



**TÕRVA VALLA ÜLDPLANEERING.
ESIALGNE ESKIISLAHENDUS – ARENGU
SUUNAMISE PÕHIMÕTTED**

September 2019

SISUKORD

Üldist	3
1. Keskkonnaväärtused ja arengusuunad	4
1.1. Keskkonnaväärtused	4
1.2. Visioon ja ruumilise arengu vajadused.....	4
2. Ruumilise arengu põhimõtted	5
3. Maa- ja ruumikasutuse määramine	8
3.1. Tiheasustusega alad	9
3.2. Hajaasustusega ala.....	9
4. Elamuehitus tiheasustusega aladel ja kompaktse hoonestusega aladel.....	11
4.1.1. Elamuehitus Tõrva linnas ja linnaga piirneval Patküla alal.....	11
4.1.2. Elamuehitus Hummuli ja Helme alevikus ning Soe, Linna, Taagepera, Ala, Pikasilla ja Riidaja küla kompaktse hoonestusega alal	12
5. Maakasutuse juhtotstarbed	13



ÜLDIST

Tõrva vald koostab uut, haldusreformi tulemusena moodustunud valla territooriumi hõlmavat, üldplaneeringut.

Üldplaneeringu koostamine algatati Tõrva vallavolikogu poolt 2018. aasta septembris, sisulise tööga alustati tänavu hiliskevadel. Üldplaneeringu koostamist konsulteerib OÜ Hendrikson&Ko.

Üldplaneeringu koostamine on pikk ja keerukas protsess, lahenduseni jõutakse järk-järgult. Täna on välja töötatud ja sõnastatud valla ruumilise arengu põhimõtted, mis kirjeldavad suuniseid kvaliteetse elu- ja ehitatud keskkonna kujundamiseks. Samuti on valminud esialgne maakasutusplaan, mis kajastab planeeritud ruumikasutust – kus on tihedamad asustusala, kus ja mis otstarbel maad tulevikus kasutatakse, kus on sobilikud piirkonnad elamuehituseks ning ettevõtluseks, kus puhkamiseks ja vaba aja tegevusteks, millised maa-alad säilitatakse põllumajanduslikul eesmärgil, kus paiknevad kogu valda hõlmavad sidusad võrgustikud nagu rohevõrgustik, kergliiklusteed jne. Kõiki teemasid ja üldplaneeringuga lahendatavaid ülesandeid ei ole täna jõutud veel läbi töötada, maakasutus- ja ehitustingimuste väljatöötamine toimub ka järk-järgult, minnes üldisemalt täpsemaks.

Üldplaneeringu koostamisel pööratakse erilist tähelepanu kaasamisele ja koostööle erinevate huvigruppidega. Parima tulemuse saavutamiseks toimuvad arutelud valla erinevates piirkondades. Kokkusaamistel arutatakse, mida on arvestatud või tuleks arvestada maakasutust planeerides ja ehitustingimusi määrahes, kuhu, mida ja millistel tingimustel võib ehitada ning teistel, piirkonna inimeste jaoks olulistel teemadel.

Piirkondlike arutelude tulemused, esitatud mõtted ja ettepanekud on abiks edaspidiseks, maakasutuse täpsustamisel ja ehitustingimuste määramisel. Üldplaneeringu lahenduse väljatöötamine jätkub pärast piirkondlike arutelusid.

Käesolev dokument ei ole veel üldplaneeringu seletuskiri vaid kajastab valla seisukohti, kuidas asustust ja ruumikasutust üldplaneeringuga suunatakse. Samuti on välja toodud üldplaneeringuga määratavad maakasutus- ja ehitustingimused elamuehituse osas ning määratud juhtotstarvete selgitused. Kaldkirjas tekstiosa on selgitava iseloomuga.



1. KESKKONNAVÄÄRTUSED JA ARENGUSUUNAD

1.1. KESKKONNAVÄÄRTUSED

Tõrva vallale iseloomulikud väärtused on **looduslikud, kultuurilised, majanduslikud ning sotsiaalsed nähtused, objektid ja alad**, mida kohalik elanikkond ise väärtustab.

Väärtustest lähtumine tagab valla eripäraga arvestamise ruumikasutuse ja ehitustegevuse suunamisel.

- tugev, ajalooliselt väljakujunenud keskus – Tõrva
- Tõrva linna keskväljak – kvaliteetne ja inimsõbralik avalik ruum
- kaunis ja mitmekesine loodus – järved, jõed, metsad, orgudest liigestatud maastik, rohe- ja pargialad, kaitsealad
- puhkamiseks, sportimiseks, vaba aja veetmiseks sobilikud alad ja objektid – majutustevõtted, erinevaid aktiivse puhkuse võimalusi pakkuv looduskeskkond
- ajalooliselt väärtuslikud objektid ja alad
- toimiv põllu- ja metsamajandus, loomakasvatus

1.2. VISIOON JA RUUMILISE ARENGU VAJADUSED

Tõrva valla areng lähtub valla arengukavas kokkulepitud eesmärkidest ning visioonist. Tõrva valla visioon on järgmine:

Tõrva vald on elanikule armas, väärtelukoht ja omanäoline külastuse sihtkoht Mulgimaal, kus hoitakse loodust, arendatakse ettevõtlust, austatakse pärandkultuuri ja hoolitakse kogukonna liikmetest – paik, mille kihistused pakuvad aastaringset avastamisrõõmu.

Tõrva valla **ruumilise arengu vajadused** lähtuvad kohalike väärtuste ja looduskeskkonna säilitamise, inimsõbraliku elu- ja ettevõtluskeskkonna loomise ning eriilmeliste piirkondade jätkusuutliku edasiarendamise põhimõttest.

Olulisemateks ruumilisteks vajadusteks on:

- säilitada ja jätkusuutlikult edasi arendada väljakujunenud asustusmustrit
- kujundada kvaliteetne elu- ja ettevõtluskeskkond kooskõlas looduskeskkonnaga
- planeerida kvaliteetset avalikku ruumi



2. RUUMILISE ARENGU PÕHIMÕTTED

Ruumilise arengu põhimõtted annavad suunised edaspidiseks ruumikujunduseks, maakasutuseks ja ehitamiseks valla territooriumil. Need on üldplaneeringu lahenduse oluliseks osaks ning annavad aluse valla territooriumi kasutus- ja ehitustingimuste määramiseks. Ruumilise arengu põhimõtete väljatöötamisel on arvestatud nii valla keskkonnaväärtuste ja ruumiliste vajadustega kui ruumilise arengu põhimõtete ja suundumustega Valga maakonnas.

Asustust suunatakse ja maakasutust planeeritakse eesmärgil säilitada väljakujunenud asustumuster ja keskustevõrk. Arvestades rahvastikku iseloomustavaid näitajaid, ulatuslikke alade uusehitistega hõlmamist ette ei nähta. Kuid uusehitusvõimaluste loomine olemasoleva ehitatud keskkonna tihendamise ja mõningase laiendamise (olemasoleva taristu ja selle edasiarendamise võimalustele ja otstarbekusele tuginedes) on oluline mitmekesiste elukohavalikute pakkumise ja ettevõtluse arengu toetamiseks. Uusi nn „põllukülasid“ ei planeerita.

Planeerimisel lähtutakse kohapõhistest väärtustest ning kvaliteetse elu- ja ettevõtluskeskkonna loomise põhimõttest – st piirkondades, kus on säilinud ajalooliselt väljakujunenud külastruktuur, sellega arvestatakse hoonete paiknemisel (teede, kõlvikute, naabruses asuvate õuealade suhtes); soodustatakse tihedamalt asustatud aladel mitmekülgset maakasutust (määrates nii elamualasid, äri- ja tootmisalasid, üldkasutatavaid ja puhkealasid kui segafunktsiooniga alasid), mis võimaldab erinevate teenuste kättesaadavust ja töökohtade loomist elukoha lähedal; tagatakse kvaliteetse ja mitmekesise avaliku ruumi olemasolu (üldkasutatavad puhkealad, ühiskondlikud hooned) jne.

Tulenevalt juba olemasolevast väljakujunenud asustusest, ehitatud keskkonna iseloomust ja ajaloolis-kultuurilisest taustast, logistilisest asukohast ning looduslikest tingimustest käsitletakse **parema arenguväljavaadetelega piirkondadena:**

- **Tõrva linna** – tõmbekeskus
- **Taagepera ja Pikasilla külasüdameid** – elu ja puhkepiirkonnad
- **Helme ja Hummuli alevikku ning Riidaja ja Ala külasüdameid** – toimivad elu- ja ettevõtluskeskkonnad ning kohalikud keskused
- **Linna küla** – eelkõige linnalähedane ettevõtluskeskkond.

Tõrva linn on elanike jaoks kõige olulisem tõmbekeskus. Linna olulisust keskusena rõhutab ka Valga maakonnaplaneering, määratledes Tõrva piirkondlikuks keskuseks, kus arengut suunatakse kompaktselt linnale iseloomulikult viisil. Tõrvat arendatakse edasi piirkondliku keskusena läbi mitmekülgse maakasutuse planeerimise, võimaldades elamuehitust ja ettevõtluse arendamist, tagades erinevate teenuste, sh kvaliteetsete teenuste ja töökohtade kättesaadavus kohapeal. Tähelepanu pööratakse inimsõbraliku elukeskkonna ja avaliku ruumi planeerimisele ja olemasolule. Keskuse funktsiooni aitab rõhutada linnasüdames erinevaid funktsioone hõlmava keskusalala (keskuse maa-ala) määratlemine, sh atraktiivse, toimiva ja inimsõbraliku keskväljaku olemasolu.

Linnaruumi arendamine toimub eelkõige tihendamise printsiibist lähtuvalt, millega eelistatakse tühjuna seisvate maa-alade ja hoonete taaskasutusele võtmist. Samas võimaldatakse ka juba ehitatud keskkonna mõningast laienemist. Tõrva linnas jääb väikelinnale iseloomulikult eesmärgiks tagada madalstihe hoonestusmuster. Pargid, rohe- ja



puhkealad hoitakse korras. Laienemisel ja tihendamisel säilitatakse/tagatakse väärtusliku kõrghaljastuse, pargi- ja puhkealade olemasolu linna erinevates piirkondades. Nii luuakse soodsad tingimused rohestruktuuride toimimiseks ja kvaliteetse avaliku ruumi, sh parkmetsade, puhkealade, terviseradade, mänguväljakute jne olemasolu.

Elamuehitus on soositud ja lubatud nii eelnimetatud parema arenguväljavaadetega aladel kui mujal hajakülades.

Äri- ja tootmistegevust suunatakse eelkõige üldplaneeringuga määratud vastava juhtotstarbega maa-alale, mis paiknevad kas logistiliselt soodsas asukohas ja/või on piirkondades olemas tehniline taristu, sageli ka töötajaskond kohapeal. Ettevõtluse soodustamiseks ja töökohtade loomiseks elukoha lähedal (mis vähendab ka sundliikumisi), on ettevõtlus lubatud ka mujal valla territooriumil, soovitatavalt juba toimivatel ja endistel, kasutusest väljas olevatel, tootmisterritooriumitel.

Mitmekesine ja kaunis looduskeskkond soosib **puhkemajanduse** valdkonna, erinevate turismi- ja tugiteenuste jätkuvat arengut, sh loodus-, vee- ja jahiturismi. Häid tingimusi jahiturismi arendamiseks pakuvad valla lõuna- ja lääneosa metsad, veeturismi arendamiseks veekogud valla erinevates piirkondades. Veeturismi seisukohalt paremaid arenguväljavaateid omab eelkõige Hummuli-Pikasilla suund, kuna Võrtsjärv, Väike-Emajõgi ja nende lähialas paiknevad väiksemad veekogud loovad suurepärased tingimused puhkamiseks, vaba aja veetmiseks ning veeturismi intensiivsemaks arendamiseks.

Valla ruumilist arengut suunatakse juba välja kujunenud struktuuri arvestades.

Tiheasustusega aladena arendatakse Tõrva linna ning Hummuli ja Helme alevikku, kus ruumiline planeerimine järgib kompaktsuse põhimõtet, hõlmates nii elamualasid, ettevõtluspiirkondi kui tihedale asustusele omaseid puhkealasid ja avalikku ruumi. Mujal vallas säilib hajaasustus, kus valdavalt on iseloomulik hajus asustumuster, kohati esineb ka kompaktse iseloomuga hoonestusalasid.



**POLÜFUNKSIONAALNE
KESKUS TÕRVA -**

OLULINE KVALITEETTEENUSTE TARBIMISE
SIHTKOHT. ELU- JA ETTEVÕTLUSKESKKOND
ON INIMSÕBRALIK, TÖÖKOHAD, TEENUSED JA
KVALITEETNE AVALIK RUUM ON KÄTTESAADAV
ELUKOHA LÄHEDAL. ETTEVÕTLUS SUUNATAKSE
ARVESTADES JUBA TEGUTSEVATE
ETTEVÕTETE PAIKNEMIST.

**ALA, HELME,
HUMMULI JA RIIDAJA -**

KOHALIKUD KESKUSED, KUS MAAKASUTUS
ON MITMEKESINE NING
ESMATARBETEENUSED JA TÖÖKOHAD ON
KÄTTESAADAVAD KOHAPEAL

VALDA LÄBIV

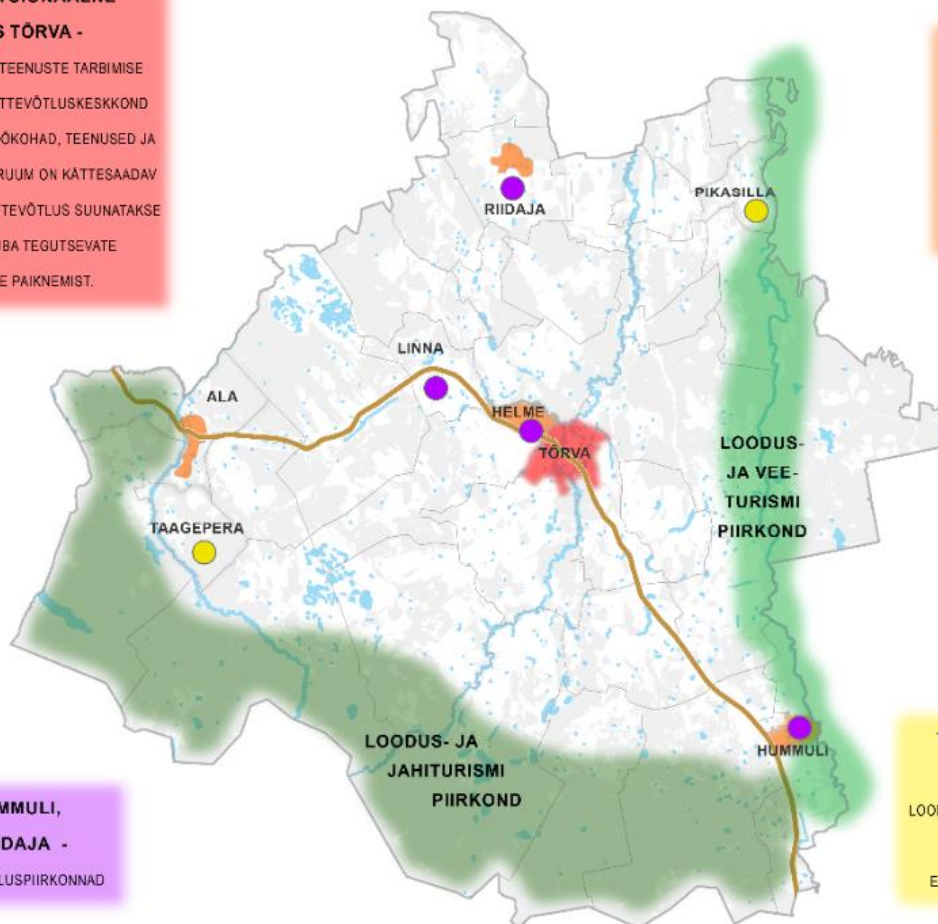
UULU - VALGA MNT
SOODUSTAB MAJANDUSLIKKU
ARENGUT

TAAGEPERA JA PIKASILLA -

KULTUURILIS-AJALÕOLINE TAUST JA
LOODUSLIKUD TINGIMUSED LOOVAD EELDUSES
PIIRKONDADE PAREMAKS ARENGUKS
ELAMU-, ETTEVÕTUS- JA PUHKEALADENA

**HELME, HUMMULI,
LINNA JA RIIDAJA -**

TOOTMIS- JA ETTEVÕTLUSPIIRKONNAD



3. MAA- JA RUUMIKASUTUSE MÄÄRAMINE

Ruumilise planeerimise eesmärk on otsustada, kuidas maad ja ruumi edaspidi kasutatakse – kus säilivad looduslikud alad, kuhu võib ehitada uusi hooneid ja rajatise ja milline on nende kasutusotstarve tulevikus.

Üldplaneering määrab **maakasutuse juhtotstarbed ja ehitustingimused**. Üldplaneeringuga määratakse maakasutuse juhtotstarve üldisel tasandil valla ruumilise arengu põhimõtetest lähtuvalt, st arvestades, milline on maakasutuse potentsiaal.

Juhtotstarve on üldplaneeringuga määratud maa-ala kasutamise **valdav otstarve, mis annab perspektiivse maakasutuse põhisuunad**. Näiteks kavandatakse üldplaneeringuga pere- ja ridaelamu maa-ala juhtotstarbega alad (*maakasutusplaaniil tähistatud EP*) tulenevalt piirkonna iseloomust ning arenguperspektiivist. See tähendab, et lisaks pere- ja ridaelamutele võib maa-alale planeerida ka ala teenindamiseks vajalikke kaubandus- ja teenindushooneid, ühiskondlike hooneid, haljasalaseid või parkmetsa, mänguväljakuid ning muud sobivat maakasutust, sh infrastruktuuri, mis toetab piirkonna arengut ja aitab kujundada kvaliteetset elukeskkonda.

Kui kõrvalotstarbeline hoonestus ei ole lubatud või on see piiratud, on vastav tingimus seletuskirja tekstiosas lisatud.

Nt ei ole kõrvalotstarbeline hoonestus lubatud korterelamu (*maakasutusplaaniil tähistatud EK*) maa-alal ja kaubandus-, teenindus- ja büroohoone maa-alal ei ole kõrvalotstarbena lubatud elamuehitus (pere-, rida- ja korterelamu) ning tootmine ja logistikakeskuste rajamine, kuid lubatud on teised, piirkonda sobituvad, hooned ja rajatised (kõrvalotstarbed).

Osale maa-alast on määratud mitu kasutusotstarvet, nõ segafunktsioon. Näiteks elamu- ning kaubandus-, teenindus- ja büroohoone maa-ala (*maakasutusplaaniil tähistatud E/Ä*). Segafunktsioon võimaldab maa-ala paindlikumat kasutust, lähtudes tulevikus täpsustuvatest arengusoovidest ja -vajadustest. St, kogu maa-ala võib tulevikus kasutusele võtta kas elamualana või ärilisel otstarbel või nii ühel kui teisel nimetatud otstarvetest.

Selgituseks: Juhtotstarvete selgitused sõnastatakse seletuskirja vastavas peatükis või alapeatükis koos maa-ala ehitustingimustega. Käesolevas dokumendis on selgitused esitatud peatükis 5, ehitustingimuste väljatöötamine ja seletuskirja sisustamine jätkub pärast piirkondlike arutelusid.

Üldplaneeringu kehtestamisega ei kaasne kohest katastriüksuse sihtotstarbe muutust. Üldplaneeringuga määratud juhtotstarbed ja ehitustingimused on aluseks täpsemal planeerimisel – nt eriplaneeringute detailsete lahenduste koostamisel, detailplaneeringute koostamisel, projekteerimistingimuste andmisel ja ehitusteatise kohustusega hoonete ehitamisel. Üldplaneering annab põhimõttelise aluse ka ehitusloakohustuse ehitiste ehitamiseks. Kuni kavandatu elluviimiseni saab maa-ala edasi kasutada senisel otstarbel.



3.1. TIHEASUSTUSEGA ALAD

Selgituseks: Põhimõtteliselt jaguneb valla territoorium tihedamalt asustatud aladeks ja hajaasustuseks. Tihedamalt asustatud alad ja hajaasustus ehitatud keskkonna ja ruumikasutuse poolest on erineva iseloomuga. Seetõttu määratakse ka erinevad tingimused ehitamiseks tihedamalt asustatud aladel ja hajaasustuses.

Tiheasustusega alad¹ üldplaneeringu mõistes on valla territooriumi osad, kus ruumiline planeerimine järgib kompaktsel alale omaseid põhimõtteid – hooned paiknevad/rajatakse üksteisele lähedale (kompaktselt), hoonestatud alad liidetakse üldjuhul ühiste tehnovõrkudega, juurdepääsuks rajatakse sidus ja naaberalade vajadusi arvestav teedevõrk jne.

Tiheasustusega aladeks Tõrva vallas² on **Tõrva linn ning Hummuli ja Helme alevikud**.

Tiheasustusega aladel kehtivad maa-alade kasutus- ja ehitustingimused vastavalt maa-ala juhtotstarbele.

Selgituseks: Juhtotstarvete täpsem määratlus tingimuste osas lisandub üldplaneeringu koostamise järgmistes etappides, kuna juhtotstarvete lõikes maa-alade kasutustingimuste väljatöötamine alles toimub ja jätkub pärast piirkondlike arutelusid. Käesolevas dokumendis on esitatud juhtotstarvete selgitused peatükis 5 jooniste täiendamiseks ja määratud maakasutuse selgitamiseks.

3.2. HAJAASUSTUSEGA ALA

Hajaasustusega ala on valla territoorium väljaspool tiheasustusega ala, kus valdavalt on iseloomulik hajus asustumuster³. Käesolevas peatükis määratakse ehitustingimused, sh projekteerimistingimuste andmise aluseks olevad tingimused, hajaasustusega alal.

Hajaasustusega alal ei ole valdavalt määratud juhtotstarvet, ehitustegevuses tuleb järgida alljärgnevat tingimusi. Kohati esineb üldises hajusas muustris ka kompaktse iseloomuga hoonestusalasid, kus juhtotstarve on määratud. Juhul, kui juhtotstarve vastava värviga maakasutusplaani on määratud, tuleb järgida maa-ala juhtotstarbele vastavad kasutus- ja ehitustingimusi.

Selgituseks: Piiritletud kompaktse hoonestusega aladel Taagepera, Pikasilla, Riidaja, Linna, Soe ja Ala külades toimub ehitustegevus vastavalt määratud juhtotstarbele (elamu maa-ala, äri- ja tootmise maa-ala jne). Üldplaneering käsitleb neid, juba ehitiste ja

¹ Tõrva linn ja selle lähiala on Valga maakonnaplaneering 2030+ mõistes ka linnalise asustusega ala. Need on linnalised alad, kuhu ka jätkuvalt suhteliselt kiirelt kahaneva rahvaarvu tingimustes koonduvad töö- ning elukohad.

² VV määrus "Asustusüksuse liigi, nime ja lahkmeejoonte määramise alused ja kord".

³ Hajaasustusega alal võib õuede asetus nii üksteise kui teede ja kõlvikute suhtes varieeruda. Hoonestatud õuealad võivad paikneda piki teid, põlluservi, veekogude kaldal, üksteise kõrval või üksteisest kaugemal, st piirkonniti võib õuealade paiknemine, teede ja asustuse iseloom olla erinev.



erinevate funktsioonidega hõlmavaid külasüdameid kui parema arenguväljavaatega piirkondi. Paremad arenguväljavaated lisaks ehitatud keskkonnale tulenevad ka looduslikest tingimustest või geograafilisest asukohast. Seega on eeldada, et nendes piirkondades on tulevikus huvi elamuehituse, ettevõtluse ja puhkemajanduse arendamiseks suurem. Seetõttu on ruumikasutus nendes külasüdametes põhjalikumalt analüüsitud kui mujal hajaasustuses ja määratud konkreetsemad arengusuunad läbi juhtotstarbe. Täpsema käsitluse vajadus tuleneb ka asjaolust, et kompaktsel aladel on suurem hulk ristuvaid huvisid.

Elamuehitus hajaasustuses (väljaspool tiheasustusega ala ja kompakse hoonestusega ala)

1. arvestada konkreetse asukohas väljakujunenud keskkonda, sealhulgas külastruktuuri ja hoonestuslaadi – hoonete paiknemist teede, kõlvikute, naabruses asuvate õuealade suhtes, traditsioonilisi ehitusmahtusid ja -materjale, hoonete kõrgust, arhitektuurseid lahendusi;
2. eelistatud on ehitamine endistele talukohtadele⁴;
3. lubatud on ehitada kuni 2-korruselisi üksik- ja/või kaksikelamuid kõrgusega kuni 9 m maapinnast. Katusekalle 15-45 kraadi, erandid on lubatud põhjendatud juhtudel arhitektuursetel kaalutlustel;
4. ehitusõiguse saab taotleda jagamise teel moodustatavale katastriüksusele, mille suurus on vähemalt 1 ha; tingimus ei laiene üldplaneeringu kehtestamise hetkel olemasolevale väiksemale katastriüksusele ehitusõiguse taotlemisel;
5. põhjendatud juhtudel võib ehitusõiguse taotlemisel katastriüksuse suurus olla erinev eelnevas punktis toodust – nt kui taastatakse talukohta; küla tihedamalt asustatud piirkonnas, kus õuealad paiknevad tihedalt ja katastriüksuste suurus ongi piirkonnas väiksem, vms;
6. ühel katastriüksuse õuealal võib paikneda 1 elamu koos selle juurde kuuluvate, elukondlikke funktsioone toetavate, abihoonetega⁵; abihooned peavad elamuga moodustama ühtse ansambli;
7. piirdeaia vastavalt piirkonnas välja kujunenud tavadele kõrguse ja materjalikasutuse osas.

⁴ Endiste talukohtade kasutuselevõtmise all mõeldakse endise taluõue (õuema) ja hoonestuse (kui on säilinud) kasutuselevõttu või endisele taluõuele uusehitise püstitamist, mitte terve katastriüksuse reserveerimist elamuehituseks.

⁵ Krundile sihtfunktsiooni andvat hoonet teenindav hoone. Abihoonete arvu hulka loetakse nii ehitusloakohustuslike kui ehitusloakohustuseta ehitisi.



4. ELAMUEHITUS TIHEASUSTUSEGA ALADEL JA KOMPAKTSE HOONESTUSEGA ALADEL

Selgituseks: Üldplaneeringu koostamisel ei ole kõiki teemasid ja ehitustingimusi veel jõutud käsitleda. Arutletud on eelkõige elamuehituse teemal.

Elamuehituses on suund eelkõige pere-, mõningal määral ka ridaelamute rajamisel. Uute korterelamute rajamise tõenäosus senistele arengutele ja arendussoovidele tuginedes on väike, seetõttu ulatuslike maa-alasid korterelamute rajamiseks ei planeerita.

Elamukruntide suuruse määramisel on lähtutud piirkonnas väljakujunenud olukorrast.

4.1.1. ELAMUEHITUS TÕRVA LINNAS JA LINNAGA PIIRNEVAL PATKÜLA ALAL

Juhtotstarvete selgitus vt ptk 5.

Hoonestuse kavandamisel tuleb pere- ja ridaelamu maa-alal lähtuda järgnevast:

1. uute elamukruntide vähim suurus:
 - a. pereelamu **1000 m²**, soovituslik **1200 kuni 2200 m²**;
 - b. ridaelamu **600 m² boksi** kohta;
2. hoonete paigutusviisil tuleb lähtuda antud elamukvartalis välja kujunenud struktuurist;
3. hoonestusega on keelatud sulgeda olemasolevaid avalikult kasutatavaid juurdepääsuteid puhkealadele;
4. vältida tuleb suuremaid pinnavormide muutmisi juurdepääsu teede rajamisel või hoonete paigutamisel nõlvadele;
5. säilitada maksimaalselt väärtuslik ja elujõuline kõrghaljastus, metsastel aladel tuleb krundil olevast metsaala pindalast säilitada vähemalt 60%;
6. maksimaalne maapealne korruselisus 2;
 1. põhihoone kõrgus kuni 9 m, abihoonel kuni 6 m maapinnast; elukondlikke funktsioone toetavad abihooned peavad koos elamuga moodustama ühtse ansambli;
7. koos kvartalisiseste tänavatega ehitada välja jalgratta- ja jalakäijate liikumissuundi arvestavad kergliiklusteed, mis oleksid kasutatavad ka puuetega inimestele;
8. väikemaid kui 1000 m² krunte võib moodustada olemasolevate elamukruntide vahele jäävatele maadele;
9. piirdeaedade suurim lubatud kõrgus kuni 1,5; läbipaistmatud piirdeaiaid ei ole lubatud.

Kuna linn on oma piirides täis ehitatud, teeb üldplaneering ettepaneku liita osa Patkülase linnaga, kuhu on võimalik ehitada eelkõige pere- ja ridaelamuid. Piirkond on võimalik liita linna ühisevõrkudega.



Üksikuid korterelamuid võib ehitada juurde Riiska korterelamupiirkonda korterelamu maa-alale (*maakasutusplaanil EK*), elamu maa-alale (*E*), elamu- ja äri segafunktsiooniga alal (*E/Ä*) ja keskuse maa-alale (*C*). Uute korterelamute ehitamisel tuleb arvestada naaberelamute kõrgusega vältides järske üleminekuid. Ei tohi ehitada üle ühe korruse olemasolevatest korterelamutest kõrgemaid hooneid.

4.1.2. ELAMUEHITUS HUMMULI JA HELME ALEVİKUS NING SOE, LINNA, TAAGEPERA, ALA, PIKASILLA JA RIIDAJA KÜLA KOMPAKTSE HOONESTUSEGA ALAL

Hoonestuse kavandamisel pere- ja ridaelamu maa-alal tuleb lähtuda järgnevast:

2. uute elamukruntide vähim suurus:
 - a. pereelamu krunt Hummuli alevikus ja Soe külas **2500 m²**;
 - b. pereelamu krunt Helme alevikus ja Linna, Taagepera, Ala, Pikasilla ja Riidaja külas **2000 m²**;
 - c. ridaelamu **600 m² boksi** kohta;
3. hoonete suurim lubatud ehitisealune pind pereelamu maa-ala kuni 20% krundi pindalast;
4. hoonete paigutusviisil tuleb lähtuda antud elamupiirkonnas välja kujunenud struktuurist;
5. maksimaalne maapealne korruselisus 2;
6. põhihoone kõrgus kuni 9 m, abihoonel kuni 6 m maapinnast; elukondlikke funktsioone toetavad abihooned peavad koos elamuga moodustama ühtse ansambli;
7. säilitada maksimaalselt väärtuslik ja elujõuline kõrghaljastus;
8. piirdeaedade suurim lubatud kõrgus kuni 1,5; läbipaistmatud piirdeaiaid ei ole lubatud. Erandid on lubatud põhjendatud juhul, nt müra või tolmu tõkestamiseks.

Täiendavalt on väikeses mahus korterelamu ehitamise võimalus antud Hummuli alevikus korterelamu maa-alal (*likvideeritud korterelamu asemele, maakasutusplaanil EK*), Ala ja Taagepera külas elamu- ja äri segafunktsiooniga maa-alal (*E/Ä*) ning Linna külas (*EK*). Uute korterelamute ehitamisel tuleb arvestada naaberelamute kõrgusega vältides järske üleminekuid – ei tohi ehitada üle ühe korruse olemasolevatest korterelamutest kõrgemaid hooneid.



5. MAAKASUTUSE JUHTOTSTARBED

Elamu maa-ala (E) on üksikelamu, kaksikelamu, ridaelamu, suvila või aiamaa, korruselamu ehitamiseks ette nähtud maa-ala ning arhitektuurselt ja ehituslikult elamute vahelisse välisruumi sobituv muu elamuid teenindava maakasutuse juhtotstarbega maa-ala.

Asukohtades, kus on määratud elamu maa-ala juhtotstarve, ei eristata ruumiliselt üksik-, kaksik-, rida- ja korterelamute paiknemist. See on tulevikus kohaliku omavalitsuse kaalutusotsus lähtuvalt olemasolevast ruumistruktuurist ning linnaehituslikust iseloomust.

Pere- ja ridaelamu maa-ala (EP) on üksikelamu, kaksikelamu, ridaelamu, suvila või aiamaa, kahe korteriga elamu ehitamiseks ette nähtud maa-ala ning arhitektuurselt ja ehituslikult elamute vahelisse välisruumi sobituv muu elamuid teenindava maakasutuse juhtotstarbega maa-ala.

Pere- ja ridaelamu maa-alal ei ole kõrvalotstarbena lubatud korterelamu- ning tootmise- ja logistikakeskuse maa-ala otstarve.

Korterelamu maa-ala (EK) on kolme ja enam korteriga korruselamu ehitamiseks ette nähtud maa-ala ning arhitektuurselt ja ehituslikult elamute vahelisse välisruumi sobituv muu elamuid teenindava maakasutuse juhtotstarbega maa-ala.

Kõrvalotstarbeline hoonestus ei ole lubatud, lubatud on teenindavate ehitiste (prügimajad, jalgrattaparklad vms) rajamine.

Elamu- ning kaubandus-, teenindus- ja büroohoone maa-ala (E/Ä) on üksikelamu, kaksikelamu, ridaelamu, suvila või aiamaa, korruselamu ja/või kaubandus-, teenindus-, toitlustus-, majutus-, büroohoone ehitamiseks ette nähtud maa-ala ning arhitektuurselt ja ehituslikult nende vahelisse välisruumi sobituv neid teenindava maakasutuse juhtotstarbega maa-ala. Äri- ja teenindusasutuste maa-alal võivad olla ka erasektori haridusasutused.

Segafunktsioon võimaldab maa-ala paindlikumat kasutust, lähtudes tulevikus täpsustuvatest arengusoovidest ja -vajadustest. Maa-alal võib rajada kas väikeelamuid või korruselamuid või ärihooneid või nii üht kui teist. Eraldiseisvate laohoonete rajamine kaubandushoonete juurde ei ole lubatud.

Keskuse maa-ala (C) iseloomustab funktsioonide mitmekesisus ja avaliku ruumi olemasolu. Keskuse maa-alal võivad kontsentreeritult asuda nii elamud, ameti- ja valitsushooned, kaubandus-, teenindus- ja majutushooned, bürood, kultuurihooned, , haljasalad ja pargid, keskväljak.

Segafunktsioon võimaldab maa-ala paindlikumat kasutust, sh olemasolevate hoonete kasutusotstarbe muutust vastavalt tulevikus täpsustuvatele arengusoovidele ja -vajadustele.



Juhtotstarve jätab omavalitsusele üsna suure kaalutlusruumi ja võimaluse arendustegevust tulevikus suunata.

Kaubandus-, teenindus- ja büroohoone maa-ala (Ä) on kaubandus-, teenindus-, toitlustus-, majutus-, büroo- ja pangahoone ja neid teenindavate rajatiste juhtotstarbega maa-ala.

Kaubandus- ja teeninduspinnad on elanike teenindamiseks ja valdavalt avaliku juurdepääsuga.

Kaubandus-, teenindus- ja büroohoone maa-alal ei ole kõrvalotstarbena lubatud elamu- (pere-, rida- ja korterelamu) ning tootmise- ja logistikakeskuse maa-ala otstarve.

Kaubandus-, teenindus- ja büroohoone maa-ala ning ühiskondliku hoone maa-ala (Ä/AA) on kaubandus-, teenindus-, toitlustus-, majutus-, büroohoone, valitsus-, haridus-, tervishoiu-, hoolekande-, kultuuri- ja spordihoone ja neid teenindavate rajatiste juhtotstarbega maa-ala. Äri- ja teenindusasutuste maa-alal võivad olla ka erasektori haridusasutused.

Segafunktsioon võimaldab maa-ala paindlikumat kasutust, lähtudes tulevikus täpsustuvatest arengusoovidest ja -vajadustest. Maa-alal võib rajada kas ärihooneid või ühiskondlike hooneid või segafunktsiooniga hooneid.

Kaubandus- ja teeninduspinnad on elanike teenindamiseks ja valdavalt avaliku juurdepääsuga. Kaubandushoonete juurde ei ole lubatud suuremahuliste laohoonete rajamine.

Kaubandus-, teenindus- ja büroohoone ning tootmise- ja logistikakeskuse maa-ala (ÄT) on kaubandus-, teenindus-, toitlustus-, majutus-, büroohoone, tootmis- ja tööstushoone ning laohoone, sh hulgikaubandushoone ja neid teenindavate rajatiste juhtotstarbega maa-ala.

Segafunktsioon võimaldab maa-ala paindlikumat kasutust, lähtudes tulevikus täpsustuvatest arengusoovidest ja -vajadustest. Maa-alal võib toimuda äritegevus või tootmistegevus või nimetatud funktsioonid kombineerituna.

Kaubandus- ja teeninduspinnad on tavapäraselt elanike teenindamiseks ja valdavalt avaliku juurdepääsuga.

Suunaks on keskkonda sobiva ja olulisi keskkonnamõjusid mitteomava äri- ja tootmistegevuse arendamine, st kergetööstus- ja keskkonnasõbralike ettevõtete rajamine. Tegevusega ei tohi kaasneda olulisi häiringuid.

Ühiskondliku hoone (AA) maa-ala on valitsus-, haridus-, tervishoiu-, hoolekande-, kultuuri- ja spordihoone ja neid teenindavate rajatiste juhtotstarbega maa-ala.

Kõrvalotstarbeline hoonestus ei ole lubatud.



Tervishoiu- ja hoolekandeesutuse maa-ala (ÜT) on haigla, sanatooriumi, perearstikeskus, haiglavälise arstiabi osutamise hoone (perearstikeskus, polikliinik vms), päevakeskus, tugikodu, lastekodu, noortekodu, üldhoolekodu, koolkodu ja neid teenindavate rajatiste juhtotstarbega maa-ala.

Puhke- ja virgestuse maa-ala (PV) on haljas- ja metsaalad, mis võimaldavad vabas õhus sportimist ja lõõgastumist, kasutamist väljasõidukohtadena, vabaõhuürituste korraldamist jms.

Puhke- ja virgestuse maa-alad on looduslikud alad, nende põhiliseks kasutuseks on tegevus vabas õhus. Lubatud on puhkeotstarbeliste rajatiste (nt mänguväljak, palliplats, tervise- ja suusarada vms sobilik rajatis) ehitamine, kuid puhkevõimaluste mitmekesisamiseks lubatakse tavapäraselt ka rajatise teenindavaid väikesemahulisi hooned ehitada. Samas tuleks rajatiste ja hoonete maastikku paigutamisel arvestada maksimaalselt olemasolevate maastikuliste tingimuste ja väärtustega.

Haljasala (H) on kas kujundatud reljeefi, veestiku ja taimestikuga või looduslikud metsa- ja/või haljasala, sh parkmetsad.

Rohealade määratlemine on oluline eelkõige linnalises keskkonnas, kus need aitavad hoida, kaitsta ja soodustada linna looduslikku mitmekesisust, toimivad nõ puhvrina konfliktsete maakasutuste korral (nt elamute ja tootmisala külgnemisel) ning leevendada kliimamuutustest tulenevaid mõjusid. Seega linnalises keskkonnas kannavad rohealad tavapäraselt mitut funktsiooni ja nende looduslikuna säilimine on oluline. Erinevus puhke- ja virgestuse maa-alaga (PV) on eelkõige ehitiste ehitamise võimaluses ja ala teinekord ala iseloomus. Kui puhke- ja virgestuse maa-alal on lubatud ka väikesemahuliste hoonete ehitamine, siis haljasalal üksnes teenindavate rajatiste (kergliiklustee, laste mänguväljak, istepink, tehnovõrgud vms) ehitamine.

Kalmistu maa-ala (K) on kalmistu ja matmisega seotud hoone (nt kabel) maa-ala.

Supelranna maa-ala (PR) ala veekogu ääres, mille põhiülesanne on inimestele puhkuse võimaldamine.

Vastavalt looduskaitseadusele ei laiene supelranna maa-alale ehituskeeld randa teenindavate rajatiste rajamisel. Supelranda teenindavate rajatiste iseloomu ja paigutuse määrab kohalik omavalitsus detailplaneeringu koostamise kohustuse korral detailplaneeringuga või projekteerimistingimustega.

Tehnoehitise maa-ala (OT) on inimese elu- ja tootmistegevust toetava tehnilise infrastruktuuri hoonete ja rajatiste juurde kuuluv maa. Siia kuuluvad sideteenust pakkuvad, energiat tootvad ja jaotavad, puhast vett tootvad ja jaotavad ning reoveepuhastusega tegelevate ettevõtete maa-alad.



Riigikaitse maa-ala (RR) on riigikaitsete ehitiste (hoonete ja rajatiste) maa-ala.

Tõrva valla territooriumile ulatub osaliselt Valga maakonnas Valga vallas Jaanikese külas asuva riigikaitse ehitise Metsniku lasketiiru piiranguvöönd, mille ulatus on 2000 m. Ametkondliku tagasisidet arvestades ei ole vaja Tõrva valda määrata täiendavaid riigikaitse otstarbega maa-alasid.

Aianduse maa-ala (AM) on kasutatav põllumajandussaaduste kasvatamiseks oma tarbeks.

Teemaa ja liiklust korraldava ehitise maa-ala (LT) on maantee, puistee, tänav või muu liikluseks kavandatud olemasolev ja/või planeeritav rajatis koos seda moodustavate sõidu- ja kergliiklusteede, teepeenarde ja haljas- või muude eraldusribadega.

