatud ala korrastamine peab toimuma võimalikult kiiresti peale kaevandamistegevuse lõppemist. Eesmärk on, et maa saaks uue kasutusotstarbe (mets, suplemis- ja kalastamiskõlblik veekogu, terviserajad, parkmets, jms). Kui kaevandatava ala lähimbruses on elanikud või mõni avaliku huviga objekt, tuleb ala korrastamise kavandamisel kaaluda etapiviisilise korrastamise määramist lähtuvalt kaevandatava ala iseloomust, kaevandamise ajast ja suuruselt.

## 19 Miljööväärtus

### 19.1 Miljööväärtuslike hoonestusalade moodustamine ja kaitse eesmärk

Miljööväärtuslike alade kaitse eesmärk on väärtustada ja säilitada piirkondade iseloomulikke tunnuseid - algset krundistruktuuri, kujunenud tänavavõrku, iseloomulikku haljastust ja maastikuelemente, kaug-, lähi- ja sisevaateid ning ajaloolist omanäolist hoonestust. Miljööväärtuslikul alal asuva hoonestuse kaitse eesmärk on tagada ehitiste ja selle osade ajalooline arhitektuurne kuju ja detailid. Eraldi miljööalad on moodustatud omanäolise arhitektuurilise lahendusega suvilapiirkondadest. Nende kaitse eesmärk on säilitada autentsus ja terviklikkus võimalikult algupärasel vormis ning väärtustada kasutust algsel puhke- ja suvitusotstarbel.

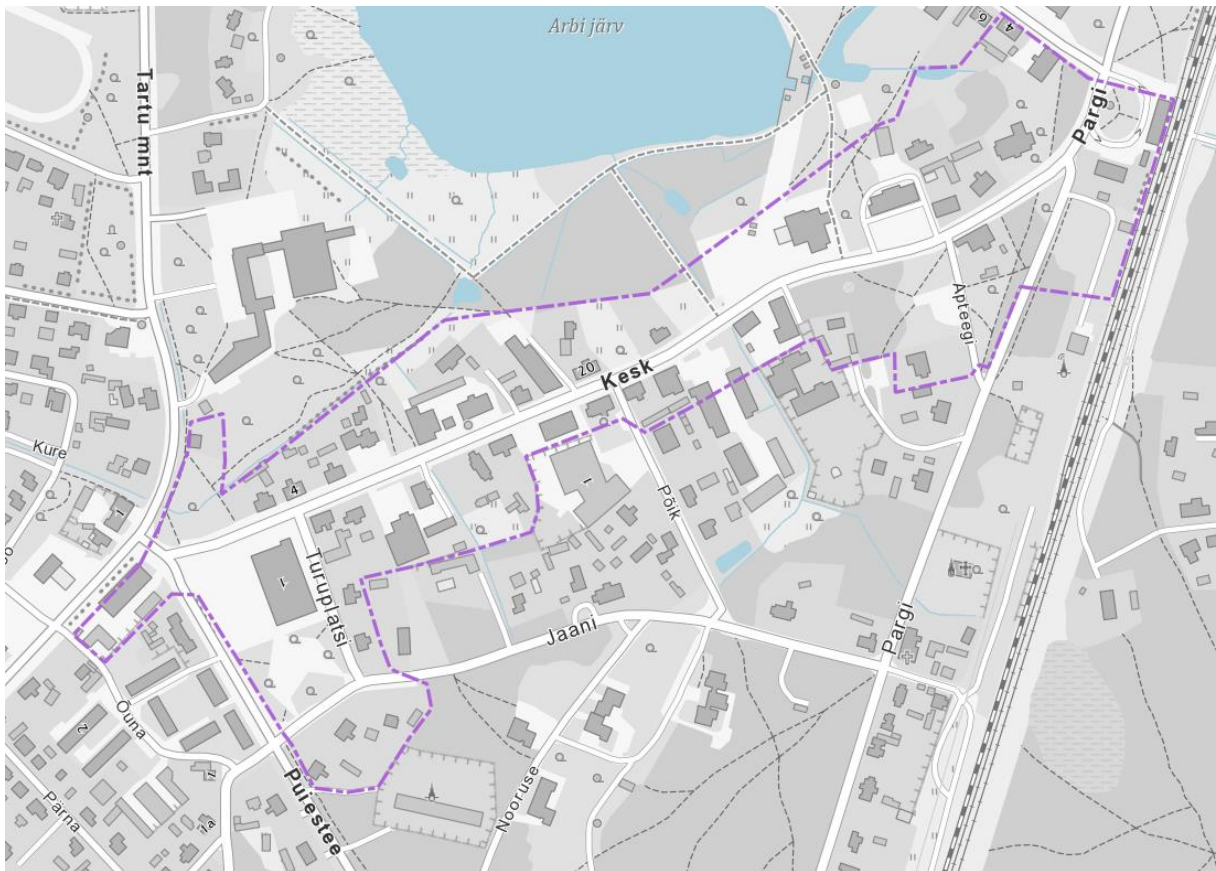
Üldplaneeringuga moodustatakse üheksa miljööväärtuslikku ala - viis miljööala Elva linnas ja neli maalises asustuses. Elva linna miljööväärtuslikud alad on Kesk tänava, Supelranna tänava, Verevi, Üle-Raudtee ja Peedu miljööala. Linna miljööalade eelkäijateks võib pidada asumite ajalooliselt vanimaid piirkondasid, milles esineb Elva linnale iseloomulik väärtuslik linnaline keskkond. Suvila piirkondade miljööväärtuslikud alad asuvad Külaaseme külas Pihlapi ja Rähni, Vehendi külas Paluotsa ja Purtsi külas Porijärve miljööväärtuslik ala.





## 19.2 Miljööväärtuslikud alad

### 19.2.1 Kesk tänava miljööala



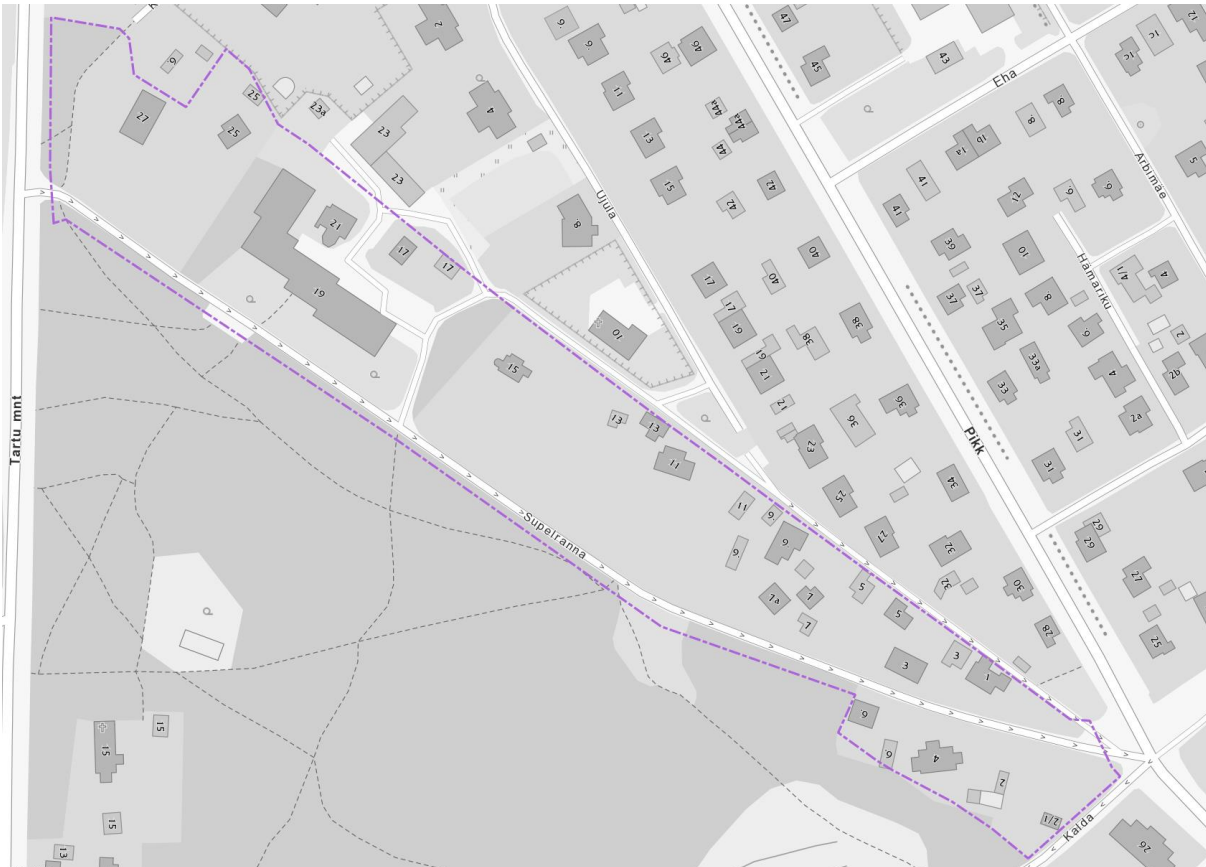
Joonis 24. Kesk tänava miljööala.

Elva linna Kesk tänava miljööala moodustab Kesk tänav koos selle ääres paiknevate kinnistutega Tartu mnt ja Kesk tänava ristmikust kuni raudteejaama esise väljakuni, hõlmates ka Hanseni allee, Turuplatsi, Jaani ja Puiestee tänava vahele jääva kvartali ning osa Pika tänava alguse hoonestusest.

Kesk tänava miljööala tänavaruum on väikelinlikult kitsas, palistatud pärnaalleega ja üksikute kõrgete mändide ja männitukkadega. Hooned paiknevad kergelt lookleva tänava suhtes hästi tajutaval ehitusjoonel. Ehitusjoonest tahapoole nihkumine on märgata hilisemate ehitiste puhul (kaubanduspinnad, kultuurimaja). Krundid on valdavalt piklikud jättes hoovialad ja abihooned krundi sügavusse. Alal asub mitmeid mälestisi, millel on suur kaal miljööala osana. Vanimad mälestistest on 19. sajandi lõpu historitsistlikus stiilis ehitatud madala poolkelpkatusega, profileeritud laudisega kaetud fassaadide ja iseloomulike puidust fassaadidekooriga raudteejaama kompleksi hooned. Need on Elva raudteejaama peahoone (reg nr 7133), raudteejaama abihoone (reg nr 7135) ja raudteejaama tööliste elamu (reg nr 7134). Tänavas keskes osas on mälestisena säilinud Apteegihoone-elamu (1900.-1910. a, reg nr 7138). Viimast iseloomustavad profileeritud puitlaudisega kaetud fassaadid, keske katuseuugiga valtsplekiga kaetud viilkatus ning hoovile avatud ja akendega palistatud kahekorruseline veranda. Tänavas teises otsas paikneb 1920-30. aastatel ehitatud Turuplatsi 1 elamu (reg nr 7144) ning tänaseni säilinud Uderna kõrtsihoone ja Postipoiste elamu, mis mälestised ei ole, kuid omavad miljööala tervikpildis väga olulist rolli. Miljööala vahetus kontaktvööndis paiknevad veel 1900 algusaastatel ehitatud Elva Pritsimaja (1907. a, reg nr 7137), Jaani tänava kahekorruselised kõrge mansardkatusega puitelamud Jaani 14 (reg nr 7143) ja Jaani 10 (reg nr 7142) ning avalikest hoonetest 1920 ehitatud Gootikast inspireeritud väikestest punastest tellistest Elva kirik (reg nr 7136).



## 19.2.2 Supelranna tänava miljööala



Joonis 25. Supelranna tänava miljööala.

Supelranna tänava piirkonna moodustab Pikka tänavat ja Tartu maanteed ühendav Elvale iseloomulikult kitsas ja looklev ning vähese liikluskoormusega vana ajalooline tänav, mis on kogu pikkuses hoonestatud vaid selle põhjaküljel. Tänav lõunakülje hoonestus asub vaid Pika tänava poolses osas. Lõunaküljel paikneb kaitsealune metsapark, mille keskel tänav ääres asub legendaarne 1950ndate lõpus rajatud seenekujuline kiosk. Tänav kõrged teeperved on palistatud sihvakate mändidega. Tegemist on jagatud tänavaruumiga, mida on läbi aegade kasutatud palju jalutamiseks. Hoonestus tänav põhjaküljel paikneb suurte kruntide sügavuses tänavast distantsiga. Kruntide suureks väärtuseks on nendel paiknev tihe kõrghaljastus.

Miljöalal paiknevad ka kaks mälestist - 1920-1930 aastatel ehitatud elamud Supelranna 25 (reg nr 7145) ja Supelranna 27 (reg nr 7146). Lisaks asuvad piirkonnas 20. sajandi arhitektuuripärandi nimekirja kuuluvad hooned Supelranna 15 elamu (1937, autor A. Hausfeldt), Supelranna 21 haigla-polikliinik (1976, autor J. Pärnik) ja Kalda 2 kinnistul paiknev seenekujuline kiosk (1958-1959).



### 19.2.3 Verevi miljööala



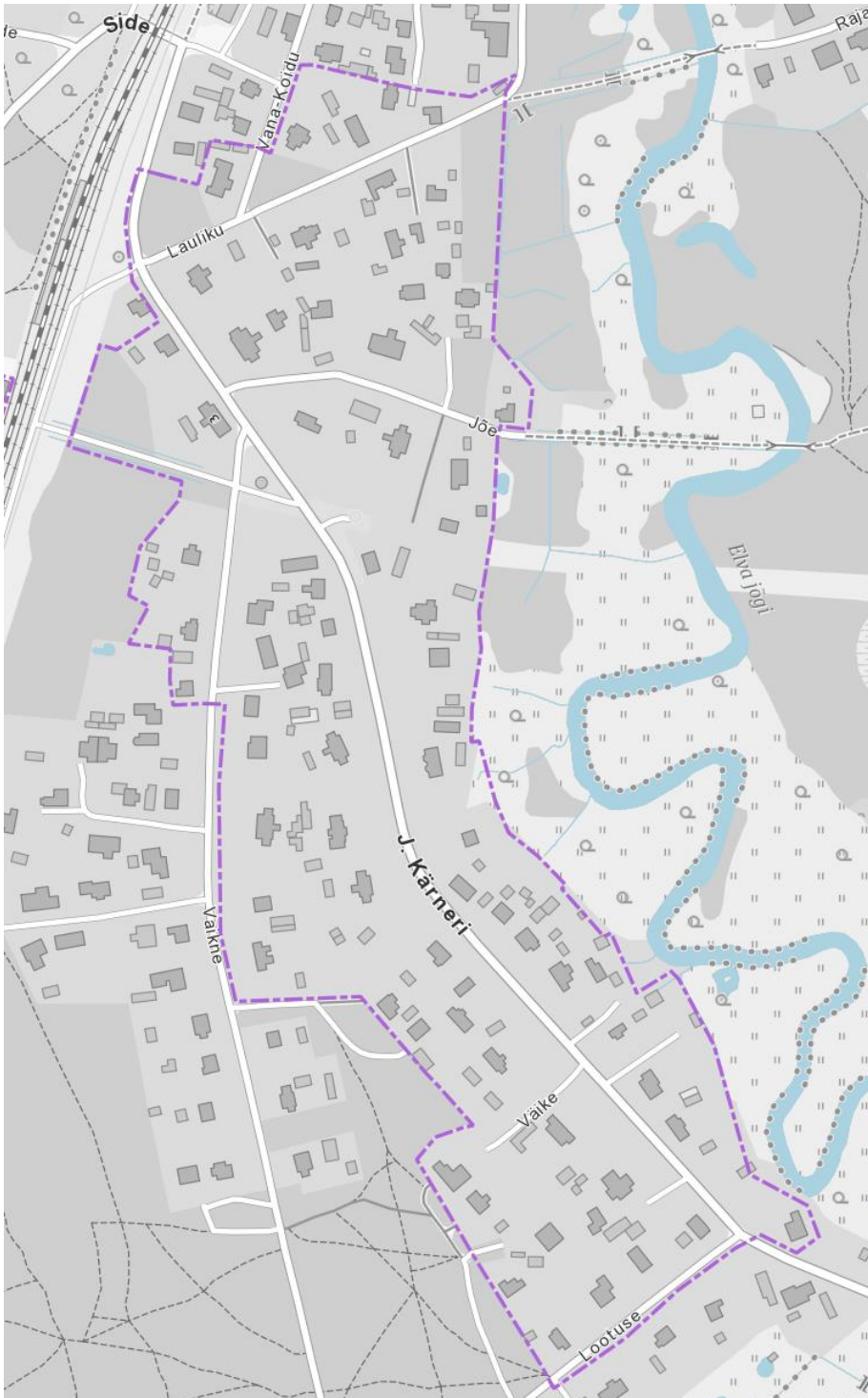
Joonis 26. Verevi miljööala.

Verevi miljööala moodustab Verevi järve ja Järve tänava ning H. Raudsepa tänava ääres paiknev piirkond, mis on rahvasuus tuntud kui “professorite linnaosa”. Ala iseloomustavad liivase kõrge kaldaga Verevi järv, jalutusradadega puhkemetsa alad, kõrghaljastusega palistatud ajalooline kitsas ja looklev H. Raudsepa tänav ja suured kõrghaljastusega krundid. Kruntide hoonestus ei paikne ehitusjoonel vaid hoonestamisel on lähtunud krundi kasutusest, struktuurist, vaadetest ja kõrghaljastusest. Maastikuliselt on alal suured puhkemetsad, mis eraldavad miljöölise piirkonna tihedast uushoonestatud elamukvartalist.

Kuigi algsest hoonestusest on säilinud vähe, on piirkonnal oluline miljööline väärtus, mida tuleb hoida ja arvestada uushoonestuse püstitamisel. Piirkonnas paikneb üks mälestis 1905-1908 aastal ehitatud endine professor Afanasjevi suvila (reg nr 7147) aadressiga Järve tn 1. Ümberehitatuna on säilinud ka endine Ivan Zahharjevitš Šurupovi suvila (tänapäevane Verevi hotell), mis ei ole küll kaitse all, kuid omab piirkonna terviklikkuse mõistes miljöölist väärtust. Vissarion Grigorjevitš Aleksejevi suvilat H. Raudsepa tn 5 ja Ivan Kondakovi suvilat H. Raudsepa tn 9 säilinud ei ole. Tänapäevani on alles H. Raudsepa tn 9 kõrvalhoone (laborimaja).



### 19.2.4 Üle-Raudtee miljööala



Joonis 27. Üle-Raudtee miljööala.

Üle-Raudtee miljööala moodustab kõrghaljastusega, suurte elamukruntidega ala J. Kärneri, Jõe, Lauliku, Vaikse ja Lootuse tänava piirkonnas. Raudteeületuskohaga algav J. Kärneri tänav on Elvale iseloomulikult kitsas ja looklev vana ajalooline tänav. Nii J. Kärneri, Vaikse kui Lootuse tänaval asuvad elamukrundid on üldjuhul avarad, tiheda männimetsalise kõrghaljastusega ja tänavajoonest eemal paikneva hoonestusega. Alal on säilinud mitmeid 1930. aastatel ehitatud elamuid. Vaatamata asjaolule, et piirkonda on hilisema hoonestusega tihendatud ja kinnistuid jagatud, on iseloomulik miljööline keskkond säilinud. Piirkonnas paikneb üldplaneeringuga väärtuslike üksikobjektide hulka määratud J. Kärneri 3a asuv veetorn. Olulist miljöölist väärtust omab ka Elva jõe luht. Kuna alal paikneb ehituskeeluvöönd, siis ehitus- ja kasutustingimusi sinna ei seata.

### 19.2.5 Peedu miljööala



Joonis 28. Peedu miljööala.

Peedu miljööala väärtuseks on Elva jõe ja Vapramäe tänava piirkonnas paiknev omalimeline ja väärikas hoonestus, krundistruktuur ja kõrghaljastus. Ala keskel paikneb Vapramäe tänav, iseloomulikud hooned paiknevad sellest kerge distantsiga. Miljööala keskel paiknev roheala algab raudteejaama ootepaviljoni juurest kulgeva alleega ning ulatub Vapramäe põik juures asuva sillani. Miljööala oluliseks maastikuelemendiks on ka paisjärve serval asuv Peedu Veskitamm.

Piirkonnas paikneb mitmeid 20. sajandi alguses rajatud kauneid elamuid ja suvilaid, mis asuvad kahel pool Elva jõega paralleelselt kulgevat Vapramäe tänavat. Tänapäevaks on paljud ajaloolised suured krundid väiksemaks jagatud ning suvilad valdavalt elamuteks ümber ehitatud. Hävinud hoonete asemele ja uutele moodustatud kruntidele on ehitatud tagasihoidlikuma mahuga elamud. Siiski moodustub hoonete ja kõrghaljastuse koosmõjul alal kaunis ja terviklik jõeäärne miljöo. Miljööalal paikneb ka mitmeid mälestisi - Vapramäe 9//11//13 endine Oskar Alliku villa (reg nr 30430), 1920-1930. aastatel ehitatud elamud Vapramäe 22 (reg nr 7149) ja Vapramäe 24 (reg nr 7150), Veski 16 (reg nr 7152) ja Veski 1 (reg nr 7151) elamud ning endised Peedu-Nuti vesikeski kompleksi kuuluvad hooned.



### 19.2.6 Pihlapi miljööala Külaaseme külas



Joonis 29. Pihlapi miljööala.

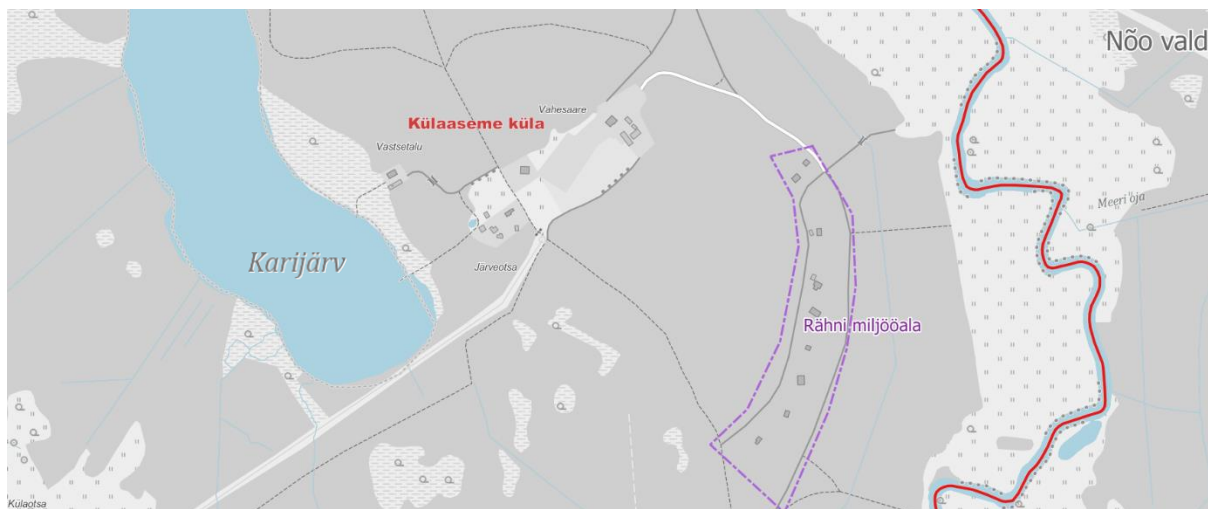
Pihlapi miljööala moodustab Külaaseme külas asuv autentsel kujul säilinud endine Pihlapi suvilakooperatiiv. Tegu on tervikliku ja väärtusliku suvilapiirkonnaga, milles on säilitanud algse funktsiooni ja välimusega hooned. Kruntide suurused alal on erinevad ja nendeni viib eraomandis olev juurdepääsutee. Hooned moodustavad neli kahest arhitektuurset gruppi. Ala serval paikneb üks teistsuguse arhitektuurse lahendusega suvilahoone. Hoonete juures on lisaks algsele mahule, proportsioonidele ja materjalikasutusele alles ka mitmed olulised fassaadielemendid nagu klaasavadega puituksed, puitraamiga aknad ja avade piirdeliistud. Hoonete paiknemise juures on oluline suvilate kompositsiooniline paigutus kinnistute ja üksteise suhtes.



Pilt 1. Pihlapi suvilakooperatiiv, Jaanika Saar, Heiki Kalberg.



### 19.2.7 Rähni miljöõala Külaaseme külas



Joonis 30. Rähni miljöõala Külaaseme külas.

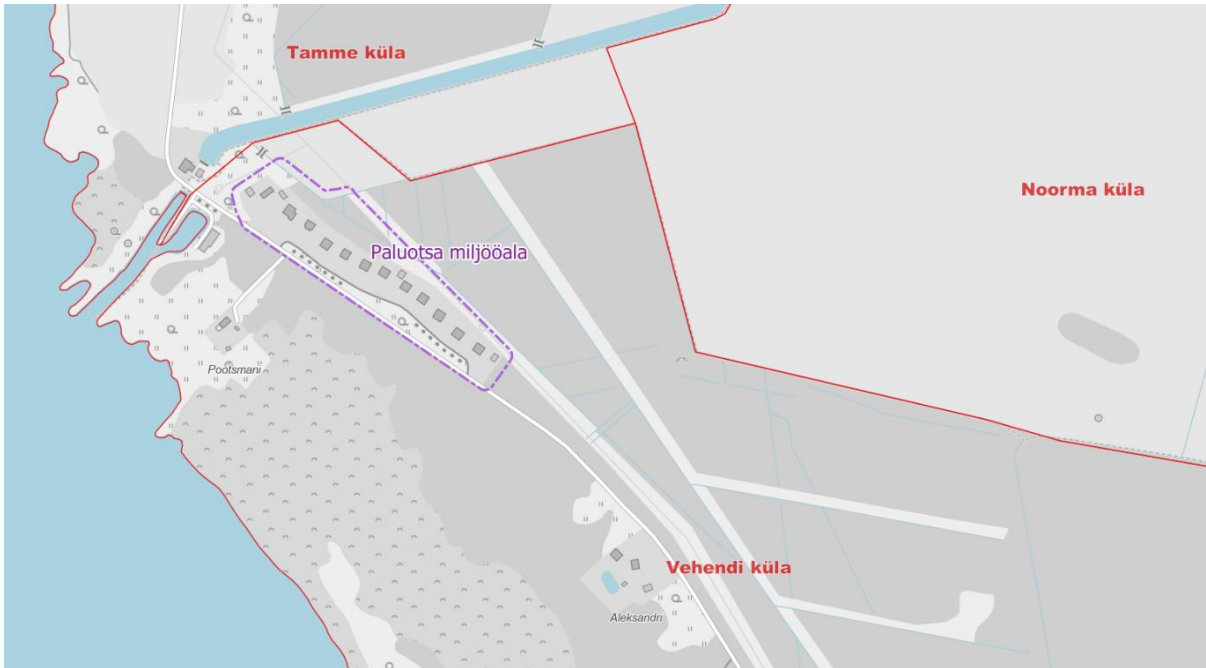
Külaaseme külas asuva Rähni vkt 1-10 suvilapiirkonna puhul on tegemist väga omanäolise suvila-arhitektuuriga metsakeskkonnas. Selle väärtus seisneb hoonetegrupi säilinud terviklikkuses. Üks hoone grupis on teistest erinev (suurem „peamaja“), ülejäänud üheksa hoonet on sarnase arhitektuurse lahendusega väiksemad suvilad. Kuna tegemist on väga omanäolise suvilapiirkonnaga, siis hoonete laiendamise ja ümberehitamise elamuteks ei ole ilma arhitektuurset tervikut ja miljöolist keskkonda muutmata võimalik. Eriti väärtuslikuks tuleb pidada hoonete modernset vormi, viimistlusvõtteid laudvoodriga, sügavaid aknapalesid ja hoonete justkui juhuslikku paiknemist metsakeskkonnas.



Pilt 2. Rähni vkt 1-10 suvilad, Jaanika Saar, Heiki Kalberg.



### 19.2.8 Paluotsa miljööala Vehendi külas



Joonis 31. Paluotsa miljööala Vehendi külas.

Paluotsa miljööala moodustavad Vehendi külas paiknevad stiilsed 90. aastate alguse A-kujulised suvilad (11 hoonet). Suvilagrupp paistab silma eelkõige oma vormiga ja rangelt ehitusjoonel paiknemisega. Arhitektuurset vormi rõhutavad eristuvad katuse viilulauad ja eesrõdud. Väärtuslikuks tuleb pidada selget ja ühtlast kruntide struktuuri, hoonete vormi ja materjalikasutust ning paiknemist looduslikus metsalises keskkonnas. Piirkonna terviklikkuse ja vaadeldavuse tagamisel ja ala väljakujunenud omapära säilitamiseks on oluline, et säiliks krundistruktuur ning ehitusjoonest eespool ei asuks teisi ehitisi sh piirdeaeda ning suuremahulisi istutusalasid.

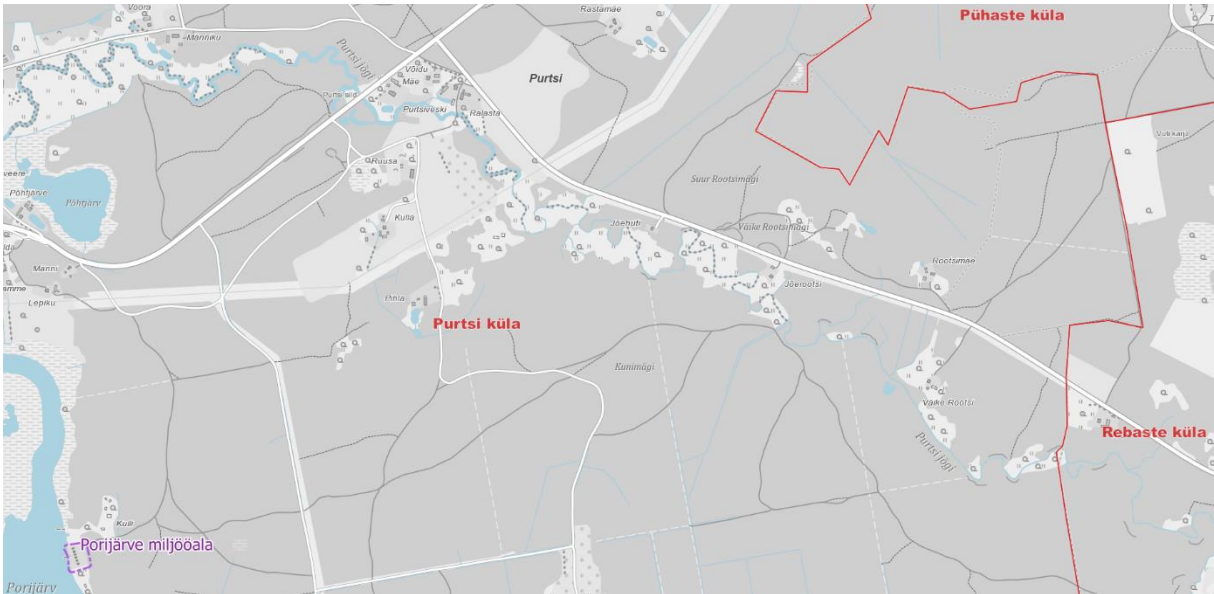


Pilt 3. Paluotsa SÜ suvilad, Heiki Kalberg.





### 19.2.9 Porijärve miljöõala Purtsi külas



Joonis 32. Porijärve miljöõala Purtsi külas.

Purtsi külas asuv Porijärve miljöõala suvilate piirkond koosneb kuuest A-kujulisest väiksemõõtmelist suvemajakest, mis paiknevad looduslikus keskkonnas. Hoonestus on säilinud autentselt, kruntide struktuur on ühtlane ning hooned asuvad kindlal ehitusjoonel. Piirkonna terviklikkuse ja vaadeldavuse tagamisel on oluline, et säiliks krundi struktuur ning ehitusjoonest ees pool ei asuks ehitisi sh piirdeaeda ning suuremahulisi istutusalasid. Ala omapäraks on asjaolu, et ehitusjoon on hoonestusel kindel nii juurdepääsu pool, kui järve ääres. Lisahooned hoonestuse lähedal tekitaksid visuaalse ebakõla. Hoonestust on võimalik kasutada vaid suvilatena.



Pilt 4. Porijärve suvilad, Jaanika Saar, Heiki Kalberg.

### 19.3 Miljööväärtusliku ala ehitus- ja kasutustingimused restaureerimisel, laiendamisel ja uue hoonestuse püstitamisel

Kaitse- ja kasutustingimused kehtivad joonistel miljööväärtusliku alana näidatud piirkonnas. Juhul kui miljööväärtuslikul alal asub mälestis, siis on vajalik Muinsuskaitseameti kaasamine ja kehtivad täiendavad riikliku kaitse tingimused. Muinsuskaitse seaduse alusel kaitse all olevate objektide kaitset korraldab Muinsuskaitseamet. Kui riikliku kaitse all olev objekt arvatakse kaitse alt välja, siis tuleb ehitustegevuse korraldamisel täiendavalt üle vaadata, kas objektile tuleks rakendada käesolevas peatükis esitatud põhimõtteid. Kui alal paikneb käesoleva üldplaneeringuga kohaliku kultuuripärandi nimekirjas olev objekt, siis ehitamise vajaduse korral on kohustuslik järgida käesolevas peatükis esitatud põhimõtteid. Miljööväärtuslike alade väärtused seisnevad nende kirjeldustes käsitletud eripärades ning on ehitus- ja kasutustingimuste aluseks.



### **Tänavad, haljastus ja väikevormid**

Miljööalade tänavavõrk tuleb säilitada olemasoleval kujul arvestades selle iseloomulikke karakteristiku - laius, looklevus, haljastuse paiknemine sh alleed jms. Vältida tuleb autoteede laiendamist. Keslinna miljööalal tuleb suuremahuliste äripindade parkimised kavandada hoonestusest taha poole kinnistu sügavusse. Tänavade ehitusel ja kergliiklusteede rajamisel tuleb koostada haljastusprojekt, mis arvestab miljööala väljakujunenud haljastuslahendusega.

Miljööala kruntidel paiknev kõrghaljastus tuleb säilitada suurimas võimalikus mahus. Hoonestuse püstitamisel tuleb eemaldatud kõrghaljastuse asemele näha ette asendusistutus, mis on omavalitsusega kooskõlastatud. Piirkondades, kus kõrghaljastus on krundi üks tähtsamaid eripärasid, ei tohi maakütte kontuuri kinnistule horisontaalselt paigaldada, vaid tuleb leida teised alternatiivsed kütelahendused.

Linnalises miljööalal võib piirdeaiana rajada traditsioonilise puit-lippaia suurima kõrgusega 1,2 m. Elva linna Keslinna asumis miljööalal ei ole piirdeaedade kavandamine tänavapiiril üldjuhul lubatud. Põhjendatud juhul (nt elamu) võib rajada puitlippaia suurima kõrgusega 1,2 m. Piirdeaia projekt tuleb eelnevalt omavalitsusega kooskõlastada. Avatud vaadete säilitamise eesmärgil ei ole Kesk tänava miljööalal tänava poolsele kinnistule piiril lubatud kõrgemat piirdehekki kui 1,3m. Maalises asustuses paiknevatel miljööaladel kinnistutele piirdeaedade paigaldamist ette nähtud ei ole.

Miljööalale paigaldatavad väikevormid (pingid, valgustid, postid, kuulutuste tulbad jms) tuleb eelnevalt omavalitsusega kooskõlastada. Valgustipostide, liiklusmärgipostide, prügikastide jm tehniliste seadmete (nt. alajaam) eelistatud värvitoon on mustjas-hall või mustjas-roheline. Lubatud on ka puitpostide kasutamine, haljasmetallist elemendid ei ole lubatud.

### **Kinnistute jagamine, uushoonestuse püstitamine. Hoone lammutamine**

Verevi miljööalal, Supelranna miljööala 11, 13, 15, 25 ja 27 kruntidel ja maalises asustuses paiknevate miljööalade (Pihlapi, Räni, Paluotsa ja Porijärve miljööala) tihendamist kruntide jagamise näol üldplaneering ette ei näe. Teistel miljööväärtuslikel aladel on kinnistute jagamine võimalik vaid läbi detailplaneeringu menetluse. Detailplaneeringus tuleb analüüsida kinnistu jagamise ja uushoonestuse sobilikkust miljööväärtuslikku piirkonda sh krundi struktuuri olemasolevas linnaruumis, hoonestuse paiknemist, juurdepääsu, kõrghaljastuse säilimist, vaadeldavust, hoonestuse tihedust jm. Uushoonestuse kavandamisel tuleb arvestada väljakujunenud miljööala hoonestuslaadiga sh arhitektuurse lahendusega ja väljakujunenud ehitusjoonega.

Uue hoone püstitamise eeldus on samal krundil asuva olemasoleva miljööväärtusliku hoone, kohaliku tähtsusega kultuuripärandi nimekirja lisatud hoone või mälestise eelnev restaureerimine. Uus hoone ei tohi olla krundil domineeriv ega varjata tänavaruumist eelnimetatud hoonete vaadeldavust, seetõttu tuleb uus hoone kavandada krundi sügavusse hoovile. Hoovimaja ette tuleb jätta ruum majandushoovile ning hoone taha, krundi sügavusse, ruum puhkeala jaoks. Hoovimaja maht ja gabariidid peavad olema väiksemad, kui tänava ääres paikneval põhimajal.

Linnalises keskkonnas miljööalale ehitatav uus ehitus peab haakuma piirkonna ajaloolise miljöoga. Kindla ehitusjoone olemasolul tuleb järgida väljakujunenud lahendust ning arvestada lähedal paiknevate teiste ajalooliste hoonete arhitektuuri, mahtu, harja- ja räästakõrgusi ning katusekallet. Viilkatusetega hoonestuse vahele üldjuhul lamekatusega hooned ei kavandata. Suure hoonemahu puhul peab fassaad olema piisavalt liigendatud (nt suuremahulised kaubandushooned), et toetada väikelinlikku hoonestuslaadi. Hoonestamata krundile hoone kavandamisel peab hoone peasissepääs asuma tänavafassaadil. Välisviimistluses on lubatud kasutada puitlaudist ja krohvi olenevalt lähiümbruse majade viimistlusest. Tehismaterjalist fassaadikatted (plekk, sandwich-tüüpi lahendused jms) ega ka ümarpalk

ei ole lubatud. Abihoonete planeerimisel peavad need sobituma põhihoone arhitektuuriga ning paiknema põhihoonest taga pool krundi sügavuses.

Maalises asustuses paiknevatel miljööladel uue põhihoone püstitamist ette nähtud ei ole. Paluotsa miljöölal abihooneid ehitusjoonest ette poole püstitada ei ole lubatud. Porijärve miljöölal on range ehitusjoon käsitletav mõlemal pool hoonet ning seal ei ole abihoonete ehitamine kummalegi poole põhihoonet terviklikkuse säilitamise tõttu lubatud. Rähni ja Pihlapi miljöölale võib abihooneid püstitada nii, et vaadeldavus põhihoonetele säiliks ja arvestatud on olemasoleva arhitektuurse lahendusega.

Linnalisel miljööväärtuslikul alal paikneva ajaloolise hoone lammutamine on lubatud üksnes siis, kui selle põhikonstruktsioonid on hävinud. Konstruktsioonide seisukorra kohta tuleb esitada inseneritehniline hinnang, mis kinnitab, et hoonet ei ole võimalik taastada. Lammutamisel tuleb lähtuda nõudest, et enne 1940. aastat ehitatud ehitise kohta tuleb koostada ajalooline õiend. Selles peavad olema käsitletud andmed hoone ehitamise ajaloo kohta, hoone ülesmõõtmise joonised või ajaloolised säilinud projektid, säilinud väärtuslike detailide loetelu koos fotodega ja ettepanekud ajalooliste detailide taaskasutamiseks.

Maalisel miljööväärtuslikul alal paikneva põhihoone lammutamisel ja selle asemele uue põhihoone püstitamisel tuleb hoone välisilme taastada algse hoone koopiana, et tagada piirkonna terviklikkus.

### **Hoone restaureerimine ja laiendamine**

Miljöölal paikneva ajaloolise hoone restaureerimisel tuleb säilitada avalikust ruumist vaadeldav hoone algne arhitektuurne välisilme ja laiendamisel peab juurdeehituse arhitektuurne ilme järgima ajaloolist lahendust ja viimistlustraditsioone. Restaureerimisel tuleb üldjuhul säilitada hoone algne maht, katuse tüüp ja -kalle, harja- ja räästa kõrgusjoon. Harja- või räästajoone tõstmise lubamine on omavalitsuse igakordne kaalutusotsus lähtuvalt piirkonna hoonestusest. Pööningukorrusele võib ehitada eluruumid, kui korruse mõõddud vastavad eluruumidele esitatavatele nõuetele ning krundi koorusindeks seda võimaldab. Lubatud on ka vintskappide ehitamine ja tasapinnalised katuseaknad, kui see sobitub hoone arhitektuuriga. Seinte soojustamisel tuleb tagada hoone algsete proportsioonide (avade asetus välisseina suhtes, katuseräästa laius jms) taastamine. Fassaadide viimistlemiseks tuleb kasutada traditsioonilisi viimistlusmaterjale ja võtteid. Laudise asendamisel tuleb kasutada ajaloolise profiiliga sama laiusega laudist ning hoone värvipass tuleb eelnevalt omavalitsusega kooskõlastada. Katusekatteks tuleb kasutada valtsplekki või katusekivi (hallis, pruunis või mustas toonis). Laineplekki kasutada ei ole lubatud.

Olulised fassaadidetailid nagu ukсед, piirdeliistud, puitpits jms tuleb restaureerida või taastada samaprofiilselt algupärasega, mille aluseks tuleb võtta hoone algne projekt, selle puudumisel ajaloolised fotod või analoogsed lahendused. Avatäidete asendamisel tuleb teha sama jaotusega algse avatäite puidust koopiad (aknad, ukсед, luugid). Keelatud on plastikust, metallist ja muudest ebatraditsioonilistest materjalidest välimised avatäited. Kui seadusega ei ole nõutud ehitusprojekti koostamine nt avatäidete asendamine uutega, siis tuleb ehitustegevuse kavandamisel esitada omavalitsusele asendatava, ümberehitatava või laiendatava osa tööjoonised, et tagada ehitustegevuse vastavus miljööväärtuslikul alal kehtivate nõuetega. Miljöölale ehitatud hilisema hoone rekonstrueerimisel tuleb lähtuda ajastu stiilile omasest lahendusest. Nende hoonete avatäidete (ukсед, aknad) puhul võib kasutada tänapäevaseid materjale, kuid kujunduse aluseks tuleb võtta hoone ehitamisaegsed proportsioonid ja jaotused.

Maalises asustuses paiknevatel miljööladel ei ole suvilapiirkondade autentsuse säilitamise eesmärgi tõttu suvilate elamuteks ümberehitamine lubatud. Restaureerimisel tuleb kasutada hoonel algset kasutuses olnud materjale ja võtteid ning arhitektuurseid lahendusi järgides kõrval paiknevate hoonete ühtsust.

## Nõuded hoonete tehnosüsteemidele

Tehnoseadmete (ventilatsioonikorstnad, õhksoojuspumbad jms) paigaldamine linnalises ja maalises asustuses paikneval miljööalal restaureeritavatele, rekonstrueeritavatele ja uutele püstitatavatele hoonetele tuleb lahendada nii, et seadmed ei oleks hoone tänavapoolsel fassaadil või avalikust ruumist vaadeldavad. Õhksoojuspumpade eelistatud asukoht on maapind ning seade tuleb varjestada. Selle ühendusjuhe, kaabel vm tuleb paigaldada fassaadikatte alla. Päikesepaneelide paigaldamine hoone seintele on keelatud, katusele paigaldamine on lubatud, kui paneelid on katusega samas tasapinnas ja ei ole tänavatasandilt avalikust ruumist vaadeldavad.

Energiatõhususe miinimumnõudeid miljööalal paiknevale miljööväärtust loovatele hoonetele, kohaliku tähtsusega üksikobjektidele ning mälestistele ei rakendata.

## 20 Kohaliku tähtsusega kultuuripärandi säilitamise meetmete, sealhulgas selle üldiste kasutustingimuste määramine

Elva valla üldplaneeringuga sätestatav kultuuripärand on väärtuslikud maastikud, ehitised, pühapaijad, sh ka riikliku kaitse all olevad objektid. Riikliku kaitse all olevatele objektidele ei saa üldplaneeringuga täiendavaid tingimusi seada, miljööväärtuslike objektide ja väärtuslike maastike tingimused on esitatud eespool olevates peatükkides.

Allolevas tabelis on esitatud riikliku kaitse all mitte olevad objektid, mida loetakse kohalikuks kultuuripärandiks, mis tuleb hoida kasutuses ja millele ehitamise vajaduse korral on kohustuslik järgida ptk-s 19 esitatud põhimõtteid.

Miljööalal paikneva kohaliku kultuuripärandi nimekirjas olevate hoonete lammutamisel tuleb esitada insenertehniline seisukorra hinnang. Hoone saab lammutada vaid juhul, kui insenertehnilise hinnangu alusel on selle põhikonstruktsioonid hävinud ja hoonet taastada võimalik ei ole. Enne 1940. aastat ehitatud ehitise kohta tuleb koostada ajalooline õiend.

Tabel 3. Kohaliku tähtsusega ehituspärand.

Nr	Objekt
1	Elva linn, Tartu mnt 1, elamu
2	Elva linn, Käo tee 2, alajaam
3	Elva linn, J. Kärneri tn 3a, veetorn
4	Elva linn, Supelranna tn 15, elamu
5	Elva linn, Supelranna tn 21, haigla-polikliiniku 1970ndatel ehitatud osa
6	Elva linn, Supelranna tn, seenekujuline kiosk
7	Elva linn, Pikk tn 26, endine metsamajandi kontor
8	Elva linn, Ujula tn 17, 19 ja 21, 1970ndate arhitektuur
9	Elva linn, Peedu rongi ootepaviljon
10	Elva linn, Vapramäe tn 9, elamu
11	Elva linn, Vapramäe tn 8, elamu
12	Elva linn, Vapramäe tn 25, elamu
13	Elva linn, Tamsa tee 2b, Villa Peedo
14	Konguta küla, Ennemõisa, elamu Suure-Konguta mõisa pargis

Nr	Objekt
15	Külaaseme küla, Häärberi, Aru vallakooli hoone
16	Ulila alevik, Kesk tn 4, elektriijaama kontorihoone
17	Ulila alevik, Kesk tn 6, 8, 10 ja Kesk 9, 13, 15, elektriijaama tööliselamud
18	Rämsi küla, Tiidriku tee 2, 4, 6, 8, Uula sovhoosi tööliste elamu
19	Rämsi küla, Mõisa tee 2, Uula talu endine hobuste kaalukoda
20	Kaimi küla, Ilusa, Kaimi endine koolimaja
21	Noorma küla, apostlik-õigeusu Jeesuse Jeruusalemma mineku kirik
22	Noorma küla, apostlik-õigeusu Jeesuse Jeruusalemma mineku kiriku pastoraat ja majandushoone
23	Noorma küla, Lilletaguse (Lülletaguse) talu ja kõrvaltal
24	Kureküla, Mõisa tn 1, Kureküla sovhoosi klubi
25	Vallapalu küla, Rannu vallamaja
26	Hellenurme küla, Hellenurme algkool
27	Puhja alevik, Viljandi tee 6, Kavilda vallamaja
28	Puhja alevik, Viljandi tee 28/3, Puhja koolimaja
29	Suure-Rakke küla, Vanause talu ait
30	Tännassilma küla, Räni majapidamine koos abihoonetega
31	Verevi küla, Jõesuu kivimuulid
32	Verevi küla, Jõesuu vana maanteetamm

Lisaks ehituspärandile on kohaliku tähtsusega pärandiks Ervu külas Tulimäel paiknev Armuorg ja Kulli külas paiknev ohvrikivi. Üldplaneeringuga esitatud pühapaikades tuleb säilitada objekt või selle iseloomulikud elemendid.

## 21 Riikliku tähtsusega kultuuripärandi säilitamine

### 21.1 Riikliku kaitse all olevad kultuurimälestised

Riikliku kaitse all olevate kultuurimälestiste kaitset reguleerib muinsuskaitseseadus (MuKS) ning käesoleva üldplaneeringuga ei tehta riikliku kaitse osas ettepanekuid. Üldplaneeringus on esitatud informatsioonina kinnismälestised 2021. a seisuga. Kultuuripärandi väärtustamine ja säilitamine on ühiskonna ühine kohustus. Üldplaneeringu käigus tehtud planeerimisotsuste juures arvestati teadaoleva kultuuripärandiga ulatuses, mis vastab üldplaneeringu täpsusastmele. Kultuuripärandi säilitamine ja teadvustamine peab olema järjepidev ning see hoiab alal piirkonna identiteeti ja eripära ning kindlustab praegustele ja tulevastele põlvetele mitmekesise ning kultuurimälu kandva elukeskkonna.

Mälestisel ja selle kaitsevööndis tuleb võimalike ehitus-, raie-, kaeve- ning haljastuse istutamistööde puhul täita MuKSi i § 58 kohaseid nõudeid.

### 21.2 Arheoloogiatundlikud alad

Tuginedes sellele, et arheoloogide, hobiotsijate ja koduloohuviliste inimeste tegevus toob igal aastal juurde uut infot arheoloogiliste paikade kohta, mida ei jõuta kaitse alla võtta, tuleb arheoloogiapärandi hävimise vältimiseks tagada meetmed selle kaitseks (MuKS § 76 lg 1). Muinsuskaitseameti poolt tehtava arheoloogiatundlike alade analüüsi abil on võimalik vähendada arheoloogiapärandi hävimise riski

ehitustegevust kavandatavates kohtades, kuid seni avastamata ja prognoosimata muistiseid võib välja tulla ka väljaspool mälestisi ja arheoloogiatundlikke alasid. Seetõttu tuleb:

- KMH kohustusega tegevuste kavandamisel (ka juhul kui KMH nõudest loobutakse) alati eelnevalt Muinsuskaitseametiga kooskõlastada arheoloogilise uuringu läbiviimise vajadus (MuKSi § 31 lg 3);
- prognoositud arheoloogiatundlikel aladel tuleb kohalikul omavalitsusel küsida planeeringu või ehitise kavandamisel Muinsuskaitseameti arvamust arheoloogilise uuringu läbiviimise vajaduse kohta, kui:
  - algatatakse detailplaneeringut;
  - ehitiste alla jääva kaevatava ala pindala on enam kui 500 m<sup>2</sup>.

Lisaks tuleb nii üldplaneeringus esitatud arheoloogiatundlikel aladel kui ka mujal arheoloogiapärandi avastamisel tagada arheoloogiapärandi kaitseks seaduses ette nähtud tegevused (MuKS § 31). Üldplaneeringu edasisel koostamisel esitatakse arheoloogiatundlikud alad 2021. aasta seisuga, kuhu planeeringu või ehitise kavandamisel tuleb kohalikul omavalitsusel küsida Muinsuskaitseameti arvamust arheoloogilise uuringu läbiviimise vajaduse kohta. Kuna nimetatud info on ajas täienev, siis on võimalik, et tulevikus tuleb asjakohane info mõnest muust andmekogust.

## **22 Riigikaitse otstarbega maa-alade määramine ning maakonnaplaneeringus määratud riigikaitse otstarbega maa-alade piiride täpsustamine**

Kaitseministri määrus nr 16 „Riigikaitse ehitise töövõime kriteeriumid, piirangute ruumiline ulatus ja andmed riigikaitse ehitise töövõimet mõjutavate ehitiste kohta“ § 10 näeb ette, et riigikaitse ehitise piiranguvööndi ulatus määratakse võimaluse korral planeeringus. Riigikaitse ehitisi ja nende piiranguvööndeid vallas ei paikne.

## **23 Puhke- ja virgestusalade asukohta ja nendest tekkivate kitsenduste määramine**

Üldplaneeringu põhijoonisel on kajastatud olemasolevad puhkekohad, matkarajad ja terviserajad. Üldplaneeringuga on määratud virgestuse maa-alaks elukeskkonna kvaliteedi tõstmise eesmärgil oluliseks peetud mänguväljakute ja külaplatside maad. Puhke- ja virgestusalad on joonisel esitatud virgestuse maa-ala juhtotstarbega ning määratletud ptk 6.2.14.

Igas alevikus ja tiheasustustega külakeskuses on määratud virgestuse maa-ala, et oleks võimalik tulevikus rajada kogukonnaplats. Elva linnas määratakse kogukonnaplatsid kesklinnast kaugemates piirkondades. Taskuparkide rajamine on vajalik esmajoones Elva linnas. Suuremate tänavate rekonstrueerimise kavandamisel tuleb kaaluda taskuparkide välja ehitamise vajadust. Korterealamute õuealade haljastamisel on soovitatav kasutada erinevat tüüpi haljastust (kõrghaljastus, pöösarinne, istutusosalad, muru), neid omavahel kombineerides. Mõistlik on lähtuda haljastuslahenduse loomisel juba välja kujunenud haljastuse iseloomust, esmajoones kõrghaljastuse olemasolust ja paiknemisest õuealal, ning elanike kasutusvajadustest (nt parkimiskohad, peenrad, päevitusosalad jms). Üldiseks põhimõtteks õuealade piirkondade kujundamisel on tagada avatud ja privaatsemate alade vaheldumine, liiklusalade eraldatus muust avalikust ruumist.

Alale ehitamisel või selle korrastamisel tuleb lahendada:

- parkimine (sh ka jalgrataste, tasakaaluliikurite jms vajalik);
- teabetahvlite ja viitade süsteem;

- tualeti kasutamise võimalikkus;
- jäätmekäitlus.

Olemasolev Kulbilohu mootorisporidirada on eriotstarbeline puhke- ja virgestusala, millest lähtub periooditi suurem müratase ja külastajate hulk. Uusi müratundlikke objekte üldplaneeringuga motosporidiraja naabrusesse ei kavandata. Uute müratundlike objektide kavandamisel tuleb objekti kavandajal rakendada müra leevendavaid meetmeid.

## 24 Müra normtasemete kategooriate määramine

Üldplaneering määrab mürakategooriad vastavalt maakasutuse juhtotstarbele Tabel 4-s. Täpsed müra normtasemed (piir- ja sihtväärtused) on määratud õigusaktis<sup>6</sup>.



Joonis 33. I mürakategooria alad Elva linnas.

I mürakategooria alad, ehk vaiksed alad, on määratud ainult Elva linnas vastavalt eespool olevale joonisele vastavalt keskkonnamõju strateegilise hindamisele: puhke- ja virgestusmaad ning rohealad,

<sup>6</sup> Planeeringu koostamise ajal: Keskkonnaministri määrus *Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid*.

mille suurus on enam kui kaks hektarit kesklinnas ja enam kui viis hektarit mujal ja millele on määratud puhver tootmisaladest, tänavatest ja raudteest.

Müra tekitava ehitise ehitamisel tuleb tagada mõjutatava ala ulatuses üldplaneeringuga planeeritud või olemasolevate ehitiste vastav mürakategooria. Ehitades uut ehitist, millele on määratud mürakategooria, tuleb müra normtasemed tagada arvestades väljakujunenud mürataset ning vajadusel võttes kasutusele leevendavaid meetmeid ehitist kavandava isiku poolt. Olemasolevate hoonete puhul lähitakse eespool viidatud määruses toodud normtasemetest ja lähtuvalt probleemi olemusest leitakse asjakohane lahendus.

## 25 Elva-Peedu metsapargi piiride korrigeerimine

Elva linna territooriumil asub Elva-Peedu metsapark (keskkonnaregistri kood KLO1200271), mis on kaitse alla võetud Eesti NSV Elva rajooni TSN TK 13.10.1951 otsusega nr 2. Tegemist on uuendamata piiridega riikliku kaitsealaga, mistõttu on piiride kulgemine kohati ebatäpne ja ei jälgi pargi looduslike piire.

Elva maastikukaitseala moodustati Vabariigi Valitsuse 10.03.2016 määrusega nr 29. Tegemist on olemasolevate kaitstavate loodusobjektide liitmisega, ühiseks maastikukaitsealaks liideti Elva-Vitipalu maastikukaitseala, osaliselt Elva-Peedu metsapark, maastiku üksikelement Vapramägi ning Elva jõe hoiuala Tartumaa osas.

Elva linna üldplaneeringu koostamise käigus on Keskkonnaamet andnud teada, et toetab looduskaitseaduses antud võimalust täpsustada praeguse Elva-Peedu metsapargi piire Elva maastikukaitsealast välja jäävas osas.

Üldplaneeringuga tehakse ettepanek Elva-Peedu metsapargi piiride korrigeerimiseks.

## 26 Kohaliku omavalitsuse tasandil kaitstavad loodusobjektid

Valguta park on kaitsealana riikliku kaitse all (keskkonnaregistri kood KLO1200238). Üldplaneering teeb ettepaneku jätkata pargi kaitset kohaliku omavalitsuse tasandil kaitstava loodusobjektina.

Elva linna üldplaneeringu kohaselt on varasemalt määratud kohaliku omavalitsuse tasandil kaitstavaks loodusobjektiks järgmised metsapargid aadressidega:

- Põllu tn 23;
- Nooruse 10;
- Nuti 1;
- Kanarbiku 2b;
- Vapramäe põik 2;
- Kanarbiku mets.

Eespool nimetatud kohaliku omavalitsuse tasandil kaitstavate loodusobjektide (edaspidi park) kaitseesmärk on ajalooliselt kujunenud planeeringu, dendroloogiliselt, kultuurilooliselt, ökoloogiliselt, esteetiliselt ja puhkemajanduslikult väärtusliku puistu ning pargi- ja aiakunsti hinnaliste kujunduselementide säilitamine koos edasise kasutamise ja arendamise suunamisega. Pargi valitsejaks on Elva vald. Park on avalikuks kasutamiseks. Jalgrattaga sõitmine on lubatud selleks määratud teedel ja radadel. Sõidukiga sõitmine on lubatud selleks määratud teedel ja sõiduki parkimine on lubatud parklates. Pargi ilme ja liigikoosseisu säilimise tagamiseks on pargis vajalikud tööd nagu niitmine ning puu- ja põõsarinde kujundamine. Pargi valitseja nõusolekuta on pargis keelatud:



- puuvõrade või põõsaste kujundamine ja puittaimestiku raie;
- metsamajandamiskava väljastamine ja metsateatise kinnitamine;
- puhtpuistute kujundamine;
- uuendusraie;
- biotsiidi ja taimekaitsevahendi kasutamine.

## 27 Avalikes huvides omandamise, sealhulgas sundvõõrandamise, või sundvalduse seadmise vajaduse märkimine

Üldplaneeringus kujundatud tulevikuvision on parim teadmine ja nägemus. Üldplaneering määrab tulevikuvisionina objektide üldised asukohad, olgu selleks kohalik tee, kergliiklustee, tehnilise taristu objekt, uus maanteelõik jms. Üldise asukoha määramisel ei ole tegu planeeritud objekti täpse asukoha ega selle ruumilise lahendusega. Üldplaneeringuga ei algatata menetlustoiminguid nagu avalikes huvides omandamine, sealhulgas sundvõõrandamine või sundvalduse seadmine.

Üldplaneeringus kavandatud üldise objekti elluviimine võib toimuda projekteerimistingimustega, ehitusprojekti või selle eskiisiga, detailplaneeringuga, eriplaneeringuga, volikogu otsusega kohalikuks teeks määramise kohta või muu ruumilise kontseptsiooniga, mis on kohaliku omavalitsuse või muu pädeva asutuse jaoks piisav objekti täpse ruumilise olemuse edasi andmiseks.

Juhul, kui üldplaneeringus üldiselt planeeritud objekti elluviimisele asumisel selgub ülekaalukast avalikust huvist lähtuv vajadus piirata eraomandi õigusi või asuda täpselt selgunud ulatuses eraomandi võõrandamisele (sh omaniku tahte vastaselt), viiakse läbi vastav haldusmenetlus, mis vastab kinnisasja avalikes huvides omandamise seadusele. Üldplaneeringuga ei määrata konkreetselt ühtegi objekti, mille osas on vajalik läbi viia avalikes huvides omandamine või sundvalduse seadmine.

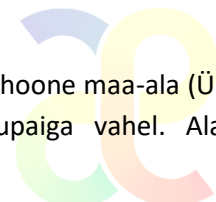
## 28 Kohapõhine uuringuvajadus

Väljaspool tiheasustusala uute kavandatavate elamute puhul projekteerimistingimuste väljastamisel anda hinnang maanteeliiklusest tingitud müratasemete normidele vastavuse kohta Elva valda läbiva Jõhvi - Tartu – Valga põhimaantee ning Tartu - Viljandi - Kilingi-Nõmme põhimaantee korral (kuni 4000 sõidukit/ööpäevas) kuni 75 m kaugusel maanteest ning tugimaanteed korral (kuni 2000 sõidukit/ööpäevas) kuni 50 m kaugusel maanteest. Hinnangu tulemustest lähtuvalt tuleb vajadusel kasutusele võtta müra leevendavad meetmed.

Müraprobleemide välja selgitamiseks ja leevendavate meetmete välja töötamiseks tuleb koostada Elva linna välisõhu mürakaart ning müra vähendamise tegevuskava vastavalt atmosfääriõhu kaitse seaduse §-le 63. Müra vähendamise tegevuskavas saab paika panna meetmed, mille abil tagada raudteemüra piirväärtustele vastavus Elva linna olemasolevatel elamualadel. Üheks meetmeks, mida kaaluda enne müra vähendamise tegevuskava valmimist, on Peedul rongide liikumiskiiruse piiramine analoogselt Elva kesklinna poolse liikumiskiirusega, et mürataset mõnevõrra vähendada.

Kulbilohu krossiraja edasisel kasutamisel on vajalik täpsemalt krossirajalt lähtuva müra analüüsimine ning vajaduse korral on vajalik rakendada leevendavaid meetmeid Reino maaüksusel (33101:003:0055) paikneva elamukompleksi müraolukorra leevendamiseks (nt müratõkkeseina või -valli rajamine krossiraja Reino maaüksuse poolsesse serva.

Põhja-Kullese maaüksusel (17001:001:0209) on konflikt planeeritava ühiskondliku hoone maa-ala (Ü) ja 3. kaitsekategooria taimeliigi pruunikas pesajuur (*Neottia nidus-avis*) elupaiga vahel. Ala



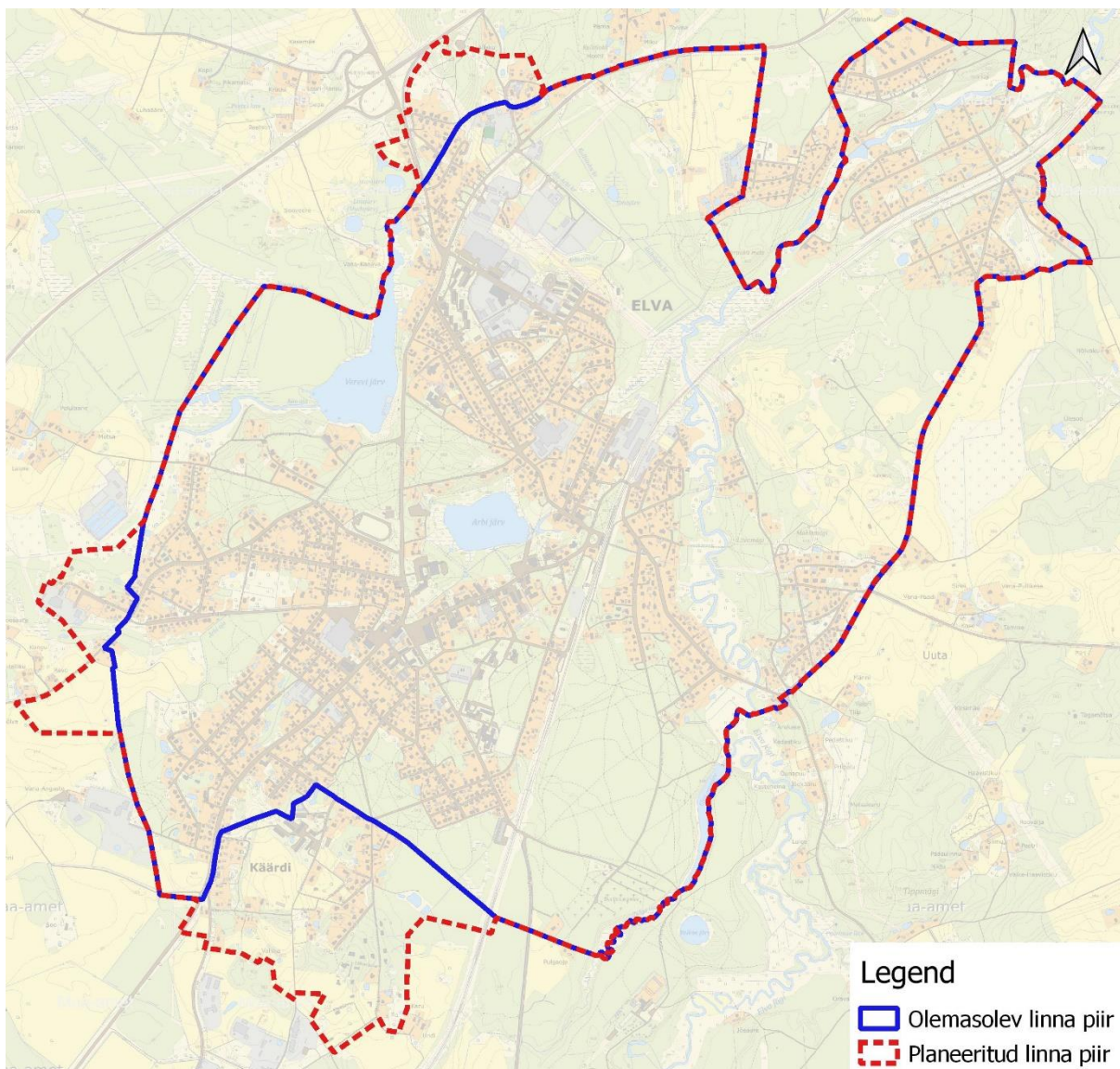
väljaarendamisel on vaja teha taimestiku inventuur ning ehitusaladelt vajadusel kaitsealuse taimeliigi isendeid ümber istutada.

## 29 Asustusüksuste vahelise piiri muutmise ettepanekud

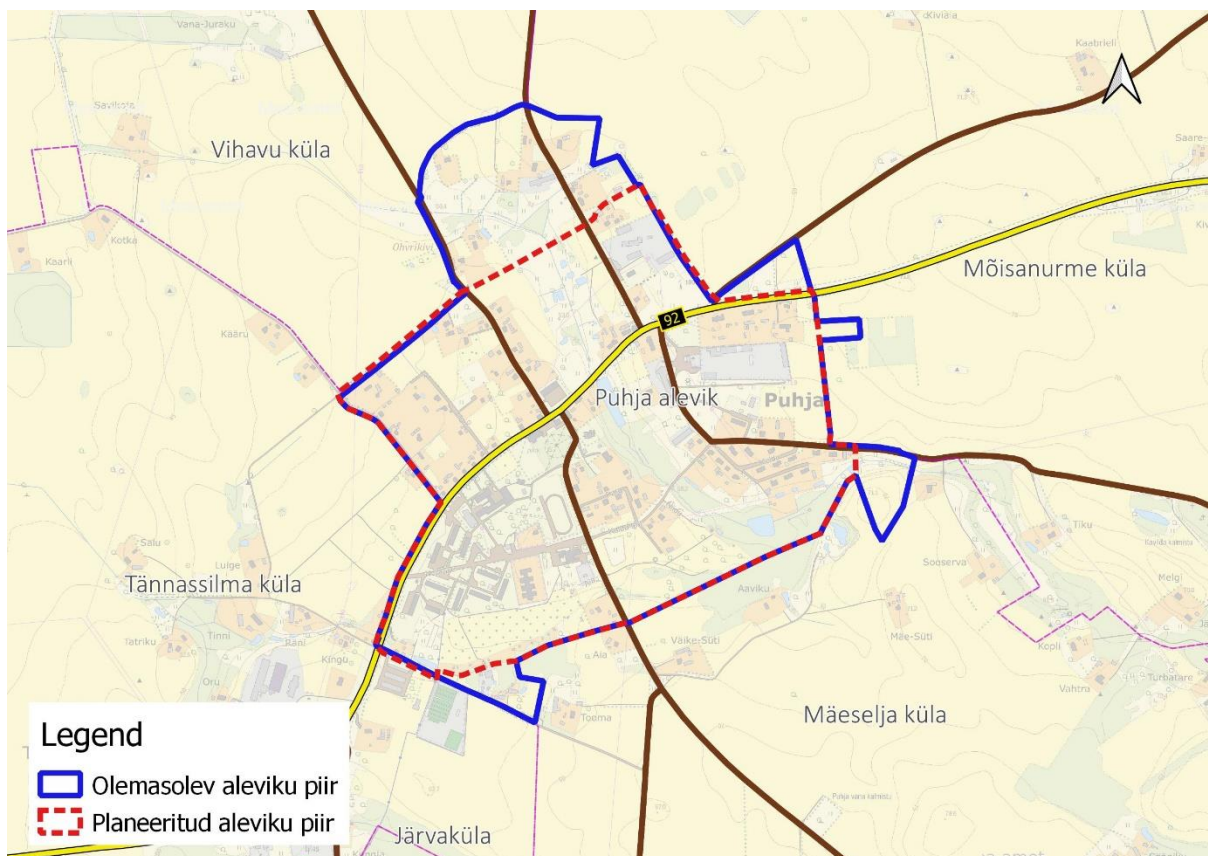
Üldplaneeringuga tehakse ettepanek muuta Elva linna ning Rõngu, Ulila, Puhja ja Rannu alevike piire viies alevike piirid ptk 7 määratud tiheasustusala piirini. Tehakse ettepanek Kureküla alevik muuta asustusüksusena külaks. Ettepanekuna liidetakse Käärdi aleviku, Kalme küla ja Metsalaane küla tiheasustusega piirkonnad Elva linna koosseisu ning hõredalt asustatud alad jäetakse linna ümbritsevate külade koosseisu. Alevike territooriumite vähendamisel jäävad alad alevikke ümbritsevate külade koosseisu. Muudatusettepanekud on esitatud allolevatel skeemidel 1-5.

Linnapiiri muutmisel lisatakse linna koosseisu piirkonnad, mis toimivuselt moodustavad linnaga ühtse terviku ja milles esinevad linnalised tunnused. Alevike piirde muutmisel ja Kureküla aleviku külaks arvamisel on üheks kaalutluseks vähendada seadusest tulenevat detailplaneeringu koostamise kohustust hajaasustuse tunnustele vastavatel aladel.

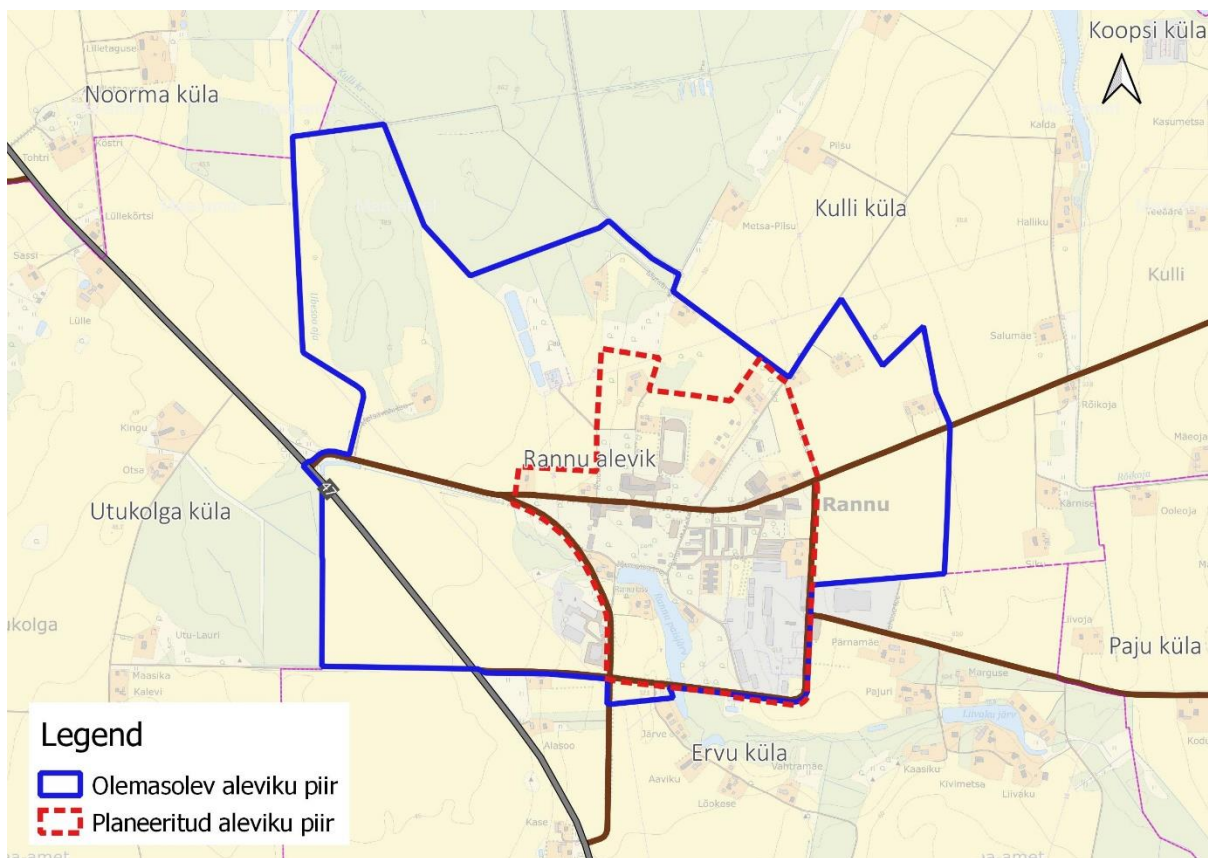
Asustusüksuste vahelise piiri muutmine on üldplaneeringust eraldiseisev protsess ja viiakse läbi vastavalt Eesti territooriumi haldusjaotuse seadusele.



Skeem 1. Elva linna asustusüksuse piiri muutmise.

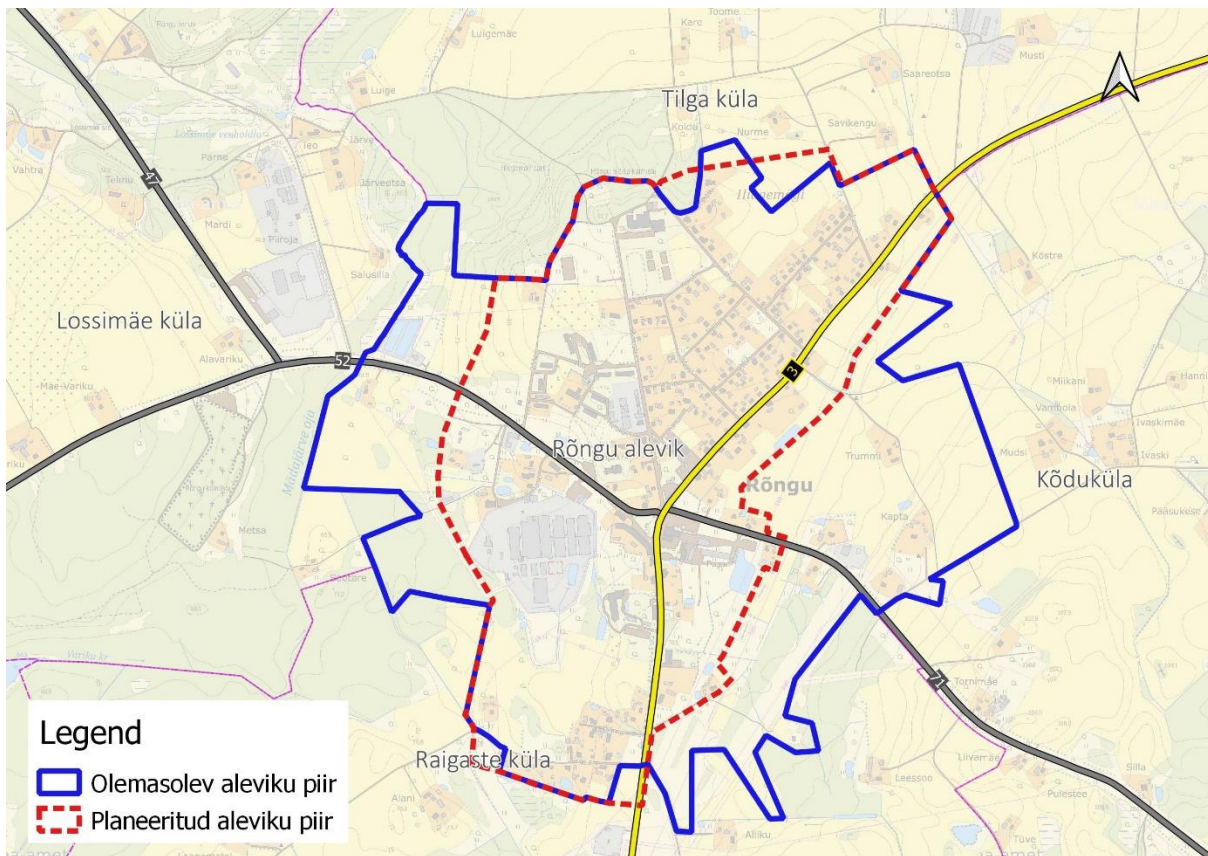


Skeem 2. Puhja aleviku asustusüksuse piiri muutmine.

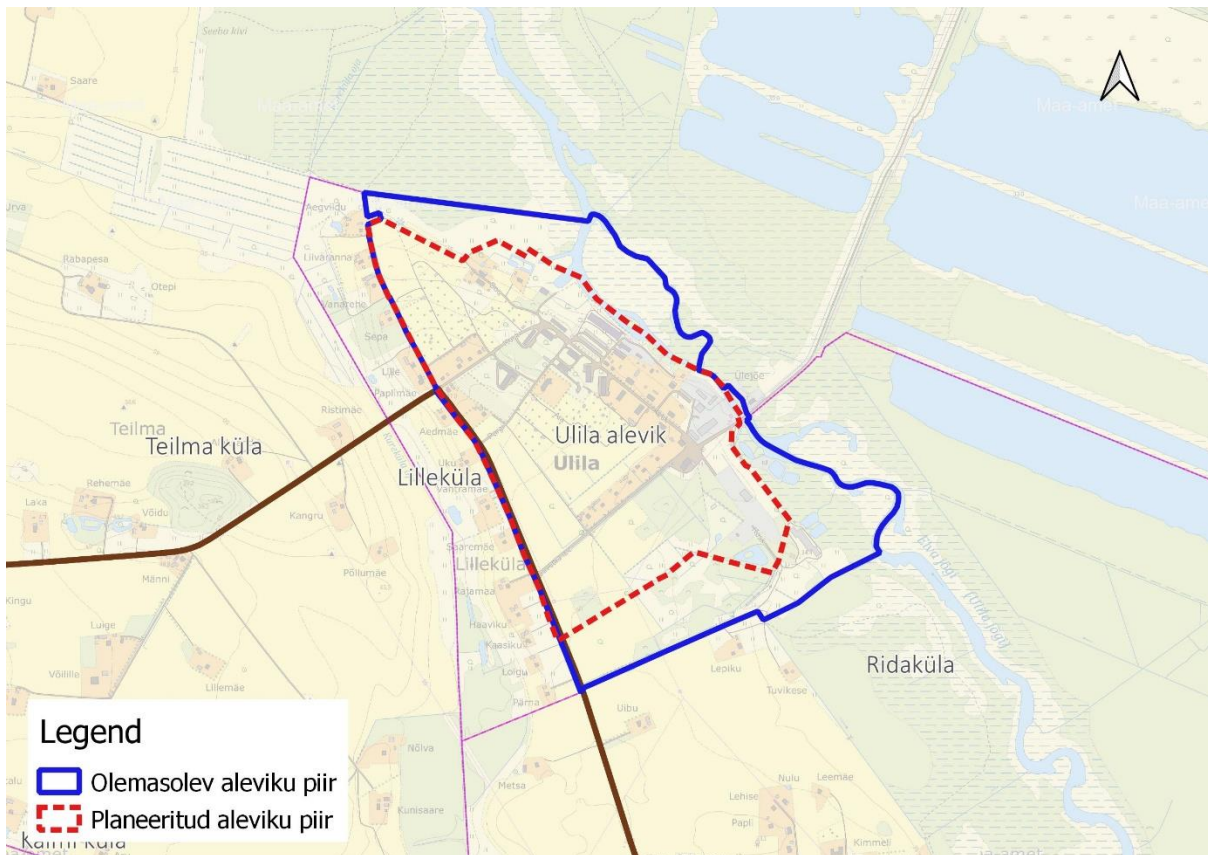


Skeem 3. Rannu aleviku asustusüksuse piiri muutmine.





Skeem 4. Rõngu aleviku asustusüksuse piiri muutmine.



Skeem 5. Ulila aleviku asustusüksuse piiri muutmine.

### 30 Üldplaneeringu elluviimine

Üldplaneeringus esitatakse valla territooriumi ruumilise arengu visioon ja ruumilise arendamise põhimõtted ning sätestatakse üldised kasutus- ja ehituspõhimõtted. Maakasutuse ja ehitustegevuse täpsemaks suunamiseks valla territooriumil on maa-aladele määratud maakasutuse juhtotstarbed ning neile vastavad maakasutus- ja ehitustingimused. Üldplaneeringuga antakse ruumiobjektide asukohavalikute üldpõhimõtted, kirjeldatakse konkreetsete ruumiobjektide tegelikud ja soovitud asukohad ning vajadusel täpsustatakse ruumiobjektidega seotud kitsendusi, märgitakse maaüksuste või nende osade avalikes huvides omandamise või sundvalduse seadmise vajaduse juhtumid. Samuti määratakse üldplaneeringuga ruumilised väärtused valla territooriumil ning nende kaitse- ja kasutustingimused, tehakse ettepanekud asustusüksuste ja kaitsealade piiride korrigeerimiseks. Üldplaneeringu elluviimisel tuleb silmas pidada, et see kehtib tervikuna – täidetud peavad olema kõik esitatud tingimused samaaegselt, mitte üksikud tingimused.

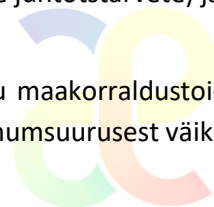
Üldplaneeringus kavandatud Elva valla ruumilise arengu elluviimine on mitmetahuline protsess, millesse on kaasatud paljud osapooled – kohalik omavalitsus, riigi keskvalitsus, riiklikud, piirkondlikud ja kohalikud taristuettevõtted, eraettevõtetest, -ühendustest ja -isikutest kinnisvaraomanikud, avalikes või korporatiivsetes huvides tegutsevad kodanikuühendused ja paljud teised. Üldplaneeringus kavandatud lahenduste tõrgeteta elluviimise tagamiseks ehitusõiguse menetlusprotsessides luuakse arengu- ja planeeringuosakonna juurde asjakohane regulaarselt koos käiv tööorgan (komisjon vms), millesse kaasatakse ehitusõiguse andmise erinevate etappide eest vastutavad ametnikud. Ruumilooma kvaliteedi tõstmiseks kaasatakse vajadusel (keerukamatel juhtumitel) kaalutusotsuste tegemisel detailplaneeringu ja projekteerimise staadiumis väliseid eriteadmistega spetsialiste (arhitekt, planeerija, maastikuarhitekt, ökoloog, antropoloog, asustusgeograaf jt) üldplaneeringuga määratud tingimuste täpsustamiseks. Menetluste kvaliteedi tõstmiseks (sh kiiruse ja õigeaegsuse, samuti kõigi huvipoolte kaasatuse tagamiseks jm) kaardistatakse olulisemad menetlusprotsessid ning koostatakse protsessi juhtimise juhendid.

Elva valla põhimääruse kohaselt moodustatakse asjakohaseid vallavolikogu komisjone. Arengu- ja planeeringukomisjon osaleb kvaliteetse ruumilooma protsessis ning vaatab läbi, teeb ettepanekuid ja avaldab arvamusi volikogu menetluses olevate volikogu arengu- ja planeerimisotsuste eelnõude kohta.

Üldplaneeringu elluviimise olulisimaks osaks on ehitusõiguse andmine kohaliku omavalitsuse poolt vastavalt üldplaneeringus määratud maakasutus- ja ehitustingimustele, kitsendustele jms. Ehitusõiguse andmise protsess võib planeerimisseaduses (PlanS 8. ptk) sätestatud juhtudel sisaldada detailplaneeringu menetlemist ja kehtestamist ning ehitusseadustikus (EhS 3. ptk) ja planeerimisseaduses (PlanS § 125) sätestatud juhtudel projekteerimistingimuste koostamist ja väljastamist. Ehitusõigus antakse ehitusteatisel või ehitusloa alusel, mille menetluse raames kontrollitakse, et ehitamise aluseks olev ehitusprojekt vastaks üldplaneeringu lahendusele, üldplaneeringu alusel koostatud detailplaneeringu lahendusele ja/või väljastatud projekteerimistingimustele.

Maakasutuse õiguslikuks aluseks on katastriüksuse sihtotstarve (MaaKatS § 2). Üldplaneeringus maa-aladele määratud maakasutuse juhtotstarbed annavad suuniseid tuleviku maakasutusele, kuid ei piira õiguslikult maa-alade tegelikku kasutust. Üldplaneeringu juhtotstarbed saavad õigusliku tähenduse kehtestatavate detailplaneeringutega. Lisaks on kohalikul omavalitsusel võimalik ehitisteta katastriüksuste korral määrata katastriüksustele sihtotstarve ka üldplaneeringu (maakasutuse juhtotstarvete) ja maa tegeliku kasutuse alusel (MaaKatS § 18).

Üldplaneeringuga määratud elamukruntide miinimumsuuruse nõuded viiakse ellu maakorraldustoi- mingute raames (MAAKS § 10), kus nõuded piiravad elamukruntide jagamist miinimumsuurusest väiksemaks.



Elva valla üldplaneeringu kehtestamisega muutuvad kehtetuks Elva valla territooriumil seni kehtinud üldplaneeringud. Enne käesoleva üldplaneeringu kehtestamist algatatud maakorralduslikud ja ehitusõiguse (ehitus- ja kasutusload, ehitus- ja kasutusteatised jne) menetlustoimingud viiakse lõpuni menetluse algatamise ajal kehtinud üldplaneeringute põhimõtete ja tingimuste alusel. Üldplaneeringu kehtestamise hetkeks vastu võetud detailplaneeringute menetlemisel lähtutakse varasemalt kehtinud üldplaneeringutest. Enne uue üldplaneeringu kehtestamist algatatud kuid mitte veel vastu võetud detailplaneeringute lahendused tuleb viia kooskõlla kehtestatava üldplaneeringu nõuetega.

Väljaspoole kinnistut ulatuvate mõjutuste (kuja, sanitaarkaitseala, müra jne) korral tuleb tagada, et muudele kinnistutele ulatuv mõju tagaks nii olemasoleva kui ka üldplaneeringu kohase maakasutuse või ehitise liigi kohase ehitise kasutamise võimalikkuse. Üldine põhimõte on, et kui ehitise otstarbest või maakasutuse juhtotstarbest lähtuvalt piirnevad võimaliku häiringu erineva piirväärtusega maaüksused (nt tootmismaa ja elamumaa), siis tuleb maaüksuste piiril tagada madalama piirväärtuse kohane väärtus (st et tootmismaa ja elamumaa piiril tuleb tagada elamumaale kohane müratase).

Ruumiobjektide (nt tehnovõrgud- ja rajatised, transpordivõrgustik, sh avalikult kasutatavad teed) ja alade (puhke- ja virgestusalad, rohevõrgustik, miljööalad, veehaarded jms) asukohtade määratlemisega üldplaneeringus kaasneb mitmeid kitsendusi kinnisomandile (PlanS § 74; AÕS § 155, 158<sup>1</sup>), ehitatavatele ehitistele ja ehitustegevusele (EhS § 12). Lisaks üldplaneeringuga seatud tingimustele järgitakse üldplaneeringu elluviimisel riiklikest õigusaktidest tulenevaid kitsendusi (looduskaitse, muinsuskaitse, ehitiste erinõuded ja kaitsevööndid jms) vastavalt hetkel kehtivatele andmetele ja õigusaktidele. Seatud kitsenduste elluviimine (jõustamine) toimub läbi erinevate loamenetluste ning järelevalve.

Üldplaneeringuga tehakse ettepanekud mitmete Elva valla asustusüksuste vaheliste piiride muutmiseks. Nende ettepanekute elluviimiseks peab vallavolikogu vastavalt Eesti territooriumi haldusjaotuse seadusele algatama asustusüksuse muutmise, korraldama muutmisvajadust põhjendavate seletuskirjade koostamise ning esitama Rahandusministeeriumile asjakohased taotlused.

Juhul kui üldplaneeringuga, üldplaneeringu alusel kehtestatud detailplaneeringuga määratud ruumiobjektide ehitamine või rajamine on üldistes huvides (KAHOS § 4) ning vajalik on eraomandis oleva kinnisasja kasutus või omandamine neis huvides, siis viiakse läbi asjakohased menetlusprotsessid kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduse (KAHOS) alusel. Kohaliku huvi korral viib menetlused läbi vallavalitsus (KAHOS § 6). Mahult suurim vajadus menetluste läbiviimiseks seondub erateede avalikuks kasutamiseks sundvalduse seadmises nende erateede osas, mis on üldplaneeringus määratletud kohalike teedena. Menetlusprotsessi läbiviimiseks töötatakse välja tööprotsesside kirjeldused ning tagatakse vastava tööjõu olemasolu.

Selleks, et üldplaneeringu alusel antud ehitusõigust viidaks ellu kooskõlas üldplaneeringus kavandatud, täidab vallavalitsus EhS § 130 määratud riikliku järelevalve ülesandeid. Need ülesanded hõlmavad nii ehitusprojektide planeeringutele vastavuse kontrolli, ehitamise protsessi nõuetele vastavuse kontrolli kui ka tegeliku olukorra (ehitised, rajatised jms) vastavust väljastatud kasutuslubadele ja –teatisetele, samuti ehitiste korrashoiu ja kasutamise nõuetele vastavuse kontrolli. Kvaliteetse ruumiloome tagamiseks peab toimima järelevalve menetlus, milleks on vajalik järelevalve menetlust läbiviiva ametniku olemasolu ja protsessi kirjeldused.

Erilist tähelepanu vajavad üldplaneeringus määratletud miljööväärtusalad, kus väärtuste säilitamiseks on vaja lisaks ehitustegevuse reguleerimisele ehitusseadustiku mõttes ka „muid tegevusi“. Koostatakse Elva valla avaliku ruumi kontseptsioon, milles määratakse ruumiväärtust tõstvate elementide karakteristikud, nagu näiteks soovituslik majanumbrite kujundus, linnamööbli valik, turunduse stiilinäidete kasutamise avaliku ruumielementide kasutuses jms.

Hool elukeskkonna ruumikvaliteedi säilitamise ja parandamise eest ei ole üksnes kohaliku omavalitsuse ülesanne. Sellesse protsessi laiema avalikkuse kaasamiseks rakendatakse kogukonna ja piirkonnakoogude ettepanekuid, korraldatakse kaasamisüritusi, tehakse teavitustööd ja antakse tagasisidet.

Üldplaneeringu elluviimiseks vajalikke tegevusi rahastavad üldjuhul kinnisasja omanikud. Kohaliku omavalitsuse omandis olevatel maaüksustel toimuvat ehitustegevust rahastatakse vallaeelarve investeeringute alaeelarvest. Üldplaneeringus kavandatu võimalikult kiireks elluviimiseks tuleb tagada vallaeelarve ja eelarvestrateegia kooskõla üldplaneeringuga sellisena, et investeeringud suunatakse üldplaneeringu elluviimise seisukohast prioriteetsete ruumiobjektide väljaehitamisesse. Iga-aastaselt, paralleelselt kohaliku omavalitsuse eelarve koostamisega, hinnatakse millises etapis on üldplaneeringu elluviimine ning millised planeeringust tulenevad tegevused mahuvad eelarvesse.

Samuti viiakse ellu tegevusi kogukonna ja mittetulundusühingute kaasabil. Oluline on läbi üldplaneeringu võimaldada kohalikel aktiivsetel inimestel ellu viia väiksemaid kogukonnaprojekte, kasutades toetuseks kaasava eelarve mudeleid või eraannetusi. Motiveerivate meetmetena luuakse eelarvelisest vahenditest võimalusi toetusmeetmete jätkamise ja loomise jaoks, nagu näiteks aedade ja hoonete fassaadide värvimistoetus, lammutustoetused, korterelamute parklate ja jäätmemajade rajamise toetus, miljööladel asuvate hoonete hooneelementide restaureerimistoetus jms.

Kavandatud tehnilise taristu ja transpordivõrgustike väljaehitamisel on võtmekohaks koostöö (prioriteetsete tegevuste kavandamine, vajadusel ühised projektide finantseerimismudelid) taristuettevõtete ja riigi keskvalitsuse toetusmeetmete kasutamine ja vajadusel kaasrahastamine vallaeelarvest. Investeeringud riigi omandis olevasse taristusse ja hoonetesse toimuvad riigieelarve ning riigiettevõtete investeerimiskavade vahenditest. Kohalik omavalitsus saab nende finantsvahendite kavandamist mõjutada osaledes aktiivselt riiklike ja regionaalsete arengukavade ning planeeringute koostamise protsessis.

Eraomandis elamufondi, tootmis- ja ärihoonete arendamine toimub eraarendaja rahastamisel. Detailplaneeringukohaste rajatiste väljaehitamisel eraomaniku arenduse huvides lähtutakse PlanS § 131 ning selle alusel kehtestatud kohaliku omavalitsuse määruses (korras) sätestatud põhimõtetest ja tingimustest. Korras sätestatakse muuhulgas rajatiste väljaehitamise rahastamisega seotud kulude arvu- tamise kord ning see, millistel juhtudel võib nõuda rajatiste väljaehitamise seotud kulude täielikku ja millal osalist kandmist.

Üldplaneeringu elluviimise osaks on ka negatiivset keskkonnamõju leevendavate meetmete rakendamine vastavalt KSH aruande soovitudele. Need meetmed sisaldavad nii detailplaneeringute koostamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise täiendavate juhtumite määratlemist, täpsustatud asukohtaotsuste langetamist (nt kergliiklusteede täpsem asukoht), täiendavate uuringute ja tegevuskavade koostamist (koostamise tellimist ja rahastamist), kui ka suuniseid maa-alade hooldamise ja avatuna hoidmise kohta, mille jõustamine eeldab tõhusat järelevalvet.

## 31 Üldplaneeringus kasutatud mõistete seletused

**ABIHOONE** - põhihoonet teenindav hoone (garaaž, saun, kuur, katlamaja, töökoda, ladu vms).

**ASUSTUS** - asustuseks ehk inimasustuseks nimetatakse mingi maa-ala rahvastikku koos asulastiku ehk asulavõrguga või viisi, kuidas maa-ala on asulastikuga kaetud. Asustuse iseloomu mõjutavad looduslikud, ajaloolis-kultuurilised ja transpordigeograafilised tegurid.

**EHITUSJOON** - hoone põhimahu paiknemise kohustuslik joon (reeglina peab ehitusjoonel paiknema vähemalt 2/3 hoone esifassaadist).

**HALJASTUSE OSAKAAL** - katastriüksuse haljastatud ala suhe katastriüksuse pindalasse. Katastriüksuse haljastatud ala alla ei loeta sillutatud või kaetud ala ning konteinerhaljastust.

**HÄIRING** - häiring on tegevusest põhjustatud müra, tolmu, vibratsiooni, lõhna, autoliikluse jms oluline kasv võrreldes varasema/tavapärase situatsiooniga.

**INIMMÕÕTMELINE RUUM** - ruumi (kujundatud keskkonna) omadus, mis võtab arvesse inimkeha võimeid ja piiranguid tajuda ruumi, selles ruumis jalgsi liikuda. Inimmõõtmeline ruum pakub jalgsi liiklejale turvatunnet ning vaheldusrikast keskkonda. Inimmõõtmelisus tagab selle, et ümbritsev ruum on inimesele loomulikult liigeldes või peatudes tervikuna vaadeldav ning hästi tajutav ka teiste meelte (kuulmine, lõhnataju, puudutus) poolt. Inimmõõtmeline ruum on selles elavale kogukonnale harjumuspärane, mugav ja väärtustatud.

**KAASAV RUUMILOOME/ELUKESKKOND** - kaasava ruumiloome/elukeskkonna põhieesmärk on tagada võimalikult paljude inimgruppide vajadustele vastavalt kujundatud ning võrdseid võimalusi pakkuvat elukeskkonda, mis innustab ühiskonna liikmeid, olenemata individuaalsetest võimetest, olema aktiivsed keskkonna kasutajad ning ühiskonnaelust osavõtjad.

**KAKSIKELAMU** - kaks ühele katastriüksusele või kahe kõrvuti asetseva katastriüksuse piirile küljети kokku ehitatud üksikelamut, kus mõlemal on omaette otsene juurdepääs õue.

**KERGLIIKLUS** - mõiste kergliiklus all on mõeldud liiklusseaduse kohase jalgratta- ja jalgtee, jalgrattaraja, jalgrattatee ja jalgtee mõistete kohaste liiklejate liikluse võimaldamine.

**KORRUSELISUS** - maapealsete korruste arv (sh tehniline korrus ja katusekorrus).

**KORTERELAMU** - kolme ja enama korteriga, ühise sissepääsu ja trepikojaga (trepikodasid võib olla mitu) elamu.

**MILJÖÖVÄÄRTUSLIK ALA** - planeeringuga määratletud ala, mille terviklik kooslus kuulub säilitamisele oma ajastut iseloomustava harmoonilise üldpildi tõttu. Miljöö eripära võib seisneda iseloomulikus tänavavõrgus ja maaüksuste struktuuris, hoonestusviisis ja arhitektuuris, maastikuelementides ja haljastuses ning muudes miljöö seisukohalt olulistest detailides ja linnaruumi elementides (vaated, piirded, värvilahendus, kujunduslikud elemendid jms).

**PÕHIHOONE** - hoone mille järgi määratakse reeglina katastriüksuse kasutamise otstarve ja mis on reeglina mahuliselt domineeriv.

**RIDAELAMU** - kolm või enam üksikelamut, mis on kinnisel hoonestusviisil üksteise külge ehitatud (igal sektsioonil on oma katus ja tagatud eraldi sissepääs õuest).

**ROHEKORIDOR** - tugialasid ühendavad rohevõrgustiku elemendid, mille eesmärk on tagada võrgustiku sidusus, kaasa aidata tugialade kõrge elurikkuse säilimisele, vähendada elupaikade hävimise ja killustumise mõju elustikule.

**RUUMILISELT TERVIKLIK PIIRKOND** - ruumiliselt terviklikuks piirkonnaks loetakse üldplaneeringu mõistes põhijoonisel kujutatud kindlat maakasutuslikku tähendust omava tähistatud värviga katkematult kaetud ala. Erandina omavalitsuse kaalutusotsusena käsitletav osa võib olla osakaal krundist või ka iseseisev krunt üldplaneeringus kujutatud ruumiliselt tervikliku piirkonna sees.

**TUGIALA** - enamasti loodus- või keskkonnakaitseliselt väärtustatud ala (kaitsealad, hoiualad, vääriselupaigad, Natura elupaigad jne) ja/või kõrge elurikkusega ja/või rohevõrgustiku seisukohalt olulisi ökosüsteemiteenuseid pakkuv ala.

**TÕMBEKESKUS** - linlik piirkond, kus inimesed käivad teenuste ja kaupade järel.



**TÄISEHITUSE PROTSENT** - kõigi hoonestatud katastriüksustel paiknevate hoonete (sh alla 20m<sup>2</sup> pinnaga hoonete) ehitisealuste pindade summa suhe katastriüksuse pindalasse.

**VÄÄRTUSLIK MAASTIK** - maakonnaplaneeringuga või üldplaneeringuga määratletud ala, millel on ümbritsevast suurem kultuurilis-ajalooline, esteetiline, looduslik, identiteedi- või puhkeväärtus.

**ÜHISKASUTUSEGA TÄNAVARUUM** - lähenemine linnaplaneerimises, kus kasutatakse autoliikluse ja jalakäijate vahelise eraldusjoonte minimeerimist eesmärgiga suurendada liiklejate tähelepanelikkust ja üksteisega arvestamist, et tagada turvalisem liiklusruum.

**ÜKSIKELAMU** - ühel katastriüksusel paiknev elamu, mis on korteriteks jaotamata.

## 32 Üldplaneeringu joonised ja Tabel 4

Kogu valda katvad mõõtkavas 1:20000 üldplaneeringu joonised on esitatud kahel lehel:

- valla põhjaosa põhijoonis (nr 1/10);
- valla lõunaosa põhijoonis (nr 2/10).

Tiheasustusalade osas on esitatud mõõtkavas 1:7000 väljavõtted põhijoonisest:

- Elva linn 1:7000 (nr 3/10);
- Puhja alevik 1:7000 (nr 4/10);
- Rannu alevik 1:7000 (nr 5/10);
- Rõngu alevik 1:7000 (nr 6/10);
- Ulila alevik 1:7000 (nr 7/10);
- Annikoru küla 1:7000 (nr 8/10);
- Hellenurme küla 1:7000 (nr 9/10);
- Rääsi küla 1:7000 (nr 10/10).





Tabel 4. Üldplaneeringuga määratava juhtotstarbe seos hoonete kasutamise otstarvete ning määratud ehitus- ja kasutustingimused.

Ehitiste kasutamise otstarvete ja ehitus- ja kasutustingimuste seos üldplaneeringus määratud juhtotstarbega Allpool esitatud hoonetüübid, sama kehtib ka vastava hoonetüübi juurde käivatele rajatistele	Keskuse maa-ala	Segahoonestuse maa-ala	Äri- ja teenindusettevõtete maa-ala	Ühiskondlike ehitiste maa-ala	Korterelamu maa-ala	Väikeelamu maa-ala	Maalise asustuse ala	Tootmise maa-ala	Liikluse maa-ala	Sadama maa-ala	Jäätmekäitluse maa-ala	Tehnoehitise maa-ala	Mäetööstuse maa-ala	Virgestuse maa-ala	Roheala	Kalmistu maa-ala	Veekogu maa-ala	Supelranna maa-ala	Aianduse maa-ala	
	K	ÜS	Ä	Ü	EK	EV	MA	T	L	LS	OJ	OT	TM	P	H	S	V	SP	AM	
Korterelamud ning seonduvad rajatised			0...33%	0...33%		x		x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	
Ridaelamu	x			x		1		x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	
Üksikelamu, kaksikelamu, suvila, aiamaa (Põhihoone) kasutusfunktsiooniga ühtiv abihoone	12		x	x	0...33%			x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	
Hoolekandeaustuste hoone						x		x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	
Majutushoone, puhkekülahoone või puhkelaagri hoone					0...33%	x		x			x	x	x	8	x	x	x	x	x	
Toitlustushoone					0...33%	0...33%					x	x	x	9	x	x	x	x	x	
Büroohoone					0...33%	0...33%		2	x	x	0...33%	x	x	x	x	x	x	x	x	
Kaubandushoone					0...10%	0...33%	0...33%		x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	
Sõidukite teeninduse hoone, garaaz ja parkimishoone				0...10%	0...10%	0...10%					x	x	x	x	x	x	x	x	x	
Sadama-, jaama- või terminalihoone					x	x	x	x			x	x	x	x	x	x	x	x	x	
Tööstushoone	x	6	6	x	x	x	6		x	x		x		x	x	x	x	x	x	
Hoidla või laohoone	x	6	6	6	x	x			x					x	x	x	x	x	x	
Meelelahutushoone					x	x			x		x	x	x	x	x	x	x	x	x	
Ilu- ja isikuteenuste hoone					0...33%	0...33%			x		x	x	x	x	x	x	x	x	x	
Muuseumi-, raamatukogu-, haridus- ja teadushoone					0...33%	x		x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	
Haigla või muu ravihoone					x	x		x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	
Spordihoone					0...33%	x			x	x	x	x	x	x	3	x	x	6	x	
Põllumajanduse, metsa-, jahi- ja kalamajandushooned	x	x	x	x	x	x			x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	
Kultus- ja tavandihoone					x	x		x	x	x	x	x	x	x			x	x	x	
Reoveepuhasti, veepuhastusjaama, jäätmekäitluse või piirkondliku katlamaja hoone	10	10	10	10	10	10			x			x	x	x	x	x	x	x	x	
Korraldus-, pääste-, karistusasutuste ja riigikaitse hoone	6	6	6	6	x	x			x		x	x	x	x	x	x	x	x	x	
Muu erihoone, muu hoone, rajatised	Kohaliku omavalitsuse igakordne kaalutusotsus hoone ja sellega seonduva rajatise sobivuse kohta.																			
Mürakategooria	III		*		II		II, 11	*	*	*	*	*	*		II, 7		*	*	*	
Haljastuse minimaalne protsent maaüksusel mittelelamu ehitamise korral (puhke- ja haljasala pind jagatud maaüksuse pindalaga)	15%				20%, kuid mitte üle 2000 m <sup>2</sup>				20%				<p><b>Juhis tabelist tingimuste lugemiseks:</b>                  värvitud lahter - vastavat tüüpi hoonet võib vastavale juhtotstarbele ehitada;                  x - hoonetüübi ehitamine juhtotstarbele ei ole lubatud;                  * - tingimus ei kohaldu.</p> <p>Tabelis esitatud protsentväärtus (nt 0...30%) on osakaal maaüksusel paikneva hoone või hoonete suletud netopinna summast, mille ulatuses on võimalik ehitada vastavat hoonet.</p> <p><b>Selgitused numbriga tähistatud väljadele:</b>                  1. Ridaelamu võimalikkus otsustatakse kaalutusotsusena lähtudes linnaehituslikust sobivusest ümbritsevasse piirkonda ja Elva linna puhul ka asumite kirjeldusest.                  2. Lubatud püstitada äri- ja teenindushooneid ning tootmisega vahetult seotud büroohooneid.                  3. Lubatud on vaid spordi- ja puhkerajatised.                  4. Ainult ehitised, mille ehitamist õiguskaitse võimaldavad.                  5. Supelranna maa-alalet on lubatud supelrannaga seonduvate spordirajatisete püstitamine, kui ei ole muid välistavaid piiranguid.                  6. Ehitised, millel puudub negatiivne välismõju (müra, ebameeldiv lõhn, oluline transpordivoo suuremine jms).                  7. Üldjuhul II, erandlikuna peatükis 22 esitatud I kategooria alad ja Kulbilohu krossirada, mis on kategooriata.                  8. Virgestuse maa-alalet väljapoole Elva linna võib ehitada kuni 5 m kõrge ja kuni 60 m<sup>2</sup> ehituluse pinnaga keskkonda sobitavaid majutushooneid, puhkekülahooneid või puhkelaagri hooneid.                  9. Virgestuse maa-alalet võib ehitada väiksemat (kuni 5 m kõrge ja kuni 60 m<sup>2</sup> ehituluse pinnaga) keskkonda sobitavat toitlustushoonet, mis toetab avalikku virgestuse funktsiooni.                  10. Lubatud on lähipiirkonna teenindamiseks vajaliku hoone ja tehnorajatis (alajaam, pumpla jms) ehitamine.                  11. Maalise asustuse õuealadel II mürakategooria, mujal määrata.                  12. Elva linna keskuse maa-alalet ei ole lubatud uue üksikelamu, kaksikelamu, suvila ja aiamaa ehitamine, Rõngu ja Puhja puhul on kuni 33% ulatuses üksikelamu ja kaksikelamu ehitamine lubatud, suvila ja aiamaa ehitamine ei ole lubatud.</p>							
Haljastuse minimaalne protsent maaüksusel elamu ehitamise korral (puhke- ja haljasala pind jagatud maaüksuse pindalaga)	Hoonealusest pinnast üle jääv sõidukite liiklus- ja parkimisala ei või olla suurem, kui haljas- ja puhkeotstarbeline ala				30%, kuid mitte üle 3000 m <sup>2</sup>				*											
Kõrghaljastuse minimaalne protsent maaüksusel mittelelamu ehitamise korral (täiskasvanud puu võraalune pind jagatud maaüksuse pindalaga)	10%				10%, kuid mitte üle 1000 m <sup>2</sup>				10%											
Kõrghaljastuse minimaalne protsent maaüksusel elamu ehitamise korral (täiskasvanud puu võraalune pind jagatud maaüksuse pindalaga)	15%				15%, kuid mitte üle 1500 m <sup>2</sup>				*											
Suurim lubatud ehitisealune pind (ehitisealune pind jagatud maaüksuse pindalaga)	Määrata DP-ga	40%			35%			10%			60%									
Maaüksuse vähim lubatud suurus uue üksikelamukrundi, ridaelamukrundi ja korterelamukrundi moodustamisel	*	1200 m <sup>2</sup>			1 ha projekteerimistingimuste alusel või detailplaneeringuga määratu			*												
Maaüksuse vähim lubatud suurus kaksikelamukrundi moodustamisel	*	1500 m <sup>2</sup>																		
Maaüksuse vähim lubatud suurus olemasolevale maaüksusele üksikelamu ehitamise korral	*	900 m <sup>2</sup>																		
Maaüksuse vähim lubatud suurus olemasolevale maaüksusele kaksikleamu ehitamise korral	*	1000 m <sup>2</sup>																		
Koormusindeks KI ridaelamu (mitte korterelamu) hoone korral (m <sup>2</sup> krundi pinda korteri kohta)	*	400																		
Koormusindeks KI uue korterelamu (mitte ridaelamu) hoone korral (m <sup>2</sup> krundi pinda korteri kohta)	80	120																		
Koormusindeks KI olemasoleva korterelamu (mitte ridaelamu) hoone korral (m <sup>2</sup> krundi pinda korteri kohta)	60	100																		
Suurim lubatud hoone kõrgus	Määratakse igakordse kaalutusotsusena				Üksik- või kaksikelamu ning ridaelamu maksimaalne kõrgus maapinnast 10 m. Korterealamul määratakse igakordse kaalutusotsusena.				Määratakse kaalutusotsusena											
Piirete rajamine	Üldjuhul mitte (lubatud vaid juhul kui see on ohutuse tagamiseks vältimatu ja üksikelamu ning kaksikelamu krundi puhul)				Võimalusel järgida piirkonnas väljakujunenud piirdetüüpe															
Hoone värvilahendused	Ainult värvipassi alusel	Asjakohasel juhul annab vallaarhitekt üldised soovituselad lähtudes hoone ajastu ja stiiliga sobitavast värvilahendusest																		