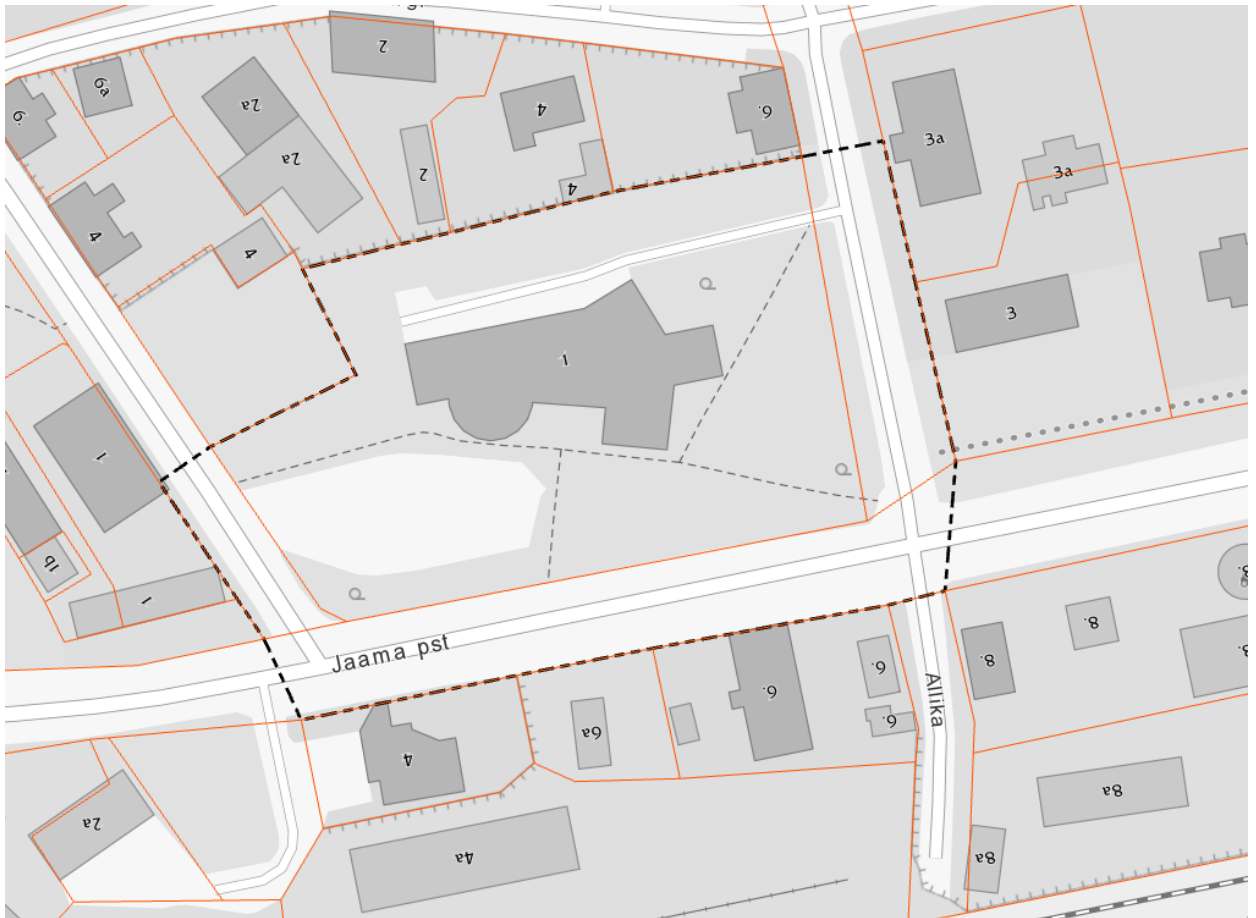


## DETAILPLANEERINGUALA PIIR JA LÄHTESEISUKOHAD

Valga valla Valga linna Jaama pst 1 maaüksuse ja selle lähiala detailplaneeringu koostamiseks

### 1. Planeeringuala ja planeeringuala piir

Detailplaneeringuala suurus on ligikaudu 12 880 m<sup>2</sup>. Planeeringuala piir on näidatud skeemil 1.



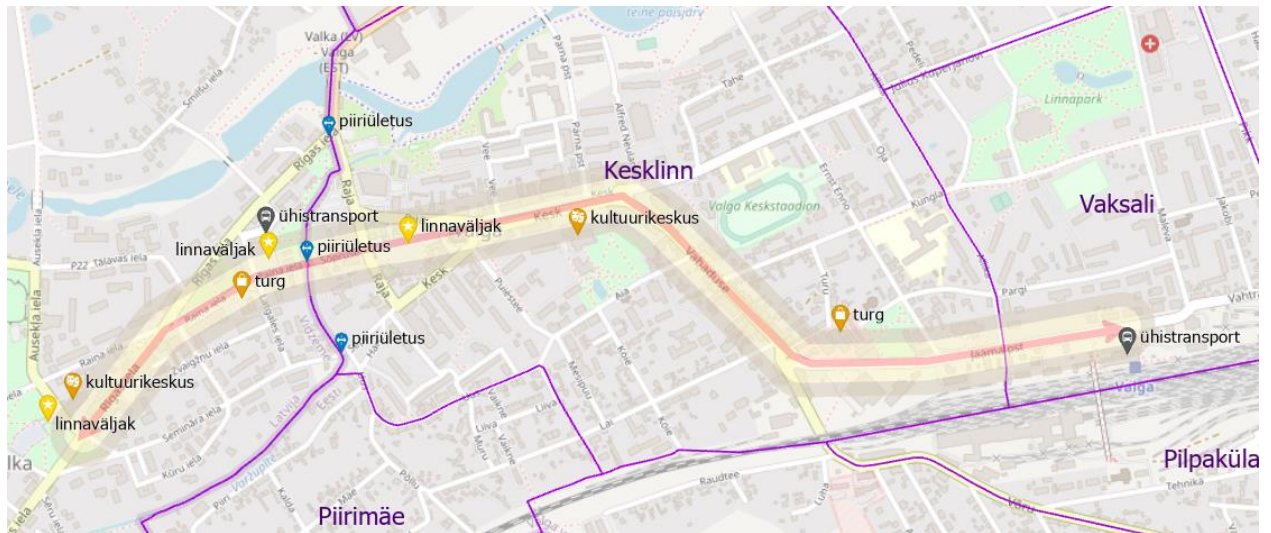
Skeem 1. Planeeringuala piir (aluskaart: MaRu 2026)

Planeeringuala hõlmab planeeritavat Jaama pst 1 maaüksust ja sellega kontaktvõõndis olevate tänavate teenindusala, et terviklikult ja sidusalt lahendada kavandatav arendus olemasoleva keskkonnaga. Detailplaneeringuala koosseisu on arvatud järgmised katastriüksused:

- Terviklikult Jaama pst 1 (tunnus 85401:006:0010, katastriüksuse sihtotstarve ärimaa 100%, pindala 8 496 m<sup>2</sup>),
- Osaliselt Ernst Enno tänav T1 (tunnus 85401:006:0005, katastriüksuse sihtotstarve transpordimaa 100%, pindala 3 779 m<sup>2</sup>),
- Osaliselt Jaama puistee (tunnus 85401:007:0026, katastriüksuse sihtotstarve transpordimaa 100%, pindala 15 542 m<sup>2</sup>),
- Osaliselt Allika tänav T2 (tunnus 85401:007:0014, katastriüksuse sihtotstarve transpordimaa 100%, pindala 6 955 m<sup>2</sup>).

### 2. Linnaruumi analüüs planeeringu koostamiseks

Planeeringuala asub Valga kesklinnas (Kesklinna asumis) ning on vahetult seotud linna peamise arenguteljega Valga raudteejaamast (Jaama puiestee) läbi Vabaduse tänava (linna peamine äritänav) ja Kesk tänava Valga keskvaljakuni ning sealt edasi Valga-Valka piirialani. Tegemist on Valga linna arengu kavandamisel prioriteetse telje ja selle kontaktalaga, kuhu on suunatud nii avaliku kui erasektori investeeringud.



Skeem 1. Valga linna arengutelj ja seos Valka linnaga (Läti) (Aluskaart: ESRI 2021)

Planeeringuala moodustab osa suure potentsiaaliga arengualast, mille põhifunktsiooniks on elanikele igapäevaseks eluks vajalike teenuste pakkumine. Umbes 300 meetri kaugusel planeeringualast piki Jaama puiesteed kesklinna suunas on tegemist ajalooliselt olulise inimeste kogunemise ja kauplemise piirkonnaga. 1907. aastal viidi linna turg altlinnast Vabaduse tänava otsa ning 1990. aastatel kujundati Vabaduse tänava kontaktalale Valga linna avaturg (Vabaduse tn 39) kaarhallidega turuks, mille hoonetesse rajati hiljem toidu- ja esmatarbekaupade kauplused. Jaama puiestee vastasküljel algasid arendustegevused 2000. aastatel, millest viimane, kaubanduskeskuse arendust võimaldav detailplaneering kehtestati 20.07.2023 (planeeringu andmekogu ID 30100047). Kehtivate planeeringutega on määratud ärifunktsiooniga hoonete ehitusõigus ning lahendatud hoonetevaheline ruum ja liikluskorraldus. Arvestades realiseeritud ja veel realiseerimata planeeringumahtusid, on ärilise tegevuse laienemine piki Jaama puiesteed raudteejaama suunas loogiline ja linnaruumi arengut toetav jätk.

Koostatava detailplaneeringu planeerimisettepanek peab looma eeldused atraktiivse, kvaliteetse ja kaasaegse linnaruumi kujunemiseks, arvestades ümbritseva keskkonna eripära ja väärtusi. Planeeringulahenduse koostamisel tuleb arvestada piirkonna oluliste vaadete ja linnaehituslike telgedega, sh vaadetega Valga raudteejaamale ning piki Jaama puiesteed. Linnaehituslikult on oluline, et uue hoone rajamisel kunagise Säde hotelli asemele kujundatakse kaasaegsetele nõuetele vastav, jätkusuutlik ja kliimaeesmärke toetav keskkond. Jaama pst 1 kinnistul paiknenud 1979. aastal valminud Säde hotell, millele on iseloomulik kolmeharuline torn ja eraldiseisev polügonaalne restoranisaal, on kandnud XX sajandi arhitektuurinimistusse. Planeerimisettepanekuga tuleb uushoonestus sobitada ümbritseva elukondliku hoonestusega ning arvestada piirkonna linnaehituslikku konteksti.

Valga raudteejaam (kinnismälestis nr 30431) ja raudteejaama ümbrus, sh Pargi tänava ja Jaama puiestee piirkond, on Valga linna üldplaneeringu kohaselt silmapaistva linnaehitusliku struktuuri ja hoonestusega ala, kus on säilinud enne ja pärast II maailmasõda kujunenud raudteekompleks (vaksalihoone, kõrvalhooned, raudteevalitsuse kolmekorruselised tüüpelamud ja katoliku kirik). Üldplaneeringu kohaselt tuleb edasiste planeeringute ja projekteerimise käigus parandada piirkonna üldist ruumilist kvaliteeti ning eelistada arhitektuurselt silmapaistvaid lahendusi, mis

toetavad ala väärtustamist ja identiteeti. Lisaks eelnevale tõstab piirkonna pärandiväärtust planeeringuala kontaktalal asuv Valga vana linnakalmistu (kinnismälestise nr 4509) ja lähialal asuv Valga õigeusu kirik (kinnismälestise nr 23331).

Jaama puisteel ei ole välja kujunenud katkematut tänavajoont. Hooned Jaama puisteel on tänava ääres või tagasiastega. Valdav hoonestus on esifassaadiga tänava poole. Esineb üksikuid hooneid, mille tänavapoolseks küljeks on otsafassaad (eelkõige ajaloolised raudtee-ehitised). Uus hoone on sobilik kavandada tagasiastega tänavaalast, eeldusel, et hoone ja tänava vahele kujundatav ruum on selgelt avaliku iseloomuga, jalakäijasõbralik ja linnaruumi kvaliteeti tõstev. Planeeringuga tuleb ära lahendada hoone ja tänavavahelise ruumi kujundus, mis on eeliskasutuses mõeldud jalakäijatele ning omab tingimusi kõvakatendite, haljasalade ja välisvalgustuse projekteerimiseks. Hoone ja tänavaruumi vahelise ala kujundamisel eelistatakse lahendusi, kus parkimisalad ei ole ruumiliselt domineerivad. Vajadusel võib alale kavandada parkimist, tingimusel et see on sidustatud avaliku ruumi lahendusega ning toetab jalakäijasõbraliku keskkonna kujunemist.

Planeeringualale juurdepääs ja ühendus avalikult kasutatavate teedega on lahendatav olemasolevate tänavate kaudu. Arvestades asjaoluga, et Jaama pst 1 maaüksus ja sellel asuv hoone ei ole olnud aastakümneid aktiivses ja hoone funktsioonile vastavas kasutuses, siis liikumine alalt ja alale ei ole olnud intensiivne. Arvestades kavandatava tegevuse iseloomuga, suureneb piirkonnas liikumise ja liikluse koormus. Planeeringu lahenduse koostamisel tuleb arvestada, et Jaama puistee on põhitänav, mille äärde on kavandatud jalgratta- ja jalgtee (osa Valga linna jalgratta- ja jalgtee võrgustikust). Tulenevalt põhikooli lähedusest on Ernst Enno ja Allika tänava lõigud antud piirkonnas liiklustihedamad kui tüüpilised Valga linna jaotustänavad. Piirkonnale on iseloomulik jalakäijate liikumine raudteejaama ja kesklinna suuna vahel. Planeeringu lahenduse koostamisel tuleb luua eeldused jalakäijatele, jalgratturitele ja mootorsõidukitele sujuvaks ja ohutuks liiklemiseks, seades eelistatumaks jalgsi ja jalgrattaga liikujad.

Valga linnale on iseloomulik haljasalade ja kõrghaljastuse kasutamine. Piirkonna hoonestuse ja haljastuse tasakaalu leevendab planeeringuala kontaktalal ajalooline park (Valga vana linnakalmistu). Piki Jaama puisteed on lõiguti istutatud tänaväärsed puud alleena. Jaama pst 1 maaüksusel ei ole säilinud haljastust, mis omaks väärtust säilitamiseks. Olemasolevate üksikute puude osas tuleb säilitamise vajadus välja selgitada planeeringu koostamisel. Kogu maaüksuse ja piirnevate tänavate haljastuse ja kõrghaljastuse lahendus peab looma eeldused kliimakohasuseks ja keskkonnasõbralikkuseks.

### **3. Planeeringu eesmärk, ülesanded ja koostamise vajadus**

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kavandada Valga linna Jaama pst 1 maaüksusele kaasaegne kaubandus- ja teenindushoone, mis tihendab kesklinna hoonestust, tugevdab linna arengutelge ning tõstab piirkonna avaliku ruumi ja linnaruumilise identiteedi kvaliteeti.

Detailplaneeringu koostamine on vajalik, kuna kavandatakse uue hoone ehitamist. Detailplaneeringu koostamine on nõutav linnades ehitusloakohustusliku hoone püstitamiseks. Detailplaneeringu menetluse kaudu on kõige paremini tagatud avalikkuse kaasamise ja teavitamise põhimõte, huvide tasakaalustamise ja lõimimise põhimõte.

Detailplaneering koostatakse Valga Linnavolikogu 25.05.2007 määrusega nr 6 kehtestatud Valga linna üldplaneeringu alusel.

Detailplaneeringu kontseptsiooni välja töötades tuleb arvestada kvaliteetse ruumi loomise aluspõhimõtetega, jätkusuutlikkuse ja keskkonnatingimustega. Eelkõige tuleb tähelepanu pöörata järgmistele asjaoludele:

- Detailplaneeringu lahendus peab olema kaasaegse elukeskkonna nõudmistele vastav ja sobima lähiaastate ehitustegevuse aluseks.
- Detailplaneeringu lahendus käsitleb kaubandus- ja teenindushoonete kompleksi planeerides Jaama pst 1 maaüksust kui avalikku ala omandist sõltumata, sest kavandatavad tegevused on suunatud avalikkusele.
- Detailplaneeringu lahendusega määratud ehitusõigus peab olema mahus, mis sobib ümbritsevasse keskkonda ja võimaldab seatud eesmärgi elluviimist. Hoone põhimahule määratav maksimaalne kõrgus ei tohi oluliselt ületada ümbruskonna hoonete kõrgusi. Planeeringuga lahendatakse hoonestusala ja hoone paiknemine maaüksusel.
- Hoone paiknemine Jaama puistee ääres lahendada viisil, mis kujundab tänavaruumile selge ruumilise serva. Hoone ja tänava vahelise ruumi lahendamiseks tuleb seada tingimused, mis loovad eeldused ligipääsetavaks ja maastikuarhitektuurselt kvaliteetseks lahenduseks. Määratakse tingimused kõvakatendite, haljasalade ja välisvalgustuse projekteerimiseks, sh arvestades liikumissuundasid, juurdepääse ja puhkekohti. Ruumi eeliskasutajateks seatakse jalakäijad. Hoone ja tänavaruumi vahelise ala kujundamisel lähtutakse põhimõttest, et parkimisalad oleksid võimalikult vähe ruumiliselt domineerivad ning toetaksid avaliku ruumi kvaliteeti.
- Planeeringu lahenduses määratakse hoone arhitektuursed põhimõtted ja kujundustingimused sellise täpsusastmega, mis võimaldab hinnata hoone ruumilist ja arhitektuurset sobivust. Hoone kavandatakse esifassaadiga Jaama puistee suunas. Detailplaneeringu koosseisus esitatakse ruumilise illustratsiooni juurde hoone arhitektuuri esitlev lahendus. Hoonet teenindavad laadimis- ja jäätmekäitlusalad ning tehnoseadmed peavad jääma varjatuks või tahaplaanile, et vältida vaadeldavust tänavatelt. Planeeringulahenduses tuleb põhjendada kavandatavat hoone mahtu ja -vormi. Vältimaks ilmetu ja tumma fassaadi kavandamist, tuleb kasutusele võtta fassaadi liigendamine ja seada tingimused fassaadiosade proportsiooni, varikatuste, sissepääsude ja vitriinakende lahenduseks. Fassaadi lahenduse kirjeldamisel tuleb eelistada materjalidest tellise, krohvi, betooni, puidu või klaasi kasutamist. Keelatud on üksluise profiilpleki kasutamine. Värvilahenduse valiku üldine põhimõte on linnaruumi sobiv koloriit. Püsivate ja kvaliteetsete materjalidega hoone on ajas kestav ja kohanduv muutuva keskkonnaga.
- Planeeringu koostamisel seatakse hoone arhitektuursed ja kujunduslikud tingimused sellise täpsusastmega, mis võimaldab hinnata kavandatava hoone arhitektuurset ja ruumilist lahendust ning tagab kvaliteetse ja konteksti sobituva tulemuse. Juhul kui planeeringuga ei saavutata piisavat selgust või arhitektuurset kvaliteeti, võib planeeringu menetluse käigus osutada vajalikuks arhitektuurivõistluse korraldamine. Arhitektuurivõistluse läbiviimise tingimused kooskõlastatakse eelnevalt Valga Vallavalitsusega.
- Detailplaneeringu lahendus peab tooma piirkonda ka Valga linnale omast rohelist ilmet. Valga linna üldplaneeringu järgi tuleb planeeritava krundi pindalast haljastada vähemalt 20%, millest 60% arvestatakse kõrghaljastusena. Keskkonnaprobleemidega paremaks toimetulemiseks on asjakohane lahenduste väljatöötamisel eelistada looduspõhiseid lahendusi insenertehnilistele lahendustele.
- Keskkonnatingimuste seadmisel tuleb arvestada piirnevatel tänavatelt lähtuva liiklusrumuga. Hoone ja selle tehnoseadmete projekteerimiseks tingimuste seadmiseks tuleb arvestada lähiümbruse elukondlike hoonetega. Hoone tehnoseadmetest lähtuva müra ei tohi ületada elamualadel tööstusmüra piirväärtust. Vajadusel tuleb seada leevendusmeetmed.
- Ehitustingimuste ja keskkonnatingimuste seadmisel tuleb arvestada, et Valga vald on kõrgendatud radooniriskiga maa-alade loetelus (keskkonnaministri 30.07.2028 määrus nr 28).
- Ehitustingimuste seadmisel tuleb arvestada, et alates 01.07.2026 jõustub nõue varjendi rajamiseks niisugune kaubandus- või teenindushoone püstitamiseks, mille suletud netopind on vähemalt 1200 m<sup>2</sup> (hädaolukorra seadus).

Eesmärgi saavutamiseks lahendatakse detailplaneeringuga planeerimisseaduse § 126 ülesanded, mis on asjakohased ja vajalikud kavandatud eesmärgi täitmiseks.

#### 4. Planeerimismeeskonna moodustamine

Planeerimismeeskond peab koosnema erinevate erialade spetsialistidest, kes lahendavad planeeringualal oma pädevusest lähtuvalt planeeringu osasid. Planeeringu koostamise meeskonna moodustab planeerija<sup>1</sup>.

Planeerija ja muu planeeringu koostamises osalev erialateadmistega isik peab lähtuma planeerimisseaduse § 4 lõikes 6 sätestatust.

Valga Vallavalitsuse poolt vaatab detailplaneeringu lahenduse läbi ja hindab selle asja- ja ajakohasust ning vastavust Valga valla ruumise arengu eesmärkidele Valga valla planeeringu- ja keskkonnakomisjon.

#### 5. Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja teised strateegilised arengudokumentid ning standardid

Detailplaneeringu lahendust koostades tuleb arvestada mh järgmiste planeeringute, strateegiliste arengudokumentide ja standarditega:

Valga linna üldplaneering – Üldplaneeringuga on kavandatud planeeringuala piirkonda ärimaa maakasutuse juhtotstarve, mille juurde on lubatud 25% ulatuses elamumaa või tootmismaa kõrvalfunktsioon. Ärimaa juhtotstarve on kontorite, äride ja teenindusotstarbeliste ehitiste alune ja nende teenindusmaa. Nimetatud juhtfunktsiooniga piirkonda võib planeerida antud piirkonna teenindamiseks vajalikke rajatisi, näiteks parklad, alajaamad, siderajatised jms. Tingimuseks on seatud, et parkimisvajadus tuleb lahendada tegevustega samal krundil. Ärikeskuste parkimisaladel tuleb kasutada kõrghaljastust (krundi pindalast haljastada vähemalt 20%, millest 60% arvestatakse kõrghaljastusena). Planeeringuala asub kaugküttepiirkonnas. Planeeritavad hooned tuleb liita Valga linna ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni võrguga.

Kehtivad detailplaneeringud – Detailplaneeringu koostamisel tuleb arvestada järgmiste planeeringuala naabruskonnas kehtivate detailplaneeringutega:

- Valga linna Jaama pst 8 kinnistu detailplaneering (plan nr 30101787, <https://livekluster.ehr.ee/ui/ehr/v1/planning/30101787>).

Valga valla arengukava 2021-2035 – Detailplaneeringuga kavandatud tegevused aitavad ellu viia arengukavaga võetud eesmäärke.

- Valga ajaloolise kesklinna taaselustamine.
- Erivajadustega inimeste liikumisvõimaluste parandamine, avalikele hoonetele juurdepääsu parandamine arvestades universaalse disaini põhimõtteid.
- Heakorra tagamiseks koostöö arendamine elanike ja huvirühmadega.
- Pere, elulaadi ja kultuuriruumiga sobiva ettevõtluse väärtustamine.

Linnatänavad. EVS 843:2016 – Standardit kasutada eelkõige planeeritava krundi liikluskorralduse ja parkimise kavandamisel.

#### 6. Planeeringu koostamiseks vajalikud uuringud

<sup>1</sup> Planeerimisseaduse § 6 punkti 10 tähenduses

Topo-geodeetiline uuring – tööde kogumik, mille käigus selgitatakse välja, kirjeldatakse ja esitletakse olemasolevat olukorda planeeringuga seotud maa-alal. Koostatav uuring on vajalik ka kavandatava ehitise ehitusprojekti koostamiseks. Valga Vallavalitsus väljastab uuringu teostajale arhiveeritud varasemad, samale maa-alale koostatud topo-geodeetilised uuringud või teostusmõõdistamised ning väljavõtte Valga linna digitaalkaardist andmete kontrollimiseks. Topo-geodeetiline uuring viiakse läbi majandus- ja taristuministri 14.04.2016 määruse nr 34 „Topo-geodeetilisele uuringule ja teostusmõõdistamisele esitatavad nõuded“ alusel.

## 7. Planeeringu koostamise eeldatav ajakava

<b>Etapp</b>	<b>Aeg</b>	<b>Täitja</b>
DP lähteseisukohtade koostamine ja algatamine	aprill 2026	Valga Vallavalitsus
DP eelnõu koostamine ja koostöö Valga Vallavalitsusega	aprill-juuli 2026	Planeeringu koostaja
DP eelnõu esitatakse kooskõlastamiseks nõutud asutustele ja arvamuse avaldamiseks kaasatud isikutele (kestvus 30 päeva)	august 2026	Valga Vallavalitsus
DP vastuvõtmine	september 2026	Valga Vallavalitsus
DP avalik väljapaneku korraldamine (avaliku väljapaneku kestvus 14 päeva, mille algusest teavitatakse 14 päeva ette) ja vajadusel avaliku arutelu korraldamine	oktoober-november 2026	Valga Vallavalitsuse ehitus- ja planeerimisteenistus
DP kehtestamine	detsember 2026	Valga Vallavalitsus

Planeeringu koostamise eeldatav ajakava võib oluliselt pikeneda, kui detailplaneeringu avalikustamise ajal esitatakse planeeringu kohta arvamusi või ilmneb põhjendatud vajadus menetlustähtaegade pikendamiseks (haldusmenetluse seadus § 41), samuti kui peetakse vajalikuks detailplaneeringu eelnõu avalikustamist. Planeerimisseaduse § 139 lõike 2 järgi tuleb detailplaneeringu kehtestamise või kehtestamata jätmise otsus teha hiljemalt kolme aasta möödumisel detailplaneeringu algatamisest arvates.

## 8. Planeeringu koostamisse kaasatavad ametiasutused ja isikud

<b>Asutus /isik Kontaktandmed</b>	<b>Kaasamise põhjendus</b>
<i>Asutused</i>	
Päästeamet (Lõuna päästekeskus)	Detailplaneeringus kajastatakse ehitiste tuleohutusnõudeid ja ehitisevälise tuletõrje veevarustuse lahendust
Riigi Kaitseinvesteeringute Keskus	Planeeringuala asub riigikaitse ehitise piiranguvööndis
Terviseamet	Planeeringuga käsitletakse tervisekaitsenõuete rakendamist, sh müra küsimusi
Politsei- ja Piirivalveamet	Planeeringus antakse tingimused kuritegevuse riskide vähendamiseks ja

	turvalise ruumi kujundamiseks, et ennetada süütegevuse levikut.
<b><i>Taristu valdajad</i></b>	
Elektrilevi OÜ	Elektripaigaldised planeeringualal
AS Valga Vesi	Valga linna ühisveevärgi- ja -kanalisatsiooni ala, tänavavalgustus ja sademeveelahendus
AS Utilitas Eesti	Kaugküttepiirkond
AS Eesti Raudtee	Sideehitised planeeringualal
Telia Eesti AS	Sideehitised planeeringualal
<b><i>Planeeringuala kinnisasjade ja naaberkinnisasjade omanikud ning isikud, kes on avaldanud soovi olla kaasatud planeeringu koostamisse</i></b>	
E. Enno tn 1	Naaberkinnisasi
E. Enno tn 1a	Naaberkinnisasi
E. Enno tn 1b	Naaberkinnisasi
E. Enno tn 4	Naaberkinnisasi
Pargi tn 2a	Naaberkinnisasi
Pargi tn 2	Naaberkinnisasi
Pargi tn 4	Naaberkinnisasi
Pargi tn 6	Naaberkinnisasi
Jaama pst 3	Naaberkinnisasi
Jaama pst 3a	Naaberkinnisasi
Jaama pst 4	Naaberkinnisasi
Jaama pst 6a	Naaberkinnisasi
Jaama pst 6	Naaberkinnisasi
Jaama pst 8	Naaberkinnisasi

Kaasatud isikute ring võib laieneda detailplaneeringu koostamise käigus, kuna planeeringu menetlus on avalik ja igaühel on õigus osaleda planeerimismenetluses ja selle ajal avaldada arvamust planeeringu kohta.

## 9. Nõuded detailplaneeringu vormistamisele

Planeering vormistatakse planeeringu kaustana ja planeeringu lisade kaustana. Planeeringu kausta koostab planeerija. Planeering koosneb planeerimise tulemusena valminud seletuskirjast ja joonistest, mis täiendavad üksteist ja moodustavad ühtse terviku. Planeeringu lisade kausta, mis sisaldab menetlusega seotud dokumente, komplekteerib Valga Vallavalitsuse ehitus- ja planeerimisteenistus. Planeerija koostab detailplaneeringu lisad, mis on vajalikud detailplaneeringu lahenduse põhjendamiseks.

Planeering koostatakse menetluse läbiviimiseks digitaalselt (seletuskiri doc või rtf formaadis, joonised dgn või dwg, võimaluse korral mxp, shp või gdb formaadis). Planeeringu vormistamisel lähtutakse riigihalduse ministri 17.10.2019 määrusest nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“. Kõik vormistatud dokumendid viiakse ka pdf kujule. Lisaks allkirjastab planeerija detailplaneeringu digitaalselt ühe digikonteinerina, millesse kuuluvad järgmised dokumendid:

- Seletuskiri (1 pdf fail),
- Joonised (iga joonis eraldi pdf fail),
- Jooniste fail või failid CAD või GIS failina.

**Kui detailplaneeringu koostamise käigus muutuvad lähteseisukohad ulatuses, mis ei muuda planeeringu eesmärgi saavutamist oluliselt ja Valga Vallavalitsuse planeeringu- ja**

**keskkonna komisjon on muudatused heaks kiitnud, siis ei kuulu detailplaneeringu algatamise korralduse lisa 1 muutmisele Valga Vallavalitsuse poolt.**