



ELVA LINNA ÜLDPLANEERING

Lisa

Elva Linnavolikogu otsuse 2017 nr. juurde

Elva 2017

1. Üldosa.....	5
1.1. Üldplaneeringu koostamise vajadus.....	5
1.2. Üldplaneeringu ülesehitus ja sidusus teiste planeeringutega.....	5
2. Ruumilise arengu eesmärgid ja põhimõtted.....	6
2.1. Ruumiline areng.....	6
2.2. Avalik ruum ja avalikud väärtused. Selle arendamise ja kujundamise põhimõtted	6
3. Maa- ja veelade üldised kasutamise- ja ehitustingimused.....	7
3.1. Üldosa.....	7
3.2. Maakasutuse juhtotstarbed.....	9
3.2.1 Väikeelamute maa-ala (EV).....	10
3.2.2 Kortereelamute maa-ala (EK).....	11
3.2.3 Keskuse maa-ala (K).....	12
3.2.4 Ühiskondliku hoone maa-ala (Ü).....	13
3.2.5 Äri ja teenindustevõtte maa-ala (Ä).....	14
3.2.6 Väikeettevõtluse ja- tootmise maa-ala (ÄV).....	15
3.2.7 Tootmise maa-ala (T).....	15
3.2.8 Puhke-, spordi- ja kultuurirajatiste maa-ala (PV).....	16
3.2.9 Supelranna maa-ala (PR).....	16
3.2.10 Kalmistu maa-ala (S).....	17
3.2.11 Veekogud (V).....	17
3.2.12 Tee ja tänava maa-ala (LT).....	17
3.2.13 Kergliiklusmaa (LK).....	17
3.2.14 Raudtee maa-ala (LR).....	18
3.2.15 Jäätmekäitluse maa-ala (OJ).....	18
3.2.16 Rohelala (H).....	18
3.2.17 Tehnoehitise maa-ala (O).....	18
3.3 Asumid.....	19
3.3.1 Kesklinn.....	20

3.3.2 Verevi.....	21
3.3.3 Üle- Raudtee.....	21
3.3.4 Kulbilohk.....	22
3.3.5 Mahlamäe.....	23
3.3.6 Peedu.....	23
3.3.7 Arbimäe.....	24
3.3.8 Kadaka.....	24
3.3.9 Kruusa.....	25
4 . Ettepanekud kaitse alla võetud kultuurimälestiste ja loodusobjektide kaitsereežiimi täpsustamiseks, muutmiseks, lõpetamiseks või kaitse alla võtmiseks.....	25
4.1 Mälestised.....	25
4.2 Kaitstavad loodusobjektid.....	30
5. Liiklus.....	31
5.1 Tänavavõrk.....	31
5.1.1 Põhitänavad.....	31
5.1.2 Juurdepääsutänavad.....	32
5.1.3 Kergliiklus ja parkimine.....	32
5.1.4 Raudteetransport.....	33
6. Rohestruktuur ja puhkealad.....	34
7.Sotsiaalne infrastruktuur.....	34
7.1 Haridusasutused.....	34
7.2 Kultuuri- ja spordiasutused.....	35
7.3 Tervishoiu- ja hoolekandetasutused.....	35
8. Tehniline infrastruktuur	35
8.1 Elektrivarustus.....	35
8.2 Soojavarustus.....	37
8.3 Telefoniside ja telekommunikatsioon.....	37
8.4 Ühisveevark ja –kanalisatsioon.....	37
8.5. Alternatiivsed soojavarustuse võimalused.....	38

8.5.1 Maasoojussüsteemid.....	38
8.5.2 Päikeseenergia kasutamine	38
9. Ranna ja kalda ehituskeeluvööndid.....	39
10. Säästva ja tasakaalustatud ruumilise arengu tingimused.....	39
11. Ettepanekud linnakeskkonna kuritegevusriskide ennetamiseks planeerimise kaudu.....	40
12. Majanduslikud võimalused üldplaneeringu elluviimiseks, detailplaneeringute koostamise järjekord.....	42

1. Üldosa

1.1 Üldplaneeringu koostamise vajadus

Hea elu- ja majanduskeskkonna loomise ja kestmise üks oluline eeldus kohalikus omavalitsuses on kvaliteetse ja toimiva üldplaneeringu olemasolu ning eesmärgipärane koostöö planeeringuga kavandatu elluviimiseks. Üldplaneeringul on suur roll maakasutus- ja ehitustingimuste kindlaksmääramisel, sest see on vastavat investeringut ja ehitusi ettevalmistavate detailplaneeringute aluseks ning käsitleb linna arengut tervikuna.

Linna arengu kavandamiseks aastatel 2012-2020 on koostatud linna arengukava, kus on seatud eesmärgid Elva kujundamiseks aastani 2020.

Üldplaneeringuga keskendutakse planeerimisseadusest ja teistest õigusaktidest tulenevate ülesannete integreerimisele arengukavalise visiooniga.

Üldplaneeringu on koostanud Elva Linnavalitsus.

1.2 Üldplaneeringu ülesehitus ja sidusus teiste planeeringutega

Üldplaneering koosneb joonistest ja seletuskirjast. Kõik joonistel kajastatu ja seletuskirjas fikseeritu on kehtestatava planeeringu kui haldusakti osad. Planeering ei sisalda olemasoleva olukorra analüüsi ja muid planeeringulahenduse väljatöötamiseks kasutatud materjale, kuna need ei sea tingimusi linna ruumiliseks arenguks ja seega neid ka ei kehtestata.

Üldplaneeringu edasisel koostamisel jälgib kohalik omavalitsus maakonnaplaneeringu menetlemist ja teeb koostööd maavalitsusega, et Elva linna ruumilise arengu suundumused, maakasutuse tingimused ja muu üldplaneeringuga kehtestatav oleks kooskõlas maakonnaplaneeringuga.

Üldplaneeringu koostamise eelselt kehtestatud detailplaneeringud jäävad kehtima. Kehtiva detailplaneeringuga kaetud alal on krundi ehitusõiguse määramise ja katastriüksuse kasutuse sihtotstarbe määramise aluseks detailplaneering. Kehtiva detailplaneeringu puudumisel võib katastriüksuse kasutamise otstarbe määrata üldplaneeringu alusel. Pärast üldplaneeringu kehtestamist on seadusega või seaduse alusel antud õigusakt üldplaneeringu suhtes ülemuslik ning seda peab maakasutus- ja ehitusotsuste kaalumisel järgima, vaatamata sellele, et üldplaneeringus võib olla määratud teisiti. Nimetatuga kaasnevaid muudatusi (näiteks kaitse-eeskirja muutmisest tulenevad muudatused) maakasutuses ei kanta üldplaneeringusse, kuid nendega arvestatakse järgmiste planeeringute koostamisel, projekteerimisel ja maakorralduslike toimingute teostamisel.

Üldplaneeringus on linna täpsemalt käsitletud asumitena- väiksem funktsionaal-territoriaalsete asustusüksustena, mille kohta antakse suunad maakasutusele ja ehitustegevusele. Elva linna asumid on: Kesklinn, Verevi, Üle- Raudtee, Kulbilohk, Mahlamäe, Peedu, Arbimäe, Kadaka ja Kruusa.

2. Ruumilise arengu eesmärgid ja põhimõtted

2.1 Ruumiline areng

Elva linna arengukavaga on kinnitatud linna visioon aastaks 2020-Külalislahke loodusspaa maailmakaardil, hinnatud kultuuri- ja hariduskeskus Lõuna-Eestis, parim paik elamiseks – see on Elva.

Visiooni elluviimiseks seatakse üldplaneeringuga maakasutuse ja ehitustegevuse ja 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. Linna puhkealad peavad olema seotud Vapramäe, Vitipalu, Elva metsapargi ja Vissi-Viisjaagu puhkealadega.
- * Puhketeenuste arendamisel on prioriteetseteks suundadeks eelkõige siseturistile lühiajalise, perekeskse ja turvalise majutuse võimaldamine, spordi ja vabaõhu väljasõidukohana toimimine ning rahvusvaheliste spordi- ja kultuuriürituste läbiviimiseks vajalike tingimuste olemasolu.
- * Elva on lähiregiooni haridus- ja kultuurikeskus. Selleks on olemas elanike vajadustele vastav arv lasteaiakohti, põhi- ja gümnaasiumihariduse hooned, huviala- ja kultuurikeskus, muuseum, raamatukogu, spordihall ning rajatised kultuuriürituste läbiviimiseks.
- * Elamuehituse kavandamisel on arvestuslikuks elanike arvuks kuni 7000 elanikku. Elamupiirkonnad on sidused, väljaspool keskusala on eelistatud elamutüübiks üksikelamud, ridaelamud ja kuni 2 korruselised korterelamud, elamupiirkondade tänavad on läbivad ja ei sisalda tupikuid. Kõigis elamupiirkondade läheduses on vabaaja veetmise võimalused elanike kõigile vanusegruppidele.
- * Linna ruumilisel planeerimisel ja arengu suunamisel on prioriteediks linna keskuse kujundamine, selle ehituslik ja funktsionaalne tihendamine.
- * Linna liikuvuskava kujundamisel antakse eelisareng kergliiklusele. Raudteejaamast lähtuvad jalgrattateed või jagatud liiklusega alad peavad moodustama sidusa võrgustiku.
- * Hoonete energiaga varustamisel soodustatakse üldplaneeringuga kaugkütte ning alternatiivkütteallikate (päikeseenergia, maasoojuse jms.) kasutamist.

2.2 Avalik ruum ja avalikud väärtused. Selle arendamise ja kujundamise põhimõtted.

Linna keskuses on prioriteediks sõltumata maaomandist territooriumi maksimaalse avaliku ja sidusa kasutuse tagamine ning selle atraktiivsuse parandamine. Selleks seatakse üldplaneeringuga suunad edasisele detailplaneerimisele, kruntide moodustamisele või nende piiride muutmisele ja kasutustotstarvete määramisele, projekteerimistingimuste või projektile üldiste arhitektuurinõuete koostamisele, hoonetele ja maapealsetele rajatistele ehituslubade ja kasutuslubade väljastamisele ja tänavadisaini kujundamisele.

Avaliku ruumi elementideks on muuhulgas parkide ja haljasalade territoorium, kõrg- ja madalhaljastus sõltumata maaomandist, tänavaruum ja selle disain, traditsioonilised väljakujunenud avalikult kasutatavad õuealad, kõnniteed, jalgteed ja ühendused läbi erakruntide, avalikkusele suunatud hoonete üldkasutatavad ruumid, vaated avalikust ruumist, kallasrajad ja nende juurdepääsud.

Avaliku ruumi arendamisel ja hoonestuse kasutusfunktsioonide määramisel arvestatakse erinevate üritustega, muuhulgas nii laatade, vabaõhu- ja spordiüritustega.

Kõikide maakorralduslike ning planeerimise ja ehitust puudutavate taotluste menetlemisel tuleb seal nimetatud suunda arvestades eraldi kaaluda avaliku ruumi määramise võimalusi ja selle kujundamisega seotud küsimusi.

Juhul, kui planeeringuga on territooriumi osa määratud juhtotstarbeliselt või asjaõigusliku piiranguna avalikku kasutusse, tuleb nimetatud osas saavutada kokkulepe, kas linnale võõrandamise või avalikku kasutusse määramise osas, enne detailplaneeringu kehtestamist, ehitusloa väljastamist või maakorralduslike toimingute läbiviimist kohaliku omavalitsuse poolt.

Aladel, kus hoonetevaheline ruum on kõigile vabalt kasutatav puhke-, meelelahutus- vms üldkasutatava alana, või krundi maakatastrisse kantud sihtotstarve on üldmaa, on piirdeaedade püstitamine keelatud, kui detailplaneering või projekteerimistingimused ei näe ette teisiti.

3. Maa- ja veealade üldised kasutamise- ja ehitustingimused

3.1 Üldosa

Linna ruumilise arengu suunamise peamiseks vahendiks on maakasutuse ja ehitustingimuste määramine üldplaneeringus.

Üldplaneeringuga antakse territooriumile (reeglina krundile) juhtotstarve või otstarbed, mis on krundi valdav kasutusotstarve/otstarbed ja määravad selle kasutamise põhisuuna.

Monofunktsionaalse juhtotstarbega territooriumile võib vähesel määral lisaks ette näha muid juhtiva funktsiooni toimimist toetava kasutusega tegevusi (näiteks müügipunkt raudteejaamas jne).

Planeeringu käigus territooriumile (krundile) määratud ühe või mitme juhtotstarbega ala puhul peab arvestama ka avalikku huvi (sh krundile kavandatud kõnniteed, avalikud parklad, haljastus jms). Avalikku kasutusse jääv ala määratakse detailplaneeringuga või projekteerimise etapis.

Üldplaneeringuga määratud juhtotstarve või otstarbed on aluseks detailplaneeringute koostamisel, projekteerimistingimuste, üldiste arhitektuurinõuete määramisel, ehitus- ja kasutuslubade väljastamisel ning krundi otstarbe muutmisele juhul, kui muutmisega ei kaasne ehitustegevust.

Hoonete kõrguspiirang on üldplaneeringus antud korruselisusena. Korruse arvestuslikuks keskmiseks kõrguseks elamutel (sh korterelamutel) ja büroopindadel on 3,2 m, kaubanduspindadel kuni 4 m.

Üldplaneeringus määratud krundi täisehituse protsendi hulka arvestatakse kõik krundil paiknevad hooned (sh abihooned).

Olemasolevate hoonete laiendamisel või võimalikul territooriumi (reeglina krundi) uushoonestamisel tuleb hoone kõrguspiirangu määramisel arvestada naaberhoonete parameetritega.

Üldplaneeringuga määratud juhtotstarve või otstarbed määravad territooriumi (krundi) tulevase maakasutuse. Kui krundi praegune otstarve ei ole sama planeeritud maakasutuse juhtotstarbega, on lubatud see funktsioon säilitada seni, kuni ei taotleta ehitamist või detailplaneerimist õigusaktides sätestatud tähenduses.

Ehitis peab olema projekteeritud ja ehitatud hea ehitustava ja üldtunnustatud linnaehituslike põhimõtete järgi. Ehitis peab olema teostuselt heatasemeline, kõrge arhitektuurse tasemega ning linnaruumi rikastav, ehitise maht ja välisviimistlusmaterjalid peavad sobima ümbritsevasse keskkonda ja harmoneeruma väljakujunenud arhitektuurse olukorraga.

Ehitis peab olema projekteeritud ja ehitatud nii, et oleks tagatud vaba juurdepääs selle ning teiste vahetus naabruses asuvate ehitiste remondiks, hoolduseks, tulekahjude ning muude avariide ja õnnetuste likvideerimiseks.

Ehitise (v.a maa-aluse tehnorajatise) projekteerimisel ja ehitamisel tuleb jätta selle minimaalseks kauguseks naaberkrundi piirist vähemalt pool ehitise piiripoolse osa kõrgusest, kui naaberkruntide omanikud ei lepi kokku teisiti ja selle kokkuleppega on nõustunud tuleohutuse järelevalveasutus või kui detailplaneering/projekteerimistingimused ei näe ette teisiti. Juhul kui planeeringuga nähakse ette katkematu tänava-äärne hoonefront, tuleb hoonete avatäidete kavandamisel sellega ka arvestada.

Uute hoonete ehitamisel tuleb linliku ruumi kujundamise eesmärgil tänava-äärsel krundil hoone põhimaht paigutada planeeringu või projekteerimistingimustega ette nähtud ehitusjoonele. Ehitusjoonest ei tohi üle ulatuda ükski ehitise osa välja arvatud trepp, trepi varikatus, rõdu, lodža või katuseräästas. Hoone maa-alune vundamendi osa, pandused ja räästad võivad ulatuda väljapoole krundi piiri tänava maa-alale juhul, kui kinnisasja kasuks on seatud piiriülest ehitamist lubav asjaõigus.

Abihooneid ei ole lubatud ehitada põhihoone tänavapoolsest fassaadist ettepoole.

Krundile pinnase juurde toomine või eemaldamine ulatuses, mis muudab naaberkrundil sademevee valgumise tingimusi või põhjustab varinguohtu, on keelatud juhul, kui naabrid ei lepi kokku teisiti.

Krundid suuruse, kuju ja juurdepääsu peab toetama ja võimaldama krundi maakasutuse kohast kasutamist. Väljakujunenud krundistruktuuriga piirkondades jälgitakse uute kruntide moodustamisel olemasoleva struktuuri põhimõtteid. Kruntide moodustamisel tuleb määrata krundile lihtne ja selge kuju, vältides kiilusid, ribasid ja pikki kitsaid

juurdepääse. Reeglina peab krundile olema tagatud otsene juurdepääs avalikult kasutatavalt tänavalt, st krundi piir peab omama ühisosa avalikult kasutatava tänava piiriga. Tänav poolne krundi piir peab olema mõistliku pikkusega arvestades väljakujunenud struktuuri.

Detailplaneeringutega kavandatavad teede ja tänavate maad tuleb hiljemalt pärast planeeringukohase tänava välja ehitamist üle anda kohalikule omavalitsusele või seada vaba juurdepääsu tagamiseks avalik isiklik kasutusõigus Elva linna kasuks. Vastavad kokkulepped tuleb sõlmida detailplaneeringu menetluse käigus ning kokkuleppe olemasolu on detailplaneeringu kehtestamise eeldus.

Hoonete välismõjuga tehnilised seadmed (õhksoojuspumbad, konditsioneerid, satelliitantennid jms) peavad olema paigaldatud selliselt, et need ei oleks tänavatelt vaadeldavad ja ei eraldaks tänavale jalakäijate ning jalgratturite poolt kasutatavale osale mõjutusi (õhu puhumine, turbokorstnast heitgaaside väljutamine, vedelike väljutamine, jää teke jne). Seadmete eelistatud asupaik on maapind.

Kõigi üle 28m kõrgete ehitiste planeeringud ja projekteerimistingimused või nende puudumise korral ehitusloa eelnõu või ehitusteatis tuleb kooskõlastada Kaitseministeeriumiga.

3.2 Maakasutuse juhtotstarbed

Maa-alade juhtotstarvete liigitamisel on lähtutud siseministeeriumi juhendist Ruumilise planeerimise leppemärgid 2013. Maade kasutamine (sh kruntide aadressid) ja asutuste nimed on esitatud seisuga 1. jaanuar 2015. a kehtinud õigusliku maakasutuse alusel.

Üldplaneeringuga suunatakse tuleviku maakasutust. Selleks seatakse üldplaneeringuga suunad edasisele detailplaneerimisele, kruntide moodustamisele või nende piiride muutmisele ja kasutustotstarvete määramisele, projekteerimistingimuste või projektile üldiste arhitektuurinõuete koostamisele, hoonetele ja maapealsetele rajatistele ehituslubade ja kasutuslubade väljastamisele ja tänavadisaini kujundamisele.

Kui maa-ala katastriüksuse sihtotstarve või kehtestatud detailplaneeringu kohane sihtotstarve ei ühildu maakasutuse juhtotstarbega, on lubatud maa-ala olemasoleva katastriüksuse sihtotstarve või kehtestatud detailplaneeringu kohase sihtotstarbe kohaselt kasutada ja arendada kuni kasutamine ja arendustegevus ei too kaasa detailplaneeringu koostamise kohustust.

Olemasolev täisehitus krundil võib säilida.

Maakasutuse juhtotstarve on territooriumi kasutamise valdav otstarve, mis annab kogu määratletud piirkonnale edaspidise maakasutuse põhisuuna.

Määratletud piirkonnaks loetakse antud üldplaneeringu mõistes joonisel 1 „Maa- ja veealade üldised ehitus- ja kasutustingimused“ kujutatud, kindlat maakasutuslikku tähendust omava tähistatud värviga katkematult kaetud ala. Määratud maakasutuse juhtotstarve tähendab, et kogu tegevus määratletud piirkonnas on allutatud juhtotstarbest tulenevatele eesmärkidele ja tingimustele, kuid piirkonnas on võimalikud ka määratud juhtotstarbega haakuvad ja seda toetavad otstarbed.

Võimalikud juhtotstarvet toetavad otstarbed on loetletud iga juhtotstarbe liigi kirjelduse juures. Toetava otstarbe lubamine piirkonda ja selle osakaal juhtotstarbest on kohaliku

omavalitsuse igakordne kaalutusotsus, kui juhtotstarbe liigi või alaliigi kirjelduse juures ei ole märgitud teisiti. Juhtotstarvet toetav otstarve võib olla kasutustotstarbe osakaal krundist või ka iseseisev krunt üldplaneeringus kujutatud juhtiva otstarbega ala sees.

Toetav otstarve on lubatud kui:

*see ei too kaasa olulisi mõjusid juhtotstarbe kohasele keskkonnale (müra, tolm, vibratsioon, lõhn, autoliikluse oluline kasv jms);

*toetava otstarbe kohane hoonestus arvestab piirkonna hoonestuslaadiga;

*krundil on võimalik lahendada toetava otstarbega kaasnev parkimisvajadus ja haljastamise põhimõtted.

Üldplaneeringuga ettenähtust erineva ehk toetava funktsiooni kavandamisel tuleb planeerimisel lähtuda juhtotstarbe kohastest tingimustest.

Piirkonna sisse jäävate, kuid seda teenindavate teede, tänavate, liiklusrajatiste ja tehnorajatiste/hoonete maa-ala sihtotstarve on samuti juhtotstarvet toetav otstarve ning selle määramine või säilitamine ei ole maakasutuse juhtotstarbe muutmine.

3.2.1 Väikeelamute maa-ala (EV)



VÄIKEELAMU MAA-ALA

*Üldplaneeringus määratud väikeelamumaa on üksikelamu, kaksikelamu, ridaelamu maa ja elamutevahelise välisruumi ning muu elamuid teenindava maakasutuse juhtotstarbega (N: mänguväljakud, kohalikud väikepoed, lastehoid jne) maa-ala.

*Juhtotstarvet toetavad otstarbed on piirkonda teenindav kaubandus-, toitlustus-, teenindus-, spordihoone, haridus-, kultuuri-, kogunemis-, lasteasutatus, haljasalade ja puhkerajatiste maa.

*Detailplaneeringut koostamata on lubatud toetav otstarve krundi hoonestuse brutopinnast kuni 40 % ulatuses.

*Väljakujunenud hoonestusega aladel on väikseim lubatud moodustatava krundi suurus:

- üksikelamul - 900m²
- kahe korteriga elamul - 1000m²
- kaksikelamul - 1000m²
- ridaelamul - 300 m² ühe sektsiooni kohta.

*Uushoonestatavatel elamualadel on detailplaneeringu koostamisel väikseim lubatud moodustatava krundi suurus:

- üksikelamul - 1200m²
- kahe korteriga elamul - 1500m²
- kaksikelamul - 1500m²

-ridaelamul - 400 m² ühe sektsiooni kohta.

* Põhihoonete ehitusalune pind väikeelamumaal on kuni 200 m², kaksikelamul kuni 250 m². Nimetatud pindadele on lubatud lisada terrasse. Põhihoone ehitusalust pinda võib suurendada, kui see on kokku ehitatud kõrvalhoonetega, mis on põhihoonest madalamad.

*Suurim lubatud krundi täisehitusprotsent on kuni 30%.

*Krundi suurima ehitusaluse pinna määramisel tuleb arvestada, et kõvakattega alad krundil ei või olla kokku suuremad, kui krundi haljastatav osa.

*Sõltuvalt ümbritsevast keskkonnast, krundistruktuurist jms võib kohalik omavalitsus nõuda üldplaneeringus sätestatust väiksemat krundi täisehitust.

*Kui juba hoonestatud krundil on täisehituse % suurem lubatud krundi täisehituse protsendist, võib kohalik omavalitsus põhjendatud vajadusel lubada üks kord väikesemahuliste juurdeehituste kavandamist (tuulekoda, pesuruum jms) suurusega kuni 10 m².

*Hoonete suurim lubatud korruselisus on 2 korrust, olemasolevate hoonete katusekorruse väljaehitamine kolmanda korrusena on lubatud linnaehitusliku sobivuse ja krundi haljasala alla jääva osa piisavuse ning täiendavate parkimiskohtade rajamise võimaluse korral.

*Üldjuhul on krunde lubatud piirata. Krundi piirete kavandamisel lähtuda naaberkruntide piiretest. Piireded peavad reeglina asuma krundi piiril ja on soovitatav need kombineerida hekkidega.

*Väikeelamumaadel asuvate 3-ja enama korteriga olemasolevate korterelamute laiendamiseks võib kohalik omavalitsus põhjendatud vajadusel lubada üks kord väikesemahuliste juurdeehituste kavandamist (tuulekoda, tehnoseadmete ruum jms) suurusega kuni 10 m².

*Väikeelamumaadel asuvates korterelamutes on lubatud korterite arvu suurendamine vaid juhul, kui on tagatud vähemalt 100 m² krundi pinda korteri kohta, 1 parkimiskoht igale korterile ning krundi kõvakattega ala ei moodusta suuremat pinda, kui krundi haljastatav osa.

3.2.2 Kortere lamute maa-ala (EK)



KORTERELAMU MAA-ALA

*Üldplaneeringus määratud korterelamumaa on kolme ja enama korteriga, ühise sissepääsu ja trepikojaga elamu ja elamutevahelise välisruumi ning muu elamuid teenindava maakasutuse juhtotstarbega (N: mänguväljakud, kohalikud väikepoed, lastehoid jne) maa-ala.

*Juhtotstarvet toetavad otstarbed on piirkonda teenindav kaubandus-, toitlustus-, teenindus-, spordihoone, haridus-, kultuuri-, kogunemis-, lasteasutuse, haljasalade ja puhkerajatiste maa.

*Detailplaneeringut koostamata on lubatud toetav otstarve krundi hoonestuse brutopinnast kuni 25 % ulatuses.

*Korterite arvu määramisel (nii uute korterelamute planeerimisel kui olemasolevate ümberehitamisel) lähtutakse põhimõttest, kus peab üldreeglina olema vähemalt 100 m² krundi pinda korteri kohta juba hoonestatud kruntidel ja 120 m² seni hoonestamata kruntidel. Eelnimetatud koormusindeks krundil täpsustatakse planeeringualal olevate ja planeeritud ja/või selle naabruses asuvate ja planeeritud hoonete vastavate näitajate analüüsil. Koormusindeksi määramine on vajalik, et tagada maja elanikele piisav ala vabaõhu puhkuseks ja autodele parkimiseks.

*Igale planeeritavale või projekteeritavale korterile peab olema tagatud vähemalt 1 parkimiskoht.

*Krundi täisehitusprotsent kuni 30%, erandid on lubatud Kesklinna asumis.

*Krundi suurima ehitusaluse pinna määramisel tuleb arvestada, et kõvakattega alad krundil ei või olla kokku suuremad, kui krundi haljastatav osa.

*Sõltuvalt ümbritsevast keskkonnast, krundistruktuurist jms võib kohalik omavalitsus nõuda üldplaneeringus sätestatud väiksemat krundi täisehitust.

*Kui juba hoonestatud krundil on täisehituse % suurem lubatud krundi täisehituse protsendist, võib kohalik omavalitsus põhjendatud vajadusel lubada väikesemahuliste juurdeehituste kavandamist (tuulekoda, pesuruum jms) suurusega kuni 15 m².

*Olemasolevate hoonete katusekorruse väljaehitamine on lubatud linnaehitusliku sobivuse ja krundi haljasala alla jääva osa piisavuse ning täiendavate parkimiskohtade rajamise võimaluse korral.

*Hoone mahus on vaja lahendada abiruumid jalgrataste, lapsekärude, kelkude jms hoidmiseks.

*Üldjuhul tuleb kavandada korterelamu krundile laste mänguväljak. Olemasolevate korterelamute ja korterelamugruppide hoovialade rekonstrueerimisel on võimalik ka ühise mänguväljaku kavandamine.

*Korterelamu krunte piiretega üldjuhul ei piirata.

3.2.3 Keskuse maa-ala (K)



KESKUSE MAA-ALA

*Keskuse maa-ala (edaspidi- linna keskus) on maa-ala, kus on tihedalt läbi põimunud elamu, ameti- ja valitsusasutuse, kaubandus- teenindusasutuse, büroo, kultuuri- ja spordiasutuse, vaba aja veetmise ning muude keskusesse sobivate maakasutuse juhtotstarbega maa-alad.

*Elva linna linnaehituslikult oluline piirkond on keskuse maa-ala.

*Linna keskust arendatakse kui aktiivses kasutuses olevat ja mitmekülgset linnakeskkonda, kus erinevate kokkusobivate funktsioonide koosmõjul elavdatakse linnakeskkonda.

*Lubatud juhtotstarbed linna keskuses on ametiasutused ja bürood, kultuuri-, spordi-, haridus- ja meelelahutusasutused, haljasalad ja puhkerajatised, kaubandus-, toitlustus-, teenindus- ja majutusasutused, elamud, ühistranspordi terminalid.

*Kuna linna keskuses eelistatakse segafunktsiooniga hooneid, siis on siin krundi suuruse, täisehitatuse ja muude erinevate juhtotstarvete juures toodud näitajate (ehitusala pindala, haljastuse osakaal jms.) üks-ühene ülekandmine otstarbekas. Seetõttu on linna keskuses kõikide uute hoonete ehitamise ja olemasolevate hoonete laiendamise aluseks detailplaneering.

* Tänavaaärsetel hoonetel Kesk tänaval, Tartu mnt ja Valga mnt tuleb hoonete esimestele korrustele tänavapoolsetele külgedele näha ette avalikkusele suunatud funktsioone.

*Linna keskuses asuvate ühiskondlike ja ärihoonete krunde ei piirata. Erandiks on krundil paikneva hoone kasutusotstarbest (lasteaed, kaupluse või teenindushoone hoov jmt), kuritegevuse riskide vähendamisest ning piirkonna väljakujunenud piirdelahendustest tulenev krundi piiramise vajadus.

*Linna keskuses asuvate elamute kruntide piiramisele kehtivad elamu maa-ala tingimustes antud piirete kavandamise põhimõtted.

*Parima arhitektuurse lahenduse saamiseks on linna keskuses linnavalitsusel kaalutusõigus avalikkusele suunatud hoonete puhul nõuda arhitektuurivõistluse läbiviimist.

* Linna keskuses 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.

* Linna keskuses tuleb reeglina tagada standardkohane (s.h jalgrataste) parkimisvõimalus hoonestusega samal krundil. Erandiks on juhud, kus juba väljakujunenud väärtuslik hoonestus ei võimalda krundile mõistlikku juurdepääsu parkimiseks või krundile kavandatav parkimislahendus vähendab ala või üksikobjekti eripära ja väärtust.

3.2.4 Ühiskondliku hoone maa-ala (Ü)



ÜHISKONDLIKU HOONE
MAA-ALA

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

*Juhtotstarvet toetavad otstarbed on puhke- ja spordirajatiste maa, kogunemis-, kultuuri- ja sakraalrajatise maa, parkide maa ja looduslik haljasmaa.

*Ühiskondliku hoone krundi suurus, lubatud suurim ehitusalune pind ja kõrgus, hoonestusala asukoht, põhilised arhitektuursed näitajad jms määratakse igakordselt eraldi. Uue ühiskondliku hoone ehitamise või olemasoleva üle 33% laiendamise aluseks on kehtestatud detailplaneering.

*Ühiskondliku ehitise ja selle juurdepääsude kavandamisel või rekonstrueerimisel tuleb tagada liikumis-, nägemis- ja kuulmispuudega inimeste liikumisvõimalused, turvaline juurdepääs mööda jalg- ja jalgrattateid lähematelt elamualadelt, ühistranspordi peatustest ja parklatest.

*Üldjuhul tuleb tagada standardkohane parkimisvõimalus hoonestusega samal krundil.

* Haridus-, tervishoiu-, kultuuri- ja spordiehitiste juurde tuleb hoonete kavandamisel aga ka olemasolevate hoonete laiendamisel, rekonstrueerimisel või puhkerajatiste korrastamisel ette näha jalgrataste hoiuvõimalus.

* Ühiskondlike hoonete ümbrus peab olema haljastatud ja heakorrastatud. Väikseim lubatud haljastuse osakaal krundi pinnast on 20%.

* Ühiskondlike hoonete krunti ei piirata, välja arvatud krundid, millel paiknevad ehitised nõuavad õigusaktide kohaselt piirete rajamist (koolid, koolieelsed lasteasutused, hooldusasutused jms).

3.2.5 Äri ja teenindusettevõtte maa-ala (Ä)



ÄRI-JA TEENINDUSETTEVÕTETE MAA-ALA

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

* Juhtotstarvet toetavad otstarbed on väiketootmis- ja laohoonete maa-ala. Detailplaneeringut koostamata on lubatud toetav otstarve krundi hoonestuse brutopinnast kuni 25 % ulatuses.

* Krundi suurima ehitusaluse pinna määramisel tuleb arvestada, et 10 % krundist peab olema kõrghaljastatud.

*Krundi täisehituse protsent ja hoonete suurim lubatud kõrgus määratakse tulenevalt ümbritsevast keskkonnast, krundistruktuurist jms sõltuvalt asukohast detailplaneeringu või projekteerimistingimustega.

*Äri- ja teenindushoonete krunte piiretega üldjuhul ei piirata va majandushoovid, ladustamisplatsid jms majandussuunitlusega krundi osad.

*Standardkohane (sh jalgrataste) parkimisvõimalus tuleb lahendada hoonestusega samal krundil.

3.2.6 Väikeettevõtluse maa-ala (ÄV).



VÄIKEETTEVÕTLUSE JA -
TOOTMISE MAA-ALA

- * Väikeettevõtluse maa-ala on väiksema külastajate arvuga teenindusettevõtte ja seda teenindava lao maa-ala.
- *Kruuntide suurim lubatud täisehitusprotsent on kuni 40%.
- *Sõltuvalt ümbritsevast keskkonnast, krundistruktuurist jms võib kohalik omavalitsus nõuda üldplaneeringus sätestatud väiksemat krundi täisehitust.
- * Kui juba hoonestatud krundil on täisehituse % suurem lubatud krundi täisehituse protsendist, võib kohalik omavalitsus põhjendatud vajadusel lubada väikesemahuliste juurdeehituste kavandamist (tehnoseadmete ruume vms) suurusega kuni 10 m².
- * Krundi täisehituse protsent ja hoonete suurim lubatud kõrgus määratakse tulenevalt ümbritsevast keskkonnast, krundistruktuurist jms sõltuvalt asukohast detailplaneeringu või projekteerimistingimustega.
- *Väikeettevõtluse maa-ala võib piiretega piirata.
- *Tagada tuleb standardikohane (sh jalgrataste) parkimisvõimalus hoonestusega samal krundil.

3.2.7 Tootmise maa-ala (T)



TOOTMISE MAA-ALA

- * Tootmise maa-ala on tootmis- ja tööstushoone ning tootmis- ja tööstusrajatise maa-ala.
 - * Juhtotstarvet toetavad otstarbed on teenindus- ja toitlustushoone, kontorihoone, tankla. Detailplaneeringut koostamata on lubatud toetav otstarve krundi hoonestuse brutopinnast kuni 40 % ulatuses.
 - * Krundi täisehituse protsent ja hoonete suurim lubatud kõrgus määratakse tulenevalt ümbritsevast keskkonnast, krundistruktuurist jms detailplaneeringu või projekteerimistingimustega.
 - * Krundi suurima ehitusaluse pinna määramisel tuleb arvestada, et kompaktse kõrghaljastusega ala suurus oleks vähemalt 10 % krundi pindalast.
 - * Tootmise maa-ala võib piiretega piirata.
 - * Tagada tuleb standardikohane (sh jalgrataste) parkimisvõimalus hoonestusega samal krundil.
- Üldplaneeringuga ei kavandata tootmise maa-aladele uusi suurõnnetusohuga või olulise ruumise mõjuga ettevõtetele asukohti ei valita.

3.2.8 Puhke-, spordi- ja kultuurirajatiste maa-ala (PV)

PV

PUHKE-, SPORDI- JA
KULTUURIRAJATISE MAA-ALA

* Puhke-, spordi- ja kultuurirajatiste maa-ala on maa-ala, mille piires on võimalik püstitada rajatise, nagu seikluspark, laste mänguväljak, laululava, botaanikaaed, terviserajad, väliujula, vabaõhu tenniseväljak, golfiväljak, liuväli, staadion, spordiotstarbeline sildumisala jms.

* Juhtotstarvet toetavad otstarbed on kuni 60 m² ehitusaluse pindalaga teenindus- ja toitlustushoone maa-ala, parkimisrajatise maa-ala. Detailplaneeringut koostamata on lubatud toetav otstarve krundi hoonestuse brutopinnast kuni 10 % ulatuses.

* Juhtotstarvet toetava ehitise ehitusalune pindala ja kõrgus määratakse sõltuvalt asukohast detailplaneeringu või projekteerimistingimustega.

* Piirete küsimus lahendatakse igal üksikjuhul eraldi.

3.2.9 Supelranna maa-ala (PR)

PR

SUPELRANNA MAA-ALA

* Supelranna maa-ala on avalikult kasutatav piirkond veekogu ääres inimeste puhkamiseks ja suplemise võimaldamiseks koos selleks vajalike rajatistega. Alale rakenduvad kõik supelrannale (supluskohale) esitatud nõuded.

* Supelranda teenindavate rajatiste iseloomu ja paigutuse määrab kohalik omavalitsus detailplaneeringu või projekteerimistingimustega.

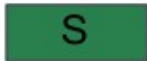
* Elva supelrand asub Verevi järve ja Arbi järve ääres. Ujumiskohti ei käsitleta üldplaneeringu mõistes eraldiseisva supelranna maa-ala piirkonnana, vaid puhke- ja haljasala maa-ala piirkonna osana. Ujumiskoht on kaardil tähistatud maa- ja vee-alana, mis ei ole supelrand ega supluskoht.

* Ujumiskohtadena ning puhkealadena on kasutusel Elva paisjärve äärne liivakallas, Mahlamäe piirkonnas Elva jõe liivane kallas ja linna piiril asuv Vaikne järv ning Elva jõgi Peedul.

* Ujumiskohtadele ei rakendu supelrannale (supluskohale) esitatud nõuded. Ujumiskohtade juurde võib paigutada neid toetavaid rajatise – riietuskabiin, pink, rattahoidla jms.

* Suuremad tiigid on planeeritud Laane-Lepa kvartalis, Purde- Valga maantee vahelisse orgu ja Uue tänava haljasmaale. Olemasolevad tiigid tuleb säilitada.

3.2.10 Kalmistu maa-ala (S)



KALMISTU MAA-ALA

- * Elva linna kalmistu on Elva Metsakalmistu.
- * Juhtotstarvet toetavad otstarbed on sakraalhooned, tööriistakuurid, kalmistuvahi hoone jms parklate maa.
- * Kalmistu laiendamisel tuleb tagada piisav parkimisvõimalus.

3.2.11 Veekogud (V)



VEEKOGU

- * Elva linna avalikult kasutatavad veekogud on: Elva jõgi, Kavilda jõgi, Arbi järv ja Verevi järv.
- * Nimetatud veekogudel võib kaldaga püsivalt ühendatud või kaldaga funktsionaalselt seotud ehitise ehitada vaid avalikkusele suunatud funktsiooniga. Ehitise ei tohi sulgeda kallasrada.
- * Hoonete kavandamisel kaldaaladele tuleb hoone fassaad lahendada ka veekogu poolse küljel.

3.2.12 Tee ja tänava maa-ala (LT)



TEE JA TÄNAVA MAA-ALA

- * Tee ja tänava maa-ala on nimetatud rajatise koos selle koosseisu kuuluva parkla, puhke- ja teenindusobjekti, hooldejaama, ühissõiduki peatumiseks ettenähtud, ohutus-, signalisatsiooni-, turva-, side-, valgustus- või energiarajatise, kergliiklustee maa-ala, parkimisehitise maa-ala.

3.2.13 Kergliiklusmaa (LK)

- * Kergliiklusmaa on jalgtee ja jalgrattatee maa-ala.
- * Kergliiklusmaa võib moodustada iseseisva krundi aga võib olla ka muu kasutusotstarbega krundi sees.

3.2.14 Raudtee maa-ala (LR)

LR

RAUDTEE MAA-ALA

* Raudtee maa-ala on nimetatud rajatise ja seda teenindavate hoonete ja tehnorajatiste maa-ala.

* Juhtotstarvet toetavad otstarbed on kaubandus-ja teenindusettevõtete maa, tootmismaa, kergliiklusmaa, parkimisrajatise maa-ala, roheala.

*Kruundi suurus, täisehituse protsent, hoonestamise põhimõtted määratakse igakordselt eraldi.

3.2.15 Jäätmekäitluse maa-ala (OJ)

OJ

JÄÄTMEKÄITLUSE MAA-ALA

Jäätmekäitluse maa-ala on jäätmete kogumise, käitlemise ja ladustamise ehitise maa-ala. Elva linna jäätmekäitluse maa-ala asub Konguta valla haldusterritooriumil Elva linna munitsipaalmaal. Jäätmehooldust linnas arendatakse Elva linna jäätmekava ja teiste valdkondlike õigusaktide alusel .

3.2.16 Roheala (H)

H

ROHEALA

Roheala on peamiselt puhkamisele ja virgestusele suunatud, loodusliku maa, pargi, parkmetsa või muu vastava maakasutuse juhtotstarbega maa-ala, kuhu on lubatud väiksemahuliste puhkeotstarbeliste ehitiste sh kuni 60 m² ehitusaluse pindalaga ajutise iseloomuga puhkeala teenindavate hoonete püstitamine.

Kaitsealal võib ehitisi püstitada ainult ala kaitse-eesmärki kahjustamata ning ala valitseja nõusolekul.

Rohealadel asuvad metsad kuuluvad säilitamisele, alasid ei piirata, tagada tuleb juurdepääs hooldustehnikale.

Raiet rohealadel reguleerivad: 1) looduskaitseaduse § 45 ja Elva linna volikogu vastav määrus(sh Elva-Peedu metsapargis, kohaliku kaitse all oleval ja kaitse alla võetaval metsapargi alal); 2) metsaseadus metsamaal ja metsas (kui puittaimestik vastab metsa kriteeriumitele metsaseaduse tähenduses).

3.2.17 Tehnoehitise maa-ala (OT)

OT

TEHNOEHITISE MAA-ALA

* 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.

* Maakasutust käsitlevale joonisele ei ole tehnilise infrastruktuuri ehitise alust maad piirkonnana kantud, kui objekt on piirkondliku tähtsusega, üldplaneeringu mõistes vähese ruumilise mõjuga või mõne tootmisüksuse osa.

* Tehnoehitiste (alajaamad, pumplad, puhastid) ehitamisel, sh ka rekonstrueerimisel, tuleb tagada Elvale sobilik linnaruumi kvaliteet – maapealsed ehitised peavad olema ümbritsevasse kvartalisse sobivad. Vajadusel tuleb kasutada välisviimistluses standardlahendustest erinevaid materjale, ehitiste asukoht tuleb valida ehitusjoonte ja kaitsealuste objektide ja alade suhtes sobiv jne. Maapealsed tehnoehitised peavad sulanduma keskkonda või taotluslikult erinema, mitte aga olema tüüpsed tehnilised ruumitäitjad.

* Maa-alused tehnoehitised peavad võimaldama haljastuse säilimist ja täiendamist, erinevad väljaulatuvad osad (õhuvahetus, pumplate ja tehnosõlmede kaaned jms) peavad võimaldama jalg- ja/või jalgrattateedel liikumist, olema võimalikult peidetud ning mitte suunama võimalikke mõjutusi (nt õhu puhumine) tänaval liikuvate inimeste suunas.

* Olukordades, kus olemasoleva haljastuse lähedusse soovitakse ehitada tehnoehitisi ning ehitatava tehnovõrgu kaitsevöönd hakkab kattuma haljastuse võra aluse pinnaga, tuleb tehnovõrgu valdajal arvestada, et võimalikul hilisemal haljastuse rekonstrueerimisel tuleb tal võimaldada uue haljastuse istutamine tehnovõrgu kaitsevööndisse.

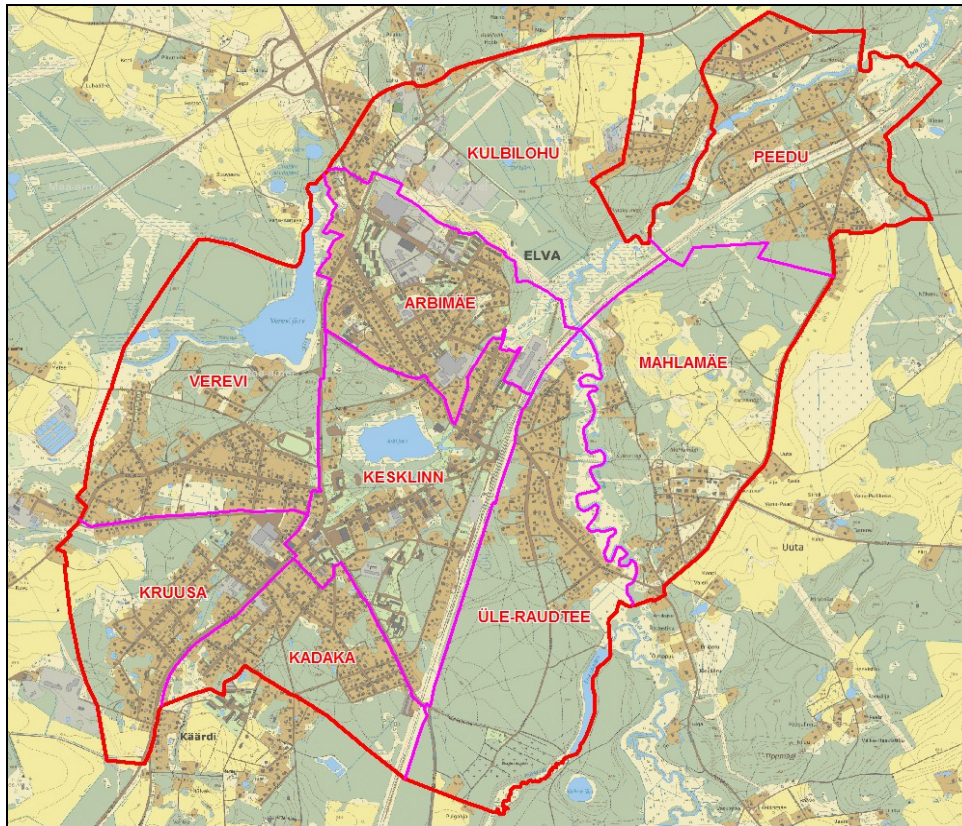
* Hoonete välismõjuga tehnilised seadmed (õhksoojuspumbad, konditsioneerid, satelliitantennid jms) peavad olema paigaldatud selliselt, et need ei oleks tänavatelt vaadeldavad ja ei eraldaks tänavale jalakäijate ning jalgratturite poolt kasutatavale osale mõjutusi (õhu puhumine, turbokorstnast heitgaaside väljutamine, vedelike väljutamine, jää teke jne). Seadmete eelistatud asupaik on maapind.

* Kesklinnas eelistada eraldiseisvatele väikeehitistele vastavate funktsioonide (katlaruum, alajaam, jäätmeruum jms) lahendamist põhihoone mahus.

* Detailplaneeringu koostamisel ja projekteerimisel võib täpsustada üldplaneeringus esitatud tehnovõrgulahendusi. Tehnorajatiste ehitamise vajaduse korral saab rajatise asukoha määrata ehitusprojektiga arvestades üldplaneeringus toodud põhimõtteid. Nõuded alternatiivse energeetika seadmete paigutamisel on antud vastavas peatükis.

3.3 Asumid

Linna asumid on iseseisvat identiteeti ja keskkonda kujutavad erinevad piirkonnad linnas. Asumid on tinglikud ja kasutatavad planeeringu eesmärkide saavutamisel. Peatüki eesmärgiks on asumite linnaehitusliku olemuse ja sellest tulenevate ehitusreeglite määratlemine.



Joonis 1. Elva linna asumite paiknemine (aluskaart: Maa-amet, 2015).

3.3.1 Kesklinn (sh Keskuse ala)

Elva kesklinn on vaba aja veetmise ja kaubanduse- ning teenindusettevõtete küllastamise koht linnaelanikele, lähivaldade elanikele ja turistidele. Seni on kesklinn säilitanud Elvale iseloomuliku arhitektuurse ilme, mis koosneb peamiselt puitmajadest, mille alumine korrus on avatud kaubandus- teeninduspinnana. Samas majad ajas amortiseeruvad.

Planeeringuga tähtsustatakse kesklinna arengut, kui võtmetähtsusega küsimust. Keskuse ala hoonestustingimustega (joonis nr 3) rõhutatakse kesklinnale iseloomulike hoonete säilitamise vajadust, tõstes need vastavalt üksikobjektidena esile.

Planeering sätestab ka vajaduse tegeleda enam Kesk tänava ruumikujunduse küsimusega, kuna atraktiivsete jalakäigualade loomine muudaks paremaks tänava toimimise linna peatänavana kogu selle ulatuses. Elva linnakeskuse keskseks piirkonnaks tuleb kujundada raudteejaama ümbrus ja Kesk tänav kuni Linnavalitsuse hooneni, tihendades selle ümbruse hoonestust ja leides sellele jalakäijasõbralikum atraktiivne lahendus.

Planeering näeb ette linna keskuse hoonestuse tihendamise, mis kontsentreerib siia enam elanikke ja ka ärisid. Hoonestuskavaga jäetakse kesklinna hoonete kasutusotstarbed (lubatavad on elamu-, ärifunktsioonid ja ühiskondlikud funktsioonid) lahtiseks, mis võimaldab olla paindlikum investeerimisvõimaluste leidmisel kesklinna.

Kesklinnas asuvad mitmed teenindus- ja kaubandusettevõtted, raudteejaam, kohaliku omavalitsuse ametiasustus ning nende küllastamiseks on suurenenud nõudlus

parkimiskohtade järele. Seetõttu on Pikk tn 1a maaüksus üldplaneeringuga kavandatud avaliku parkla ja parkimishoone ehitamiseks. Parkimiseks vajalik maa kesklinnas on oluline tulevasele Elva valla keskusele, kuna linn kui valdadele tõmbekeskus, vajab parkimiseks vajalikku ruumi.

Tuginedes **keskkonnamõju strateegilise hindamise** tulemustele, seatakse planeeringuga selle elluviimiseks järgmised leevendavad tingimused:

- ✓ arendustegevuse korral detailplaneeringut koostades või projekteerimistingimuste seadmisel tuleb näha ette võimalused tänavahaljastuse loomiseks.
- ✓ Nahkhiirte elu- ja toitumispaiakades tuleb arendustegevuse korral säilitada vanad puud ning nende hooldamisel jälgida, et need ei kujutaks ohtu liiklejatele. Tänavavalgustuse lisamisel rajada madalad ja hajutatud ning nõrgema valgustugevusega kohtvalgustid.
- ✓ Nooruse ja Jaani tn vahel korterelamute alal tuleb maksimaalselt säilitada olemasolevat haljastust. Ala täisehitusprotsent ei tohiks ületada 40% ja säilitama peaks soovituslikult minimaalselt 30% olemasolevast haljastusest.

3.3.2 Verevi

Verevi asumi keskmeks ja seda asumit iseloomustavaks objektiks Verevi järv, koos supelranna ja kõrge puhkeväärtusega metsadega. Planeeringuga on tagatud piisav maareserv supelrannale ja metsaalade säilimine. Asumi hoonestusalad moodustavad enamuses üksikelamute krundid. Hooned on piirkonniti ehitatud erinevatel aegadel ja sellest tulenevalt ka ajastule vastava arhitektuuri ja ehitustavade järgi. Seetõttu ei sea planeering asumis hoonestamisele spetsiifilisi reegleid, piirdudes peatükis „Maa- ja veealade üldised ehitus- ja kasutustingimused“ tooduga.

Tuginedes **keskkonnamõju strateegilise hindamise** tulemustele, seatakse planeeringuga selle elluviimiseks järgmised leevendavad tingimused:

- ✓ Kivisöe kasutamine uute rajatavate elamute kütteks ei ole soovitatav.
- ✓ Nahkhiirte elu- ja toitumispaiakades tuleb arendustegevuse korral säilitada vanad puud ning nende hooldamisel jälgida, et need ei kujutaks ohtu liiklejatele. Tänavavalgustuse lisamisel rajada madalad ja hajutatud ning nõrgema valgustugevusega kohtvalgustid.
- ✓ Palu tee äärde on kavandatud kinnistutele Palu tee 11a ja Palu tee 28 osaliselt elamumaa laiendus, mis kattub osaliselt kaitsealaga Elva-Peedu metsapark, mille osas on tehtud üldplaneeringus ettepanek need alad kaitsealast välja arvata. Arvestades, et nimetatud alal on puistu tihedus väiksem, alal levivad erilise looduskaitse väärtusega puud (peamised liigid kuusk, lepp, mänd), siis on antud piirkonna kohaliku kaitse alla võetava metsapargi alast välja arvamine põhjendatud.

3.3.3 Üle- Raudtee

Asumi linnaehituslik olemus vastab tugevalt Elva kuvandile - rohke kõrghaljastusega avarad krundid metsaparkide vahetus naabruses. Seetõttu seatakse lisaks „Maa- ja veealade üldised kasutamistingimused“ peatükis toodule täiendavalt järgmised piirkonnamiljöö säilimist toetavad tingimused:

*Elamukruntide lubatud hoonete täisehituse protsent on kuni 20 %. Juhul, kui krundi hoonete täisehitus on juba suurem, on hoone laiendamine lubatud üks kord ja vaid väikesemahulise kuni 10 m² suuruse juurdeehituse (veranda, trepikoda vms) ehitamiseks .

*Moodustatavate elamukruntide minimaalne suurus on 1500 m².

*Kruntide hoonestamisel ja olemasolevate hoonete laiendamisel tuleb säilitada võimalikult palju krundile iseloomulikku olemasolevat kõrghaljastust. Täiskasvanud puude maha võtmisel hoonestatavatel aladel, tuleb ehitusprojekti koostamisel leida lahendus asendusistutusteks.

Tuginedes **keskkonnamõju strateegilise hindamise** tulemustele, seatakse planeeringuga selle elluviimiseks järgmised leevendavad tingimused:

- ✓ Vältida kalmistu laienemist veevõtukohale lähemale kui 50 meetrit.
- ✓ Kivisöe kasutamine uute rajatavate elamute kütteks ei ole soovitatav.
- ✓ Metsalinna miljöö säilimiseks on krundil minimaalne säilitatav haljastusprotsent 40%.

3.3.4 Kulbilohk

Kulbilohu asumi areng on suunatud tootmisala taaskasutusele võtmisele ja uuselamute piirkonna rajamise võimaldamisele. Asumisse ulatub Elva maastikukaitseala Pirnaku sihtkaitsevöönd, mis ei kuulu hoonestamisele.

Üldplaneeringuga määratud uute elamumaade detailplaneerimisel või projekteerimistingimuste seadmisel tuleb järgida asumis välja kujunevat, detailplaneeringutega kehtestatud krundi ja hoonestusstruktuuri.

Tuginedes **keskkonnamõju strateegilise hindamise** tulemustele, seatakse planeeringuga selle elluviimiseks järgmised leevendavad tingimused:

- ✓ Kivisöe kasutamine uute rajatavate elamute kütteks ei ole soovitatav.
- ✓ Tootmisettevõtetest tuleneva õhusaaste ja müraprobleemide ilmnelisel tuleb kasutusele võtta leevendavad meetmed (müraatõkkeseinad, kõrghaljastus jne).
- ✓ Elamute projekteerimisel tuleb arvestada võimaliku pinnase kõrge radoonisisaldusega, st tuleb rakendada hoonete projekteerimisel ja ehitamisel radooni tõkestamise meetmeid vastavalt standardile (EVS 840:2003 *Radooniohutu hoone projekteerimine*).
- ✓ Loobuda planeeringu eskiislahendusega antud võimalusest planeerida uus elamuala Umbjärve kinnistu (17003:003:0143) põhjaossa tulenevalt rohevõrgustiku säilitamise vajadusest.
- ✓ Eha tn 16 kinnistu (17002:001:0043) kaguserva kavandatud uus elamuala asub ohtliku ettevõtte ohualas. Hoonestamise eelselt tuleb detailplaneeringu algatamisel või projekteerimistingimuste väljastamisel elamute ehitamist täiendavalt kaaluda lähtudes sel hetkel kehtivatest õigusaktidest ja ettevõtte tegeliku ohu olemasolust ja ulatusest.
- ✓ KSH aruanne märgib, et ei ole otstarbekas laiendada elamuala väljapoole õueala Tartu mnt 33 kinnistul (17003:003:0001) tulenevalt rohevõrgustiku säilitamise vajadusest. Linn peab võimalikuks elamuala laiendamist poole krundi ulatuses (olemasoleva hooviala ümbruses) ning krundi ülejäänud osas roheala säilitamist.

3.3.5 Mahlamäe

Asum on oma asendilt linnas (jõgi ja ühendus teedevõrguga) suhteliselt eraldiseisev ja privaatne elukeskkond. Planeeringuga antakse võimalus uute elamualade hoonestamiseks, kuid põhimõttel, kus asumi privaatsus oleks jätkuvalt märksõnaks. Samas näeb planeering ette perspektiivis parema ühenduse loomise kesklinnaga. Planeering ei sea asumi hoonestamisele spetsiifilisi reegleid, piirdudes peatükis „Maa- ja veealade üldised ehitus- ja kasutustingimused“ tooduga.

Tuginedes **keskkonnamõju strateegilise hindamise** tulemustele, seatakse planeeringuga selle elluviimiseks järgmised leevendavad tingimused:

- ✓ Kivisöe kasutamine uute rajatavate elamute kütteks ei ole soovitatav.
- ✓ Kui tulevikus osutub vajalikuks Kullese tn laiendamine, siis tuleb täpsemalt kindlaks määrata ehitustsooni jääv III kaitsekategooria taimeliigi karukold (*Lycopodium clavatum*) kasvuala ning kahjustamise vältimiseks tuleb karukoldi isendid vajadusel ümber asustada. Täpne ümberasustamise asukoht ja tingimused tuleb välja selgitada koostöös vastava eriala eksperdiga, lähtudes seejuures Vabariigi Valitsuse 15.07.2004. a määrusest nr 248 „*Kaitsealuse liigi isendi ümberasustamise kord*“.
- ✓ Nahkhiirte elu- ja toitumispaikades tuleb arendustegevuse korral säilitada vanad puud ning nende hooldamisel jälgida, et need ei kujutaks ohtu liiklejatele. Tänavavalgustuse lisamisel rajada madalad ja hajutatud ning nõrgema valgustugevusega kohtvalgustid.
- ✓ Looduskaitse eesmärkidel on loobutud planeeringu eskiislahendusega planeeritud Mahlamäe tn 12 ja 12a kinnistute vahelisele alale riigi reservmaale uuest väikeelamumaast.
- ✓ Alal tuleb maksimaalselt säilitada olemasolevat haljastust. Krundi täisehitusprotsent ei tohiks ületada 35%. Minimaalselt on soovitatav säilitada 40% olemasolevast kõrghaljastusest krundil.

3.3.6 Peedu

Asumi kuvand on olnud eelkõige suvilapiirkond, mis külgneb Vapramäe, kui populaarse väljasõidukohaga. Planeering seab eesmärgiks küll kuvandi hoidmist, kuid samas soodustatakse hooajalise kasutusega hoonete ümberehitamist elamuteks. Samuti näeb planeering ette perspektiivis tänavavõrgustiku parendamist ning parema ühenduse loomist kesklinnaga.

Arvestades asumi kõrge kvaliteediga maastikulist ja kultuurajaloolist iseloomu seatakse siin järgmised spetsiifilised ehitusreeglid:

*Uue elamu ehitamine juba hoonestatud krundile on lubatud vaid olemasoleva hoone asukohta.

*Uus hoone peab arvestama piirkonnas välja kujunenud hoonete mahtusid ning toetama miljöö säilimist.

*Moodustatavate elamukruntide nõutav minimaalne suurus on 1500 m².

*Kruntide hoonestamisel ja olemasolevate hoonete laiendamisel tuleb säilitada võimalikult palju krundile iseloomulikke olemasolevat kõrghaljastust. Täiskasvanud puude maha võtmisel hoonestatavatel aladel, tuleb ehitusprojekti koostamisel leida lahendus asendusistutusteks.

Tuginedes **keskkonnamõju strateegilise hindamise** tulemustele, seatakse planeeringuga selle elluviimiseks järgmised leevendavad tingimused:

- ✓ Kivisöe kasutamine uute rajatavate elamute kütteks ei ole soovitatav.
- ✓ Alal tuleb maksimaalselt säilitada olemasolevat haljastust. Krundi täisehitusprotsent ei tohi ületada 30%. Minimaalselt tuleb säilitada 40% olemasolevast kõrghaljastusest krundil.

3.3.7 Arbimäe

Asum ühendab erineva funktsiooni ja ehituslaadiga hoonestuspiirkondi. Korterelamute kõrval paiknevad siin kaubanduspinnad ja tootmishooned. Suur osa asumist on hoonestatud väikeelamutega. Arbimäe on kokkuvõttes kõige linnalisema keskkonnaga asum Elvas, kuhu on koondunud ka linna suurimad tootmisettevõtted. Planeering seab eesmärgiks senise maakasutuse tsoneeringu säilitamise. Ehitustingimuste osas ei sea planeering asumi hoonestamisele spetsiifilisi reegleid, piirdudes peatükis „Maa- ja veealade üldised ehitus- ja kasutustingimused“ tooduga.

Tuginedes **keskkonnamõju strateegilise hindamise** tulemustele, seatakse planeeringuga selle elluviimiseks järgmised leevendavad tingimused:

- ✓ Tulenevalt tootmise iseloomust, on vajalik sademevee kogumine tootmisterritooriumil ning selle nõuetekohane käitlemine.
- ✓ Tootmisettevõtetest tuleneva õhusaaste ja müraprobleemide ilmnemisel tuleb kasutusele võtta leevendavad meetmed (müra- ja õhusaaste mõõtmise, kõrghaljastus jne).
- ✓ Elamute projekteerimisel tuleb arvestada võimaliku pinnase kõrge radoonisisaldusega, st tuleb vajadusel rakendada hoonete projekteerimisel ja ehitamisel radooni tõkestamise meetmeid vastavalt standardile (EVS 840:2003 *Radooniohutu hoone projekteerimine*).
- ✓ Minimaalselt tuleb säilitada 30% olemasolevast haljastusest krundil.

3.3.8 Kadaka

Parkmetsadega ümbritsetud, kesklinna vahetus läheduses paiknev asum kujutab endast väljakujunenud elamupiirkonda, kus uushoonestuse võimalused on minimaalsed. Planeeringuga nähakse üksikuid võimalusi hoonestusalade laiendamiseks, väikese puhkeväärtusega kruntidel. Parkmetsa massiivid kuuluvad asumi ühe põhiväärtusena säilitamisele. Asum on mitme aastakümne jooksul hoonestatud individuaalelamute piirkond. Planeering seab lisaks peatükis „Maa- ja veealade üldised ehitus- ja kasutustingimused“ toodule tingimused,

*kus elamute korruselisus ei tohi olla üle 2 korruse,

*keelatud on kortermajade ehitamine,

*kinni tuleb pidada tänavatel välja kujunenud tagasiastega ehitusjoonest.

Planeering olulisi ruumilisi muutusi asumis ette ei näe.

3.3.9 Kruusa

Planeering seab eesmärgiks lisaks peatükis „Maa- ja veealade üldised ehitus- ja kasutustingimused“ toodule nõudeks:

*järgida tänavafrendis välja kujunenud ehitusjoont,

*väikeelamute maal on hoonete korruselisus kuni 2 korrust.

Tuginedes **keskkonnamõju strateegilise hindamise** tulemustele, seatakse planeeringuga selle elluviimiseks järgmised leevendavad tingimused:

- ✓ Lille tänava pikenduse rajamisel tuleb ehitustööde ajal vältida pinnase sattumist Arbi ojja ja minimeerida heljumi sattumist ojja.
- ✓ Kivisöe kasutamine uute rajatavate elamute kütteks ei ole soovitatav.
- ✓ Kruusa asumis Käo tee ja Põllu tänava ristumiskohas on III kaitsekategooriasse kuuluva pruunikas pesajuure (*Neottia nidus-avis*) kasvukoht, millest lähtudes on maa-ala määratud säilitada rohealana.

4. Ettepanekud kaitse alla võetud kultuurimälestiste ja loodusobjektide kaitsereežiimi täpsustamiseks, muutmiseks, lõpetamiseks või kaitse alla võtmiseks

4.1 Mälestised

Elva linna haldusterritooriumil paikneb 3 ajaloomälestist, 4 arheoloogiamälestist, 24 ehitismälestist ja 1 kinnismälestisest kunstimälestis.

Tabel 1

Reg nr	Nimi	Aadress	Liik
12790	Kalmistu "Kabelimägi"	Elva linn	arheoloogiamälestis
12789	Kalmistu	Vellavere tee	arheoloogiamälestis
12788	Linnus "Peedu Kerikmägi"	Oru tn 2 // Peedi, Vapramäe tn 34, Vikerkaare tänav T1 (3)	arheoloogiamälestis
12787	Linnus "Kalevipoja süng", "Kabelimägi"	Tartu- Valga 449,8-451,8 km	arheoloogiamälestis
7157	Peedu-Nuti vesiveski omaniku elamu, 20. saj	Oru tn 2 // Peedi	ehitismälestis
7156	Peedu-Nuti vesiveski ait-ladu 19-20. saj.	Oru tn 2 // Peedi	ehitismälestis
7155	Peedu-Nuti villaveski hoone 3, 19. saj.	Oru tn 2 // Peedi	ehitismälestis
7154	Peedu-Nuti vesiveski hoone 2, 19. saj.	Oru tn 2 // Peedi	ehitismälestis
7153	Peedu-Nuti vesiveski hoone 1,	Veski tn 14a	ehitismälestis

	19.saj.		
7152	Elamu Elva-Peedul 1920-1930.a.-d	Veski tn 16	ehitismälestis
7151	Elamu Elva-Peedul 1920-1930.a.-d	Veski tn 1	ehitismälestis
7150	Elamu Elvas 1920-1930.a.-d	Vapramäe tn 24	ehitismälestis
7149	Elamu Elvas 1920-1930.a.-d	Vapramäe tn 22	ehitismälestis
7147	end. prof. Afanasjevi suvila Elvas 1905-1908.a.	Järve tn 1	ehitismälestis
7146	Elamu Elvas 1920-1930.a.	Supelranna tn 27	ehitismälestis
7145	Elamu Elvas 1920-1930.a.	Supelranna tn 25	ehitismälestis
7144	Elamu Elvas 1920-1930.a.	Turuplatsi tn 1	ehitismälestis
7143	Elamu Elvas 1920-1930.a.	Jaani tn 14	ehitismälestis
7142	Elamu Elvas 1920-1930.a.	Jaani tn 10	ehitismälestis
7141	Elamu Elvas 1920-1930.a.	Pargi tn 38	ehitismälestis
7140	Elamu Elvas 1920-1930.a.	Pargi tn 34	ehitismälestis
7139	Elamu Elvas 1920-1930.a.	Pargi tn 32	ehitismälestis
7138	Apteegihoone-elamu Elvas 1900-1910.a.	Kesk tn 35	ehitismälestis
7137	Elva pritsimaja 1907.a.	Tuletõrje tn 4	ehitismälestis
7136	Elva kirik 1920.a.	Pargi tn 8	ehitismälestis
7135	Elva raudteejaama abihoone, 1900-1903.a.	Pargi tn 2a	ehitismälestis
7134	Elva raudteejaama tööliste elamu, 1900-1903.a.	Pargi tn 4	ehitismälestis
7133	Elva raudteejaama peahoone, 1900-1903.a.	Pargi tn 2	ehitismälestis
4234	Elva Metsakalmistu	Vaikne tn 40	ajaloomälestis
4233	Vabadussõjas ja II maailmasõjas hukkunute ning terroriohvrite matmispaik	Tartu mnt 10	ajaloomälestis
4232	Johannes Silveti (1895-1979) haud	Vaikne tn 40	ajaloomälestis
21541	Ed.Kutsari mälestuskivi,A.Eller, 1970	Kärneri tn 4	kunstimälestis

Muinsuskaitse seaduse kohaselt kehtestatakse kinnismälestise kaitseks kaitsevöönd, mis moodustab 50 meetri laiuse maa-ala mälestise väliskontuurist või piirist arvates, kui mälestiseks tunnistamise õigusaktis ei ole ette nähtud teisiti. Elva linna haldusterritooriumil asuvate kinnismälestiste kaitsevööndi ulatust ei ole õigusaktidega muudetud ning kaitsevööndites seadusest tulenevatesse kitsendustesse leevendusi tehtud.

Üldplaneeringu koostamisel arvestatakse, et mälestiste vaadeldavus ja kultuuriväärtuslike struktuurielementide säilimine ruumilises kontekstis on tagatud. Hoonestuse planeerimisel piirkonnas asuvate kinnismälestiste lähedusse välismõõtmelt või ehitusmahtudelt mittesobivat hoonestust ei kavandata.

Koostöös muinsuskaitseametiga ning arvestades Muinsuskaitseameti eksperdihinnangut Elva linna kultuurimälestiste kaitsevööndite muutmise ja Elva Metsakalmistu (mälestis nr 4234) piiride määramine nähakse planeeringuga ette järgmiste mälestiste kaitsevööndi vähendamine või ühise kaitsevööndi moodustamise võimaldamine:

***Vabadussõjas ja II maailmasõjas hukkunute ning terroriohvrite matmispaik** (reg nr 4233), Elva linn, Tartu mantee 10.

Ettepanek kaitsevööndi muutmiseks: kehtestada kaitsevööndi piir, mis ühtib kinnistu piiriga.

***Elva Metsakalmistu** (reg nr 4234), Vaikne tn 40 ja Vaikne tn 41.

Ettepanek kaitsevööndi muutmiseks: kehtestada uus kaitsevööndi piir, mis ühtib lõuna ja idaküljel kalmistu piiriga, lääne pool hõlmab osaliselt Vaikne tn 41a kinnistut ja põhja pool osaliselt Lasketiiru tee T1, Vaikne T4, Lasketiiru tee T2, täielikult Vaikne tn 39 kinnistut ning kalmistu põhjaküljel paiknevat maatükki Puistud ETAK ID 3408937.

***Peedu-Nuti vesiveski hoonete kompleks ja elamud Peedul.**

Mälestiste nimetus, reg-nr ja aadress:

- Peedu-Nuti vesiveski omaniku elamu Oru tn 2, 20. saj (reg-nr 7157), Tartu maakond, Elva linn, Oru 2/Peedi;
- Peedu-Nuti vesiveski ait-ladu Oru tn 1, 19.-20. saj (reg-nr 7156), Tartu maakond, Elva linn, Oru 2/Peedi;
- Peedu-Nuti villaveski hoone 3, 19. saj. (reg-nr 7155), Tartu maakond, Elva linn, Oru 2/Peedi;
- Peedu-Nuti vesiveski hoone 2, 19. saj (reg-nr 7154), Tartu maakond, Elva linn, Oru 2/Peedi;
- Peedu-Nuti vesiveski hoone 1, 19. saj (reg-nr 7153), Tartu maakond, Elva linn, Veski 14a;
- Elamu Elva-Peedul Veski 16, 1920.-1930. aastad (reg-nr 7152);
- Elamu Elva-Peedul Veski 1, 1920.-1930. aastad (reg-nr 7151).

Ettepanek ühise kaitsevööndi kehtestamiseks: moodustada ühine kaitsevöönd, millesse kuuluvad:

- Peedu-Nuti vesiveski omaniku elamu Oru tn 2, 20. saj (reg-nr 7157)
- Peedu-Nuti vesiveski ait-ladu Oru tn.1, 19-20. saj (reg-nr 7156)
- Peedu-Nuti villaveski hoone 3, 19. saj (reg-nr 7155)

- Peedu-Nuti vesiveski hoone 2, 19. saj (reg-nr 7154)
- Peedu-Nuti vesiveski hoone 1, 19. saj (reg-nr 7153)
- Elamu Elva-Peedul Veski 16, 1920.-1930. aastad (reg-nr 7152)
- Elamu Elva-Peedul Veski 1, 1920.-1930. aastad (reg-nr 7151).

Veskihooned koos läheduses paiknevate elamutega, Veski 1 ja Veski 16, moodustavad ühtse kultuuriväärtusliku ja tervikliku asumi, mis peegeldab Peedu erinevaid ehitusajaloolisi järke ja annab ülevaate Peedu kujunemisest erinevatel ajalooetappidel. Kaitsevööndisse jääb Elva jõgi kahe veski vahelisel alal, veskitamm ja Veski tänava lõik Veski 16 krundi idapiirist kuni Veski 14 krundi idapiirini.

***Elamud Elvas, Vapramäel**

- Elamu Elvas Vapramäe 22, 1920.-1930. aastad (reg-nr 7149)
- Elamu Elvas Vapramäe 24, 1920.-1930. aastad (reg-nr 7150).

Ettepanek kaitsevööndi muutmiseks: kehtestada kaitsevööndite piirid, mis ühtivad kinnistute piiridega.

***End. prof Afanasjevi suvila Elvas** Järve tn 1, 1905.-1908. a (reg-nr 7147).

Ettepanek kaitsevööndi muutmiseks: laiendada kaitsevööndit, hõlmata kaitsevööndisse mälestisest lääne pool paiknev hoovimaja ja laiendada kaitsevööndit krundi läänepiirini. Mälestis koos hoovialaga ja seal paiknevate hoonetega moodustab ühtse kultuuriväärtuslike struktuurielementidega ala.

***Elamud Elvas Supelranna tänaval**

- Elamu Elvas Supelranna 27, 1920.-1930. aastad (reg-nr 7146)
- Elamu Elvas Supelranna 25, 1920.-1930. aastad (reg-nr 7145).

Ettepanek kaitsevööndi muutmiseks: kehtestada ühine kaitsevöönd ehitismälestistele Elamu Elvas Supelranna 27, 1920.-1930. aastad (reg-nr 7146) ja Elamu Elvas Supelranna 25, 1920.-1930. aastad (reg-nr 7145). Mälestised on Elva suvitusarhitektuuri arengut hästiedastavad näited Verevi järve piirkonnas.

***Elamu Elvas Turuplatsi 1,** 1920.-1930. aastad (reg-nr 7144).

Ettepanek kaitsevööndi muutmiseks: kehtestada uus kaitsevöönd võttes aluseks olemasoleva katastriüksuse piirid.

***Elamu Elvas Jaani 14,** 1920.-1930. aastad (reg-nr 7143).

Ettepanek kaitsevööndi muutmiseks: kehtestada kaitsevööndi piir mis ühtib kinnistu piiriga.

***Elamu Elvas Jaani 10,** 1920.-1930. aastad (reg-nr 7142).

Ettepanek kaitsevööndi muutmiseks: Vähendada kaitsevööndit, jättes kaitsevööndist välja hoovimaja krundi loodenurgas.

***Elamu Elvas Pargi tänaval**

- Elamu Elvas Pargi 38, 1920.-1930. aastad (reg-nr 7141)
- Elamu Elvas Pargi 34, 1920.-1930. aastad (reg-nr 7140)
- Elamu Elvas Pargi 32, 1920.-1930. aastad (reg-nr 7139).

Ettepanek kaitsevööndi muutmiseks: Kehtestada ühine kaitsevöönd ehitismälestistele Elamu Elvas Pargi 38, 1920.-1930. aastad (reg-nr 7141), Elamu Elvas Pargi 34, 1920.-1930. aastad (reg-nr 7140), Elamu Elvas Pargi 32, 1920.-1930. aastad (reg-nr 7139). Hooned on Elva aedlinnaarhitektuuri hästisäilinud näited ja moodustavad koos jagamata kruntidega tervikliku näite Elva linna ehituslikust kujunemisest. Kaitsevööndi piiriks on olemasolevate katastriüksuste piirid, kaitsevööndisse jääb Pargi 36 asuv hoone.

***Apteegihoone-elamu Elvas Kesk tn 35, 1900.-1910. a (reg-nr 7138).**

Ettepanek kaitsevööndi muutmiseks: kehtestada kaitsevööndi piir mis ühtib kinnistu piiriga.

***Elva pritsimaja Tuletõrje 4, 1907. a (reg-nr 7137).**

Ettepanek kaitsevööndi muutmiseks: kehtestada kaitsevööndi piir mis ühtib kinnistu piiriga.

***Elva kirik Pargi 8, 1920. a (reg-nr 7136).**

Ettepanek kaitsevööndi muutmiseks: kehtestada kaitsevööndi piir mis ühtib kinnistu piiriga.

***Elva raudteejaama hoonete kompleks**

- Elva raudteejaama peahoone, 1900.-1903. a (reg-nr 7133)
- Elva raudteejaama tööliste elamu, 1900.-1903. a (reg-nr 7134)
- Elva raudteejaama abihoone, 1900.-1903. a (reg-nr 7135).

Ettepanek kaitsevööndi muutmiseks: Kehtestada ühine kaitsevöönd Elva raudteejaama kompleksi kuuluvatele hoonetele, ehitismälestistele Elva raudteejaama peahoone, 1900.-1903. a (reg-nr 7133), Elva raudteejaama tööliste elamu, 1900.-1903. a (reg-nr 7134), Elva raudteejaama abihoone, 1900.-1903. a (reg-nr 7135). Kaitsevööndit laiendada lääne suunas kuni tänavajooneni, põhja suunas pargiala lõunaservani ja lõuna suunas endise perroonini, kusjuures pagasikuur, perroon ja säilinud munakivitee hõlmata kaitsevööndisse.

Elva raudteejaama kompleks moodustab ümbritseva ala ja ehitistega ühtse tervikliku ja väärtusliku ala. Kaitsevööndisse jäävad säilitatavate struktuurielementidena raudteejaama kompleksi juurde kuuluvad ehitised ja haljasalad.

Uuema arhitektuuri kaardistamiseks on Kultuuriministeeriumi tellimusel aastatel 2007-2012 läbi viidud projekt „Eesti 20. sajandi (1870-1991) väärtusliku arhitektuuri kaardistamine ja analüüs“ ning koostatud eksperthinnangud (*vt Muinsuskaitseameti seisukohta planeeringu lisades*). Tuginedes eelnimetatule teeb üldplaneering ettepaneku tunnistada ehitismälestisteks **Vapramäe tn 11 ja 13** hooned.

4.2 Kaitstavad loodusobjektid

Elva linnas asub 5 looduskaitse üksikobjekti:

1. Peetri mänd (staadioni ääres)
2. Mesikäpa e. Ilumänd (Valga mnt 18 krundil)
3. Kaarli mänd (Tartu mnt 10 krundil)
4. Arbi mänd (Arbimäe 5 ja Arbimäe 7 kruntide vahel)
5. Kullese mänd (osaliselt Peedu tee 32 krundil).

Looduskaitseeaduse kohaselt moodustub looduse üksikobjekti kaitse alla võtmisel selle ümber 50 meetri raadiuses piiranguvöönd, kui kaitse alla võtmise otsusega ei kehtestata piiranguvööndi väiksemat ulatust.

Piiranguvööndi eesmärk on tagada objektidele soodne seisund (piisavad valgustingimused, muutumatu niiskusrežiim, juurte stabiilsus) ja samuti vaadeldavus.

Elva linnas asuvate looduse üksikobjektide piiranguvöönd on 50 meetrit. Piiranguvööndisse jäävad lisaks üksikobjektidele üldjuhul ka avalikus kasutuses olevad linna tänavad koos infrastruktuuri rajatistega. Kuna üksikobjekti piiranguvööndis sätestatakse olulised maakasutuslikud tegevuspiirangud, tehakse üldplaneeringuga ettepanek üksikobjektide piiranguvööndi ulatuse vähendamiseks vastavalt joonisele 2 "Puhkealad ja rohevõrgustik".

Mesikäpa e Ilumäe männi puhul on piiranguvööndi ulatuseks määratud 8 m. Peetri männi puhul on piiranguvööndi ulatus jooksurajast ca 14-15 m, st jooksuradasid ei tohi laiendada männi piiranguvööndisse. Kullese männid on kuivanud, mistõttu on tehtud ettepanek need riikliku kaitse alt maha võtta ja keskkonnaregistrist eemaldada.

Keskkonnaameti andmetel on 2016. a algatatud Tartumaa kaitsealuste looduse üksikobjektide piiranguvööndite muutmise määruse ettevalmistamine.

Elva piirkond on võetud tervishoiu eesmärkidel kaitse alla Vabariigi Valitsuse 21.04.1926. a otsusega (RT 1926 nr 40) ja Peedu Vabariigi Valitsuse 3.06.1931. a otsusega (RT 1931 nr 47, artikkel 360).

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 kaitsealaga, mistõttu on piiride kulgemine kohati ebatäpne ja ei jälgi pargi looduslikke 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 Vapramäegi ning Elva jõe hoiuala Tartumaa osas.

Üldplaneeringu koostamise käigus on Keskkonnaamet andnud teada, et toetab looduskaitsealades antud võimalust täpsustada praeguse Elva-Peedu metsapargi piire Elva maastikukaitsealast välja jäävas osas. Samuti soovitatakse välja töötada ja määrata haljastusele ühtne kaitsereežiim ning alustada selle ala kohaliku kaitse alla võtmise protsessiga vastavalt looduskaitsealadele.

Üldplaneeringuga tehakse ettepanek Elva-Peedu metsapargi piiride korrigeerimiseks ning metsapargi kohaliku kaitse alla võtmiseks vastavalt joonisele 2 "Puhkealad ja rohevõrgustik".

5. Liiklus

5.1 Tänavavõrk

Elva tänavate üldpikkus on 72 km. Kõnniteede üldpikkus on 13 km.

Tänavavõrgu arendamise eesmärk on parandada liiklussujuvust ning tagada optimaalne juurdepääs soovitud sihtkohtadele, seda arendades tuleb silmas pidada vajadust vähendada autokasutust ning soodustada autole alternatiivsete liikumisviiside kasutatavust.

Tänavavõrgu arendamisel on rõhk asetatud liiklusohutuslike meetmete rakendamisele ennetamaks eelkõige liiklusõnnetuste toimumist

Üldplaneeringus on linna tänavad jagatud lähtuvalt funktsioonist põhitänavateks ja juurdepääsütänavateks.

Põhitänavate funktsiooniks on tagada kiire, sujuv ja ohutu ühendus linna eri piirkondade vahel ning samaaegselt ka linna läbiva liikluse vajaduste rahuldamine.

Juurdepääsude funktsiooniks on tagada ühendus põhitänavatelt valdustele.

Planeeringute ja projektide koostamisel tuleb arvestada tänavate kategooriaid. Tänavavõrgu planeerimine peab tuginema lisaks tänavade funktsioonile ka eeldatavate liiklusvoogude prognoosile, mis sõltub kavandatud maakasutusest tulenevast liiklusnõudlusest.

Elva linna tänavad jaotuvad Maanteeameti haldusalas olevateks riigiteedeks ja Elva linna haldusalas olevateks tänavateks. Tehnovõrkude koridoride planeerimisel tuleb vältida nende kavandamist riigiteede alusele maale.

Riigiteedega külgnevate kinnistute jagamisel tuleb juurdepääs riigiteele tagada seni kinnistut teenindanud juurdepääsu kaudu ühiselt ning uutel moodustatavatel katastriüksustel puudub õigus igal eraldi juurdepääsu saamiseks riigiteelt.

Tänavade kaitsevööndi laius on äärmise sõiduraja välimisest servast kuni 10 meetrit.

5.1.1 Põhitänavad

Elva põhitänavad on: Tartu mnt, Valga mnt, Vellavere tee, Kåo tee, Puiestee tänav, Palupera tee, Lasketiiru tee (Puiestee tn kuni Vaikne tn), Vaikne tänav, (Lasketiiru tee kuni Lootuse tn), Lootuse tänav, J. Kårneri tänav, Peedu tee, Uuta tee, Vapramåe tänav

(Uuta tee kuni linnapiir), Pikk tänav, Pargi tänav (Jaani tn kuni J. Kärneri tn), Kadaka tänav, Liiva tänav, Kirde tänav (Tartu mnt kuni Eha tn), Eha tänav (Kirde tänav kuni Pikk tn), Jaani tänav.

Põhitänavate liikluse korraldamisel ja rekonstrueerimisel tuleb arvestada järgmist:

- * bussipeatused peavad paiknema võimaluse korral nn. taskutes;
- * liikluse rahustamise võtteid on soovitatav kasutada juhtudel, kui tänava ääres asuvad ühiskondlikud suure kasutusega ehitised;
- * kõikide põhitänavate äärde tuleb võimalusel kavandada ja/või korrastada kõnniteed.
- * tänavate koridori laius määratakse detailplaneeringutega lähtuvalt kehtivast standardist (EVS 843:2016 Linnatänavad).

5.1.2 Juurdepääsutänavad

Kõik tänavad, mis ei ole üldplaneeringus nimetatud põhitänavatena on Elva linnas juurdepääsutänavad. Juurdepääsutänavate liikluse korraldamisel ja rekonstrueerimisel tuleb arvestada järgmist:

* kõnniteede väljaehitamisel juurdepääsutänavatele eelistatakse tänavaid, mille ääres asuvad lasteaiad ja koolid ning teised ühiskondlikud objektid.

* tänavate koridori laius määratakse detailplaneeringutega lähtuvalt kehtivast standardist (EVS 843:2016 Linnatänavad).

Üldplaneeringuga reserveeritakse perspektiivsete tänavate ehituseks maa, mis võimaldab täiendavate elumualade välja arendamisel ehitada välja ühendustänavad Keslinna ja kaugemate linnaosade vahel.

5.1.3 Kergliiklus ja parkimine

Kergliikluse all mõistetakse üldplaneeringus jalgsi, jalgrattaga vms kergliiklusvahendiga liikumist. Need liikumisviisid omavad Elva linna mastaapi arvestades olulist osakaalu linlaste igapäevases liikumises.

Autoliikluse vähendamise eesmärgil seatakse üldplaneeringu üheks peamiseks eesmärgiks nii kõnniteede, ühise kasutusega kergliiklusteede ja ühiskasutuses liiklusruumi rajamine.

Üldplaneeringuga seatakse kergliikluse arendamiseks järgmised nõuded:

* jalakäijate liikumine toimub valdavalt kõnniteedel, kuid jalakäijate liikumise ohutumaks ja mugavamaks muutmiseks on rajatud ka jalgteed ja –rajad;

* jalakäijate ja jalgratturite liikumisrajad võivad olla eraldatud;

* põhitänavatel tuleb jalakäijad eraldada autoliiklusest;

* juurdepääsutänavatel võib kasutada jagatud tänavaruumi põhimõtet, kus jalakäijad ja jalgratturid liiguvad autoga ühisel teosal;

*kõnniteede rajamisel ja renoveerimisel tuleb võtta arvesse erivajadustega ning puuetega inimeste vajadusi. Erivajadusega inimeste liikumist aitavad parandada madaldatud äärekivi, reljeefsed tänavapinnad jms;

*ohutuse parandamiseks rajatakse ülekäiguradadele kohtvalgustus;

*linna piiriäärseid jalg- ja jalgrattateid tuleb kavandada ja rajada koostöös naaberomavalitsustega;

*kaubanduskeskuste, supelrandade jt avalikult kasutatavate hoonete juurde tuleb rajada standardkohased jalgrattaparklad või -hoiukohad;

*korterelamute projekteerimisel tuleb kavandada hoone sees mugavas asukohas panipaigad ratastele, lapsevankritele jms. Jalgratate parkimiskohtade vajaduse arvutus tuleb anda kas detailplaneeringuga või hoone projektiga;

*detailplaneeringus ja projektides määratavad parkimisala lahendused tuleb kavandada ja realiseerida kooskõlas standardiga (EVS 843:2016 Linnatänavad).

5.1.4 Raudteetransport

Linna läbib Tallinn-Riia raudtee. Raudtee sihtotstarbelise toimimise ja raudteelt lähtuvate kahjulike mõjude vähendamiseks on seadusega ette nähtud kaitsevöönd 30 m. Raudtee maa-ala laiendamist üldplaneeringuga ette ei nähta.

Juhul, kui raudteemaa ulatuses muudetakse rööpmete asukohti, muutub ka vastava kaitsevööndi ulatus.

Hoonete ehitamisel raudtee müratsooni tuleb ehitustehniliste meetmetega tagada õigusaktiga antud piirnormid hoonete siseruumides.

Raudtee rekonstrueerimisel arvestuslikule kiirusele 160 km/h tuleb rekonstrueerimisel ette näha müra tõkestavate rajatiste ehitamine.

Raudtee ehituslikud ja-ohutusalsed meetmed on järgmised:

*Raudtee kaitsevööndis (laius välimisest rööpmest 30 meetrit) tegutsemisel peab olema TJA luba ja raudteeinfrastruktuuri-ettevõtja või raudtee muu valdaja eelnev kirjalik nõusolek;

*Raudtee kaitsevööndis töid tehes tuleb arvestada ka teede- ja sideministri 09.07.1999 määruse nr 39 „Raudtee tehnokasutuseeskirja kinnitamine“ lisa 3 „Ehitusgabariidi rakendamise juhend“ tooduga;

*Raudteeülekäigud tuleb lahendada selliselt, et liikumisteed oleksid üheaegselt nii ohutud kui ka optimaalsed – arvestatakse väljakujunenud liikumisteed, vajadusel eraldatakse raudtee ümbritsevast keskkonnast vajalikus ulatuses aiaga, likvideeritakse omavoliliselt tekkinud ületuskohad. Nõutav turvavarustus ületuskohtadel peab olema toimiv ja lahendatud nii, et seda kasutataks õigesti (märgistus nähtav, puudub möödapõike võimalus);

* Võimalusel tuleb vältida raudteeni ulatavate tupiktänavate projekteerimist, sest see loob soodsa võimaluse ebaseaduslike raudteeületuskohtade tekkeks. Ebaseadusliku (illegaalse) ületuskoha all mõistetakse nn isetekkelist raudteeületuskohta, millel puudub

hooldaja ja mis ei ole ette nähtud raudtee ületamiseks. Isetekkelised raudteeületuskohad kujutavad endast ohtu selle ületajale ega vasta ületuskoha nõuetele;

*Võimalusel tuleb raudtee ääres asuvate lasteasutuste, välispordirajatiste (staadion) ja elamute kruntide raudteepoolne külg aia või taimestikuga piirata, et vältida laste ja elamupiirkonnas ka loomade ootamatut sattumist raudteemaale;

*Võimalusel mitte planeerida kõrghaljastust (puid sh viljapuid) rööbasteele lähemale kui 10 m äärmisest rööpast, põhjusteks on nii tuleohutuse kui ka nähtavuse tagamise vajadus raudteel.

*Elamupiirkondade planeerimisel ja rajamisel tuleb analüüsida läbi inimeste liikumised (sh pendelliikumine üle raudtee), et rajatised oleksid võimalikult palju kasutatavad (poleks vaja näiteks eraldi ületuskohti, piisab platvormide juures kõiki rööpapaare ületavaid ülekäikudest).

6. Rohestruktuur ja puhkealad

Üldplaneeringu üheks ülesandeks on ühtse, katkematu ja hästi toimiva rohe- ja puhkealade võrgustiku arendamine linnas. Võrgustiku põhialuseks on avalikult kasutatavad haljasmaad ja haljasmaad, mis asuvad elamute, sotsiaal-, äri- ning teenindushoonete maal. Rohelise võrgustiku elementidele seatavate üldtingimuste järgimine tagab rohe- ja puhkealade ülelinnalise võrgustiku toimimise. Tingimustega tuleb arvestada rohelise võrgustiku alal koostatavate planeeringute, projektide ja maakorralduslike toimingute juures.

Üldplaneering teeb ettepaneku maakonnaplaneeringut täpsustava teemaplaneeringuga kehtestatud väärtuslike maastike kasutustingimuste muutmiseks linna siseselt, lähtudes üldplaneeringu täpsusastmest, olemasolevast maakasutusest ja eesmärgist siduda linna ja selle lähiümbruse roheline võrgustik ühtseks tervikuks.

Elva linnas asub maakondliku/võimaliku riikliku tähtsusega väärtuslikest kultuurmaastikest maastik R 4 „Elva ümbrus“, kus väärtustena on nimetatud Elva linna aja- ja kultuurilugu, ajaloolisi hooneid, Elva-Peedu kui puhkelinn, talispordipiirkonda.

Linna haljasmaad on üldplaneeringuga jaotatud kolme kategooriasse:

*Vabariigi Valitsuse määruse alusel riikliku kaitse alla võetud Elva maastikukaitseala erineva kaitsereežiimiga (neli sihtkaitsevööndit ja üks piiranguvöönd) lahustükid;

*Kohaliku kaitse alla võetav Elva metsapark;

*Rohevõrgustiku koosseisus olev roheala, mis ei ole looduskaitse all: inimese poolt kujundatud või puutumatu haljasmaa, park, parkmets, puiestee, skväär jms. Alasid hooldatakse vastavalt vajadusele.

7. Sotsiaalne infrastruktuur

7.1 Haridusasutused

Alusharidust pakub Elvas kolm lasteaeda – Elva Lasteaed Murumuna (Kesk 29) , Elva Lasteaed Õnneseen (Kaja 4), Elva lasteaed Õnneseen Peedu maja (Lõuna 5/7)

Üldplaneering näeb ette vajaduse tekkimisel maareservi uue lasteasutuse rajamiseks – Käärdi tee ja Kadaka tn vahelisel alal.

Praeguses Elva Gümnaasiumis toimub õppetöö kahes hoones: Tartu mnt. 3, kus õpivad I - VI klassid ja Kaugõppe osakond ning Puiestee 2, kus õpivad VII – XII klassid. Arvestades õpilaste arvu, linna väiksust ning korralikult funktsioneerivat õppekorraldust läbi mõlema hoone, ei ole Elvas otstarbekas jagada kooli eraldiseisvaks põhikooliks ja gümnaasiumiks. Gümnaasiumi (10-12 kl.) optimaalseks õpilaste arvuks oleks 200 õpilast (st. 50-60 õpilast lennus). Linna põhikooli õpilastest selleks ei jätku. Seega on tarvis rakendada meetmeid, et rohkem õpilasi ümbruskonna koolidest jätkaksid õpinguid Elva Gümnaasiumis.

7.2 Kultuuri- ja spordiasutused

Elva Huviala- ja Kultuurikeskus asub Kesk 30 ja selle koosseisus on noortekeskus Pikk 8. Kinnistul asuv hoone ehitati 1986. aastal kinomajaks. Hoone kinospetsiifilisus on seadnud mitmed piirangud ehitise multifunktsionaalsele kasutamisele (kaldpõrandaga saal jm). Samuti on hoone ruumide paigutus kohati ebaotstarbekas, mis takistab nende efektiivset kasutamist. Kino säilimine Elvas on oluline tänu kinokülastajate jätkuvale huvile.

Kultuurikeskuse hallata on ka lauluväljak, mis on suurim maakonnas väljaspool Tartut. Üldplaneeringuga nähakse ette komplekse huviala- ja kultuurikeskuse ehk loovkeskuse arendamine Kesk 30 krundile ja Lauluväljaku territooriumi säilitamise senistes piirides.

Puiestee 2 võimla on maksimaalselt hõivatud kogu koolivälise aja ja Tartu mnt koolihoone võimla ei rahulda kehalise kasvatus tundide läbiviimise vajadusi antud õpilaste arvu juures. Üldplaneeringuga nähakse ette uue spordisaali kavandamine Elva Gümnaasiumi hoone juurde Tartu mnt 3.

7.3 Tervishoiu- ja hoolekandeadasutused

Elvas asuvad järgmised tervishoiu- ja hoolekandeadasutused:

SA Elva Perekodu (Järve 1)

SA Elva Haigla TM (Supelranna 21)

Uute maa-alade või hoonete reserveerimise vajadus puudub.

8. Tehniline infrastruktuur

8.1 Elektrivarustus

Elva linna elektrivarustuse olukord

Elva linna varustatakse elektriga Elva 110/15 kV 2x25 MVA trafoga piirkonnaalajaamast. Linna põhjaosas asuv alajaam on ühendatud Tartu – Elva, Elva – Rõngu ja Elva – Otepää 110 kV õhuliinidega, mis jäävad suures osas linna piiridest väljapoole ja linnas läbivad väheasustatud alasid. Alajaama trafod on koormatud 40-60%.

Elva 110/15 kV alajaama 15 kV jaotlast väljuvad maapiirkondi toitvad 15 kV Nõo I, Nõo II, Vellavere, Konguta, Rõngu, Mahlamäe ja Matsi fiidrid, mille toitel on Elva linna Peedu linnaosa ning üksikud linnapiiril asuvad alajaamad Mahlamäel, Kruusa ja Kadaka asumites. Linna piires on need liinid ehitatud maakaabliga, Nõo suunas kaetud õhuliinijuhtmega.

Elva linna põhitoide toimub Kirde, EPT ja Haigla I ja Haigla II 15 kV fiidrite kaudu. Linnas on 40 15/0,4 kV alajaama, neist 15 on uued komplektalajaamad, 2 kioskalajaama tänapäevaste seadmetega ja 23 vanemat komplekt-, raam- ja kioskalajaama, mis vajavad edaspidi asendamist komplektalajaamadega või kioskalajaamade seadmete väljavahetamist.

Elva linna suurima koormusega tarbijad on tööstusettevõtted linna põhjaosas Kirde tn. piirkonnas ja kesklinnas Valga tn. alguses ning samas kaubandus ja ühiskondlikud hooned ning korterelamud. Suur osa koormuse kasvust on tulnud tööstusettevõtete liitumisest.

Elva linna keskpinge kaablivõrk

Elva linna 15 kV elektrivõrk on suures osas teostatud maakaabliga. 15 kV õhuliinid asuvad linna äärealadel Mahlamäel, Peedul ja linna kaguosas. Enamasti on need maapiirkondi toitvate liinide linna läbivad algusosad.

Viimaste aastate elektrivõrgu investeringutega on oluliselt uuendatud Elva linna 15 kV võrku: asendatud õhuliinid kaabelliinidega Vellavere, Konguta, Rõngu, Mahlamäe ja Matsi fiidrite linna läbivas osas, Nõo fiidrite õhuliinid linna piires asendatud kaetud juhtmega, ehitatud Elva piirkonnaalajaamast Haigla-Keskooli jaotusalajaamadeni kaabelliinid ja rekonstrueeritud need alajaamad. Toimuvad tööd Rõngu fiidril linna lääneosas kaabelliini paigaldamisega ja Haigla I fiidri kaabelliini ehitamisega piirkonnaalajaamast.

Mahlamäe asumi kinnisvarapiirkonna loomisega kaasneb elektrivõrguga liitumine ja ehitus vastavalt planeeringule ja Mahlamäe fiidri linna toitvate Mahlamäe ja Paadi alajaamade sidumine linnavõrguga.

Elektrivõrgu arengusuunad Elva linnas

Kulbilohu asumis on areng suunatud tootmisala taaskasutusele võtmisele ja uuselamute rajamisele. Asum paikneb piirkonnaalajaama kõrval, selle elektrivarustuseks on alajaamas piisavalt vaba võimsust ja toitefiidreid, elektrivarustus lahendatakse koostatavate detailplaneeringute alusel.

Mahlamäe asumis nähakse ette uute elamualade loomist. Elektrivarustus lahendatakse taotlevale koormusele vastavate uute 15/0,4 kV alajaamade ehitamise ja olemasolevate rekonstrueerimisega koostatava detailplaneeringu põhjal.

Uute keskpinge kaabelliinide ja alajaamade jaoks on vajalikud trassid Kärneri tn., Peedu teel ja tulevases arenduspiirkonnas.

Haigla I fiidri kaabelliini ehitamisele järgnevalt saab uuendada ja tugevdada Elva lõunaosa kaablivõrku. Kavandatakse kaablitrassi Kruusa aj-st piki Valga mnt. kuni Nõmme aj-ni.

Seoses koormuste suurenemisega ja õhuliinide vanusepiiri lähenemisega on aastaks 2030 kavas rekonstrueerida Tartu-Elva-Rõngu 110kV õhuliinid olemasolevates trassikoridorides.

Tehnilise infrastruktuuri arendamise ja planeerimise juures on otstarbekas ühitada erinevate võrguvaldajate ja kohaliku omavalitsuse huvid. Taristu projekteerimine ja tööde teostamine peaks võimaluse korral toimuma üheaegselt erinevate osapoolte koostöös.

Tuleb arvestada, et üldplaneeringu kaardimaterjalides kujutatakse õhuliinide trasse kui joonobjekte, aga elektriõhutusest tulenevalt on piiratud tegutseda õhuliini kaitsevööndis. Kaitsevöönd on erinevaid elektripaigaldisi ümbritsev maa-ala, õhuruum või veekogu, kus ohutuse tagamiseks on kitsendatud selle ala kasutamisevõimalusi, kusjuures kaitsevööndi ulatus sõltub elektripaigaldise pingest. Õhuliini kaitsevöönd on maa-ala ja õhuruum, mida piiravad mõlemal pool piki liini telge paiknevad mõttelised vertikaaltasandid, ning mille ulatus mõlemal pool liini telge on:

35 kV ja 110 kV pingega liinide korral 25 meetrit (liinikoridor 50 m);

330 kV pingega liinide korral 40 meetrit (liinikoridor 80 m).

Maakaabelliini kaitsevöönd on piki kaabelliini kulgev ala, mida mõlemalt poolt piiravad liini äärmistest kaablitest 1 meetri kaugusel paiknevad mõttelised vertikaaltasandid.

8.2 Soojavarustus

Elva linnas pakub kaugkütte teenust ja haldab soojusvõrke linnale kuuluv OÜ Elva Soojus. Katlamaju on kolm: Kirde katlamaja (võimsus 2,8 MW), Keskkatlamaja (8,8 MW), Haigla katlamaja (1,5 MW). Täiendavate kaugkütte katlamajade rajamist ei planeerita ning üldplaneeringus ei ole vajadust täiendavate maa-alade reserveerimiseks soojavarustuse süsteemi arengu tagamiseks. Renoveeritud on Haigla katlamaja. Kõigi kolme Elva linna katlamaja peamiseks kütuseks on puiduhake, rekonstrueeritud on kõik soojatrassid. Tuleviku arengueesmärgid on suunatud peamiselt uute klientide (soojatarbijate) leidmisele.

Kaugkütte piirkonna piirid, olemasolevad kaugkütte katlamajad ja soojusvarustuse realiseerimiseks vajalikud soojusvõrgu magistraalide asukohad on toodud joonisel 4 „Tehnovõrgud“.

8.3 Telefonide ja telekommunikatsioon

Kõik Eestis tegutsevad mobiilsideoperaatorid katavad oma võrkudega kogu linna haldusterritooriumi ning lisaks pakuvad digitaalkaabliga (internet, tv ja telefon) liitumise võimalust Elion ja Starman, seda küll 50% linna elanikele. Linnas on üks avalik internetipunkt (raamatukogu), kuid lisaks on üle 10 avaliku koha, kus levib tasuta wifi. Hetkel ainsaks probleemiks on digitaalkaabliga liitumise võimaluse puudumine kõigile linna elanikele.

8.4 Ühisveevärk ja –kanalisatsioon

Elva linna vee-ettevõtjaks on AS Emajõe Veevärk. Ühisveevärgi ja –kanalisatsioonisüsteemi areng on toimunud vastavuses valdkonna arengukavaga. Üldplaneering sätestab nõude arendada ühisveevärgi ja –kanalisatsioonisüsteemi uutes ehituspiirkondades ning uutele ehitatavatele hoonetele. Ühisveevärki ja –kanalisatsiooni rajatakse ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arendamise kava alusel. Uute trasside täpsed asukohad ja teenindusmaa suurus määratakse detailplaneeringutega või projektidega.

Väljaspool olemasolevat reoveekogumisala on kogu Elva linna territoorium hoonestatavatel aladel perspektiivne reoveekogumisala. Reoveekogumisala on kantud joonisele 4 "Tehnovõrgud".

8.5 Alternatiivsed soojavarustuse võimalused

8.5.1 Maasoojussüsteemid

Elvasse on maasoojussüsteeme lubatud rajada vastava projekti olemasolul ning seadusest tulenevate dokumentide esitamisel. Maasoojussüsteemide rajamine on keelatud veehaarete sanitaarkaitsealadel. Kaitsealal on vajalik maasoojussüsteemide ehitamiseks kaitseala valitseja nõusolek. Kinnismälestisel ja muinsuskaitsealal maasoojussüsteemi rajamiseks tuleb luba küsida Muinsuskaitseametist.

Detailplaneeringu joonisel peab olema näidatud maasoojussüsteemi horisontaal-kontuuride paiknemine, selle ühendus hoonega.

Kinnise kontuuriga hoonevälise soojuspuuraugu projektis tuleb ette näha soojuspuuraugu võimalikuks hoolduseks, remondiks või likvideerimiseks vajalik maa, mida võib käsitleda ka soojuspuuraugu kaitsealana (soovituslikult vähemalt raadiusega 3 m, kuna peab võimaldama tehnika juurdepääsu). Hoonealustel nn vaia tüüpi soojuspuuraukudel (kohtvai) puudub hooldusala väljaspool hoonekontuuri. Reostunud pinnase või veekihiga alale maasoojussüsteemide rajamine enne ala viimist vastavusse nõuetega pole lubatud. Pinnase reostuskahtluse korral tuleb lasta võtta kontroll-proovid, kunagise potentsiaalse reostusallika olemasolul teha reostusuuring.

Säilitamiseks kalmistul väljakujunenud põhjaveetasel on soovitatav mitte rajada avatud süsteemi soojuspuurauke kalmistule lähemale kui 50 m.

8.5.2 Päikeseenergia kasutamine

Kesklinnas, kaitsealadel ja mälestiste kaitsevööndis on hoonete katustele päikesepaneelide paigaldamine lubatud vaid siis, kui need on katusega samas tasapinnas ega ole vaadeldavad tänavatasandilt. Päikesepaneelide paigaldamine ei ole lubatud hoonetele, mis on eraldi kaitse all mälestistena.

Kaugus teistest hoonetest ja objektidest pole piiratud, kui püstitatavad paneelid vastavad järgmistele nõuetele ja tingimustele:

- päikesepaneelid ei tekita kõrvalolevatele hoonetele valgusreostust (nt kõrvuti asetsevate erikõrguseliste hoonete puhul);
- päikesepaneelid ei kahjusta naaberhooneid, linnaruumis liiklejaid ja looduskeskkonda;
- päikesepaneelid ei häiri liiklust ja tänaval liiklejaid.

Kõikjal on paneelide kasutamine lubatud ja soovitatav rajatistel – tänavamööblil – (nt bussiootepaviljonid, varikatustega pingid jmt) kui eelnimetatud nõuded ja tingimused on täidetud. Rajatiste puhul peavad lahendused lisama linnaruumile/keskkonnale arhitektuurset kvaliteeti. Päikeseenergia tootmiseks spetsiaalselt püstitatavad rajatised

avalikus linnaruumis peavad olema arhitektuurselt kõrgetasemelised ja võimalusel multifunktsionaalsed.

Olemasolevate hoonete puhul tuleb leida hoones elemente, mille katmisel päikesepaneelidega säilib hoone algne arhitektuur või saab paneelide abil hoone väliskujundust täiendada/parandada. Süsteem peab moodustama hoonega professionaalselt lahendatud arhitektuurse terviku.

Uute hoonete puhul tuleb kavandada terviklahendused, kus paneelid või nendega kaetavad osad on osa arhitektuursetest elementidest või fassaadist.

9. Ranna ja kalda ehituskeeluvööndid

Verevi järvel ja Elva jõel on 50m laiune, Arbi järvel ja Elva paisjärvel ning ojadel 25 m ehituskeeluvöönd. Järve ja jõe kaldal asuval metsamaal ulatub ehituskeeluvöönd piiranguvööndi piirini. Avalikult kasutatavatel veekogudel on 4m laiune kallasrada, peamised juurdepääsude asukohad kallasradadele on tähistatud joonisel 1 „Maa ja veealade üldised kasutamise- ja ehitustingimused“ ja joonisel 2 „Puhkealad ja rohevõrgustik“.

Kallasrada on kaldariba avalikult kasutatava veekogu ääres veekogu avalikuks kasutamiseks ja selle ääres viibimiseks, sealhulgas selle kaldal liikumiseks. Kaldaomanik peab igapäev lubama kallasrada kasutada. Avalikult kasutatavate veekogude ümbruses on maakasutuse prioriteediks üldkasutatav maa, et tagada veekogude ääres viibimine ja veekogu avalik kasutus.

10. Säätva ja tasakaalustatud ruumilise arengu tingimused

Säätva ja tasakaalustatud ruumilise arengu tingimused planeeringu elluviimiseks seatakse keskkonnamõju strateegilise hindamise tulemuste alusel. Keskkonnamõju strateegilise hindamise objektiks oli koostatav Elva linna üldplaneering.

Hindamise tulemuste põhjal toetab Elva linna üldplaneering üldiselt Tartumaa ja Elva linna strateegilistes dokumentides püstitatud eesmärged.

Hinnati üldplaneeringuga kavandatud tegevustest ja kavandatud maakasutuse elluviimisest tulenevat võimalikku olulist keskkonnamõju järgmistele valdkondadele:

- ✓ vesi ja pinnas, sh jäätmete;
- ✓ õhukvaliteet, sh müra olukord;
- ✓ elurikkus, taimestik ja loomastik, rohevõrgustik;
- ✓ looduskaitse ja Natura alade väärtused;
- ✓ maastik ja kultuuripärand;
- ✓ elanikkonna heaolu ja tervis;
- ✓ sotsiaalse keskkonna kvaliteet;
- ✓ majandusliku keskkonna areng.

Mõju hinnati linna asumite kaupa. Hindamise tulemustel toodi välja leevendavad meetmed võimaliku negatiivse keskkonnamõju vältimiseks ja vähendamiseks. Leevendavad meetmed on toodud välja asumite kaupa vastavas peatükis.

Lisaks hinnati planeeringu elluviimisega kaasnevaid võimalikke kumulatiivseid mõjusid.

Need on järgmised:

Ühisveevärgi ja -kanalisatsioonisüsteemi arendamisega uutele ehitatavatele hoonetele kaasnevad nii lühi- kui pikaajalised positiivsed kumuleeruvad mõjud **veele ja pinnasele**, kuna see võimaldab vähendada pinna- ja põhjavee reostusohu. Samuti tagatakse elanikele seeläbi kvaliteetne vesi ning kanalisatsiooniteenus.

Õhukvaliteeti aitab pikemas perspektiivis tõsta keskuse ala arendamine ning ettevõtlusalade reserveerimine, kuna seeläbi võimaldatakse elanikel saada esmavajalikke toidu- ja tarbekaupu ning teenuseid kodu lähedalt, mis aitab vähendada autosõidu vajadust. Õhukvaliteedi tõstmisele mõjub kumulatiivselt ka kergliiklusteede, puhke-, spordi- ja kultuurirajatiste maa-alale ning rohealade määratlemine, toetades sellega elanike tervislikke eluviise ning pikemas perspektiivis vähendades vajadust autoga liiklemiseks. Negatiivsed kumulatiivsed mõjud õhukvaliteedile kaasnevad uute elamute ja tootmishoonete rajamisega, samuti suureneva liiklustihedusega. Samas ei ole tegemist olulise negatiivse mõjuga, kuna linnas on rohkelt rohealasid, mis aitavad õhusaastet hajutada.

Elurikkuse (taimestik, loomastik, rohevõrgustik) seisukohast on positiivse kumuleeruva mõjuga asumite rohealade säilitamine ja nende kohaliku kaitse alla võtmine, samuti ehitustingimustes kõrghaljastuse maksimaalse säilitamise kohustuse seadmine. Negatiivse kumuleeruva mõjuga võib olla elamualade tihenemine, kuna sel juhul suurendatakse survet keskkonnale ja takistatakse rohevõrgustiku toimimist.

Elanikkonna heaolule ja tervisele avaldub positiivne kumuleeruv mõju kaasneb rohealade säilitamise, supelranna, puhke-, spordi- ja kultuurirajatiste maa-alade ning kergliiklusteede rajamisega. Mainitud meetmetega tagatakse elanikkonnale võimalused loodusega kokku puutuda ning samuti toetatakse tervislikke eluviise. Negatiivselt võivad elanikkonna heaolu ja tervist kumuleeruvalt mõjutada õhukvaliteedi muutused ja võimalik müratase, samas on võimalik nimetatud mõjusid leevendada.

Positiivne kumuleeruv mõju **sotsiaalvaldkonnale** avaldub keskuse maa-ala arendamisel, kus on tihedalt läbi põimunud elamu, ameti- ja valitsusasutuse, kaubandus- teenindusasutuse, büroo, kultuuri- ja spordiasutuse, vaba aja veetmise maakasutuse juhtotstarbega maa-alad. Kokkusaamiskohtade planeerimisega suureneb kontaktivõimalus erinevate inimeste vahel, mis omakorda aitab tugevdada sotsiaalseid võrgustikke. Tänu sotsiaalmajandusliku keskkonna parandamisele ja arengueelduste loomisele tõuseb ka omavalitsuse konkurentsivõime.

Majanduskeskkonna elavdamise seisukohast on positiivse kumuleeruva mõjuga uute ettevõtlusalade reserveerimine ja tootmisalade säilitamine, samuti taristu rajamine ja renoveerimine.

11. Ettepanekud linnakeskkonna kuritegevusriskide ennetamiseks planeerimise kaudu

Kuritegevust ennetavate meetmete loetelu üldplaneeringule on koostatud vastavalt Eesti standardile EVS 809-1:2002 "Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine." Vastavalt nimetatud standardile eristatakse linnaruumis kaheksat eri tüüpi ala:

- elamupiirkonnad;
- koolid/noorterajatised;
- äri-, büroo- ja tööstuspiirkonnad;
- ostukeskused ja kaubandus;
- pargid ja üldkasutatavad aiad;
- vabaajakeskused;
- ühistransport ja parklad;
- linnakeskused ja üldkasutatavad alad.

Üldplaneeringuga tehakse ettepanekud lähtuda detailplaneeringute koostamisel ja projekteerimistingimuste väljastamisel kuritegevuse riskide ennetamiseks järgmistest linnakujunduslikest strateegiatest.

*Tuleb arvestada iga linnaosa eripäraga.

* Kogu linna territooriumil on vajalik tagada aladel hea nähtavus, jälgitavus (eriti juurdepääsuteedel, parklates) ja valgustatus. Kuritegevuse riske saab vähendada territoriaalsuse tagamisega (era-ala selge eristamine, piiramine ja selgepiiriline tsoneerimine) ning selgelt eristatavate juurdepääsude ja parklate sissepääsu kontrolliga. Nimetatud riske on võimalik vähendada atraktiivsete materjalide ja värvide kasutamisega, ka parklate ja transpordi puhul; vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamisega (uksed, aknad, lukud) ja atraktiivse maastikukujundusega, eriti elamupiirkondades, ostu- ja vabaajakeskuste juures ning parkides, linnakeskustes ja üldkasutatavatel aladel.

*Kuritegevuse riskide ennetamise meetmed eri tüüpi alade kohta.

*Kuritegevuse riske elamupiirkondades saab vähendada valdusele piiratud, selgelt eristatavate juurdepääsude ja liikumisteede ehitamisega, sissepääsu piiramise, tagumiste juurdepääsude ning umbsoppide vältimisega.

*Kuritegevuse riske koolide/noorterajatiste puhul saab vähendada, kui rajatiste planeerimisel arvestada, et nende paiknemine elava liiklusega teede ja tänavate ning bussipeatuste lähedal vähendab kuriteohirmu ja probleeme ühiskonnas; koolid paigutada asustatud linnaalale, mitte eraldatud kohta, samas jälgida piisavat vahemaad elamupiirkonnas, et kool ei häiriks elanikke; tagada kompaktne lahendus, arvestades hoone paiknemist maastikul, haljastust, sissepääse, mänguväljakuid jne; parklad integreerida antud hoonestuse süsteemi.

*Kuritegevuse riske äri-, büroo- ja tööstuspiirkondades saab vähendada, tagades valduse sissepääsude arvu piiramise. Kuritegevust vähendab ka büroohoonetele (äridele) kaasnevate õhtuste funktsioonide (korterid, majutus- ning toitlustusasutused) kavandamine.

* Kuritegevuse riske ostu- ja vabaajakeskuste puhul saab vähendada, tagades elava keskkonna ja kavandades hoone jagamine sektsioonideks.

*Kuritegevuse riske parkide, linnakeskuste ja üldkasutatavate alade puhul saab vähendada naabruskonna füüsilise struktuuri ja sotsiaalse võrgustiku säilitamisega; elamurajooni funktsioonide põimumise läbi teiste funktsioonidega; suurte üldkasutatavate alade jaotamisega väiksemateks osadeks; atraktiivse tänavate planeeringu, kõnniteede, haljasalade kujundamisega; sissepääsude paigutatusega rahvarohketesse kohtadesse; riskialtides tsoonides juurdepääsude piiramisega; üldkasutatavate läbikäikude kavandamisega, kusjuures vahekäigud peavad olema piisavalt avarad. Vältida tuleb eraldatud ja umbsopiga lõppevate alade planeerimist ja tagada loomulik järelevalve. Kujundada tuleb selge liikumisteede ja suunaviitade/siltide süsteem. Parkide rajamisel või rekonstrueerimisel jaotada need eri sihtrühmadele määratud osadeks ning osad vastavalt rühmade vajadusele kujundada ja sisustada, kasutades vastupidavast materjalist pinke, prügikaste, märke jne.

*Kuritegevuse riske parklate ja ühistranspordi puhul saab vähendada parklate ja bussipeatuste planeerimisega rahvarohkesse keskkonda/tiheda asustusega kohta/elavatele aladele, mis omavad ka elamurajooni funktsiooni. Allmaa parklate sisse- ja väljapääsud varustada turvakardinate või võredega.

12. Majanduslikud võimalused üldplaneeringu elluviimiseks, detailplaneeringute koostamise järjekord

Detailplaneeringute vajadus ja järjestus tuleneb linna ruumilise arengu üldpõhimõtete elluviimise vajadusest.

Majanduslikud võimalused üldplaneeringu elluviimiseks määratakse linna arengukava alusel iga-aastaste linna eelarvetega aga samuti riigieelarve, struktuurifondide ja erasektori vahenditega ning nende kombineerimisega.