

Suvilapiirkondade analüüs. Ettepanekud üldplaneeringusse.

Elva vallas asub mitmeid suvilapiirkondi, mis on aastate jooksul ehitustegevuse osas arenenud erinevalt. 6. oktoobril 2020 korraldatud paikvaatlusel külastas üldplaneeringu koostamise juhtrühm Elva valla suvilapiirkondi ning fotografeeriti suvilapiirkondasid avalikust ruumist (fotode autorid J. Saar ja H. Kalberg). Käesolev analüüs annab ülevaate piirkondade seisust ning võimalikest arhitektuursetest ja maakasutuse tingimustest, mida koostatavas üldplaneeringus arvestada. Analüüsi 12 piirkonda sealjuures olemasolevat hoonestust, arhitektuurset terviklikkust, kruntide struktuuri ja juurdepääsu võimalusi.

Järjest enam on huvi suvilaid ümber ehitada aastaringset kasutatavateks elamuteks. Olulised küsimused suvilapiirkondade aastaringseks elamiseks kavandamisel on lisaks arhitektuursetele tingimustele piirkonna ühtsuse ja omanäolisuse säilitamisel ka päästevee olemasolu, joogivee piisavus, reovee käitlemine ja ligipääsetavus (operatiivsõidukid, olmejätmeid koguvad sõidukid jms). Päästevee ja juurdepääsuteede analüüs koostatakse "*Võrtsjärve omavalitsuste üldplaneeringu uuringud - teedevõrgustik ja tuletõrjevõõtukohad*" Alkranel OÜ, Ruumab OÜ 2020 uuringu koosseisus.

Käesolev analüüs annab suvilapiirkondade kaupa sisendi üldplaneeringusse tulenevalt piirkonna eripäradest ning selgitab välja vajaduse täpsemate tingimuste seadmiseks.

Piirkond 1 Külaaseme külas

Külaaseme külas Viisjaagu järve läheduses paikneb 8 hoonest koosnev grupp. Hooned on kasutusel pigem suvekodudena. Mõned suvilatest on ümber kohandatud aastaringseks elamiseks. Hoonete grupp on säilinud arhitektuursetelt vormidelt üsna algupäraselt. Ümberehitamisi on vähe, fassaadid erinevad kasutatud materjalide poolest ja valitud värvitoonide osas. Kruntide struktuur ja suurused on algupärased, hilisemaid jagamisi ei ole tehtud. Juurdepääs piirkonnale on avalikult teelt (Vapramäe - Vellavere tee), sise-kvartali tee aga läbib viit (5) erakinnistut.

Sisend üldplaneeringusse: Hooned moodustavad omaette piirkonna, milles suvilate arhitektuurset vormi ja mahtu on soovitatav säilitada. Rekonstrueerimisel võib fassaadi viimistlust (materjale) asendada, fassaadide üldiseid arhitektuurseid elemente (mahtusid, katusekuju, iseloomulikke röödupiirdeid jms) peaks säilitama võimalikult autentsel kujul. Krundite jagamist tuleks vältida. Juurdepääsutee osas on tarvis määrata servituudid. Juurdeehitamise vajaduse korral ehitada pigem teine ehitus, kui laiendada olemasolevat hoonet – laiendamine muudab hoone kuju.

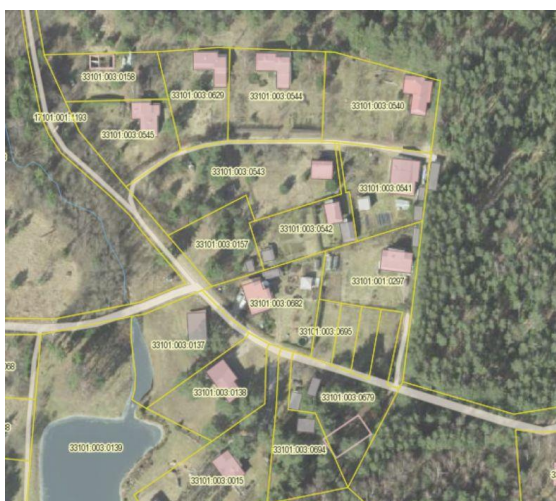


Foto: Google streeriview

Suvilapiirkond 2 Vellavere külas

Vellavere külas Ristiku järve läheduses paikneb eklektiline suvilapiirkond (umbes aastast 1986). Tegu on erinevalt ümberehitatud suvilatega, mis on mõeldud aastaringseks elamiseks. Ühtne stiil puudub. Kruuntide struktuur on ebahütlane. Esineb väga väikeseid krunte (nt. 280 m² suurused elumumaad). Juurdepääsuteed on valdavalt era- või riigiomandis.

Sisend üldplaneeringusse: Arhitektuurseid eritingimusi ette näha tarvis ei ole. Lahendamist vajab juurdepääsuteede kuuluvus, sise-kvartali teede osas on servituudi vajadus. Elamuteks ümberehitamisel tuleb piirkonda vaadata tervikuna. Sellest lähtuvalt tuleb käsitleda ka joogi- ja reoveekäitlemist ning arvestada tuletõrjevõõtu koha olemasoluga.





Suvilapiirkond 3 Külaaseme külas end. Pihlapi suvilakooperatiiv

Külaaseme külas asub endine Pihlapi suvilakooperatiiv, mis on säilinud väga autentsel kujul. Hooned moodustavad neli kahest gruppi, piirkonda sisenemisel asub üks eraldi teistsuguses stiilis hoone (Sauna kinnistu). Arhitektuurselt on tegu väga väärtusliku suvilapiirkonnaga, milles hooned on säilitanud suures osas algse funktsiooni ja välimuse. Kruntide suurused on erinevad, juurdepääsutee on eraomandis. Piirkonna väärtus seisneb autentsuses ja terviklikkuses.

Sisend üldplaneeringusse: Arhitektuursed proportsioonid ja detailid (uksed, aknad, liistud jms) tuleks säilitada, ka materjalikasutuses eelistada autentseid materjale. Krundi jagamist pigem mitte lubada. Juurdepääsuteede osas on servituudi vajadus. Elamuteks ümberehitamise võimalus selgub päästevee, joogi- ja reovee küsimuste lahendamise järel. Juurde-ehitamise vajaduse korral ehitada hoone vaatest väljaspoole jääv teine ehitis, kui laiendada olemasolevat hoonet – laiendamine muudab hoone kuju ja rikub ära väga hästi säilinud ansambli. Ilmselt eeskujulikum terviklahendus Elva vallas alates hooneblokkide kujust kuni uste- ja aknalahendusteni välja.





Suvilapiirkond 4 Külaaseme külas Rähni vkt 1-10

Külaaseme külas asuvad Rähni vkt 1-10 suvilad. Tegemist on väga omanäolise arhitektuuriga suvilatega metsakeskkonnas. Otsene juurdepääsutee hoonetele puudub. Esimene hoone grupis on teistest erinev (suurem, tundus nagu grupi „peamaja“), ülejäänud 9 sarnased väiksemad suvilad. Tegu on puitarhitektuuri huvitava näitega, piirkonna väärtus seisneb autentsuses, omanäolisuses ja terviklikkuses. Juurdepääs kinnistutele on läbi riigi- ja eraomandisse kuuluvate maade, teemaad eraldi olemas ei ole. Hoonetele sõidukoga juurdepääs puudub.

Sisend üldplaneeringusse: Arhitektuurne vorm ja viimistlusvõtted tuleks säilitada autentsel kujul. Soovitus mitte muuta algupärast arhitektuurset lahendust, krundi struktuuri, suurust ja juurdepääsu. Elamuteks ümberehitamine ei ole tõenäoliselt sel juhul võimalik. Juurdeehitamise vajaduse korral ehitada hoone vaatest väljaspoole jääv teine ehitus, kui laiendada olemasolevat hoonet – laiendamine muudab hoone kuju ja rikub ära väga hästi säilinud ansambli.





Suvilapiirkond 5 Kaimi külas

Kaimi külas asuv (endine Lasita) ca 10-nest hoonest koosnev grupp. Autentselt säilinud suvilate osas on tegemist pigem suvekodudega. Suhteliselt algupäraselt ja stiilipuhtalt on säilinud 3 hoonet. Ülejäänud hooned on stiililt erinevad, osad kohandatud ümber aastaringseks elamiseks. Kruntide struktuur on selgejooneline. Juurdepääs avalikult teelt puudub, kvartalisese tee omand on selgitamisel.

Sisend üldplaneeringusse: Soovitus on, et kolme autentselt säilinud hoonet võiks säilitada arhitektuurselt algsel kujul. Kruntide jagamist pigem mitte soosida. Tegu on väljakujunenud hoonestusega, tihendamine krundi jagamise teel ei toeta piirkonna miljööd. Lahendada on vaja juurdepääsu teede omandi küsimus. Elamuteks ümberehitamise võimalus selgub päästevee, joogi- ja reovee küsimuste lahendamise järel.





Suvilapiirkond 6 Suure-Rakke külas end. Kaasiku suvilakooperatiiv

Suure-Rakke külas (endine Kaasiku suvilakooperatiiv) ca 12 hoonest koosnev grupp. Osad hooned on elamuteks ümber ehitatud. Lisatud on nt. teine korrus, arhitektuurilist lahendust muudetud, viimistlust muudetud. Hoonete mahud on enam-vähem sarnased ja liiga suuri erinevusi ei ole, aga piirkond ei ole enam stiilipuhas. Juurdepääs on riigimaanteelt läbi eraomandisse kuuluva maatulundusmaa. Kvartalisine tee on munitsipaalomandis, kuid grupis viimasele kinnistule juurdepääs puudub.

Sisend üldplaneeringusse: arhitekturseid erilisi tingimusi sätestada ei ole tarvis. Iga hoone puhul lähtuda selle spetsiifikast (nt. all fotol oleval ühepoolse viilkatusega hoone puhul säilitada iseloomulikud arhitektuursed elemendid). Kruntide jagamist pigem mitte lubada, varasem krundistruktuur (mitte 2020 aastal olev juba jagamisi sisaldav lahendus) on välja kujunenud ning tihendamine ei toeta algset suvilapiirkonna miljööd. Lahendamist vajab juurdepääsu tee kuuluvuse küsimus. Elamuteks ümberehitamise võimalus selgub päästevee, joogi- ja reovee küsimuste lahendamise järel.



Suvilapiirkond 7 Tamme külas

Tamme külas asuv suvilapiirkond (end. õlletehase kompleksi piirkond). Suur piirkond, milles asub nii suvilaid kui aastaringselt kasutatavaid elamuid. Stiililt ei ole piirkond ühtne. On palkhooneid, viilkatusega laudisega kaetud hooneid. Kruntide jaotus-struktuur on ebaühtlane. Juurdepääsuteed on osaliselt munitsipaalomandis, osaliselt eraomandis, kruntide juurdepääsuteed on eraomandis ja läbivad mitmeid kinnistuid.

Sisend üldplaneeringusse: piiranguid krundi jaotamiseks ja arhitekturseid ühtseid tingimusi piirkonnale ei esitata. Lahendamist vajavad juurdepääsuteed. Elamuteks planeerimisel tuleb piirkonda käsitleda tervikuna. Terviklikult tuleks lahendada päästevee, joogi- ja reoveeküsimused.





Suvilapiirkond 8 Vehendi külas Paluotsa SÜ

Vehendi külas Paluotsa SÜ 90-ndate alguse stiilsed A-kujulised suvilad (11 hoonet). Stiilsed kolmnurksed vormid, eesrõdudega. Materjalikasutus ja hoonete vorm tuleb hoonetel kindlasti säilitada. Oluline on ka paiknemine kinnistul, hoonetel on ühtne ehitusjoon. Kruntide struktuur on selge ja ühtlane. Kinnistud külgnevad munitsipaalomandisse kuuluva teega, mahasõit kinnistute juurde läbib kõiki eraomandis olevaid kinnistuid ja on ühine.

Sisend üldplaneeringusse: Kinnistute jagamist pole võimalik teha. Säilitada tuleb hoonestuse ühtne ehitusjoon, hoonete arhitektuurne ilme ja detailid ning materjalikasutuses hoida ühtset stiili. Elamuteks ümberehitamise võimalus selgub päästevee, joogi- ja reovee küsimuste lahendamise järel. Piirete ja hekkide rajamise soovi korral teha terviklahendus kogu alale tagades hoonete vaadeldavuse.





Suvilapiirkond 9 Vehendi külas end. AÜ Pilliroog

Vehendi külas paiknev aiandusühistu Pilliroog. Piirkond on aiaga piiratud territooriumil, kus asub üsna suur grupp hooneid. Hoonestusel puudub ühtne arhitektuurne stiil. Krundid on väikesed ja osad kinnistutel paiknevad hooned on varemetes, paljud hooned on ümber ehitatud elamuteks. Juurdepääs endisele aiandusühistule on munitsipaalomandisse kuuluvalt teelt, kvartaliseselt on juurdepääsuteed eraomandisse kuuluval maal või on omandiseis selgitamisel.

Sisend üldplaneeringusse: Kuna ühtne stiil puudub, siis eritingimusi piirkonnas ei seata. Krunte jagada ei ole võimalik. Elamuteks ümberehitamise võimalus selgub päästevee, joogi- ja reovee küsimuste lahendamise järel. Piirkonda tuleb selles osas käsitleda tervikuna, kuna tegu on väga tihedalt paiknevate kruntidega.





Suvilapiirkond 10 Rannakülas

Rannakülas suvilapiirkond (17 hoonet). Hooned on erineva arhitektuurse lahendusega, valdavalt ümber ehitatud elamuteks. Piirkonnas on osaliselt kehtiv detailplaneering. Ehitatud on uusehitisi. Kruntide struktuur on selge ja loogiline. Juurdepääs piirkonnale põhja ilmakaarest on munitsipaalomandisse kuuluvalt teelt. Kinnistuid ühendav tee läbib mitmeid eraomandeid.

Sisend üldplaneeringusse: Piirkonnale arhitektuurseid tingimusi ei seata. Krunte jagada võimalik ei ole. Kitsendavaks asjaoluks on Võrtsjärve ehituskeeluvöönd. Elamuteks ümberehitamise võimalus selgub päästevee, joogi- ja reovee küsimuste lahendamise järel. Juurdepääsuteede omandiküsimus vajab lahendamist.

Piirkonnast põhjas paikneb erarand, mida soovitakse avalikku kasutusse (saabunud ettepanek ÜP'sse).



Suvilapiirkond 11 Rannakülas

Rannakülas paiknev Siku sadam ja sellest kahele poole jääv elumupiirkond. Kuna tegu ei ole klassikalise suvilapiirkonnaga, siis on ettepanek jätta piirkond käesolevas analüüsis käsitlemata. Kehtiva DP järgi on lubatud piirkonda elumuid ehitada.

Sisend üldplaneeringusse: tegemist ei ole klassikalise suvilapiirkonnaga. Üldplaneeringus suvilapiirkonnana ei käsitleta.



Suvilapiirkond 12 Purtsi külas

Purtsi külas asuv Porijärve suvilate kompleks. Piirkond koosneb kuuest A-kujulisest väiksemõõtmelist suvemajakest, mis on väga autentselt säilinud. Piirkond väärib säilitamist. Kruntide struktuur on ühtne, ulatub osaliselt ka järve. Oluline on ehitusjoon, millel suvilad paiknevad. Hoonestust tuleb säilitada samas proportsioonis, oluline on suvilate autentsus. Juurdepääs avalikult teelt puudub.

Sisend üldplaneeringusse: Krunte jagada võimalik ei ole. Ehitusjoonest ette poole ehitisi ja rajatise ehitada ei tohiks. Säilitada tuleks arhitektuurne vorm ja autentne materjalikasutus. Ümberehitamine elamuteks pole võimalik. Lahendamist vajab juurdepääsu küsimus.



