

OÜ *K&M* PROJEKTBÜROO

68604 TÕRVA VILJANDI 2
TEL 763 3301
REG NR 10171174
MTR EP;EO;EG;EK 10171174 - 0001

TÄHIS: 24010
HUVITATUD ISIK: ARHITEC OÜ
MIIDURANNA TEE 53, VIIMSI
KORRALDAJA: VALGA VALLAVALITSUS
PUIESTEE TN 8, VALGA LINN

**VALGA LINNA PIKK TN 1 JA SELLE LÄHIALA
DETAILPLANEERING
ESKIISLAHENDUS
VALGA LINN, VALGA VALD, VALGAMAA**

Juhataja: Tiiu Loorman

Dipl. maastikuarhitekt: Kadri Pilm

TÕRVA
NOVEMBER 2024

SISUKORD

A Seletuskiri

1. Planeeringu koostamise alus ja eesmärk.....	2
2. Olemasolev olukord ja analüüs.....	3
2.1 Olemasoleva olukorra ja planeeringuala mõjuala kirjeldus ning analüüs.....	3
2.2 Vastavus strateegilistele planeerimisdokumentidele.....	4
3. Lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed.....	6
4. Detailplaneeringu planeerimisettepanek	6
4.1 Planeeringuala kruntideks jaotamine.....	6
4.2. Krundi hoonestusala ja ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanek koos põhjendusega.....	7
4.2.1 Krundi hoonestusala.....	7
4.2.2 Ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanek	7
4.2.3 Ranna ja kalda kaitse eesmärkide tagamine.....	8
4.3. Krundi ehitusõigus	9
4.4. Ehitiste arhitektuurilised ja kujunduslikud ning ehituslikud tingimused.....	9
4.5. Juurdepääsuteede asukohad ja liiklus- ning parkimiskorraldus.....	10
4.6. Haljastus ja heakord ning vertikaalplaneerimine.....	10
4.7. Tehnovõrgud ja -rajatised.....	11
4.7.1. Tehnovõrkude kaitsevööndid ja kujad.....	11
4.7.2. Veevarustus ja reoveekanaliseerimine.....	11
4.7.3. Sademevesi.....	11
4.7.4. Elektri- ja sidevarustus, välisvalgustus	11
4.7.5. Soojavarustus	11
4.8. Tuleohutus.....	12
5. Üldplaneeringu muutmise ettepanek.....	12
6. Servituutide seadmise vajadus.....	12
7. Kuritegevuse riske vähendavad tingimused.....	13
8. Keskkonnatingimuste seadmine ja asjakohaste mõjude hindamine.....	13
9. Detailplaneeringu elluviimine.....	14

Seletuskirjas on esitatud järgmised skeemid (kõigi väljatrükk A4 formaadis):

Skeem 1. Väljavõte Valga linna üldplaneeringust (2007)

Skeem 2. Väljavõte Valga maakonnaplaneeringu 2030+ Ruumiliste väärtuste kaardist (2017)

Skeem 3. Ehituskeeluvööndi vähendamine planeeringualal

Foto 1. Foto tanklast aastast 1960

B Joonised

DP-1 Situatsiooniskeem ja kontaktvöönd, skeem, väljatrükk A4 formaadis

DP-2 Tugiplaani, M 1:500, väljatrükk A3 formaadis

DP-3 Põhijoonis, M 1:500, väljatrükk A3 formaadis

DP-4 Planeeritud liiklusskeem, M 1:500, väljatrükk A3 formaadis

1. Planeeringu koostamise alus ja eesmärk

Planeeringu koostamise aluseks on Valga Vallavolikogu otsus 25. oktoober 2023 nr 80 detailplaneeringu algatamise ja lähteseisukohtade kinnitamise ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise kohta. Detailplaneeringu koostamine on vajalik kuna:

- detailplaneeringu koostamine on nõutav Valga linnas ehitusloakohustusliku hoone püstitamiseks. Planeeringuga soovitakse saada ehitusõigus uue teenindushoone rajamiseks;
- planeeringuala piirneb Räni ojaga, millele laienevad looduskaitsealadest tulenevad kalda kasutamise kitsendused. Arvestades kavandatavate tegevustega ning linnalise keskkonnale omase maakasutusega, tuleb planeeringu koostamisel kaalumisele Räni oja ehituskeeluvööndi vähendamine. Ehituskeeluvööndi vähendamine on võimalik üksnes läbi detailplaneeringu menetluse, mis sisaldab kehtiva üldplaneeringu muutmise ettepanekut.

Valga linna üldplaneeringu (kehtestatud Valga Linnavolikogu 25. mai 2007 määrusega nr 6) muutmise ettepanekut sisaldava detailplaneeringu koostamise eesmärk on kavandada Räni oja kaldale Pikk tn 1 maaüksusele funktsionaalne ja kaasaegsetele nõudmistele vastav Circle K teenindusjaama uus teenindushoone ja teeninduseks vajalikud rajatised. Olemasoleva teenindusjaama hoone asemele kavandatakse veoautode tankimisplatsi rajamist ning uue teenindusjaama asukohana nähakse krundi lõunaosa.

Detailplaneeringu koostamis osapooled:

- ▲ detailplaneeringu koostamise korraldaja ja tellija - Valga Vallavalitsus
- ▲ huvitatud isik – Arhitec OÜ, esindab Andres Orav
- ▲ planeerija - K & M Projektbüroo OÜ, Kadri Pilm (dipl.maastikuarhitekt, MD003372 magister).

Planeeringu koostamise aluskaardiks on Aabenest OÜ (litsents 579MA, töö nr 22025G) poolt 11.04.2022 koostatud geodeetiline alusplaan. Alusplaani on täiendatud Räni org 3 maaüksuse osas Aabenest OÜ poolt tööga 24006G 15.01.2024. Geodeetilise alusplaani koordinaadid on L-Est 97 süsteemis, kõrgused EH2000 süsteemis, mõõtkava M 1:500.

Planeeringu koostamise käigus on arvestatud järgmiste dokumentidega:

- ▲ Valga linna üldplaneering, kehtestatud Valga Linnavolikogu 25.05.2007 määrusega nr 6
- ▲ Valga valla koostatav üldplaneering, algatatud Valga Linnavolikogu 28.09.2018 otsusega nr 74
- ▲ Valga maakonnaplaneering 2030+ (kehtestatud Valga maavanema 15.12.2017 korraldusega nr 1-1/17-417)
- ▲ Eelhindang Valga linnas Circle K kinnistu Pikk tn 1 detailplaneeringu strateegilise keskkonnamõju hindamise vajalikkuse kohta. Lisa 2 Valga Vallavolikogu 25.10.2023 otsusele nr 80
- ▲ Planeerimisalane seadusandlus ja standardid

Planeeringuala läheduses kehtivad järgmised detailplaneeringud:

DP1998-003, Valga Linnavalitsuse 06.10.1999 korraldusega nr 480 kehtestatud Valga linna Tartu ja Pika tänavate vahelise maa-ala detailplaneering (kehtiv osaliselt).
DP1997-004, Valga Linnavalitsuse 21.10.1998 korraldusega nr 722 kehtestatud Valga linnas kv 130, 131 „Pihlaka“ krundijaotuskava ja detailplaneering.
DP2007-015, Valga Linnavalitsuse 07.05.2008 korraldusega nr 162 kehtestatud Tartu tn 84 ja selle lähiümbruse detailplaneering.

Kehtivate planeeringutega on arvestatud.

2. Olemasolev olukord ja analüüs

2.1 Olemasoleva olukorra ja planeeringuala mõjuala kirjeldus ning analüüs

Planeeringuala suurus on ligikaudu 0,4 ha. Planeeringuala asub Valga linna Pika ja Tartu tänava ringristmiku kõrval. Planeeringualasse on hõlmatud Pikk tn 1 maaüksus terviklikult ja Räni org 3 maaüksus osaliselt.

Tabel 1. Planeeringuala andmed

Krundi nimetus	Pikk tn 1	Räni org 3
Katastriüksuse number	85401:011:0060	85501:001:0884
Pindala (m ²)	3046	2148, planeeringusse haaratud sellest ca 924 m ²
Maa kasutamise sihtotstarve	Ärimaa 100%	Üldkasutatav maa 100%
Omandivorm	Eraomand	Munitsipaalomand

Andmed: Maa-amet, märts 2024

Planeeringuala kirdepiiril asub Räni oja (registrikood VEE1012101), millel on seadusest tulenevad kaitsevööndid. Ojast teisele poole kirdesse jääb suur ehituspood (K-Rauta), põhja suunas asuvad Transpordi tänava äri- ja tööstuspiirkonna hooned ja teise keti (Olerex AS) multifunktsionaalne tankla. Planeeringualast loodesse ja lääne suunda jääb väikeelamupiirkond. Kagu ja edela suunas on Pedeli jõgi ja jõeluht ning paisjärvedega puhkeala.

Olerex AS Valga tankla ja planeeringualast kagu suunas asuv Atria Eesti AS Valga tootmisüksus on kantud C-kategooria ohtlike ettevõtete nimekirja ja nende ohuala katab detailplaneeringuala täies ulatuses. Vastavalt kemikaaliseadusele on ohtlik ettevõtte ehk C-kategooria ettevõtte käitis, kus kemikaali käideldakse ohtlikkuse alammäärast suuremas ja künniskogusest väiksemas koguses. Ohtliku kemikaali käitleja määrab oma ettevõtte ohtlikkuse lähtuvalt käideldavate kemikaalide maksimaalsest võimalikust kogusest. Lähtuvalt ettevõtte ohtlikkusest koostab ettevõtte käitaja dokumendid hädaolukorra lahendamiseks. C-kategooria ehk ohtliku ettevõtte puhul tuleb koostada teabeleht, riskianalüüs ja ettevõtte hädaolukorra lahendamise plaan. Dokumentatsioon sisaldab läbimõeldud plaani, mida ja millises järjekorras ohu korral tehakse ja kuidas ohualas asuvaid inimesi ja avalikkust hoiatatakse ja teavitatakse. C-kategooria ettevõtte ohuala ulatus planeeringualale ei too kaasa täiendavaid piiranguid ega kitsendusi.

Maapinna kõrgused jäävad oja ääres vahemikku 44,50-46,95 m üle merepinna. Räni org 3 krundil on madalaim koht 43,17 m. Pika tänava ääres ulatuvad kõrgemad kohad kuni 48,00 m üle merepinna. Suuremal osal alal langeb maapind ühtlaselt oja ja Pedeli luha suunas. Oja ääres ja Räni org 3 krundil on järsud langused.

Pikk tn 1 krundile on juurdepääs nii Pikalt kui ka Tartu tänavalt. Mõlema tänava ääres on planeeringuala pool jalgratta- ja jalgteed.

Planeeringualal on jätkuvalt töötav multifunktsionaalne tankla. Ehitisregistrisse on kantud teenindusjaam (EHR 111027577), ehitatud Ehitisregistri kohaselt 1994. a või varem.

Planeeringualal on olemasolevad ühendused kõigi vajalike tehnovõrkudega. Tehnovõrkude puhul tuleb arvestada järgmiste kaitsevöönditega:

- ▲ Vee- ja kanalisatsioonitorustiku (sh survekanalisatsioonitorustik), mille siseläbimõõt on

alla 250 mm ja mis on paigaldatud kuni 2 m sügavusele, kaitsevööndi ulatus on torustiku telgjoonest mõlemale poole 2 meetrit. Suurematel ja sügavamatel torustikel on kaitsevöönd laiem

- ⤴ Sideehitise kaitsevöönd on 1 m sideehitisest või sideehitise välisseinast sideehitisega paralleelse mõttelise jooneni
- ⤴ Elektripaigaldiste maakaabelliini kaitsevöönd on piki kaablit kulgev ala, mida mõlemalt poolt piiravad liini äärmistest kaablitest 1 meetri kaugusel paiknevad mõttelised vertikaaltasandid.

Planeeringualale ulatuvad järgmised piirangud:

- ⤴ Räni oja veekaitsevöönd – 10 m põhikaardile kantud veekogu piirist
- ⤴ Räni oja ehituskeeluvöönd – 25 m põhikaardile kantud veekogu piirist
- ⤴ Räni oja piiranguvöönd – 50 m põhikaardile kantud veekogu piirist

Räni oja ei ole kantud avalikult kasutatavate veekogude nimekirja (Vabariigi Valitsuse 09.12.2021 korraldus nr 426).

Pedeli jõe paisjärvest väljavoolu esimesed ca 500 m on looduskaitse all, kuna seal on III kategooria kaitsealuse liigi elupaik – hink (*Cobitis taenia*).

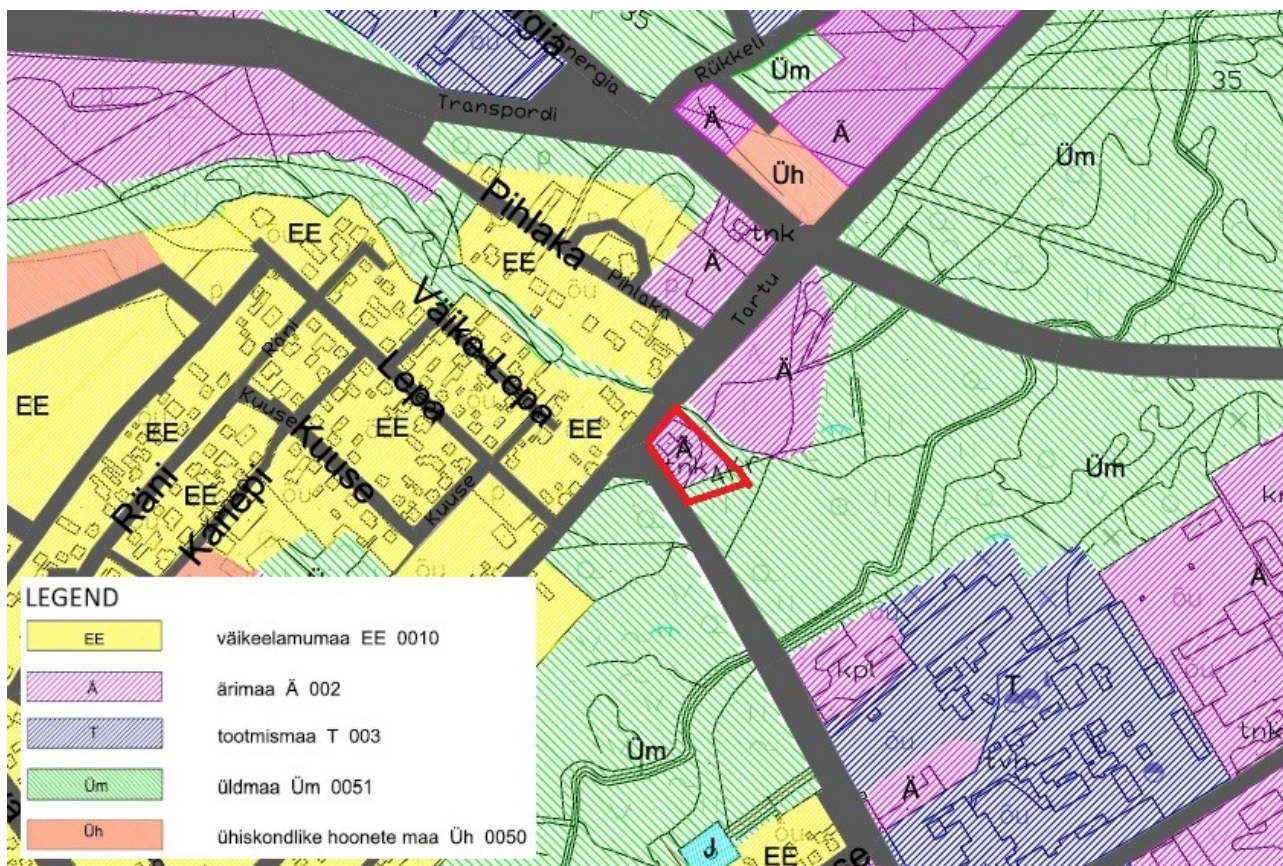
2.2 Vastavus strateegilistele planeerimisdokumentidele

Planeeringualal kehtib osaliselt **Tartu ja Pika tänavate vahelise maa-ala detailplaneering** (DP1998-003), mis on kehtestatud 06.10.1999. Detailplaneeringuala ulatub Räni org 3 krundi osas osaliselt ka käesoleva planeeringu alale. Valga Linnavalitsuse 07.05.2008 korraldusega nr 162 kehtestatud **Tartu tn 84 ja selle lähiümbruse detailplaneering** (DP2007-015) määrab Räni org 3 maa-alale transpordimaa (L). Seletuskirja punktis 1 toodud detailplaneeringuid arvestatakse käesoleva planeeringu lahenduses.

Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud Valga linna üldplaneeringuga (kehtestatud 25.05.2007) ning Valga maakonnaplaneeringuga 2030+ (kehtestatud 15.12.2017). Väljavõtte Valga linna üldplaneeringust on toodud skeemil 1.

Valga linna üldplaneeringuga on Pikk tn 1 krundi maa kasutamise juhtotstarbeks määratud ärimaa (Ä), mis on kooskõlas detailplaneeringu eesmärgiga. Räni org 3 krundi juhtotstarbeks on määratud üldmaa (Üm) (vt skeem 1), kuid see on muudetud 2008. aastal kehtestatud Tartu tn 84 ja selle lähiümbruse detailplaneeringuga (DP2007-015) transpordimaaks (L). Koostatavas Valga valla üldplaneeringus on Räni org 3 määratud transpordimaaks. Käesoleva planeeringuga soovitakse Räni org 3 krundile välja ehitada tänavat, mida saab kasutada Pikk tn 1, Tartu tn 84 kinnistutele ja Pedeli luhale juurdepääsuks.

Üldplaneeringus on Pedeli jõgi ja selle lammiala, linnapark, Räniorg ja Tambre mets määrataud maakondliku tähtsusega väärtuslikuks alaks. Üldplaneeringu piirangute joonisel on välja toodud ka looduskaitsealuse (RTI 2004, 38, 258) kohased ranna- ja kalda kaitsevööndid. Pikk tn 1 olemasolev hoone ja rajatised on ehitatud ehituskeeluvööndisse. Käesoleva planeeringuga soovitakse krundi ehitusõigus viia kooskõlla looduskaitsealuse ja üldplaneeringuga. Selleks tehakse ettepanek vähendada ehituskeeluvööndit.

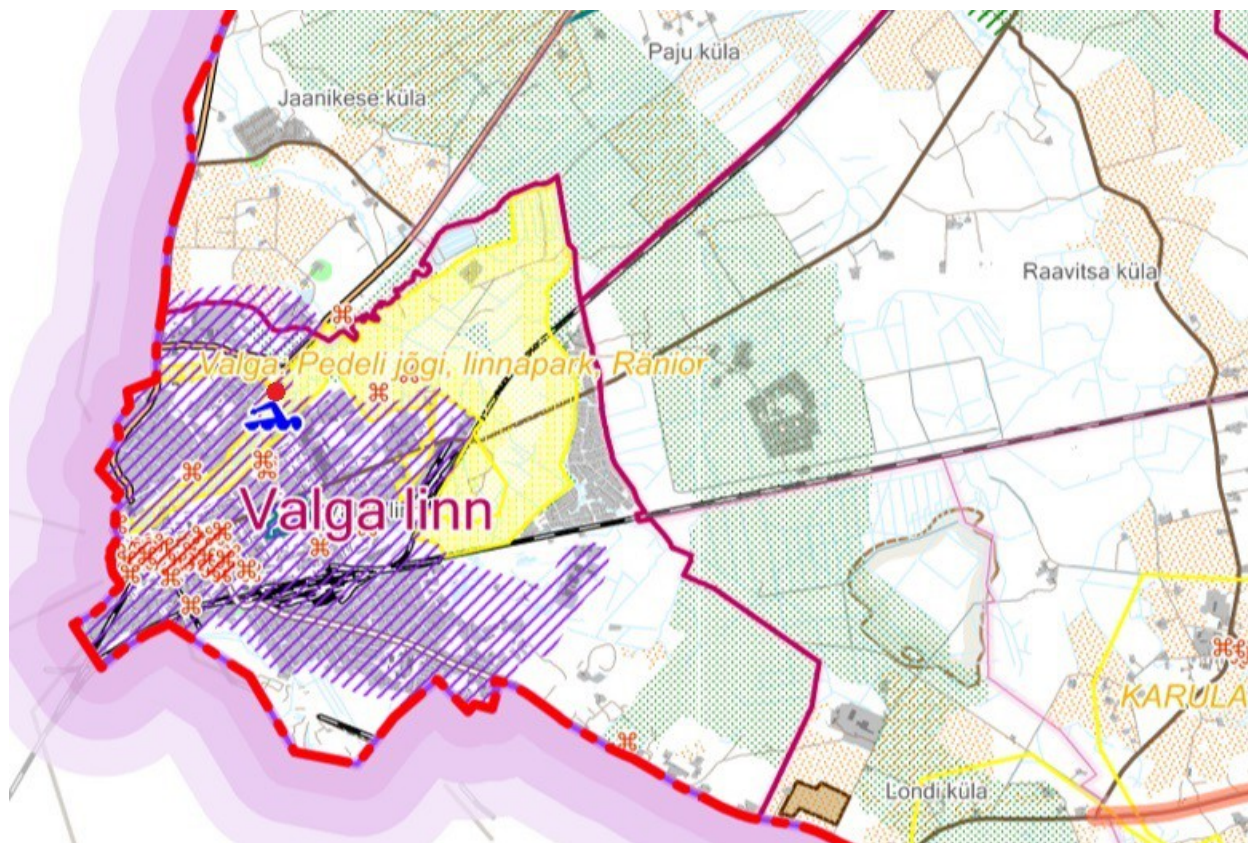


Skeem 1. Väljavõte Valga linna üldplaneeringust (2007). Punase joonega tähistatud detailplaneeringu ala

Valga maakonnaplaneeringus 2030+ on hinnatud väärtuslikuks maastikuks Valga Pedeli jõgi, linnapark ja Ränniorg. Need moodustavad olulise osa Valga linna rohelisest võõndist ja omavad rekreatsiooniväärtust. Planeeringuala jääb vahetult väärtusliku maastiku äärde ulatudes Ränni org 3 osas ka väärtuslikule maastikule. Väljavõtte maakonnaplaneeringu ruumiliste väärtuste kaardist on toodud skeemil 2.

Maakonnaplaneeringu asustuse suunamise kaardimaterjali kohaselt asub planeeringuala linnalise keskkonna ja rohelise võrgustiku piiril. Joonisel on toodud ka ohtlike ettevõtete asukohad koos piiranguvadega.

Käesolev detailplaneering ei ole vastuolus kehtiva Valga maakonnaplaneeringuga.



Skeem 2. Väljavõte Valga maakonnaplaneeringu 2030+ Ruumiliste väärtuste kaardist (2017). Punase täpiga on tähistatud detailplaneeringu ala, lilla triibutus on linnalise asustuse ala ja kollane väärtuslik maastik.

Arvestades algatatava detailplaneeringu eesmärgiga, Valga linna üldplaneeringuga, planeerimiseseadusega ja looduskaitseeseadusega, sisaldab käesolev detailplaneering Valga linna üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut Räni oja kalda ehituskeeluvööndi vähendamiseks.

3. Lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed

Planeeringuala asub Valga linna Rükkelitootmis- ja ettevõtlusalal, täpsemalt roheala ja väikeelamute piirkonna üleminekualal kuuludes ise osaliselt nii ettevõtlusala kui ka roheala alla. Arhitektuurselt on väikeelamupiirkonnas 1-2 korruselised elamud, krundil valdavalt kaks kuni kolm hoonet. Ehituspoe territooriumil on suured viihalli tüüpi hooned, ärimaadel ühekorruselised hooned.

Planeeringuala läheduses muinsuskaitse ja pärandkultuuri objekte ei asu.

4. Detailplaneeringu planeerimisettepanek

4.1 Planeeringuala kruntideks jaotamine

Planeeringuala krundijaotus jääb samaks. Säilivad olemasolevad maaüksuste piirid (vt seletuskirja punkt 2.1 tabel 1). Valga linna üldplaneeringuga (2007) üldmaaks (Üm) määratud Räni org 3 krundi kasutamise sihtotstarve on täpsustatud 2008. aastal kehtestatud detailplaneeringuga ja määratud transpordimaaks (L). Käesoleva detailplaneeringuga

kavandatakse Räni org 3 krundile tee- ja tänava maa-ala (LT) ehk transpordimaa (L). Transpordimaa kasutusotstarbega krunt on mõeldud Pikk tn 1 ja Tartu tn 84 juurdepääsu parandamiseks. Samuti on selle tänava kaudu võimalik tagada juurdepääs Pedeli luha puhkeala arendustele, mis seovad Pedeli virgesutsala ja Priimetsa terviserajad omavahel (allikas koostatav Valga valla üldplaneering, seis mai 2024).

4.2. Krundi hoonestusala ja ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanek koos põhjendusega

4.2.1 Krundi hoonestusala

Pikk tn 1 on ärimaa sihtotstarbega ja sellele määratakse hoonestusala 4 m kaugusele krundi piiridest ja Räni oja poolt hetkel kehtivast 25 m laisest ehituskeeluvööndi nurgast krundi idaosas sirge joonena Tartu tänava juurdepääsuni.

Räni org 3 krundile hoonestusala ei määrata. See jääb transpordimaaks ja sinna võib rajada vaid tee- ja tänavamaa funktsiooniga seotud rajatise.

4.2.2 Ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanek

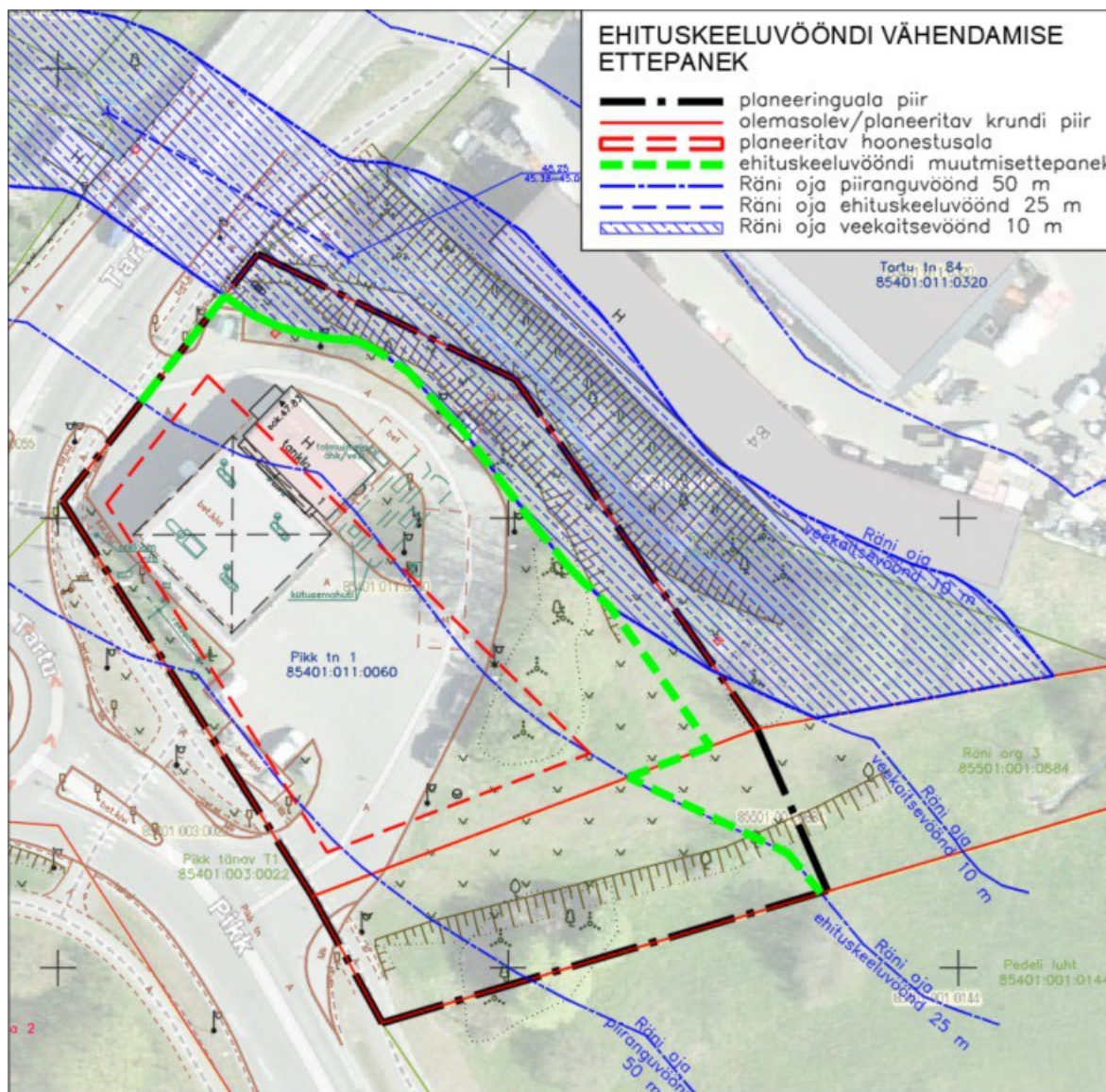
Looduskaitseeaduse kohaselt on ranna või kalda kaitse eesmärk on rannal või kaldal asuvate looduskoosluste säilitamine, inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine, ranna või kalda eripära arvestava asustuse suunamine ning seal vaba liikumise ja juurdepääsu tagamine (§34). Ranna ja kalda ehituskeeluvööndit võib suurendada või vähendada, arvestades ranna või kalda kaitse eesmärke ning lähtudes taimestikust, reljeefist, kõlvikute ja kinnisasjade piiridest, olemasolevast teede- ja tehnovõrgust ning väljakujunenud asustusest (§ 40).

Ehituskeeluvööndit soovitakse vähendada ärimaa kasutamiseks vajalike rajatiste, nagu liikumisteed, manööverdusalad, parkimisalad ning tankimisrajatised, ehitamiseks. Valgamaa vanadel fotodel (Foto 1, FB VaMF790_15) on tanklat Tartu maantee ja Pika tänava nurgal kujutatud juba 1960. aastal. Olemasolevad liikumisalad, -teed ja -platsid asuvad ligikaudu 10 m kaugusel Räni ojast. Tankla asukoht linna liiklussõlmes ja olulisel ristmikul on loogiline ja mugav. Planeeringus kajastatud tehnorajatistele laieneb looduskaitseeaduse §38 lõike 5 punktis 8 toodud erand, mille kohaselt ehituskeeluvööndis ei laiene ehituskeeld kehtestatud detailplaneeringuga kavandatud tehnovõrgule ja - rajatisele.



Foto 1. Foto tanklast aastast 1960

Arvestades Valga linna üldplaneeringus toodud ärimaa juhtfunktsiooni, olemasolevat pikaajast ärimaana kasutamist ning käesoleva planeeringu planeerimissetepanekut **tehakse ettepanek vähendada Räni oja ehituskeeluvööndit 10 meetrini ärimaale vajalike rajatiste ehitamiseks**. Ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanekut illustreerib Skeem 3 ja detailplaneeringu joonised.



Skeem 3. Ehituskeeluvööndi vähendamine planeeringualal.

4.2.3 Ranna ja kalda kaitse eesmärkide tagamine

Looduskaitseesadusest tulenevate ranna või kalda kaitse eesmärkide tagamine ehituskeeluvööndi vähendamisel:

▲ rannal või kaldal asuvate looduskoosluste säilitamine

Vastavalt käesoleva detailplaneeringu keskkonnamõjude strateegilisele eelhindangule ei kaasne kavandatava tegevusega olulist keskkonnamõju. Planeeritav piirkond on juba aastakümneid aktiivselt kasutuses sõidukite tankimise valdkonnas ning looduskooslused on võimalikud vaid väikesel osal praegusest ehituskeelualast. Sealgi on tegemist linnalise

keskkonnaga, mida on pidevalt niidetud. Planeeringualal ei asu maavarasid, looduskaitse aluseid objekte, Natura 2000 alasid, ega muid kaitsealasid.

Taimestikku mõjutatakse mahus, mis osas kõva kattega alad laienevad (ca 680 m²) ning likvideeritakse kaks poolkõrget pöösast. Kavandatavad tegevused ei mõjuta oluliselt õhukvaliteeti. Eelhinnangu kohaselt tuleb arvestada sellega, et Pikk tn 1 maaüksus asub Tartu ja Pika tänava ristumiskohas, mis on üks Valga linna suurima liikluskoormusega ringristmikke ning peamine õhusaaste ja müra tuleb tavalisest. Negatiivset mõju Räni ojaletale siiani täheldatud ei ole.

Looduskoosluste säilimiseks tuleb tähelepanu pöörata veekaitsevööndi taimestiku säilitamisele ja ka sinna kõrgema haljastuse rajamisele (pöösastik koos üksikute puudega).

△ inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine

Tähelepanu tuleb pöörata keskkonnakaitsemeetmetele: kogu platsi vihmavesi peab liikuma läbi puhastusseadmete, oja äärne ala piirata kõrge äärekiviga, veekaitsevööndisse haljastuspuhvri rajamine.

△ ranna või kalda eripära arvestava asustuse suunamine

Veekaitsevöönd jääb ehitustegevusest puutumatuks. Oja mõlemad kaldad on olnud aktiivses kasutuses aastakümneid. Ehituspoe abihoone asub veekaitsevööndi piiril, planeeringualal viiakse olemasolev teenindushoone ehituskeeluvööndist välja.

△ vaba liikumise ja juurdepääsu tagamine

Räni oja ei ole avalik veekogu ega avalikuks kasutamiseks määratud veekogu, seega puudub sellel kallasrada, kuhu peab olema tagatud juurdepääs. Küll aga on Räni oja planeeringuga piirnevas osas eraldi krundil sihtotstarbega 100% üldkasutatav maa. Maaüksus ei ole piiratud, seega omab juurdepääsu. Ehituskeeluvööndi vähendamine ei piira samuti vaba liikumist ega juurdepääsu.

4.3. Krundi ehitusõigus

Ehitusõigus on toodud detailplaneeringu põhijoonisel toodud tabelis.

Pikk tn 1 krundile on lubatud ehitada üks hoone maksimaalse hoonealuse pinnaga 250 m². Rohkem hooneid krundile lubatud ei ole (sh kuni 20 m² kuni 5 m kõrguseid hooneid). Olemasolev hoone lammutatakse. Uus hoone tuleb püstitada hoonestusala piiridesse. Detailplaneeringuga ei määrata ehitusjoont, katuse harjajoont ega katusekallet, kuid ehitatav teenindushoone, olemasolev/säilitatav varjualune ja muud lisatavad rajatised peavad arhitektuurselt moodustama ühtse terviku.

4.4. Ehitiste arhitektuurilised ja kujunduslikud ning ehituslikud tingimused

Ehitatav hoone peab olema igast küljest esteetiline ja vaadeldav. Kuna hoone on vaadeldav nii Tatu kui ka Pikalt tänavalt, siis peab hoone olema kolmest küljest selleks kujundatud. Fassaadid peavad olema mitmekesised ning linnaruumi ilmestavad, vältida tuleb tumma seina. Hoone fassaadile kinnitatavad tehnorajatised peavad olema varjatud või paigaldatud katusele või Räni oja poolsele küljele. Päikesepaneelide paigaldamine on lubatud katusele. Välisviimistluses kasutada kvaliteetseid materjale, imiteerivate materjalide kasutamine on keelatud. Ehitatav hoone ja rajatised peavad looma ühtse stiiliga keskkonna. Olemasolevad ja säilitatavad rajatiste välisilme kohandatakse loodava keskkonnaga. Kõik projekteeritavad hooned ja rajatised peavad olema vastavuses universaalse disaini nõuetega ning kasutatavad ja ligipääsetavad kõigile.

Detailplaneeringuga ei määrata hoone katuse ja seina välisviimistlusmaterjale. Ehitised tervikuna peavad olema ühtses stiilis ja kokkusobivad nii värvidelt, materjalidelt kui ka mahult. Hoone ja rajatiste ehitusprojekt kooskõlastada Valga vallaarhitektiga Ehitisregistri keskkonnas.

Valga vald on lisatud kõrgendatud radooniriskiga maa-alade loetellu Keskkonnaministri 30.07.2018 vastu võetud määruse nr 28 „Tööruumide õhu radoonisisalduse viitetase, õhu radoonisisalduse mõõtmise kord ja tööandja kohustused kõrgendatud radooniriskiga

töökohtadel¹ lisas. Tankla teenindushoone ehitusprojektis arvestada võimaliku riskiga ja projekteerida vajalikud lahendused riski vähendamiseks.

4.5. Juurdepääsuteede asukohad ja liiklus- ning parkimiskorraldus

Planeeringualale on kaks olemasolevat juurdepääsu – Tartu tänavalt ja Pikalt tänavalt. Tartu tänava juurdepääs jääb olemasolevale kohale. Pika tänava juurdepääs nihutatakse Räni org 3 krundile, millelt saab Pikk tn 1 krundile olema üks sisse- ja üks väljapääs. Veoautode võimalikud liikumisteed koos pööramisraadiustega on toodud joonisel DP-4. Juurdepääsude laius peab vastama minimaalselt sadulauto pööramisraadiusele mõlemal tänaval. Krundisisesed liikumisteed ja manööverdusalad arvestada vastavalt standardile Linnatänavad EVS 843:2016.

Parkimine lahendada Pikk tn 1 krundil arvestades tankla vajadusi. Linnatänavate standardi parkimismormatiivi kohaselt tuleb väikeelamute piirkonnas tagada 1 parkimiskoht tankla 20 m² suletud brutopinna kohta. Seega nõutav parkimiskohtade arv selles tanklas on kuni 12 (arvestusega, et ehitatakse 1-korruselise teenindushoone). Parkimiskohtade arv korrigeerida projektis vastavalt ehitise tegelikule suurusele. Arvestada ka liikumisraskustega inimeste vajadustega. Planeeringus on ette nähtud asukoht jalgrattahoidjatele välipiknikuala juures.

Parkimiskohtade asukohtade paigutamisel tuleb arvestada vastavalt standardile EVS 812-5:2014 Ehitiste tuleohutus. Osa 5: Kütuserminalide ja tanklate tuleohutus järgmiste nõuetega:

- parkimisala peab asuma 6 m kaugusel või kaugemal tankurist, mahuti tuulutuspüstiku suudmest ning tuletööde ja lahtise tule kasutamise ruumidest
- vähemalt 3 m kaugusel balloonide hoiukohast ja
- vähemalt 4 m kaugusel süttiva pinnakihiga tankla hoonest või mis iganes tulepüsivusega hoone välisseinas olevast ukse-, akna või muust avast.

Planeeringuala äärsetel tänavatel kehtib asulas liikumise kiiruspiirang ehk 50 km/h. Planeeringuala asub tänavate ristil, kus on liiklemist reguleeritud ringristmikuga, seega kiirused ringristmikule sõites ja seal ära sõites on pigem väikesed.

Planeeringuala juurdepääsul tagada tänavale avanevad nähtavuskaugused minimaalselt tasemel rahudav (7 m), paremal juhul tasemel hea (10 m).

4.6. Haljastus ja heakord ning vertikaalplaneerimine

Räni org 3 krundile tänava rajamiseks on vaja seal maapinda tõsta kuni 1 m võrra. Olemasolevat nõlva tuua kagu poole, et võimaldada maa-ala kasutuselevõtt transpordimaana. Olemasolevatele tehnovõrkudele tagada nõuetekohased sügavused.

Vastavalt Valga linna üldplaneeringule peab ettevõtlusaladel olema haljastusega kaetud 20% kogupindalast ning sellest 60% peab olema kõrghaljastatud. Käesolevas planeeringualahenduses on Pikk tn 1 krundil haljastatud alade osakaal 22%, millest kõrghaljastatud ligikaudu 60%. Räni org 3 krundil on planeeringuala piires haljastatud ligikaudu 45%, millest 75% on kõrghaljastatud. Mõlemale krundile on ette nähtud kõrghaljastatud alad, mis on toodud planeeringu põhijoonisel. Tänaväärsetele haljasaladele rajada madalate ilupõõstega alasid.

Tagada jäätmekäitluse korraldamine kogu planeeringualal. Prügikastid peavad asuma mugavates ja loogilistes asukohtades, peab olema võimalik jäätmeid sorteerida liigiti. Tagada ala korrashoid ja likvideerida prügistamine ja lekked nii kiiresti kui võimalik.

4.7. Tehnovõrgud ja -rajatised

Pikk tn 1 krundil on olemasolevad ühendused kõigi vajalike tehnovõrkudega. Krundi hoonestuse projekteerimisel lahendada tehnovõrkude ühendused koostöös tehnovõrkude valdajatega.

4.7.1. Tehnovõrkude kaitsevööndid ja kujad

Tehnovõrkude puhul arvestada järgmiste kaitsevöönditega:

- ⤴ Vee- ja kanalisatsioonitorustiku, mille siseläbimõõt on alla 250 mm ja mis on paigaldatud kuni 2 m sügavusele, kaitsevööndi ulatus on torustiku telgjoonest mõlemale poole 2 meetrit
- ⤴ Maakaabelliini maa-ala kaitsevöönd on piki kaablit kulgev ala, mida mõlemalt poolt piiravad liini äärmistest kaablitest 1 meetri kaugusel paiknevad mõttelised vertikaaltasandid
- ⤴ Õhuliini kaitsevööndi ulatus on mõlemal pool liini telge kuni 1 kV nimipingega liinide korral 2 m ja 1-35 kV nimipingega liinide korral 10 m
- ⤴ Sideehitise kaitsevööndi ulatus maismaal on 1 m mõlemal pool sideehitist.

Vee- ja kanalisatsioonitorustiku kaitsevööndi ulatus tuleneb Keskkonnaministri määrusest nr 76 16.12.2005 Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus (§2 lg 2 p 1). Maakaabelliini ja sideehitise kaitsevööndi ulatus on määratud Majandus- ja taristuministri määrusega 25.06.2015 nr 73, Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded.

4.7.2. Veevarustus ja reoveekanaliseatsioon

Eesti põhjavee kaitstuse kaardi 1:400 000 kohaselt (Maa-ameti geoloogiline kaardimaterjal) on planeeringualal põhjavesi hästi kaitstud ehk väga madala reostustundlikkusega. Aluspõhjaks on devoni ladestu liivakivi.

Pikk tn 1 krundil on olemasolev ühendus vee- ja kanalisatsioonitorustikuga. Liitumispunktid säilitatakse, krundisisene torustik projekteerida ringi vastavalt hoone asukohale ja vajadustele.

4.7.3. Sademevesi

Tankla sademevesi tuleb käidelda nõuete kohaselt (vt ka seletuskirja p 8). Sademevesi koguda kokku ja suunata veepuhastusseadmesse (õli- ja liivapüüdur), peale puhastamist suunata sademevesi Räni ojja. Peale puhastuseadmeid tuleb rajada proovivõtukaev, millest saab kontrollida puhastatud vee kvaliteeti. Loodusesse suunatav heitvesi peab vastama Keskkonnaministri 08.11.2019 määrusele nr 61 Nõuded reovee puhastamise ning heit-sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainetesisalduse piirväärtused.

4.7.4. Elektri- ja sidevarustus, välisvalgustus

Pikk tn 1 krundil on olemasolev elektri- ja sideühendus ning lahendatud krundi välisvalgustus. Liitumised säilivad. Projekteerida ümber vastavalt muutunud vajadustele.

4.7.5. Soojavarustus

Planeeringuala ei kuulu Valga linna kaugküttepiirkonda (Valga linna üldplaneering, 2007). Hoone küte lahendada lokaalsena. Soositud on taastuvate energiaallikate kasutamine.

4.8. Tuleohutus

Olemasolev tankla ei ole kantud Päästeameti suurõnnetuse ohuga ettevõtete nimekirja, samuti ei ole see ohtlik ettevõtte vastavalt Majandus- ja Taristuministri 02.02.2016 määrusele nr 10 Kemikaali ohtlikkuse alammäär ja ohtliku kemikaali künniskoguse ning ettevõtte ohtlikkuse kategooria määramise kord. Kui rajatavas tanklas ladustatavate põlevvedelike kogused suurenevad või lisandub teisi ohuallikaid, siis tuleb tegevus ümber hinnata ja vajadusel teostada riskianalüüs.

Vastavalt Siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ peab tule leviku takistamiseks ühelt ehitiselt teisele olema ehitistevaheline kuja 8 m. Käesolevas planeeringus on tagatud 4 m kuja krundi piirist, seega naaberkruntidele rajatavate hoonetevaheline kuja vähemalt 8 m.

Planeeringualale ehitatav tankla teenindushoone on IV kasutusviisiga (teenindushoone, tankla kauplusehoone). Hoone minimaalne tulepüsivusklass on TP-2, maksimaalne korruselisus on 2 ja kõrgus 9 m.

Lähim olemasolev tuletõrjervee hüdrant asub Tartu ja Pika tänava ringristmikul ca 60 m kaugusel planeeritava hoone asukohast. Vastavalt standardile EVS 812-5:2014 Ehitiste tuleohutus. Osa 5: Kütuseterminalide ja tanklate tuleohutus kohaselt on maksimaalne vahe tankla ja hüdrandi vahel 100 m, seega tuletõrjevesi on tagatud. Tankla arvestuslik tulekahju kestvus on 3 h, tulekustutusvee arvestuslik vooluhulk on vähemalt 5 l/s.

Hoone tuleohutuspaigaldised määratakse hoone projektiga.

5. Üldplaneeringu muutmise ettepanek

Käesoleva detailplaneeringuga tehakse ettepanek Valga linna üldplaneeringu muutmiseks. Muutmissettepanek on seotud Räni oja ehituskeeluvööndi vähendamisega planeeringuala piires.

Vastavalt looduskaitseadusele on kuni 25 ruutkilomeetri suuruse valgalaga oja ehituskeeluvööndi laiuseks 25 m. Käesoleva detailplaneeringuga tehakse ettepanek vähendada Räni oja ehituskeeluvööndit 10 meetrini, et jätkata olemasolevat äritegevust Pikk tn 1 krundil. Hoonestusala on käesoleva planeeringuga määratud ehituskeeluvööndist väljapoole. Ehituskeeluvööndit vähendatakse vastavalt detailplaneeringu skeemil 3 toodud joonisele eesmärgiga rajada krundile vajalikud teed ja muud rajatised.

Valga linna üldplaneeringu Tabelisse 4 (lk 25) lisada märkus:

Räni oja ehituskeeluvööndi vähendamine Valga linna Pikk tn 1 ja selle lähiala detailplaneeringu ala ulatuses: Räni oja ehituskeeluvööndit on vähendatud 25 meetrilt 10 meetrile Pikk tn 1 krundi ja selle lähiala detailplaneeringu ala ulatuses planeeringuga kavandatud tegevuste elluviimiseks.

Räni oja ehituskeeluvööndi vähendamine kanda Valga linna üldplaneeringu joonisele Piirangud detailplaneeringu Skeem 4 alusel.

6. Servituutide seadmise vajadus

Planeeringualale ulatuvad olemasolevad kesk- ja madalpingel elektrikaablid ja survekanalisatsioonitorustik, mis teenindavad ka naaberkinnistuid. Pikk tn 1 krundile on seatud isiklik kasutusõigus Elektrilevi OÜ kasuks lepingu alusel 12.04.2023.

Räni org 3 on munitsipaalmaa, millele ei ole isiklikku kasutusõigust tehnoõrkude talumiseks seatud.

Planeeringu tugiplaanil on välja toodud naaberkinnistuid teenindavad tehnoõrgud koos nende servituudiala/servituudiettepaneku koridoridega.

7. Kuritegevuse riske vähendavad tingimused

Kuritegevuse riske vähendavate abinõude osas on lähtutud CPTED (*Crime Prevention Through Environmental Design*) korra- ja kaitsejatele mõeldud käsiraamatust (Levald, Sibul, et al, 2015). CPTED lähenemine jagab laiema keskkonna kuritegevuse ennetamise seisukohast kuueks erinevaks teemaks. Alljärgnevalt on neid käsitletud äärelinna teenindusmaa seisukohast:

^ *Territoriaalsus*

See on selgepiiriline territooriumi eristamine kõrvalasuvast linnaruumist. Tanklal peab olema selge sisse- ja väljapääs nii sõidukitele kui ka jalgsi liiklejatele. Ühene hoonete ja rajatiste arhitektuur, mis soosib rajatiste vaid eesmärgipärast kasutamist ning erineva funktsionaalsusega alade kujundamine ja piiramine nii, et alade erinevus oleks ka ruumiliselt tajutav.

^ *Järelvalve*

Videovalve koos häälkäskluste ja hoiatamise edastamise võimalusega. Jälgimise eelduseks on nähtavus: et ala oleks võimalik jälgida, peab seal olema valgus ja vaateväli. Väliala peab olema pimedal ajal valgustatud. Haljastus avab vajalikke ja piirab mittevajalikke vaateid.

^ *Juurdepääsu kontroll*

Kuna tegemist on avalikku teenust pakkuva äritegevusega, siis potentsiaalsete klientide eest ala sulgeda ei saa. Küll aga saab luua turvalise koha töötajate jaoks. Üldist turvatunnet saab tõsta kui sõlmida leping turvafirmaga piirkonna ja hoone kontrolliks ja valveks. Häire andmise võimalus läbi nupuvajutamise. Mittesobiva käitumisega inimeste kiire korralekutsumine ja territooriumilt ära saatmine.

^ *Sihimärgi kindlustamine*

Hoonete füüsiline turvalisus ja kujundus, et raskendada ruumidesse sisenemist või vandaalitsemist: vajadusel kiiresti nupust või kangist lukustatavad/riivistatavad ukSED/aknad. Sissেমurdmisele/vandaalitsemisele peab järgnema kohene vali alarm, mis ehmatab ja peletab sissেমurdja enne kui ta jõuab suuremat kahju teha. Rajatised ja välimööbel kohtkindlalt paigaldatud.

^ *Kuvand/juhtimine*

Piirkond ei tohi välja näha kulunud ja hoolitsemata. See soodustab üha uusi kuritegusid ja ka turvatunde kadumist. Lõhutatud ja/või rikutud inventar asendada võimalikult kiiresti. Lähiumbrus ja selle haljastus hoida hoolitsetuna. Prügikaste tühjendada regulaarselt ja vastavalt vajdusele.

^ *Positiivse kasutamise hõlbustamine*

Meeldiv keskkond, hea teenindus, valgustus ja turvalisuse tunne loob positiivse kogemuse.

8. Keskkonnatingimuste seadmine ja asjakohaste mõjude hindamine

Koos detailplaneeringu algatamisega jäeti algatamata sama detailplaneeringu keskkonnamõju strateegiline hindamine, sest kavandatava tegevusega ei kaasne olulist mõju keskkonnale. Detailplaneeringuga kaasneva keskkonnamõju kohta on koostatud eelhinnang. Koostatud eelhinnangu kohaselt ei kaasne detailplaneeringuga kavandatu elluviimisel olulist keskkonnamõju, mis võiks ületada tegevuskoha keskkonnataluvust, põhjustada keskkonna pöördumatuid muutusi või seada ohtu inimese tervise ja vara. Kavandatava tegevusega ei kaasne ka kumulatiivset ega olulist piiriülest mõju.

Eelhinnangus tuuakse välja olulisemana:

Mõju maakasutusele – haljasalade vähenemine ja ehitusperioodi aegsed pinnasetööd.

Mõju veestikule – kuigi planeeringuga soovitakse vähendada ehituskeeluvööndit, siis olemasolevat olukorda see oluliselt ei muuda. Ka praegu ulatub asfalteeritud ja äärekiviga piiratud ala veekaitsevööndini. **Sademevett ei tohi juhtida asfalteeritud aladelt otse Räni oja. Asfaltkatte serv peab jätkuvalt olema piiratud kõrge äärekiviga ja sademevesi**

juhitud sademeveekanaliseerimise läbi vajalike puhastusseadmete.

Mõju õhukvaliteedile – planeeringuala asub Valga linna ühe suurema liikluskoormusega ringristmiku ääres ning suurem osa õhusaastest ja müra tuleb tavalisest liiklusest. Ehitustööde aegne müra, vibratsioon ja õhusaaste on ajutised.

Tankla hooneid ja rajatise planeerides arvestada standardis EVS 812-5:2014 Ehitiste tuleohutus. Osa 5: Kütuseterminalide ja tanklate tuleohutus toodud nõudeid. Tankimisplats tuleb vähemalt 3 m ulatuses ümber tankurite telje katta tugevdatud pinnakattega, et vältida pinnasesse valgumist võimaliku põlevvedeliku väljavoolu korral. Tankimisplats peab olema piiratud vähemalt 15 mm kõrguse servaga, mis takistab põlevvedeliku laialivalgumist ja lihtsustab selle kokkukogumist. Tanklas peab olema õlireostuse esmatõrje tarbeks vähemalt 50 kg absorbeerivat ainet ning vahendid kasutatud absorbeeriva aine kokkukogumiseks. Tankuri ümber ei tohi 5 m raadiuses olla lahtiseid auke ega avasid, mis suubuvad madalamatesse ruumidesse, kuhu võiks koguneda plahvatusohtlikke aineid.

Planeeringuala asub ohtlike c-kategooria ettevõtete ohualas (tankla ja lihatööstuse külmhoone). Kuna planeeringualal tegutseb samuti potentsiaalselt ohtlik ettevõtte, siis tuleb järgida kõiki vajalikke ohutusmeetmeid ja kontrollida ohtlike ainete koguseid.

Kuna Räni oja pole avalik ega avalikult kasutatav veekogu, siis sellel puudub kallasrada. Ojale pääseb teenindamiseks ja puhastamiseks ligi Pedeli luha poolt. Veekaitsevööndi 10 m laiune ala jääb oja teeninduspiirkonnaks.

9. Detailplaneeringu elluviimine

Kehtestatud detailplaneering määrab planeeringuala edaspidise maakasutuse ja on aluseks ehitusprojektide koostamiseks ning maakorralduslike toimingute läbiviimiseks. Koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigi kehtivatele seadustele, projekteerimismäärustele ja heale projekteerimistavale.

Detailplaneeringujärgse hoone ja rajatiste ehitusõiguse realiseerib krundi omanik. Tellida ehitusprojekt ja taotleda ehitusluba vastavalt Ehitusseadustikule.

Räni org 3 maaüksusele kavandatud tänav koos juurdepääsuteede, haljastuse ja vajaliku välisvalgustuse ning tehnorajatistega ehitatakse välja Valga Vallavalitsuse ja huvitatud isiku vahelises halduslepingus sõlmitud ulatuses.

Kehtestatud detailplaneeringu elluviimisega ei tohi kolmandatele isikutele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et ehitatavad ehitised ei kahjusta naaberkinnistute kasutamise võimalusi ehitamise perioodil ega ka hilisema kasutamise käigus. Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud hüvitab ehitise igakordne omanik, kelle poolt kahju põhjus lähtus.

Koostas:

Kadri Pilm