

Elva linna üldplaneeringu, Rõngu valla üldplaneeringu, Puka valla üldplaneeringu, Võrtsjärve piirkonna üldplaneeringu, Puhja valla üldplaneeringu, Palupera valla üldplaneeringu ja Konguta valla üldplaneeringu ülevaatamine

Sissejuhatus

Elva linna, Rõngu valla, Rannu valla, Puhja valla, Palupera valla ja Konguta valla ühinemise järgselt moodustus uus omavalitsusüksus Elva vald.

Ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduse kohaselt peab haldusreformi raames ühinenud kohaliku omavalitsuse üksuste üldplaneeringud üle vaatama haldusterritoriaalse korralduse muutmise tulemusena moodustunud kohaliku omavalitsuse üksus.

Planeerimisseadus sätestab üldplaneeringu ülevaatamise põhimõtted:

- selgitatakse planeeringukohase arengu tulemused ja planeeringu elluviimise võimalused;
- planeeringu vastavus planeerimisseadusele;
- planeeringu elluviimisel ilmnenu olulised mõjud;
- planeeringusse muudatuste tegemise vajadus;
- detailplaneeringute vastavus üldplaneeringule, nende muutmise või kehtetuks tunnistamise vajadus.

Lisaks planeerimisseaduses sätestatule esitatakse koos ülevaatega info ka üldplaneeringut muutvatest detailplaneeringutest ning arvamus, kas üldplaneeringut on detailplaneeringutega oluliselt muudetud ning kas üldplaneering on seetõttu terviklik ja elluviidav.

Ülevaade Elva valla üldplaneeringutest ja planeerimisalasest olukorrast

Elva valla haldusterritooriumil kehtib seitse (7) üldplaneeringut:

1. Elva Linnavolikogu 24.04.2017 otsusega nr 18 kehtestatud *Elva linna üldplaneering*;
2. Rõngu Vallavolikogu 26.06.2008 otsusega nr 29 kehtestatud *Rõngu valla üldplaneering*;
3. Puka Vallavolikogu 22.06.1999 otsusega nr 17 kehtestatud *Puka valla üldplaneering*;
4. Rannu Vallavolikogu 29.05.2003 määrusega nr 14 kehtestatud *Võrtsjärve piirkonna üldplaneering*;
5. Puhja Vallavolikogu 30.06.2009 määrusega nr 13 kehtestatud *Puhja valla üldplaneering*;
6. Palupera Vallavolikogu 20.12.2011 otsusega nr 25 kehtestatud *Palupera valla üldplaneering*;
7. Konguta Vallavolikogu 16.03.2009 määrusega nr 93 kehtestatud *Konguta valla üldplaneering*.

Üldplaneeringud on kättesaadavad Elva valla veebilehel <http://www.elva.ee/uldplaneering> ning paber kandjal Elva Vallavalitsuses (Puka valla üldplaneering ainult paber kandjal). Planeerimisalast tegevust koordineerib Elva Vallavalitsuse arengu- ja planeeringuosakond.

Elva valla haldusterritooriumil ei ole kehtestatud planeerimisseaduse § 93 lg 2 kohaseid teemaplaneeringuid.

Alljärgnevalt antakse ülevaade piirkondade üldplaneeringute kaupa:

1. *Elva linna üldplaneering* valmis vahetult enne kohalike omavalitsuste ühinemist 2017. aastal.

Linna arengu kavandamisel juhinduti Elva linna arengukavas aastani 2020 seatud eesmärkidest. Üldplaneering hõlmab kogu linna territooriumi ja on linna ruumilise arengu vajadusi arvestav terviklik ruumilahendus. Üldplaneering on planeerimisseadusega kooskõlas.

Planeeringuga seatakse maakasutuse ja ehitustegevuse ning elanike liikuvuse suunamiseks järgmised eesmärgid ja põhimõtted:

- Elva linn arendab edasi ajaloolise kuurortlinna kuvandit, milles tähtsamal kohal on rohealade kõrge puhkeväärtus, avalikult kasutatavad veekogud ja puitarhitektuur;
- elamuehituse kavandamisel arvestatakse elanike arvuks kuni 7000 elanikku, väljaspool keskuse ala on eelistatud elamutüübiks valdavalt üksikelamud või ridaelamud;
- linna ruumilise arengu suunamisel on prioriteediks linna keskuse väljaarendamine, selle ehituslik ja funktsionaalne tihendamine;
- linna liikuvuskava kujundamisel antakse eelisareng kergliiklusele.

Elva linna üldplaneering on loogilise ülesehitusega ja üheselt mõistetav, joonised hästi vaadeldavad ja arusaadavad, kuna linna territoorium on väike. Maakasutus- ja ehitustingimused on hästi reguleeritud ja piisavad linna erinevate asumite arendamiseks.

Üldplaneeringut ei ole olulisel määral jõutud ellu viima asuda, mistõttu planeeringu elluviimisel avalduvaid mõjusid hinnata ei saa. Kehtestatud on üks (1) detailplaneering, millega antakse ehitusõigus neljale elamukrundile üksikelamute püstitamiseks, Elva linna üldplaneeringu kohaselt väikeelamute maa-ala (EV) juhtotstarbega maal. Planeeringut on asutud ellu viima.

Üldplaneeringu kehtestamise järgselt on algatatud kolme detailplaneeringu koostamine. Kahe detailplaneeringuga soovitakse ehitusõigust üksikutele elamukrundidele üksikelamu püstitamiseks ning üks detailplaneering on algatatud keskuse juhtotstarbega maa-alal krundi sihtotstarbe määramiseks osaliselt üksikelamu jaoks ning osaliselt väikeettevõtluse hoone jaoks.

Üldplaneeringu muutmiseks on algatatud ühe detailplaneeringu koostamine, ühtegi detailplaneeringut kehtestatud ei ole. Elva Vallavolikogu 18.06.2018 otsusega nr 70 algatati Verevi järve rannal detailplaneeringu koostamine, eesmärgiga välja arendada kaasaegne supelrand ning määrata ehitusõigus aastaringse kasutusega rannaahoone-ujula püstitamiseks. Detailplaneeringuga tehakse ettepanek Verevi järve kalda ehituskeeluvööndi vähendamiseks planeeritavaal hoonestusalal. Ühe üldplaneeringu muutmise ettepanekut sisaldava detailplaneeringu kehtestamise korral ei muudeta üldplaneeringut oluliselt ning üldplaneering säilitab oma eesmärgi ja terviklikkuse ning on elluviidav.

Üldplaneeringu koostamise eelsed detailplaneeringud on jäetud Elva linna üldplaneeringuga kehtima ning kehtiva detailplaneeringuga kaetud alal on krundi ehitusõiguse määramise ja maakasutuse sihtotstarbe määramise aluseks detailplaneering. Suuremas osas on kehtestatud detailplaneeringuid ellu viimata perioodist 2000 kuni 2005, kus kehtestati kokku kuuskümmend neli (64) detailplaneeringut. Kehtestatud detailplaneeringud on üldjuhul üldplaneeringu eesmärkidega kooskõlas, kuid ei ole ajakohased eelkõige tehnovõrkude ja –rajatiste lahenduse osas. Seetõttu tuleb nende detailplaneeringute elluviimise soovi korral kaaluda iga detailplaneeringu puhul eraldi selle ajakohastamist uue detailplaneeringu koostamisega või projekteerimistingimustega.

Elva linna ruumilise arengu kavandamiseks ei ole vajalik algatada uue üldplaneeringu koostamist, kuid ühinemisjärgselt on Elva linnast saanud valla keskus, mistõttu tuleb linna ruumilise arengu vajadused kogu valla kontekstis üle vaadata ja alustada uue, kogu valla haldusterritooriumi hõlmava üldplaneeringu koostamist. Vajadus tekib eelkõige Elva linna piirialadel valdade poolt kehtestatud detailplaneeringute elluviimisel ilmnunud probleemidega. Puudub terviklahendus Elva linnaga, eelkõige juurdepääsuteede, kommunikatsioonide lahenduse ja sidususe osas.

2. *Rõngu valla üldplaneering* on kehtestatud 2008. aastal. Valla ruumilise arengu väljatöötamisel võeti aluseks valla arengukavast tulenevad eesmärgid:

- Rõngu vald on aktiivset eluhoiakut väärtustav, heatasemelise infrastruktuuriga turvaline omavalitsus, kus hinnatakse traditsioone ja arendatakse tasakaalustatud ja loodust hoidvat majandust;

- tuleb edendada ühistranspordi võimalusi ja korrastada teedevõrku valla erinevates piirkondades, mis loob ohutu ja kiire ühenduse valla siseselt ja väljaspool valda asuvate keskuste ja linnadega.

Rõngu valla üldplaneeringu tekstiline osa on selge ja arusaadav, joonisel navigeerimine on pisut ebamugav aga selles vormingus kõigile kättesaadav ja vaadeldav. Maakasutus- ja ehitustingimused on antud juhtfunktsioonide kaupa ning on piisava täpsusega. Rõhuasetus on keskuse tihendamisel ja kergliikluse arendamisel.

Üldplaneeringu jooniselt nähtub, et Käärdi aleviku kortermajade piirkond on allutatud väikeelamumaa juhtfunktsiooniga alade arendamise reeglitele. Üldplaneeringus määratud juhtotstarve ei too otseselt kaasa kortermajade sihtotstarbelise kasutuse muutust. Kui arendustegevus toob kaasa detailplaneeringu koostamise kohustuse, tuleb alluda üldplaneeringus määratud juhtotstarbe liigile. Rõngu valla üldplaneeringu kohaselt mõeldakse väikeelamumaa (EV) juhtotstarbe all ühepereelamumaad, mille ehitamise tüübiks on ainult ühepereelamud. Uue üldplaneeringu koostamisel on vajadus väikeelamumaa juhtotstarbe määramine antud piirkonnas üle vaadata.

Valla areng on toimunud üldjoontes vastavuses üldplaneeringus kavandatule. Eelkõige on ellu viidud perspektiivse väikeelamumaa kasutuselevõtt Käärdi alevikus ja selle lähiümbruses Kalme külas. Perspektiivse tootmis- ja ärimaa kasutuselevõtt on toimunud Lossimäe külas Piirajal, mujal piirkondades on tootmistegevust laiendatud olemasoleval tootmismaal. Senini ei ole vajadust olnud perspektiivse tootmis- ja ärimaa kasutuselevõtuks Kalme külas Tartu ja Valga mnt äärsetel aladel ning Tilga külas, mistõttu tuleb kaaluda uue üldplaneeringu koostamisel nende reserveerimise vajadust.

Üldplaneeringu elluviimisel on prioriteedina märgitud kergliiklusteede rajamine, et tagada keskuste omavaheline sidusus. Käesolevaks ajaks on üldplaneering osaliselt ellu viidud – rajatud kergliiklustee Valguta kooli ja Valguta keskuse vahel ning Rõngu alevikus Puiestee tänava, Võru maantee, Tartu maantee ja Valga maantee ääres. Kergliiklusteed on projekteeritud Rõngu alevikus Viljandi suunal kuni kalmistuni, Tartu suunal kuni Tilga bussipeatuseni ning Käärdi alevikus Mesika tänaval.

Rõngu valla üldplaneeringu kehtestamise järgselt on kehtestatud üheksateist (19) detailplaneeringut, nendest kolm (3) detailplaneeringut on üldplaneeringut muutvad. Üldplaneeringu muutmise põhjuseks on kõikidel juhtudel maakasutuse juhtotstarbe muutmine:

- *Kubja* kinnistu detailplaneering on kehtestatud 2011. aastal ning üldplaneeringu põhilahenduse muutmise on suhteliselt laiaulatuslik, detailplaneeringut ei ole ellu viima asunud;

- *Lalli* kinnistu detailplaneering on kehtestatud 2008. aastal ning detailplaneering on valdavalt ellu viidud. Alale on Rõngu Vallavolikogu 2015 algatanud uue detailplaneeringu koostamise, mis teeb ettepaneku Rõngu valla üldplaneeringu muutmiseks (Võrtsjärve ehituskeeluvööndi vähendamiseks);

- *Pajustiku* kinnistu detailplaneering on kehtestatud 2012. aastal ning detailplaneeringut ei ole ellu viima asunud.

Üldplaneeringut muutvate detailplaneeringute kohta on täpsem info esitatud lisa 2. Kolme üldplaneeringut muutva detailplaneeringu kehtestamisega ei muudeta üldplaneeringut oluliselt ning üldplaneering on säilitanud oma eesmärgi ja terviklikkuse.

Rõngu valla üldplaneering võimaldab jätkata kehtestatud detailplaneeringute elluviimist, kuid paljudes piirkondades on rajamata vajalikud kommunikatsioonid, mistõttu sõltub detailplaneeringute elluviimine arendajate ja kohaliku omavalitsuse rahalistest võimalustest.

Üldplaneering sisaldab projekteerimistingimuste väljastamiseks vajalikke tingimusi, kuna üldplaneeringus on erineva juhtfunktsiooniga maade arenduspõhimõtted ja –tingimused antud täpselt. Tingimuste väljatöötamisel on aluseks võetud üldplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise tulemusel valitud arengustsenaarium.

Rõngu valla üldplaneering on kehtestatud 10 aastat tagasi, mistõttu vajab see ajakohastamist. Peamiselt on elamumaid reserveeritud Elva linnaga piirnevatele aladele Käärdi alevikus, Kalme külas ja Käo külas, mis detailplaneeringute elluviimise korral moodustavad sisuliselt linna (tiheasustuse) laienemise nendes

suundades. Senini on Elva linna ja Rõngu valla üldplaneeringute koostamisel kavandatud haldusterritoriaalseid terviklahendusi, sidumata lahendust naaberomavalitsusega (kommunikatsioonide- ja liikluslahendus jms).

Haldusreformi käigus ühines Rõngu vallaga Puka valla kuus (6) küla – Aakre, Pedaste, Palamuste, Pühaste, Purtsi ja Rebaste. Puka valla üldplaneeringut käsitletakse punktis 3.

3. *Puka valla üldplaneering* on kehtestatud 1999. aastal. Valla arengustrateegia põhisuunad on antud aastani 2015, mille kohaselt:

- Aakre kujuneb valla esmatasandi keskuseks;
- sotsiaalne infrastruktuur on vastavuses asustustihedusega;
- puhkevõimaluste parandamiseks eksponeeritakse väärtuslikke objekte läbimõeldult ja rajatakse puhkealadele juurdepääsuteed;
- arendamist vajab ühisvee ja -kanalisatsiooni võrk.

Üldplaneeringu seletuskiri on pigem olemasolevat olukorda kirjeldav, maakasutus- ja ehitustingimusi sisaldab vähesel määral. Kuna joonised digitaalsel kujul puuduvad, on nende loetavus ja arusaadavus raske.

Üldplaneeringu joonisel on enamus alasid määratud „valgeteks aladeks“, mis tähendab, et antud aladel senise maakasutuse sihtotstarbe muutmist ei kavandata. Senist maakasutust säilitavatel aladel lähtub ehitustegevus üldplaneeringus toodud ehitamise põhimõtetest hajaasustuses. Kuid projekteerimistingimuste väljastamiseks vajalikud tingimused on antud liiga üldsõnaliselt.

Detailplaneeringu koostamise kohustusega alaks on määratud hoonestatud alade piirides Aakre küla. Ehitus- ja planeerimisalane tegevus ei ole olnud aktiivne ning Rõngu vallaga ühinenud külades (sh Aakre külas) detailplaneeringuid kehtestatud ei ole, seetõttu on üldplaneeringu elluviimisele avalduvaid mõjusid raske hinnata. Üldplaneeringu kehtestamise järgselt on oluliselt muudetud planeerimiseadust ja Puka valla üldplaneering ei vasta enam kehtiva seaduse põhimõtetele.

Puka valla üldplaneeringut detailplaneeringutega muudetud ei ole, kuid üldplaneering vajab ajakohastamist.

4. Rannu valla haldusterritooriumi hõlmav *Võrtsjärve piirkonna üldplaneering* on kehtestatud 2003. aastal. Võrtsjärve piirkonna visioon:

- Võrtsjärv ja tema ümbrus on puhas, kalarikas, arenenud infrastruktuuri ja väikeettevõtluseks mitmesuguseid võimalusi pakkuv piirkond.

Üldplaneering ei ole pigem kasutajasõbralik, kuna on liiga mahukas, sest sisaldab infot ja tingimusi kogu Võrtsjärve piirkonna kohta. Jooniste vaadeldavus on keeruline. Samuti ei ole üheselt arusaadavad ehitusõigust reguleerivad punktid.

Valla areng on toimunud üldjuhul vastavusest üldplaneeringule, reserveeritud elamu-, tootmis- ja ärimaa juhtotstarbega alasid, mida loodeti realiseerida, ei ole kasutusele võetud. Peamine põhjus on maaomandis või valla eelarvelises võimaluses arenguid suunata. Uue üldplaneeringu koostamisel on vajadus reserveeritud alad kriitiliselt üle vaadata ja vajadusel vähendada.

Üldplaneeringuid muutvaid detailplaneeringuid on kehtestatud kuus (6), kõikidel juhtudel on tehtud ettepanek veekogu ehituskeeluvööndi vähendamiseks:

- *Hällimäe* kinnistu detailplaneering ja *Paluotsa* kinnistu (Tamme poldri) detailplaneering on kehtestatud 2004. aastal. Mõlemad detailplaneeringud on valdavalt ellu viidud;
- *Keana* kinnistu detailplaneering on kehtestatud 2007. aastal, detailplaneeringut ei ole ellu viidud;
- *Hermani* kinnistu detailplaneering on kehtestatud 2009. aastal, detailplaneering on ellu viidud;
- *Jõeääre* kinnistu detailplaneering ja *Rehe-Kareli* kinnistu detailplaneering on kehtestatud 2011. aastal. Jõeääre kinnistu detailplaneering on ellu viidud, Rehe-Kareli kinnistu detailplaneeringut ei ole ellu viidud.

Üldplaneeringut muutvate detailplaneeringute kohta on täpsem info esitatud lisas 2. Viieteistkümne aasta jooksul on kehtestatud kuus üldplaneeringut muutvat detailplaneeringut, mistõttu üldplaneeringut oluliselt muudetud ei ole ja üldplaneering on säilitanud oma terviklikkuse. Samas on kõik detailplaneeringud teinud ettepaneku veekogude ehituskeeluvööndite vähendamiseks, mis näitab, et ehitussurve veekodude läheduses on suur. Seetõttu tuleb uues üldplaneeringus piirkonna ehitusreegleid täpsustada.

Vallas kehtestatud detailplaneeringute maht on olnud omane hajaasustusega piirkonnale, kuna valdavalt on ehitustegevuse aluseks väljastatud projekteerimistingimusi. Projekteerimistingimuste väljastamiseks vajalikud tingimused on antud liiga üldsõnaliselt.

5. *Puhja valla üldplaneering* on kehtestatud 2009. aastal. Planeeringuga seatakse järgmised eesmärgid:

- valla ruumiline areng toimub eelkõige väljakujunenud keskuste (Puhja ja Ulila alevik ning Rääsi küla) ala ja lähiümbrust eelistades;
- väärtustatakse põllu- ja metsamajanduslikku maakasutust ning turbatootmist;
- uute asumite moodustamist väljaspool üldplaneeringus ettenähtud ala käsitletakse kui üldplaneeringu põhilahenduse muutmist.

Üldplaneeringu joonis on üldiselt arusaadav, seletuskiri sisaldab maakasutus- ja ehitustingimusi liiga üldiselt. Tingimused on antud ainult elamute ehitamiseks, ülejäänud juhtotstarvetega määratud maa-aladel tingimused ehitamiseks ja maakasutuseks puuduvad. Seetõttu on üldplaneering alareguleeriv ja annab liiga palju ruumi tõlgendamiseks.

Ehitustegevuse puhul, mida on reguleeritud projekteerimistingimustega, ei sisalda üldplaneering projekteerimistingimuste väljastamiseks vajalikke tingimusi. Sätestatakse vaid, et hoonestuse kavandamisel väljastatakse projekteerimistingimustega piirkonna miljööd arvestavad tingimused.

Kehtestatud detailplaneeringud on seotud peamiselt elamukruntideks jagamisega ja ehitusõiguse määramisega elamu püstitamiseks. Ellu on viidud kaks detailplaneeringut Ridakülas ja üks detailplaneering Puhja alevikus. Pihlaka, Marja ja Kobara detailplaneering on ellu viidud osaliselt.

Üldplaneeringus on eesmärgiks vajalike puhkealade arendamine, antud on puhke- ja virgestusmaa arendamise põhimõtted ning Puhja alevikku on reserveeritud täiendavalt tiike ja vooluveekogusid ühendav haljasala maa. Üldplaneeringut selles osas ellu viidud ei ole ning alevikus puudub vajalik puhkeala.

Kehtestatud on Ulila randumisala detailplaneering, Reku sadamaala detailplaneering ning Ulila tööstus- ja ettevõtlusala detailplaneering. Detailplaneeringud on eelarveliste vahendite nappuse tõttu ellu viimata.

Üldplaneeringus on tootmismaa juhtotstarve määratud endistele tootmisaladele, kus hooned on amortiseerunud ning tootmist enam ei toimu. Enamus väikeseid tootmisalasid ei ole kasutust leidnud, mistõttu on otstarbekas uue üldplaneeringu koostamisel väikesed killustunud tootmisalad üle vaadata.

Üldplaneeringuid muutvaid detailplaneeringuid on kehtestatud kaks (2), mõlemal juhul on üldplaneeringu muutmise põhjuseks maakasutuse juhtotstarbe muutmine:

- *Ulila tööstus- ja ettevõtlusala* detailplaneering on kehtestatud 2017. aastal, detailplaneeringut ei ole ellu viima asunud;
- *Reku sadamaala* detailplaneering on kehtestatud 2017. aastal, detailplaneeringut ei ole ellu viima asunud.

Üldplaneeringut muutvate detailplaneeringute kohta on täpsem info esitatud lisas 2. Detailplaneeringutega üldplaneeringut oluliselt muudetud ei ole ning üldplaneering on säilitanud oma

terviklikkuse. Uusi asumeid väljapool üldplaneeringus ettenähtud alasid moodustatud ei ole. Eelkõige vajab üldplaneering ajakohastamist täpsemate maakasutus- ja ehitustingimuste määramisega.

6. *Palupera valla üldplaneering* on kehtestatud 2011. aastal. Haldusreformi käigus ühines Elva vallaga Palupera valla seitse (7) küla – Atra, Astuverre, Hellenurme, Mäelooga, Palupera, Pastaku ja Urmi. Planeeringuga seatakse järgmised ruumilise arengu eesmärgid:

- olemasoleva asustusstruktuuri säilitamine ja edasiarendamine;
- turismiteenuste ja puhkevõimaluste edasiarendamine ja mitmekesistamine, puhkealade avaliku kasutuse ja juurdepääsu tagamine, looduskeskkonna säilitamine;
- olemasolevate tootmisalade kasutuselevõtmine või uue kasutusfunktsiooni võimaldamine.

Üldplaneering on loogilise ülesehitusega ja üheselt arusaadav, joonised üsna hästi vaadeldavad. Maa- ja veealade üldised kasutamise- ja ehitustingimused on antud piisava täpsusega. Üldplaneering sisaldab projekteerimistingimuste väljastamiseks vajalikke tingimusi.

Valla planeerimis- ja ehitustegevus on olnud üsna passiivne, 2017. aastal ei ole algatatud ja kehtestatud ühtegi detailplaneeringut, aastatel 2011 kuni 2016 on kehtestatud neli (4) detailplaneeringut. Hellenurme külas kui valla keskus on reserveeritud täiendavaid elamumaa alasid. Üldplaneeringu kehtestamise järgselt on 2013. aastal kehtestatud Hellenurme Saekaatri detailplaneering, millega anti ehitusõiguse ridaelamute ehitamiseks. Detailplaneeringut ei ole ellu viidud. Üldplaneeringut on ellu viidud peamiselt tootmise arendamiseks: 2015. aastal on kehtestatud Palupera farmi kinnistu detailplaneering ning 2016. aastal on kehtestatud Vaino kinnistu detailplaneering.

Kehtestatud on üks (1) üldplaneeringut muutev detailplaneering, muutmise põhjuseks on maakasutuse juhtotstarbe muutmine:

- Vaino kinnistu detailplaneering on kehtestatud 2016. aastal, detailplaneering on ellu viidud.

Üldplaneeringut muutva detailplaneeringu kohta on täpsem info esitatud lisa 2. Üldplaneeringut oluliselt muudetud ei ole, mistõttu on üldplaneering säilitanud oma terviklikkuse. Kuna osa Palupera vallast ühines Otepää vallaga ning osa Elva vallaga, on üldplaneering kaotanud oma terviklikkuse.

7. *Konguta valla üldplaneering* on kehtestatud 2009. aastal. Planeeringuga seatakse järgmised ruumilise arengu eesmärgid:

- valla ruumilises arengus väärtustatakse põllu- ja metsamajanduslikku maakasutust ning looduslikest väärtustest tulenevat rekreatsiooni- ja virgestuspotentsiaali;
- uute eluasemete rajamisel eelistatakse hoonete maastikul hajali paiknemist ehk hajaasustust;
- kompaktne kruntidega hoonestusviis on jätkusuutlik piiratud mahus, eelkõige Annikorus ja Elva linnaga külgnevas piirkonnas.

Üldplaneering on loogilise ülesehitusega ja üheselt arusaadav, joonis üsna hästi vaadeldav. Maakasutus- ja ehitustingimused on antud kompaktse hoonestusega aladele, hajaasustatud aladele ning veekogude äärsetele aladele. Vallas kehtestatud detailplaneeringute maht on omane hajaasustatud piirkonnale, aastatel 2010 kuni 2014 on kehtestatud 6 detailplaneeringut. Hilisemalt ühtegi detailplaneeringut kehtestatud ei ole. Neli detailplaneeringut on ellu viidud – 2012. aastal on kehtestatud Teeotsa kinnistu detailplaneering, kinnistule on rajatud avalikult kasutatav parkla. 2014. aastal on kehtestatud Reino kinnistu detailplaneering, kinnistule on rajatud motosportikeskus. 2010 ja 2011. aastal kehtestatud detailplaneeringutega on antud ehitusõiguse üksikelamute ehitamiseks Metsalaane külas.

Ehitustegevuse puhul, mida on reguleeritud projekteerimistingimustega, ei sisalda üldplaneering piisavalt projekteerimistingimuste väljastamiseks vajalikke tingimusi just tootmis- ja ärimaa osas.

Kehtestatud ei ole ühtegi üldplaneeringut muudvat detailplaneeringut, üldplaneering on säilitanud oma terviklikkuse. Uusi kompaktse hoonestusega asumeid väljapool üldplaneeringus ettenähtud alasid moodustatud ei ole. Elva linnaga piirnevale aladele nähakse ette maa-alad elamute kavandamiseks

kompaktse hoonestusena, mistõttu vajab üldplaneering piirialadel terviklahenduse koostamist ning ajakohastamist.

Arvamus

Elva vallas on detailplaneeringutega muudetud kehtivaid üldplaneeringuid kaheteistkümne (12) detailplaneeringuga. Muudetud ei ole Elva linna, Puhja valla ja Palupera valla üldplaneeringuid.

Rõngu valla üldplaneeringut on muudetud kolme (3) detailplaneeringuga, Puhja valla üldplaneeringut on muudetud kahe (2) detailplaneeringuga ning Palupera valla üldplaneeringut on muudetud ühe (1) detailplaneeringuga. Üldplaneeringute muutmise põhjuseks on maakasutuse juhtotstarbe muutmine või täpsustamine. Planeerimisseaduse kohaselt loetakse kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduse muutmiseks, kui detailplaneeringuga muudetakse ulatuslikult üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarvet. Maakasutuse juhtotstarbe ulatusliku muutmise määratlus tuleneb üldplaneeringust ning omavalitsuse kaalutlusest. Kui üldplaneeringutes ei ole selgelt määratletud, millistel juhtudel on tegemist juhtotstarbe ulatusliku muutmise või juhtotstarbe täpsustamisega, algatatakse üldjuhul üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut tegeva detailplaneeringu koostamine.

Maakasutuse juhtotstarvete muutmise ja täpsustamisega ei ole Rõngu valla, Puhja valla ja Palupera valla üldplaneeringuid oluliselt muudetud ning üldplaneeringud on terviklikud ning elluviidavad. Elva valla uue üldplaneeringu koostamisel on vajalik täpsustada maakasutuse valdavalt juhtotstarvet seda toetavate otstarvete määramisega ning sõnastada, millistel juhtudel on tegemist määratud maakasutuse juhtotstarbe ulatusliku muutmisega.

Võrtsjärve piirkonna üldplaneeringut on Rannu valla osas muudetud kuuel (6) korral ja kõikidel juhtudel on muutmise põhjuseks veekogu kalda ehituskeeluvööndi vähendamine. Üldplaneering on säilitanud tervikkuse ja on elluviidav. Elva valla üldplaneeringu koostamisel tuleb kaaluda veekogu kalda ehituskeeluvööndi vähendamise vajadusi ja võimalusi valla ruumilisest vajadusest ja ranna ning kalda kaitse eesmärkidest tulenevalt. Ehituskeeluvööndi võimaliku vähendamise kaalumisel ei või minna vastuollu kalda kaitse eesmärkidega tagada vaba liikumise võimalused veekogude kallastel.

Kokkuvõte

Üldplaneeringud on koostatud aastatel 1999 kuni 2017, seetõttu on planeeringute käsitus, ülesehitus ja täpsusaste väga erinevad. Üldplaneeringute seletuskirjad sisaldavad viiteid õigusaktidele, mis on kehtetud või on muutunud õigusakti (õigusaktiga antud kitsenduse) sisu. See ei mõjuta otseselt üldplaneeringu elluviimist, kuna õigusakti ja üldplaneeringu vastuolu korral lähtutakse õigusaktist. Antud asjaolu raskendab üldplaneeringu seletuskirjast ühest arusaamist.

Kehtivad üldplaneeringud määravad tiheasustusega aladeks piirkonnad, mis käesolevaks ajaks seda enam ei ole. Määratud piirkonnad on detailplaneeringu koostamise kohustusega alad. Tiheasustatud alade määramine valla territooriumil vajab üle vaatamist ja täpsustamist. Elva linn tervikuna on tiheasustusalala, samas on osa linnaäärseid alasid hajaasustatud (metsapargid), mistõttu tuleb uue üldplaneeringu koostamisel vajadusel esitada asustusüksuste vaheliste piiride muutmise ettepanek.

Projekteerimistingimuste aluseks olevad maakasutus- ja ehitustingimused vajavad kogu valla territooriumil üle vaatamist ja ühtset käsitlust. Elva linna üldplaneeringuga on määratud, et väikeelamumaa juhtotstarbega maale võib püstitada üksikelamuid, kaksikelamuid ja ridaelamuid. Samas kontaktvööndis, üle Elva linna halduspiiri asuvas Käärdi alevikus, kehtivad Rõngu valla üldplaneeringuga määratud tingimused, kus väikeelamumaa juhtotstarbega maale võib püstitada ainult ühepereelamuid. Ridaelamuid võib püstitada ainult korterelamumaa juhtotstarbega maale.

Kehtivates üldplaneeringutes on välja toodud, et väljastatavates projekteerimistingimustes sätestatakse külade olemasolevat miljööd arvestavad tingimused. Uue üldplaneeringu koostamisel vajab täpsustamist miljööväärtusega hoonestusalade kaitse- ja kasutustingimuste osa ning vajadusel tuleb täpsustada ka miljööväärtuslike alade piirid.

Üldised maakasutus- ja ehitustingimused elamumaa juhtotstarbe osas on määratud üldplaneeringutes suhteliselt täpselt, paljude juhtotstarvete maakasutus- ja ehitustingimused on antud väga üldiselt või puuduvad üldse.

Elva linna ruumilise arengu kavandamiseks koostatud üldplaneering kehtestati 2017. aastal, planeeringus on maakasutus- ja ehitustingimused hästi reguleeritud ning piisavad linna erinevate asumite arendamiseks. Ühinemise järgselt on Elva linnast saanud valla keskus, mistõttu tuleb ruumilise arengu vajadused ja eesmärgid üle vaadata kogu valla kontekstis ning alustada uue, kogu valla haldusterritooriumi hõlmava üldplaneeringu koostamist.