

Eelhindang Valga linnas Võru tn 22a maaüksuse ja selle lähiala detailplaneeringu strateegilise keskkonnamõju hindamise vajalikkuse kohta

Sissejuhatus

Käesoleva eelhindamise eesmärk on anda hinnang Võru tn 22a maaüksuse detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) algatamise vajalikkusele.

Detailplaneeringu eesmärk on luua eeldused olemasoleva alakasutatud kinnistu terviklikuks ümberarendamiseks, määraes ehitusõiguse korterelamute ning äri- ja büroohoonete rajamiseks. Planeering toetab Valga linna elamufondi uuendamist, uute korterite rajamist ning kvaliteetse ja jätkusuutliku linnakeskkonna kujunemist. Samuti toetab planeering Valga valla arengukavas seatud eesmäärke ettevõtluse arendamisel ja ettevõtjasõbraliku ärikeskkonna loomisel, võimaldades rajada kaasaegseid äri- ja büroopindu.

Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 33 lõike 1 kohaselt ei kuulu kavandatav detailplaneering nende strateegiliste planeerimisdokumentide hulka, mille koostamisel tuleb keskkonnamõju strateegiline hindamine kohustuslikus korras läbi viia. Samas näeb sama seaduse § 33 lõike 2 punkt 1 ette, et keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise vajalikkust tuleb kaaluda juhul, kui koostatav detailplaneering sisaldab kehtiva üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut.

Planeerimisettepanek on kehtivat Valga linna üldplaneeringut muutev. Üldplaneeringu kohaselt on Võru tn 22a maaüksuse piirkonna juhtotstarbeks määratud väikeelamumaa, kus on lubatud kuni kahe korteriga elamud, ridaelamud ning kuni kahekorruselised kolme ja enama korteriga korterelamud. Detailplaneeringuga kavandatakse maaüksuse jagamine ehitusõigusega kruntideks ning ehitusõiguse määramine kuni viiekorruseliste äri-, büroo- ja korterelamute rajamiseks, mistõttu erineb kavandatav lahendus üldplaneeringus määratud maakasutus- ja hoonestustingimustest.

Eeltoodust tulenevalt on Valga Vallavalitsusel kohustus hinnata detailplaneeringu elluviimisega kaasneva võivaid keskkonnamõjusid ning otsustada, kas detailplaneeringu koostamisel on vajalik algatada keskkonnamõju strateegiline hindamine. Eelhindamine on koostatud lähtudes keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seadusest ning asjaomastest juhendmaterjalidest lähtuvalt.

Strateegilise planeerimisdokumendi ja kavandatava tegevuse lühikirjeldus

Koostatav detailplaneering hõlmab Valga linnas asuvat Võru tn 22a maaüksust (katastritunnus 85401:008:1010). Planeeringuala suurus on ligikaudu 0,48 ha. Planeeringuala paikneb Valga linna keskuse lähialal Võru tänava ääres väljakujunenud linnalises keskkonnas. Ala ümbritseb mitmekesine hoonestus, sealhulgas elu-, äri-, tootmis- ja transpordifunktsiooniga hooned. Planeeringuala on hästi ligipääsetav ning varustatud vajaliku tehnilise taristuga (joonis 1).

Planeeringualal paikneb olemasolev elamu koos abihoonetega. Kinnistu on võrreldes ümbritsevate elamukruntidega suurem ning osaliselt alakasutatud. Detailplaneeringu koostamise eesmärk on luua eeldused maaüksuse terviklikuks ümberarendamiseks ja senisest intensiivsemaks kasutamiseks.

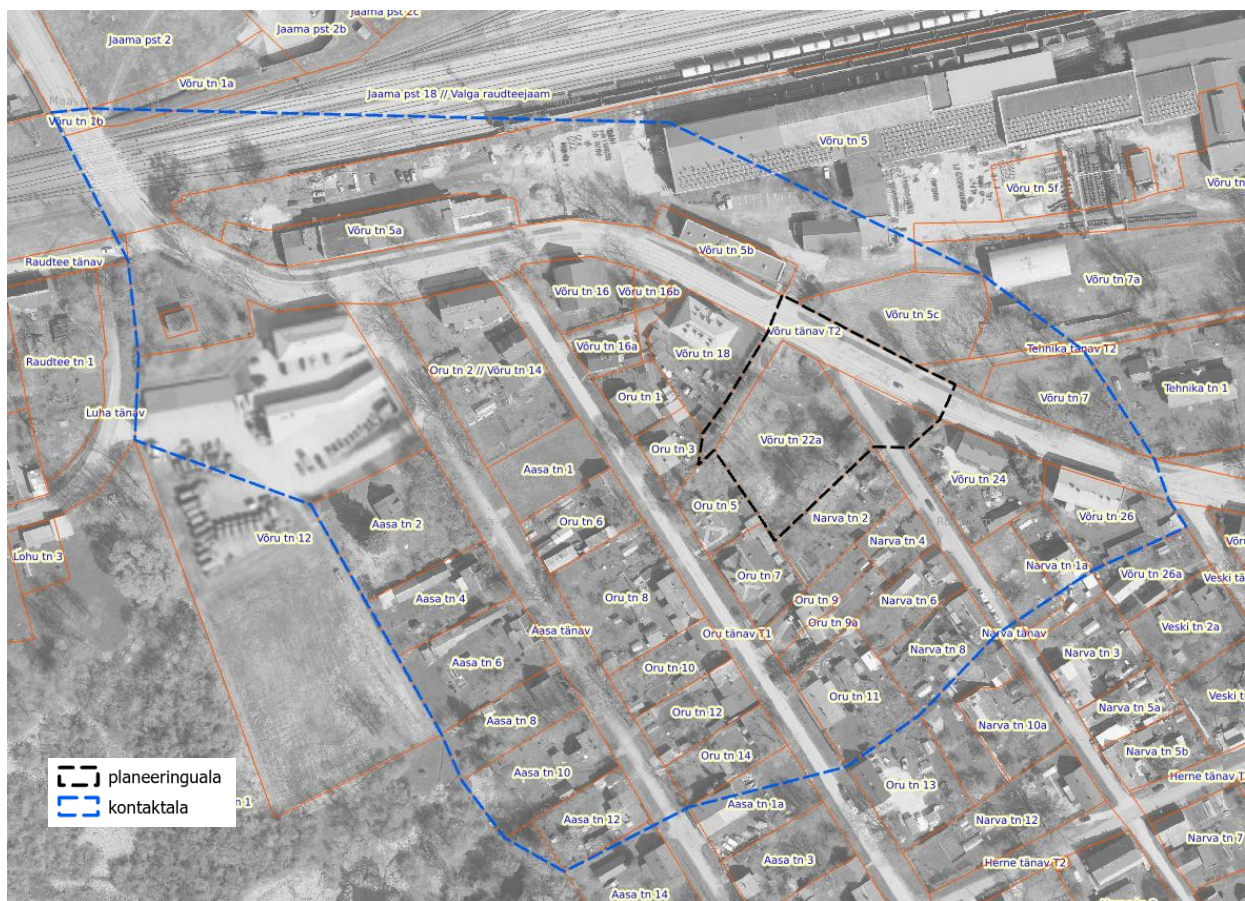
Detailplaneeringuga kavandatakse olemasoleva kinnistu jagamine neljaks ehitusõigusega krundiks ning ehitusõiguse määramine kuni kahe äri- ja büroohoone ning kahe korterelamu rajamiseks. Kavandatavate hoonete kõrguseks on taotluse kohaselt kuni viis maapealset ja üks maa-alune

korrus. Planeeringuga soovitakse lahendada olemasoleva amortiseerunud elamu lammutamine ning parkimise, tehnovõrkude, haljastuse ja sademevee käitlemise.

Planeeringu eesmärk on toetada Valga linna elamufondi uuendamist, uute eluruumide rajamist ning ettevõtluskeskkonna arengut. Planeeringuga soovitakse luua eeldused kaasaegse segafunktsiooniga linnaruumi kujunemiseks, kus on ühendatud elamis-, äri- ja büroofunktsioonid.

Planeerimisettepanek on kehtivat Valga linna üldplaneeringut muutev. Kehtiva üldplaneeringu kohaselt on planeeringuala juhtotstarbeks väikeelamumaa, kuid detailplaneeringuga kavandatakse suurema ehitustihedusega ning kõrgema hoonestusega segafunktsiooniline hoonestus. Seetõttu sisaldab detailplaneering üldplaneeringu muutmise ettepanekut maakasutuse juhtotstarbe ning hoonestustingimuste osas.

Detailplaneeringuga määratakse ehitusõigus, hoonestustingimused, liiklus- ja parkimiskorraldus, tehnovõrkude põhimõtteline lahendus, haljastuse ja heakorrastuse tingimused ning muud planeerimiseseaduse § 126 kohased ülesanded ulatuses, mis on vajalikud planeeringu eesmärgi saavutamiseks.



Joonis 1. Planeeringuala piir (aluskaart: MaRu 2026)



Foto 1. Vaade Võru tänavalt planeeringualale



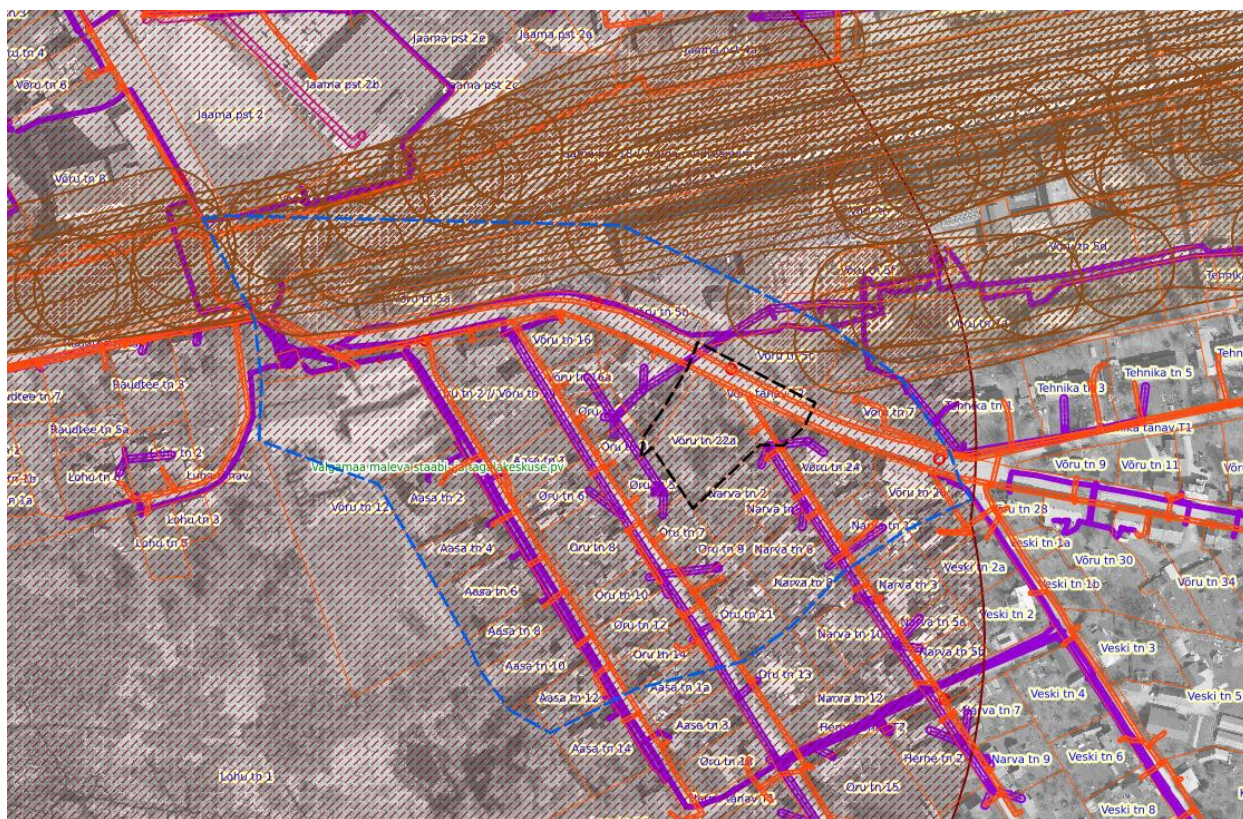
Foto 2. Vaade planeeringualale piki Võru tänavat

Seos teiste strateegiliste planeerimisdokumentidega

Planeeringuala kohta kehtib Valga linna üldplaneering. Üldplaneeringu kohaselt on Võru tn 22a maaüksuse piirkonna juhtotstarbeks määratud väikeelamumaa. Üldplaneeringu järgi on piirkonda lubatud rajada kuni kahe korteriga elamuid, ridaelamuid ning kuni kahekorruselisi kolme ja enama korteriga korterelamuid. Samuti on määratud krundi maksimaalse täisehituse osakaal ning haljastuse miinimumnõuded.

Koostatava detailplaneeringuga kavandatakse maaüksuse jagamine ehitusõigusega kruntideks ning ehitusõiguse määramine kuni viiekorruseliste äri-, büroo- ja korterelamute rajamiseks. Sellest tulenevalt sisaldab detailplaneering ettepanekut muuta kehtivat üldplaneeringut maakasutuse juhtotstarbe ning hoonestustingimuste osas.

Planeeringualale ulatuvad riigikaitseks kitsendused. Planeeringuala kitsenduste ulatus on esitatud skeemil 2 (link MaRu kitsenduste kaardile <https://xgis.maaamet.ee/xgis2/page/link/u5RRVeLG>).



Joonis 2. Planeeringuala kitsendustega hõlmatus (allikas: MaRu 2026)

Hoonestus ja linnakeskkond

Planeeringuala paikneb Valga linna keskuse lähialal väljakujunenud linnalises keskkonnas Võru tänava ääres. Tegemist on hea ligipääsetavusega piirkonnaga, mis on seotud linna peamiste teenuste, ühistranspordi ja tehnilise taristuga. Planeeringuala jääb ligikaudu 500 meetri kaugusele Valga linna peamisest arenguteltjast raudteejaam – Vabaduse tänav – Kesk tänav – Keskväljak ning kuulub keskuse funktsionaalsesse mõjualasse.

Planeeringuala kontaktvööndis domineerib elumumaa kasutus. Piirkonnas paiknevad peamiselt ühe- ja kahekorruselised väikeelamud ning kahekorruselised korterelamud. Samas esineb lähiümbruses ka ettevõtlus-, tootmis- ja transpordifunktsioone, eelkõige Võru tänavast põhja poole jääval alal, kus ajalooliselt raudteega seotud hoonestust kasutatakse osaliselt ettevõtlus- ja tootmistegevuseks. Seetõttu on piirkond kujunenud erinevate maakasutusfunktsioonide kokkupuutekohaks.

Lähipiirkonna hoonestust iseloomustab hoonete paiknemine tänavajoonel, mis loob Võru tänava äärde selgelt tajutava tänavaruumi. Hoonete põhimahud paiknevad valdavalt tänava ääres ning abihooned kruntide sisemuses. Kontaktala elamukruntide suurus jääb valdavalt vahemikku 800–1500 m² ning keskmine krundi suurus on ligikaudu 1200 m². Planeeringuala on ümbritsevatel elamukruntidest suurem ning moodustab piirkonnas eristuva arenduspotentsiaaliga maaüksuse.

Kontaktvööndi elukondliku hoonestuse kõrgus jääb vahemikku 6–15 meetrit, kusjuures valdav osa hoonetest on 6–9 meetri kõrgused. Keskmine hoonestuskõrgus on ligikaudu 8,4 meetrit. Piirkonnas domineerib madal kuni keskmise kõrgusega hoonestus, kuid esineb ka üksikuid kõrgemaid hooneid.

Planeeringuala ja selle lähiümbrust iseloomustab kõrghaljastuse oluline osakaal, mis kujundab piirkonna ruumilist identiteeti ning pehmendab hoonestatud keskkonda. Avaliku ruumi kasutus

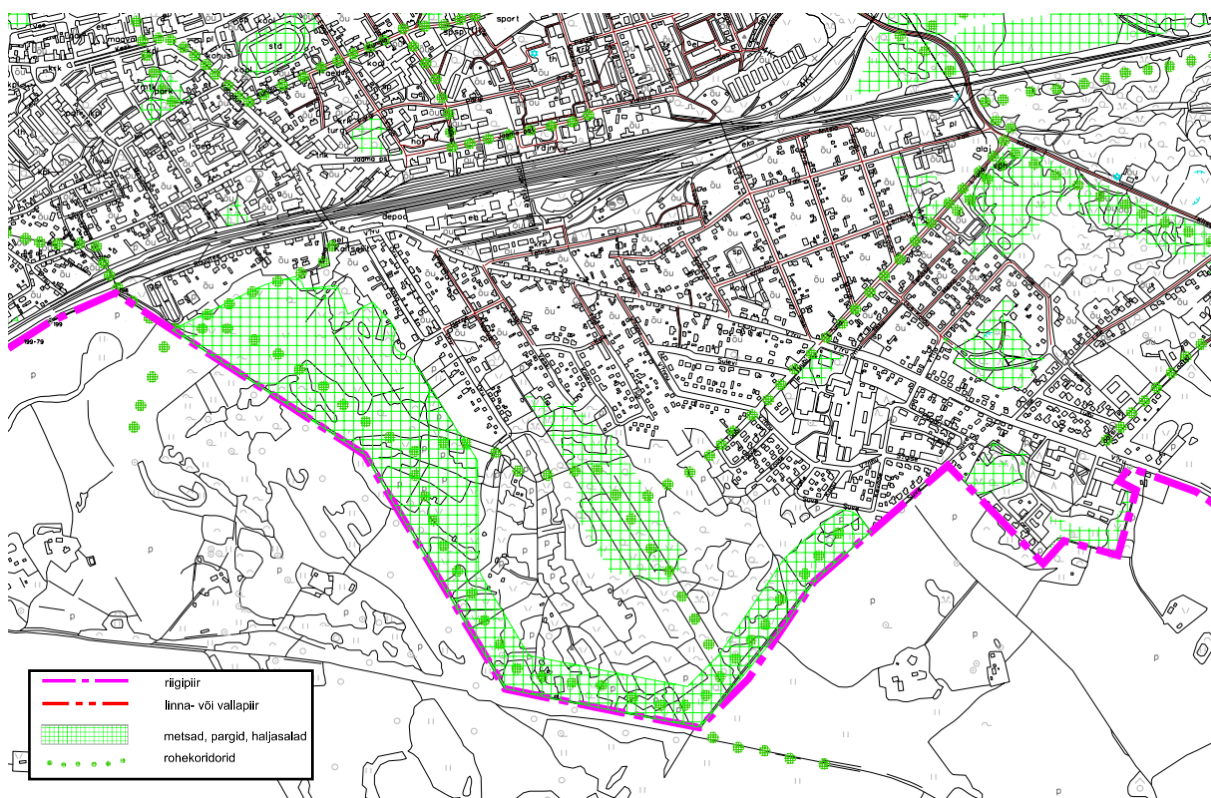
piirdub peamiselt tänavaruumiga ning olulisi vaatekoridore planeeringualal ei esine. Peamised vaatesuunad avanevad piki Võru tänavat kesklinna ja äärelinna suunas.

Planeeringuala läheduses paikneb XX sajandi arhitektuuripärandit esindav Narva tn 2 funktsionalistlik elamu. Kuigi tegemist ei ole kultuurimälestisega, on hoone piirkonna arhitektuurilises kontekstis väärtuslik ning selle olemasoluga tuleb planeeringulahenduse koostamisel arvestada.

Looduskeskkond, haljastus ja rohealad

Planeeringuala paikneb väljakujunenud linnalises keskkonnas, kus looduslikud kooslused puuduvad ning keskkond on valdavalt inimtegevuse tulemusena kujunenud. Planeeringuala ja selle lähiümbrust iseloomustab siiski märkimisväärne kõrghaljastuse osakaal, mis paikneb nii eraomandis olevatel elamukruntidel kui ka tänavaruumis ning moodustab olulise osa piirkonna ruumilisest identiteedist ja elukeskkonna kvaliteedist.

Valga linna üldplaneeringu kohaselt on planeeringualale lähimaks oluliseks rohealaks Kapstamõisa looduslik ala. Planeeringuala ise ei paikne rohevõrgustiku ega üldplaneeringus määratud puhke- või roheala koosseisus.



Joonis 3. Väljavõte Valga linna rohevõrgustiku kaardist (allikas: <https://valga.ee/wp-content/uploads/2025/09/Rohevork-oktoober-2010.pdf>)

Kaitstavad loodusobjektid

Maa- ja Ruumiameti ja EELise andmetel ei paikne planeeringuala ega selle vahetu mõjuala kaitsealal, Natura 2000 võrgustiku alal, püsielupaigas ega rohevõrgustiku alal.

Pinnas, geoloogia ja radoon

Planeeringuala paikneb Valga linna väljakujunenud linnalises keskkonnas. Ala on pikaajalise inimtegevuse mõjualas ning pinnakatet iseloomustavad valdavalt linnalised ja ümberkujundatud

mullad. Planeeringuala geoloogilised tingimused ei ole teadaolevalt erandlikud ega sea maakasutusele olulisi piiranguid.

Keskkonnaministri 30.07.2018 määruse nr 28 „Kõrge või väga kõrge radooniriskiga alad ning pinnase radoonisisalduse mõõtmise ja hoone radoonihutuse tagamise kord“ kohaselt paikneb Valga vald kõrge radooniriskiga maa-alal. Sellest tulenevalt tuleb ehitiste projekteerimisel arvestada radoonihuga ning vajaduse korral rakendada radoonihutuse tagamiseks ehituslikke meetmeid vastavalt kehtivatele nõuetele.

Detailplaneeringuga ei kavandata tegevusi, mis eeldaksid olulises mahus pinnase kaevandamist või tooksid kaasa olulise mõju geoloogilisele keskkonnale.

Vesi ja sademevesi

Planeeringualal ega selle vahetus läheduses ei paikne pinnaveekogusid. Planeeringuala ei asu üleujutusohuga maa-alal ega veekaitseliselt tundlikus piirkonnas. Piirkond on varustatud ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni võrguga.

Põhjavesi on piirkonnas kaitstud ning planeeringuga ei kavandata tegevusi, mis võiksid tavapärase kasutuse korral põhjustada olulist mõju põhjavee kvaliteedile või kogusele.

Planeeringuala paikneb väljakujunenud linnalises keskkonnas, kus sademevee ärajuhtimine toimub olemasolevate sademeveesüsteemide kaudu. Valga linnas on sademeveesüsteemide läbilaskevõime valingvihmade ajal kohati piiratud, mistõttu tuleb detailplaneeringu koostamisel tähelepanu pöörata sademevee kohapealsele käitlemisele, immutamisele ja vooluhulkade hajutamisele. Planeeringulahenduse koostamisel tuleb arvestada kliimamuutustega kaasnevate sagedevate valingvihmadega ning eelistada looduslähedasi sademeveelahendusi.

Liiklus, müra ja õhukvaliteet

Planeeringuala peamised keskkonnahäiringud tulenevad Võru tänava liiklusest ning kaugemal paiknevast raudtee infrastruktuurist. Joonisel 4 on toodud väljavõte Valga valla mürakaardist. Valga valla mürakaardi kohaselt on linna peamiseks müraallikateks autoliiklus, raudteeliiklus ning üksikud tootmisettevõtted. Võru tänav on käsitletud ühe olulise liiklusrumaga seotud tänavana ning planeeringuala läheduses võib esineda eelkõige liiklusest tulenevat keskkonnamüra. Lisaks paikneb planeeringuala suhteliselt lähedal raudteelale, mistõttu mõjutab piirkonna mürausta ka raudteeliiklus.

Planeeringuala kontaktvööndis ei paikne teadaolevalt olulise keskkonnamõjuga tööstusettevõtteid, mille tegevus põhjustaks piirkonnas märkimisväärset tööstusmüra. Õhukvaliteeti mõjutavad peamiselt liiklusest tulenevad heitmed. Arvestades Valga linna liikluskõormust ja planeeringuala paiknemist väljakujunenud linnakeskkonnas, ei ole piirkonnas teada ulatuslikke õhukvaliteedi probleeme.

Planeeringu koostamisel tuleb hinnata kavandatava hoonestuse paiknemist liiklusrumade suhtes ning vajaduse korral kavandada meetmed välisõhu mürataseme nõuete täitmiseks. Samuti tuleb hinnata planeeringuga kaasnevat liikluskõormuse muutust ning tagada, et tehnoseadmetest ja hoonete kasutamisest tulenev müra ei põhjustaks häiringuid ümbritsevale elukeskkonnale.



Joonis 4. Välja võte Valga valla mürakaardist, liiklus- ja raudteemüra päeval (allikas: <https://valga.ee/wp-content/uploads/2025/09/Liiklus-ja-toostusmura-koos-1.pdf>)

Kultuuripärand

Planeeringualal ei paikne kultuurimälestisi. Planeeringuala läheduses asub XX sajandi arhitektuuripärandit esindav Narva tn 2 funktsionalistlik elamu, millega tuleb planeeringulahenduse koostamisel arvestada.

Inimkeskkond

Planeeringuala paikneb Valga linna väljakujunenud elukeskkonnas Kapstamõisa asumis. Planeeringuala kontaktvööndis domineerib elumumaa kasutus ning piirkonnas paiknevad peamiselt ühe- ja kahekorruselised väikeelamud ning korterelamud. Samal ajal esineb lähiumbruses ka äri-, tootmis- ja transpordifunktsioone, mistõttu on tegemist mitmekesise kasutusstruktuuriga linnakeskkonnaga.

Planeeringuala asub Valga linna keskuse lähialal ning on hästi seotud linna teenuste ja ühistranspordivõrgustikuga. Jälgikäigu kaugusel paiknevad haridusasutused, kaubandus- ja teenindusettevõtted, ühistranspordipeatused ning Valga raudteejaam. Planeeringuala asukoht võimaldab igapäevaste teenuste kasutamist ilma ulatusliku autokasutusega.

Piirkonna avalik ruum on valdavalt seotud tänavaruumiga. Planeeringuala lähiumbruses puuduvad suuremad avalikud puhkealad, kuid piirkonda iseloomustab ulatuslik kõrghaljastus nii eraomandis olevatel kinnistutel kui ka tänavaruumis, mis parandab elukeskkonna kvaliteeti ning loob visuaalselt rohelist linnaruumi.

Inimkeskkonda mõjutavad peamiselt Võru tänavalt lähtuv liikluskoormus ning sellest tulenev liiklusrum. Samuti mõjutab piirkonna keskkonnatingimusi läheduses paiknev raudteetaristu. Planeeringuala lähiumbruses ei paikne teadaolevalt selliseid olulise keskkonnamõjuga kaitisi, mis põhjustaksid ulatuslikke häiringuid inimese tervisele või heaolule.

Planeeringuala olemasolev asukoht väljakujunenud linnalises keskkonnas ning hea ligipääs teenustele, ühistranspordile ja tehnilisele taristule loovad eeldused ala edasiseks arendamiseks ning olemasoleva linnaruumi tõhusamaks kasutamiseks.

Tegevusega eeldatavalt kaasnev mõju

Mõju maakasutusele ja linnaruumile

Kavandatav hoonestus on kontaktvööndi olemasolevast hoonestusest kõrgem ja suurema ehitustihedusega. Sellega kaasneb muutus piirkonna ruumilises ilmes ning tänavaruumis tajutavas hoonestusstruktuuris. Kavandatava lahenduse mõju sõltub detailplaneeringu koostamise käigus täpsustatavast hoonete paiknemisest, mahulisest lahendusest, arhitektuursetest tingimustest ning avaliku ruumi kujundamisest. Planeeringu koostamisel tuleb hinnata hoonestuse sobivust ümbritsevasse linnaruumi ning põhjendada üldplaneeringus kavandatust suurema hoonestustiheduse ja kõrguse vajadust.

Arvestades planeeringuala asukohta väljakujunenud linnalises keskkonnas, olemasoleva tehnilise ja sotsiaalse taristu olemasolu ning piirkonna head ligipääsetavust, on tegemist eelkõige olemasoleva linnaruumi tihendamise ja tõhusama kasutamisega. Kavandatav maakasutuse muutus ei too kaasa looduslike või seni hoonestamata alade kasutuselevõttu, kuid võib mõjutada piirkonna senist ruumilist iseloomu ja linnapilti. Nende mõjude ulatus ja olulisus on hinnatav detailplaneeringu koostamise käigus.

Eeldatavad mõjud maakasutusele ja linnaruumile on kohaliku ulatusega. Käesolevas etapis ei ole võimalik lõplikult hinnata kavandatava hoonestuse mõju linnaruumile, kuna planeeringulahendus ei ole veel välja kujunenud. Mõju ulatus, iseloom ja võimalikud leevendusmeetmed täpsustuvad detailplaneeringu koostamise käigus, sealhulgas hoonestuse mahu, kõrguse, paiknemise ja arhitektuurse lahenduse määramisel. Käesoleva eelhindamise koostamise etapis ei ole alust eeldada, et kavandatav tegevus võiks kaasa tuua sellise olulise negatiivse mõju maakasutusele või linnaruumile, mis tingiks strateegilise keskkonnamõju hindamise algatamise vajaduse.

Mõju inimesele ja elukeskkonnale

Detailplaneeringu elluviimisega kaasneb piirkonna kasutusintensiivsuse suurenemine ning muutus olemasolevas elukeskkonnas. Võrreldes olemasoleva olukorraga lisanduvad planeeringualale uued elu-, äri- ja büroofunktsioonid ning suureneb piirkonnas viibivate inimeste arv. Sellest tulenevalt võib eeldada ka planeeringuala kasutuskooormuse ning liikuvuse suurenemist.

Planeeringuala kontaktvööndis paiknevad valdavalt ühe- ja kahekorruselised väikeelamud ning korterelamud. Kavandatav hoonestus on olemasolevast hoonestusest kõrgem ja suurema ehitustihedusega, mistõttu võib see mõjutada naaberkinnistute kasutustingimusi, sealhulgas vaateid, privaatsust ning päikesevalguse kättesaadavust. Mõju ulatus sõltub hoonete täpsest paiknemisest, kõrgusest ja mahulisest lahendusest ning seda tuleb detailplaneeringu koostamise käigus täiendavalt hinnata. Vajadusel tuleb kavandada meetmed mõju leevendamiseks.

Planeeringuala paikneb väljakujunenud linnakeskkonnas aktiivse liiklusega Võru tänava ääres. Planeeringu elluviimisega võib kaasneda liikluskooormuse suurenemine nii sõiduautode kui ka teenindava transpordi osas. Samuti võib suureneda liiklusest ja tehnoseadmetest tulenev müra- ja vibratsioon. Detailplaneeringu koostamisel tuleb hinnata kavandatava tegevuse mõju müratasemele ning vajaduse korral näha ette meetmed nõuetekohase elukeskkonna tagamiseks.

Planeeringuala lähiümbruses puuduvad koolid, haiglad, hooldekodud või muud eriti tundliku kasutusega objektid, mille kasutustingimusi kavandatud tegevus võiks otseselt mõjutada. Planeeringuala ümbritseb valdavalt elamumaa kasutusega linnakeskkond, kus võimalikud mõjud avalduvad eelkõige lähinaabruses paiknevatele kinnistutele.

Positiivse mõjuna võimaldab planeering olemasoleva alakasutatud ja amortiseerunud kinnistu korrastamist ning uute elu-, äri- ja büroofunktsioonide lisandumist piirkonda. Planeeringu elluviimine võib parandada linnaruumi kvaliteeti, toetada piirkonna elavnemist ning suurendada teenuste ja töökohtade kättesaadavust linnakeskuse lähialal.

Arvestades planeeringuala paiknemist väljakujunenud linnalises keskkonnas, olemasolevat taristut ning asjaolu, et võimalikud mõjud on peamiselt kohaliku ulatusega ja planeeringulahenduse kaudu leevendatavad, ei ole käesoleva eelhindamise koostamise etapis alust eeldada olulise negatiivse mõju avaldumist inimese tervisele või elukeskkonnale keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse tähenduses.

Mõju liiklusele, mürale ja õhukvaliteedile

Detailplaneeringuga kavandatakse olemasoleva alakasutatud elamumaa ümberarendamine elu-, äri- ja büroofunktsiooniga hoonestuseks, mistõttu kaasneb piirkonnas liikluskooormuse suurenemine võrreldes olemasoleva olukorraga. Planeeringuala paikneb väljakujunenud linnakeskkonnas Võru tänava ääres, kus on olemas toimiv tänavavõrk, ühistranspordiühendused ning jalakäijate ja kergliiklejate liikumisvõimalused. Arvestades planeeringuala suhteliselt väikest suurust ning asukohta linnakeskuse mõjualas, ei ole ette näha liikluskooormuse sedavõrd suurt kasvu, mis põhjustaks olulisi muutusi piirkonna liikluskorralduses või teede läbilaskevõimes.

Planeeringu elluviimisega kaasneb ehitusperioodil ajutine liiklussageduse suurenemine ning ehitusmasinate kasutamisest tulenev müra ja õhusaaste. Tegemist on ajutise ja pöörduva mõjuga, mida on võimalik leevendada ehitustööde korralduse ning kehtivate keskkonna- ja tööohutusnõuete järgimisega.

Kasutusetapis on peamiseks müraallikaks piirkonda teenindav liiklus ning hoonete tehnoseadmed. Planeeringuala paikneb olemasoleva liiklusrumaga keskkonnas, kuna Võru tänav on üks Valga linna olulisemaid ühendustänavaid. Valga valla mürakaardistamise andmete kohaselt ei paikne planeeringuala piirkonnas olulise tööstusmüra mõjualad, kuid liiklusrumaga mõju tuleb planeeringu koostamisel täpsustada ning vajadusel kavandada leevendusmeetmed. Uute eluhoonete kavandamisel tuleb tagada keskkonnaministri kehtestatud müra normtasemetega täitmine elu- ja puhkealadel. Samuti tuleb planeeringus seada tingimused tehnoseadmete paiknemisele ja projekteerimisele selliselt, et nende kasutamisest tulenev müra ei põhjustaks häiringuid naaberkinnistutel.

Õhukvaliteedi seisukohalt ei ole kavandatud tegevus seotud oluliste paiksete saasteallikate rajamisega. Planeeringuga ei kavandata tootmistegevust ega muid tegevusi, mis võiksid põhjustada märkimisväärsed õhusaaste heitmeid. Liikluskooormuse teatav suurenemine võib kaasa tuua väheste transpordist pärineva õhusaaste kasvu, kuid arvestades kavandatava arenduse mahtu ja asukohta olemasolevas linnakeskkonnas, ei ole mõju ulatuslik ega piirkonna õhukvaliteeti oluliselt halvendav.

Eeltoodust tulenevalt võib eeldada, et detailplaneeringu elluviimisega kaasnev mõju liiklusele, müratasemele ja õhukvaliteedile on valdavalt lokaalne ning leevendusmeetmete rakendamisel ei ole mõju oluline keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse tähenduses.

Planeeringu koostamise käigus tuleb vajadusel täpsustada liikluskorralduse, müra ja tehnoseadmete mõjusid ning määrata asjakohased leevendusmeetmed.

Mõju haljastusele ja kliimakindlusele

Planeeringuala ja selle lähiümbrust iseloomustab märkimisväärne kõrghaljastuse osakaal, mis kujundab piirkonna ruumilist identiteeti ning parandab kohalikke mikrokliimatingimusi. Detailplaneeringu elluviimisega kaasneb olemasoleva hoonestuse lammutamine ning maaüksuse ümberkujundamine, mistõttu ei saa välistada olemasoleva haljastuse osalist või täielikku likvideerimist ehitustegevuse käigus.

Arvestades planeeringuala paiknemist väljakujunenud linnakeskkonnas ning selle suhteliselt väikest pindala, on mõju haljastusele eeldatavalt lokaalne ega avalda olulist mõju Valga linna rohevõrgustikule, ökoloogilistele seostele ega piirkonna loodusväärtustele. Planeeringuala ei paikne rohevõrgustiku alal, kaitstaval loodusobjektil ega muul keskkonnatundlikul maa-alal.

Detailplaneeringu koostamise käigus hinnatakse olemasoleva kõrghaljastuse säilitamise võimalusi ning määratakse tingimused uushaljastuse rajamiseks. Planeeringulahenduses tuleb tagada piisava kõrghaljastuse olemasolu ning eelistada kohalikke ja piirkonnale iseloomulikke taimeliike. Samuti tuleb haljastus siduda avaliku ruumi, parkimisalade ja hoonestuse lahendusega viisil, mis parandab elukeskkonna kvaliteeti ja vähendab hoonestuse negatiivseid keskkonnamõjusid.

Kliimamuutustega kohanemise seisukohast võimaldab detailplaneering rakendada kliimakindlaid lahendusi, sealhulgas suurendada sademevee kohapealset immutamist ja viibeaega, vähendada liigset kõvakattega pindade osakaalu ning kasutada haljastust kuumasaare efekti leevendamiseks. Kõrghaljastuse säilitamine ja juurde rajamine aitab parandada varjestatust, vähendada suviseid kuumastresse ning toetada sademevee looduslähedast käitlemist.

Planeeringuala olemasolev maakasutus on alakasutatud ning arendustegevuse suunamine olemasoleva tehnilise taristuga varustatud linnasisesele alale aitab vähendada survet hoonestada uusi seni kasutamata alasid. Selline lähenemine on kooskõlas kestliku maakasutuse, kompaktse linnaruumi arendamise ning kliimamuutustega kohanemise põhimõtetega.

Eeldatavalt ei kaasne detailplaneeringu elluviimisega olulist negatiivset mõju haljastusele ega kliimakindlusele. Mõju ulatus on kohalik, pöörduv ning seda on võimalik detailplaneeringu tingimuste kaudu vältida või leevendada. Seetõttu ei ole alust eeldada olulise keskkonnamõju tekkimist käesoleva mõjuvaldkonna lõikes.

Mõju pinnasele ja veele

Planeeringuala paikneb väljakujunenud linnalises keskkonnas ning on varasemast inimtegevusest mõjutatud. Tegemist on hoonestatud maa-alaga, kus domineerivad linnalised mullad. Planeeringualal ega selle lähiümbruses ei paikne veekogusid ning ala ei asu teadaoleval üleujutusohuga maa-alal.

Detailplaneeringu elluviimisega kaasnevad ehitustööd võivad ajutiselt mõjutada pinnast kaevetööde ja tehnovõrkude rajamise tõttu. Mõjud on peamiselt ehitusaegsed ja lokaalsed. Ehitustegevuse käigus tuleb vältida pinnase ja põhjavee reostamist ning tagada jäätmete ja võimalike ohtlike ainete nõuetekohane käitlemine.

Hoonestuse ja kõvakattega pindade suurenemine võib mõjutada sademevee äravoolu. Piirkonna sademeveesüsteemi piiratud läbilaskevõimet arvestades tuleb planeeringus ette näha sademevee kohapealne immutamine, vooluhulkade hajutamine ning muud looduslähedased lahendused.

Arvestades planeeringuala asukohta olemasolevas linnakeskkonnas, veekogude puudumist ning võimalust rakendada asjakohaseid sademeveelahendusi, ei ole ette näha olulist negatiivset mõju pinnasele ega veekeskkonnale. Mõju on eeldatavalt lokaalne ja leevendatav.

Mõju tehnilisele taristule

Planeeringuala paikneb väljakujunenud linnalises keskkonnas, kus on olemas vajalik tehniline taristu, sealhulgas ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni, sademevee, elektri- ning sidevõrgud. Detailplaneeringu elluviimine suurendab tehnovõrkude kasutuskooormust, kuid arvestades planeeringuala suhteliselt väikest ulatust ja asukohta olemasoleva taristu teeninduspiirkonnas, ei ole ette näha olulist negatiivset mõju tehnilise taristu toimimisele.

Planeeringu koostamise käigus tuleb hinnata olemasolevate võrkude läbilaskevõimet ning vajadusel kavandada tehnilise taristu väljaehitamine või rekonstrueerimine arenduse vajadustest lähtuvalt. Erilist tähelepanu tuleb pöörata sademevee käitlemisele, et vältida täiendava koormuse teket olemasolevale sademeveesüsteemile.

Eeldatavalt ei kaasne detailplaneeringu elluviimisega olulist negatiivset mõju tehnilisele taristule. Mõju on kohalik ning lahendatav detailplaneeringu ja edasise projekteerimise käigus määratavate tehniliste tingimustega.

Mõju kultuuripärandile ja linnamaastikule

Planeeringualal ei paikne kultuurimälestisi ega muinsuskaitsealasid ning teadaolevalt puuduvad alal muud riikliku kaitse all olevad kultuuripärandi objektid. Planeeringuala läheduses paikneb XX sajandi arhitektuuripärandit esindav Narva tn 2 funktsionalistlik elamu, mis ei ole kultuurimälestis, kuid omab väärtust piirkonna arhitektuurilise miljöö kujundajana.

Kavandatav detailplaneering võimaldab olemasoleva hoonestusega võrreldes suurema ehitismahu ja kõrgusega hoonete rajamist, mistõttu võib planeering mõjutada piirkonna linnamaastikku ja tänavaruumi iseloomu. Mõju avaldub eelkõige Võru tänava äärses tänavapildis ning vaadetes piki Võru tänavat. Samas paikneb planeeringuala väljakujunenud linnalises keskkonnas ning piirkonnas esineb lisaks elamufunktsioonile ka äri-, tootmis- ja transpordifunktsioone, mistõttu ei kujuta kavandatav maakasutuse muutus endast täiesti uue ruumilise iseloomu teket.

Detailplaneeringu koostamise käigus tuleb hinnata kavandatava hoonestuse mahu, kõrguse ja arhitektuurse lahenduse sobivust ümbritsevasse linnaruumi. Selleks tuleb planeeringulahenduse juurde koostada tänavavaated ja ruumilised illustratsioonid ning seada arhitektuurset tingimused, mis tagavad kvaliteetse ja konteksti arvestava ruumilise lahenduse. Samuti tuleb hinnata kavandatava hoonestuse mõju lähiümbruse väärtuslikule hoonestusele ja olemasolevale linnapildile.

Arvestades planeeringuala paiknemist väljakujunenud linnakeskkonnas, kultuurimälestiste puudumist ning võimalust suunata hoonestuse arhitektuurset kvaliteeti detailplaneeringu tingimustega, ei ole ette näha olulist negatiivset mõju kultuuripärandile ega linnamaastikule. Mõju on eeldatavalt kohalik ning selle ulatust ja iseloomu on võimalik planeeringu koostamise käigus hinnata ja vajadusel leevendada.

Mõjude ulatus, kestus ja olulisus

Käesolevas eelhindamises käsitletud mõjud on valdavalt seotud olemasoleva linnalise maa-ala ümberarendamisega ning avalduvad peamiselt planeeringuala piires ja selle vahetus lähiümbruses. Kavandatav tegevus ei hõlma olulise keskkonnatundlikkusega alasid, loodusvarade ulatuslikku kasutamist ega tegevusi, millega kaasneks oluline keskkonnareostuse või keskkonnaaavarii risk.

Enamik kavandatava tegevusega kaasnevatest mõjudest on ehitusaegsed, ajutised ja pöörduvad. Püsivamad mõjud on seotud maakasutuse intensiivistumise, hoonestuse mahu suurenemise, liikluskoormuse kasvuga ning linnaruumi visuaalse muutumisega. Need mõjud avalduvad peamiselt kohalikul tasandil ning nende ulatust ja iseloomu on võimalik detailplaneeringu koostamise käigus täpsustada ning vajadusel leevendada asjakohaste planeerimis- ja ehitustingimustega.

Planeeringuala paikneb väljakujunenud linnakeskkonnas, kus on olemas vajalik tehniline taristu ning juurdepääsud. Kavandatav arendus kasutab olemasolevat linnaruumi tõhusamalt ega too kaasa olulist survet looduslikele või seni hoonestamata aladele. Planeeringu koostamise käigus on võimalik tagada hoonestuse sobivus ümbritsevasse linnaruumi, lahendada sademevee käitlemine, säilitada ja täiendada haljastust ning leevendada võimalikke häiringuid naaberkiinnistutele.

Kumulatiivsete mõjude hindamisel on arvestatud planeeringuala paiknemist Valga linna väljakujunenud linnakeskkonnas ning piirkonnas juba olemasolevaid maakasutusviise, liikluskoormust ja tehnilist taristut. Detailplaneeringuga kavandatav arendus lisandub olemasolevale linnalisele keskkonnale, kuid selle maht ei ole selline, mis koos teiste teadaolevate või kavandatavate arendustega põhjustaks olulist täiendavat koormust keskkonnale. Võimalikud kumulatiivsed mõjud võivad avalduda eelkõige liikluskoormuse, sademevee ärajuhtimise ning linnaruumi tihendamise kaudu, kuid nende mõju ulatus jääb eeldatavalt kohalikuks ning on lahendatav planeeringu koostamise käigus kavandatavate meetmetega.

Piiriülese mõju võimalust hinnates tuleb arvestada, et planeeringuala paikneb küll Läti Vabariigi riigipiiri läheduses, kuid detailplaneeringuga kavandatav tegevus on kohaliku iseloomuga ega hõlma tegevusi, mille mõju võiks ulatuda üle riigipiiri. Planeeringuga ei kavandata olulise keskkonnariskiga tegevusi, märkimisväärsed heiteallikaid ega loodusvarade kasutamist sellises mahus, mis võiks mõjutada keskkonnaseisundit väljaspool Eesti territooriumi. Seetõttu ei ole ette näha piiriülese keskkonnamõju tekkimist.

Eelhindamise tulemusel võib järeldada, et detailplaneeringu elluviimisega ei kaasne eeldatavalt olulist negatiivset keskkonnamõju, sealhulgas olulist kumulatiivset ega piiriülest mõju, samuti olulist mõju inimese tervisele, kultuuripärandile, loodusvaradele ega keskkonna vastupanuvõimele. Kavandatava tegevuse mõjud on valdavalt kohalikud, leevendatavad ning nende esinemine ei ole sellise ulatuse, intensiivsuse ega kestusega, mis tingiks keskkonnamõju strateegilise hindamise läbiviimise vajaduse.

Asjaomaste asutuste seisukohad

Punkt täiendatakse peale asjaomaste asutuste seisukohtade laekumist.

Kokkuvõte

Eelhindamise käigus analüüsiti Võru tn 22a detailplaneeringu elluviimisega kaasneda võivaid mõjusid looduskeskkonnale, inimese tervisele ja heaolule, maakasutusele, linnaruumile, liiklusele, tehnilisele taristule, kultuuripärandile ning kliimakindlusele.

Planeeringuala paikneb väljakujunenud linnalises keskkonnas ning on valdavas ulatuses juba hoonestatud ja inimtegevusest mõjutatud maa-ala. Detailplaneeringuga ei kavandata tegevusi, mis tooksid kaasa olulise negatiivse mõju kaitstavatele loodusobjektidele, Natura 2000 võrgustiku aladele, kaitsealustele liikidele, väärtuslikele maastikele ega teistele olulistele keskkonnaelementidele. Planeeringuala lähiümbruses puuduvad sellised keskkonnatundlikud alad, millele kavandatav tegevus võiks avaldada olulist ebasoodsat mõju.

Kavandatava hoonestuse rajamisega võib suurened piirkonna liikluskoormus, tekkida täiendavat müra ning tegevus võib mõjutada lähinaabruses paiknevate kinnistute insolatsiooni- ja varjutustingimusi. Tegemist on siiski kohaliku ulatusega mõjudega, mida on võimalik detailplaneeringu koostamisel ning järgnevas projekteerimisetapis leevendada sobivate planeerimis- ja ehituslike meetmetega. Planeeringu koostamise käigus hinnatakse hoonestuse sobivust ümbritsevasse linnaruumi, säilitatakse ja täiendatakse kõrghaljastust ning rakendatakse sademevee käitlemisel kliimakindlaid ja looduslähedasi lahendusi.

Arvestades planeeringuala asukohta väljakujunenud linnakeskkonnas, kavandatava tegevuse iseloomu, mõju ulatust ning võimalust võimalikke mõjusid planeeringu koostamise käigus vältida või leevendada, ei ole ette näha olulist negatiivset keskkonnamõju hindamise ja keskkonnanajutimissüsteemi seaduse tähenduses.

Eelhindamise tulemusel järeldatakse, et Võru tn 22a detailplaneeringu elluviimisega ei kaasne eeldatavalt olulist keskkonnamõju ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine ei ole vajalik.

Eelhinnangu koostas:

Lenna Hingla, planeeringute juhtivspetsialist

Madis Mumm, keskkonnapetsialist

18.06.2026