

**Valga maakond
Valga vald Valga linn**

**VALGA LINNA
J.KUPERJANOVI TN 99,
J. KUPERJANOVI TN 99A,
MÄNNIKU TN 9 MAAÜKSUSTE JA
LÄHIÜMBRUSE
DETAILPLANEERING**

EELNÕU

Töö nr: 81-0924

Planeeringu koostamisest
huvitatud isik: **VALGA VALLAVALITSUS**

Planeeringu koostaja: **WESENBERG OÜ**
Kristi Jõemets
Kutsetunnistus nr 176297

Liina Talistu
Diplom nr MA 019394

Rakvere 2025

DETAILPLANEERINGU SISUKORD

I SELETUSKIRI

1. DETAILPLANEERINGU EESMÄRK JA KOOSTAMISE ALUS.....	4
1.1 Lähtematerjalid.....	4
2. OLEMASOLEV OLUKORD.....	5
2.1 Planeeritava ala asukoht ja üldiseloomustus.....	5
2.2 Seos lähiümbruse detailplaneeringutega.....	5
2.3 Liikluskorralduslik, looduslik ja ehituslik situatsioon.....	5
2.4 Detailplaneeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed.....	6
1.1 Vastavus kehtivale Valga linna üldplaneeringule.....	7
1.2 Vastavus koostamisel olevale Valga valla üldplaneeringu eelnõule.....	9
1.3 Vastavus Valga maakonnaplaneeringule 2030+.....	11
2. ARHITEKTUUR JA PLANEERIMISLAHENDUS.....	12
2.1 Planeeringu koostamise ettepanek ja eesmärgid.....	12
2.2 Planeeritav krundijaotus ja ehitusõigus.....	12
2.3 Arhitektuurinõuded.....	15
3. TEED JA LIIKLUSKORRALDUSE PÕHIMÕTTED.....	16
3.1 Liikluskorraldus ja juurdepääsud.....	16
3.2 Parkimine ja kõnniteed.....	17
3.3 Kattega alad.....	18
4. HALJASTUS JA HEAKORRASTUSE PÕHIMÕTTED.....	18
4.1 Haljastus ja heakorrasutus.....	18
4.2 Piirded.....	19
5. KESKKONNAKAITSE JA JÄÄTMEKÄITLUS.....	19
5.1 Keskkonnatingimused.....	20
5.2 Jäätmekäitlus.....	20
5.3 Ohtliku ettevõtte ohualaga.....	21
6. MÜRA, VIBRATSIOON JA RADOON.....	25
6.1 Müra normtaseme määramine.....	25
6.2 Vibratsioon.....	26
6.3 Radoonirisk.....	26
7. TULEOHUTUS.....	26
7.1 Tuleohutusnõuded.....	26
8. KURITEGEVUSE RISKIDE ENNETAMINE.....	28
8.1 Strateegia kuritegude ja kuriteohirmu vähendamiseks.....	28
8.1.1 Korrashoid.....	28
8.1.2 Elavus.....	28
8.1.3 Valgustus ja vargused.....	28
9. KAITSEVÖÖNDID, KITSENDUSED, SERVITUUDID.....	28
9.1 Geodeetilised märgid.....	29
9.2 Planeeringuga tehtavad servituudi seadmise ettepanekud.....	30
10. TEHNOVÕRGUD JA –RAJATISED.....	30
10.1 Elektrivarustus.....	30
10.2 Tänavavalgustus.....	30
10.3 Sidevarustus.....	31
10.4 Veevarustus ja kanalisatsioon.....	32

10.5	Sademevee kanalisatsioon.....	34
10.6	Soojavarustus.....	35
11.	PLANEERINGU ELLUVIIMINE.....	36
11.1	Planeeringu elluviimisega kaasnevad mõjud sotsiaalsele-, majanduslikule-, kultuurilisele ja looduskeskkonnale.....	36
11.2	Planeeringu elluviimise kava ja kokkulepped.....	37

II JONISED

Joonis 1	Situatsiooniskeem	1:4000
Joonis 2	Tugiplaan	1:500
Joonis 3	Põhijoonis	1:500
Joonis 4	Tehnovõrgud	1:500

Lisa 1 TARISTU KLIIMAKINDLUSE HINDAMINE

SELETUSKIRI

1. DETAILPLANEERINGU EESMÄRK JA KOOSTAMISE ALUS

Valga maakonnas Valga vallas Valga linnas asuva J. Kuperjanovi tn 99, J. Kuperjanovi tn 99a, Männiku tn 9 maaüksuste ja lähiümbruse detailplaneeringu koostamise eesmärk on anda hoonestamata maaüksustele piirkonda sobiv ja ettevõtluskeskkonda toetav ehitusõigus ja luua võimalused liikuvuse parendamiseks Männiku tänava kaudu ning moodustada piirkonna elanikke teenindav roheala, mis eraldab elamute piirkonda ettevõtlus- ja tootmisalast. Planeeringu peamine ülesanne on maa-ala kruntideks jagamine ja kruntidele kasutusotstervete ning ehitusõiguse määramine. Detailplaneeringu koostamine on eelkõige vajalik uute ehitusloakohustuslike hoonete püstitamiseks Priimetsa ettevõtlus- ja tootmisalale ning piirkonna elanikele mõeldud roheala kaitse- ja kasutustingimuste kokkuleppimiseks. Planeeritava ala suurus on ca 6,8 ha.

1.1 Lähtematerjalid

- Valga Vallavalitsuse 19.06.2024 korraldus nr 168 „Valga linna Julius Kuperjanovi tn 99, Julius Kuperjanovi tn 99a, Männiku tn 9 maaüksuste ja lähiümbruse detailplaneeringu algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine“;
- Valga Vallavalitsuse 19.06.2024 korralduse nr 168 lisa 1 „DETAILPLANEERINGUALA PIIR JA LÄHTESEISUKOHAD“;
- Valga linna üldplaneering (kehtestatud Valga Linnavolikogu 25.05.2007 määrusega nr 6);
- Valga valla üldplaneering (koostamisel, lahendus seisuga detsember 2024, algatatud Valga Linnavolikogu 28.09.2018 otsusega nr 74);
- Valga valla mürakaart ja müra vähendamise tegevuskava (Valga Vallavalitsus, Kajaja Acoustics OÜ, Hendrikson & Ko OÜ, 2021);
- Valga maakonnaplaneering 2030+ (kehtestatud Valga maavanema 15.12.2017 korraldusega nr 1-1/17-417);
- Valga maakond, Valga vald, Valga linn, J. Kuperjanovi tn 99 geodeetiline uuring (OÜ WeW, töö nr GEO-158-24, 08.2024);
- Valga maakond, Valga linn, J. Kuperjanovi tn 99 ja lähiala puittaimestiku inventeerimine (Tammerae OÜ, Kaire Zimmer, 2024);
- Planeerimisseadus (PlanS);
- Ehitusseadustik (EhS);
- Tuleohutuse seadus;
- Siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“;
- Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“;
- Linnatänavad. EVS 843:2016;
- Puittaimed haljastuses. Osa 3: Ehitusaegne puude kaitse. EVS939-3:2020;
- Atria Eesti AS ristialalüüsi kokkuvõte.

2. OLEMASOLEV OLUKORD

2.1 Planeeritava ala asukoht ja üldiseloostus

Detailplaneeringuala asub Valga linnas Priimetsa ettevõtlus- ja tootmisalal J. Kuperjanovi, Karja ja Männiku tänavate vahelisel alal (Priimetsa asumis). Planeeringuala hõlmab **J. Kuperjanovi tn 99** (katastritunnus 85401:011:0120, kinnistu registriosas 2353440, maakasutuse sihtotstarve 100% ühiskondlike ehitiste maa, pindala 29877 m²), **J. Kuperjanovi tn 99a** (katastritunnus 85401:011:0480, kinnistu registriosas 2144640, maakasutuse sihtotstarve 100% tootmismaa, pindala 3370 m²), **Männiku tn 9** (katastritunnus 85401:014:0035, kinnistu registriosas 2044040, maakasutuse sihtotstarve 100% üldkasutatav maa, pindala 12230 m²) ja **Männiku tänav T2** (katastritunnus 85401:011:0004, kinnistu registriosas 3828050, maakasutuse sihtotstarve 100% transpordimaa, pindala 5301 m²) katastriüksuseid ning osaliselt **Linnamets 1** (katastritunnus 85401:014:0001, kinnistu registriosas 2379950, maaüksutuse sihtotstarve 100% üldkasutatav maa, pindala 2064925 m²), **Julius Kuperjanovi tänav T2** (katastritunnus 85401:014:0004, kinnistu registriosas 2570040, maakasutuse sihtotstarve 100% transpordimaa, pindala 37489 m²) ja **Karja tänav T4** (katastritunnus 85401:011:0002, kinnistu registriosas 2518540, maakasutuse sihtotstarve 100% transpordimaa, pindala 10109 m²) katastriüksuseid.

J. Kuperjanovi tn 99a kinnisasi on eraomandis, teised kinnisasjad on munitsipaalomandis.

2.2 Seos lähiümbruse detailplaneeringutega

Planeeringuala osas kehtib **Valga linna J. Kuperjanovi tn 99 ja selle lähiümbruse detailplaneering** (kehtestatud Valga Linnavalitsuse 15.04.2009 korraldusega nr 127). PlanS 140 lõike 8 kohaselt muutub uue detailplaneeringu kehtestamisega sama planeeringuala kohta varem kehtestatud detailplaneering kehtetuks.

Planeeringuala lähiümbruses kehtivad:

- **Valga linna kv. 62 (Metsa-Männiku-J. Kupejranovi-Karja t.) "Veetöötusjaam" detailplaneering** (kehtestatud 02.06.1999);
- **Valga linna Karja 16 Valgamaa Päästeteenistuse depoohoone detailplaneering** (kehtestatud Valga Linnavolikogu 27.09.2005 otsusega nr 37);
- **Valga linna J. Kuperjanovi- Karja tn kvartalis nr 57 osaline detailplaneering** (kehtestatud 26.03.1997);
- **Spordi 9 ja selle lähiümbruse lihtsustatud korras detailplaneering** (kehtestatud Valga Linnavalitsuse 21.11.2007 korraldusega nr 458);
- **Valga linna Metsa tn 28 maaüksuse ja selle lähiala detailplaneering** (kehtestatud Valga Vallavalitsuse 05.07.2023 korraldusega nr 270).

2.3 Liikluskorralduslik, looduslik ja ehituslik situatsioon

Linnalise keskkonna ja heakorra kirjeldamisel on lähtutud 2024. aastal koostatud geodeetilisest alusplaanist ja Maa-ameti geoportaalil olevatest ning välisvaatlusel saadud andmetest.

Planeeritavad maaüksused hoonestamata ja alakasutatud.

Kuperjanovi tn 99 ja Männiku tn 9 maaüksused on hoonestamata. J. Kuperjanovi tn 99 maaüksusel asus varasemalt koolihoone, mis lammutati koolivõrgu ümberkorraldamise käigus ning õppeasutus viidi Valga kesklinna koolihoonesse. Maaüksusel on säilinud rajatised sportimiseks ja aktiivseks liikumiseks, mida kasutavad lähipiirkonna elanikud. Maaüksuse

põhjapoolses osas asub Elektrilevi OÜ-le kuuluv alajaam Keskkooli:(Valga). J. Kuperjanovi tn 99a maaüksusel asub Utilitas OÜ-le kuuluv katlamaja (ehr kood 111025469) ja 2021. aastal rajatud hoonet teenindav päikeseelektrijaam (ehr kood 221346381).

Kavandatav ettevõtlus- ja tootmisala piirneb lõuna poolt J. Kuperjanovi tänavaga (kohalik tee nr 8540019), millel kulgeb riigitee 23119 Valga-Suurekõrtsi tee. Tegemist on ca 8,7 m laiuse asfaltkattega tänavaga. J. Kuperjanovi 99 juurdepääsu kõrval asub bussipeatus. Planeeringuala lääneosas kulgeb Karja tänav (kohalik tee nr 8540030), mis on ca 6 m laiune asfaltkattega tänav. Tänav idapoolses servas asub killustikkattega laiendus, mida kasutatakse parkimisalana. Planeeringuala idaosas asub Männiku tänav (kohalik tee nr 8540187), mis on ca 6,8 m laiune asfaltkattega tänav. Tänav ääres asub 15 kohaline asfaltkattega parkla. Männiku tänav on väljaehitatud osaliselt ja ulatub kuni J. Kuperjanovi tn 101 maaüksuse juurdepääsuni. Tänavate ääres on jalgteed.

Planeeringualal on läbiviidud puittaimestiku inventeerimine (Tammerae OÜ). Tegemist on pargilaadse haljastusega. Männiku tn 9 kinnisasjal kasvab peamiselt looduslik paju võsastik üksikute puudega. Alal ei kasva dendroloogilisi haruldusi. Inventeerimise tulemusel hinnati I väärtusklassi puuks (puu, mida tuleb kindlasti säilitada) alal kasvav arukask. II väärtusklassi (puud, mida tuleb säilitada ja võib likvideerida vaid erandjuhul) hinnati kokku 122 puud.

Maa-ameti geodeetiliste punktide andmekogu andmetel asub planeeringualast põhjaosa pool geodeetiline märk nr 539 (GPA ID 12912, 54-23-539) ning lõunaosas geodeetiline märk nr 521 (GPA ID 12895, 54-23-521). Geodeetiliste märkide kaitsevööndi ulatus on 3 m märgi keskmest (vt p 9.1 Geodeetilised märgid).

Planeeringuala asub kemikaaliseaduse kohaselt osaliselt Metsa tn 19 maaüksusel asuva C-kategooria ohtliku ettevõtte Atria Eesti AS Valga tootmisüksuse külmhoone ohualas, mille raadius on 546 m. Transpordi tn 2 maaüksusel asub AS Olerex tanklateenindushoone, mille ohuala raadius on 426 m, kuid mis ei ulatu planeeringualale (p 5.3 „Ohtliku ettevõtte ohuala“).

Planeeringualal ei ole loodusvarasid. EELISE ja Maa-ameti geoportaali andmetel ei leidu planeeringu alal ega lähiümbruses kaitsealuseid taime- ega loomaliike. Planeeritaval alal ei ole maardlaid.

2.4 Detailplaneeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

Valga vald paikneb Lõuna-Eestis, Valga maakonna lõunaosas Eesti Vabariigi riigipiiri ääres. Valga vald piirneb Tõrva, Otepää, Antsla ja Rõuge vallaga ning Läti Vabariigist Valka kihelkonnaga. Valga valla pindala on 750 km². 01.12.2024. a seisuga elab Valga vallas 14948 inimest, kellest Valga linnas elab 11384 (ca 76%).

Valga ja selle lähiümbruse alad on ajalooliselt olnud tihedalt seotud Läti aladega, sh moodustab Valga riigipiiri-ülese kaksiklinna koos Valkaga. Valga on ajalooliselt kujunenud väikelinn, kus on säilinud palju väärtuslikku linnakeskkonda. Linnakeskuseks on piiri äärsele alale koondunud Valga ja Valka linna ühine keskus, mis asub planeeringualast lääne pool.

J. Kuperjanovi tn 99 maaüksusel asus varasemalt Valga Vene Gümnaasium, mis on praeguseks lammutatud.

Ülevaade naabermaaüksustest on toodud *Tabelis 1 Naabruses asuvate maaüksuste andmed*. Põhja- ja idapoolsetel naaberkruntide asuvad tootmise- ja ärihooned. Idapool asub autoaed

ning -lammutus ning erinevad äri- ning tootmismaad nõukogudeaegsete hoonetega. J. Kuperjanovi tänava ääres on viiekorruselised korterelamud ning Karja tänava ääres kolmekorruselised korterelamud ja pereelamud. Planeeringuala piirneb loodest Karja tn 16 maaüksusega, millel asub Valga tuletõrje depoo. Planeeringualast põhja pool, Metsa tn 30 kinnisasjal, on Valga Vesi AS territoorium.

Valga on maakonna peamine teeninduskeskus. Tuginedes Valga maakonna arengustrateegiale on Valga linna peamiseks võtmevaldkondadeks tööstus, teenindus, transiit ja logistika.

Asustuse suunamisel on lähtutud eelkõige tihendamise printsiibist. Oluliseks peetakse alakasutatud või kasutusest välja langenud maa-alade, hoonete ja olemasoleva taristu kasutuselevõtmist ning uute ja uuenduslike kasutusviiside leidmist.

Tabel 1. Naabruses asuvate maaüksuste andmed

Lähiaadress	Katastritunnus	Sihtotstarve	Pindala
Karja tn 16	85401:014:0034	100% riigikaitsemaa	9310 m ²
Metsa tn 30a	85401:014:0032	100% tootmismaa	17102 m ²
Metsa tänav T2	85401:011:0001	100% transpordimaa	13085 m ²
Linnamets 1	85401:014:0001	100% üldkasutatav maa	2064925 m ²
J. Kuperjanovi tn 101	85501:001:0069	100% tootmismaa	69942 m ²
Männiku tn 6a	85501:001:0070	100% tootmismaa	2933 m ²
Männiku tn 6	85401:014:0160	70% ärimaa 30% sihtotstarbeta maa	11396 m ²
Tamme tänav	85401:013:0003	100% transpordimaa	6380 m ²
J. Kuperjanovi tn 74	85401:013:0200	100% elamumaa	4898 m ²
J. Kuperjanovi tn 72	85401:013:0250	90% elamumaa 10% sihtotstarbeta maa	1124 m ²
J. Kuperjanovi tn 66	85401:013:0270	100% elamumaa	3338 m ²
Karja tänav T3	85401:012:0006	100% transpordimaa	4941 m ²
J. Kuperjanovi tn 64	85401:012:0340	100% ärimaa	1002 m ²
Spordi tn 9	85401:011:0230	100% elamumaa	1887 m ²
Spordi tänav	85401:011:0006	100% transpordimaa	2495 m ²
Karja tn 11	85401:011:0170	100% elamumaa	2152 m ²
J. Kuperjanovi tn 95	85401:011:0110	100% elamumaa	1819 m

1.1 Vastavus kehtivale Valga linna üldplaneeringule

Valga linna üldplaneeringu (kehtestatud Valga Linnavolikogu 25.05.2007 määrusega nr 6) kohaselt on planeeringuala piirkonda määratud maakasutuse juhtotstarbeks ärimaa, ühiskondlike ehitiste maa ja transpordimaa. Ühikondlike ehitiste maa juhtotstarve tuleb asjaolust, et alal oli aastaid kool ja planeeringut koostades ei osatud arvestada koolihoone lammutamise vajadusega.

Ärimaa (Ä) juhtotstarbe all on mõeldud kontorite, äride ja teenindusotstarbeliste ehitiste alust ja nende teenindusmaad. Ärimaale võib planeerida piirkonna teenindamiseks vajalikke rajatisi

(näiteks parklaid, alajaamu, siderajatisi jt), mis ei paikne planeeritud juhtfunktsiooniga maa-aladel

Ärimaa kavandamisel tuleb arvestada, et lubatud on kuni 25 % ärimaa kogupinnast elamumaa (E) või tootmismaa (T) kõrvalfunktsioon.

1. Parkimisvajadus tuleb lahendada oma krundil. Ärikeskuste parkimisaladel kasutada kõrghaljastust.
2. Krundi pindalast 20% haljastada. Haljastusest 60% arvestada kõrghaljastusena. Ärikeskuste ümbrused kujundada heakorrastatud haljasalaks. Haljastusprojekt esitada ehitusprojekti mahus.

Tootmismaa (T) juhtotstarbe all on mõeldud tööstusmaa-alasid (tootmine, laod, autohooldus), tehnoajatisi ja tehnosüsteemide maa-alasid. Tootmismaa võib planeerida piirkonna teenindamiseks vajalikke ajatisi (näiteks parklaid, alajaamu, siderajatisi jt), mis ei paikne planeeritud juhtfunktsiooniga maa-aladel

Tootmismaa kavandamisel tuleb arvestada, et lubatud on kuni 25 % maapinnast kõrvalfunktsioon –ärimaa (Ä) – juhul, kui krundil on lahendatud sellega seotud parkimisvajadused.

1. Tootmisettevõtetel arvestada sanitaarkaitsetsoon selliselt, et kehtestatud norme ületavad kahjulikud mõjud ei ulatuks üle krundi piiride. Sanitaarkaitsetsoonid jäävad krundi sisseks ning nende laiust arvestatakse alates ehitusjoonest.
2. Hoonemaht max 3m³/m² krundi pindala kohta.
3. Tootmisettevõtte territooriumist 20% haljastada. Haljastusest 60% arvestada kõrghaljastusena.

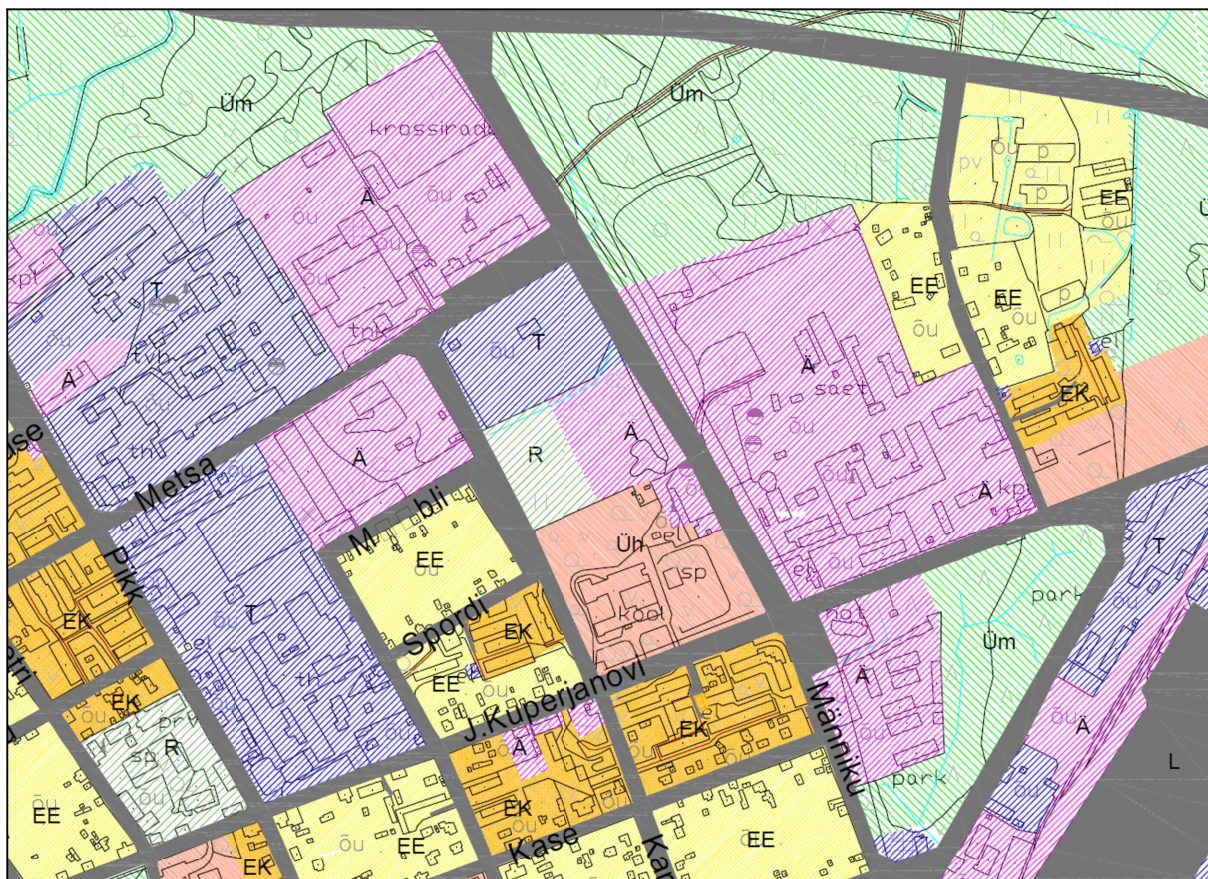
Transpordimaa (L) juhtotstarbe all on mõeldud liikluseks ja transpordiks (maantee-, raudtee-, vee-, õhu- ja torutransport) ettenähtud maad koos ohutuse tagamiseks ja selle maa korrahoiuks ettenähtud ehitiste aluse ning nende ehitiste teenindusmaaga. Transpordimaa võib planeerida piirkonna teenindamiseks vajalikke ajatisi (näiteks parklaid, alajaamu, siderajatisi jt), mis ei paikne planeeritud juhtfunktsiooniga maa-aladel.

J. Kuperjanovi tänav on üldplaneeringu kohane põhitänav, ülejäänud tänavad on jaotustänavad.

Transpordimaa kavandamisel tuleb:

1. Detailplaneeringutes määrata perspektiivsete liiklusmaa piirid punaste joontega.
2. Punased jooned ja krundi piirid langevad üldjoontes kokku.
3. Näidata detailplaneeringu liikluslahendustes jalgratturite liikumisvõimalused.
4. Võimalusel koondada tehnovõrgud tänavate maa-alasse.

Lähtudes PlanS § 142 lõikest 1 ei ole antud juhul tegemist üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarbe ulatusliku muutusega, mis tooks kaasa üldplaneeringu põhilahenduse muutuse. Kavandatav maakasutuse juhtotstarbe muutmine ei ole sedavõrd ulatuslik ja detailplaneeringu koostamisel on lähtutud üldplaneeringust, Valga linna ruumilise arengu eesmärkidest ja detailplaneeringu lähteseisukohtadest. Planeeringuga viiakse ellu Valga linna üldplaneeringut ja toetatakse Valga valla ruumilise terviklahenduse loomist.



Joonis 1 Väljavõte Valga linna üldplaneeringu funktsionaalse tsoneerimise kaardist

1.2 Vastavus koostamisel olevale Valga valla üldplaneeringu eelnõule

Koostamisel oleva Valga valla üldplaneeringu eelnõu (algatatud Valga Vallavolikogu 28.09.2018 otsusega nr 74) eesmärk on kohandada rahvastiku kahanemise tingimustes Valga linnaruum kompaktsaks, kvaliteetseks, hästi funktsioneerivaks ning ökonoomseks elu- ja majanduskeskkonnaks rõhuasetusega kesklinna, tööstus- ja ettevõtlusalade taaselustamisele, elamufondi kaasajastamisele. Eesmärk on soodustada energiat ja ressursi säästvaid lahendusi, eelistades olemasoleva ehitatud keskkonna tihendamist või taaskasutuselevõtmist, olemasoleva taristu optimaalsemat kasutamist uute asustamata alade kasutuselevõtu asemel.

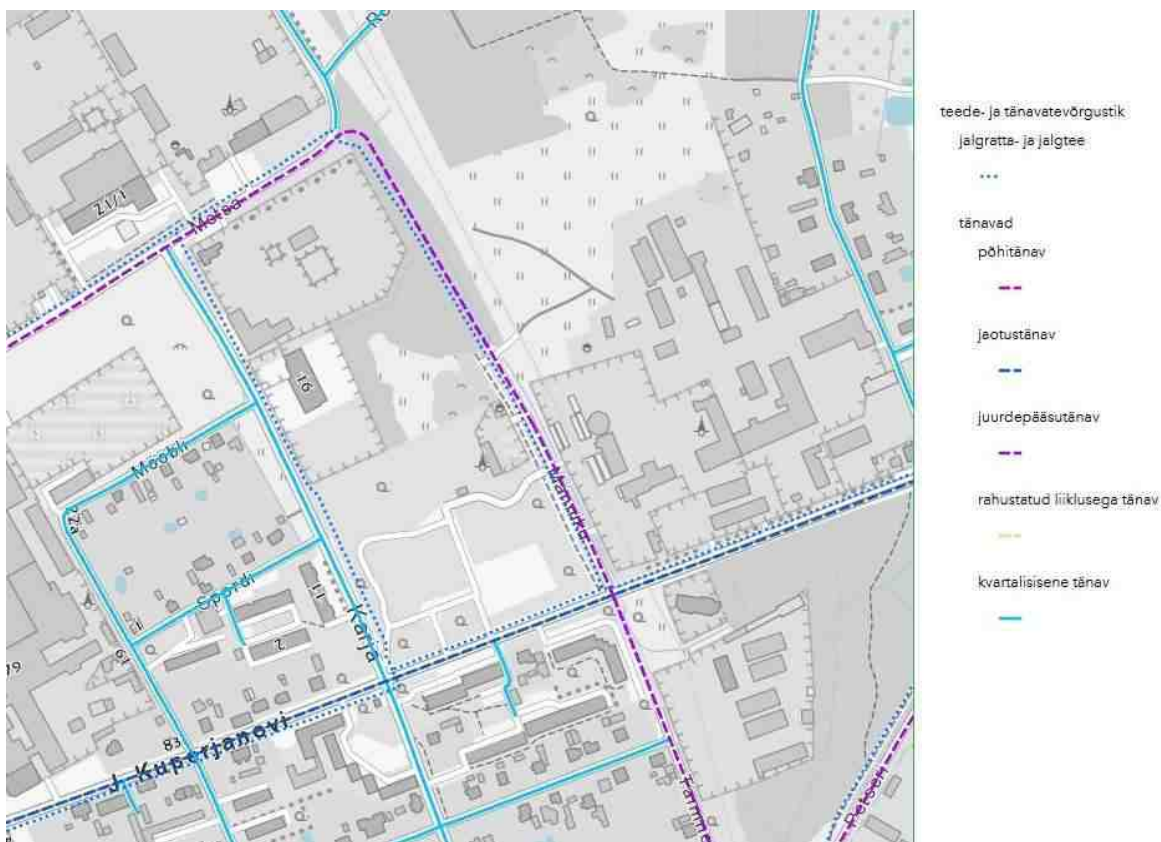
Üldplaneeringuga on planeeringuala piirkonda määratud maakasutuse juhtotstarveteks valdavalt tootmis- ja ettevõtlusala, äri- ja teenindusettevõtte maa-ala, roheala, tehnootitise maa-ala ning liiklusmaa.

Üldplaneeringu kohaselt on Männiku tänav kuni Metsa tänavani kavandatud juurdepääsutänavana, mille äärde on kavandatud jalgratta- ja jalgteed.

Detailplaneeringuga kavandatud lahendus vastab koostamisel oleva üldplaneeringu põhimõtetele.



Joonis 2 Väljavõte koostamisel oleva Valga linna üldplaneeringu eelnõu kaardirakendusest (veebruar 2025)



Joonis 3 Väljavõte koostamisel oleva Valga linna üldplaneeringu eelnõu kaardirakendusest (veebruar 2025)

1.3 Vastavus Valga maakonnaplaneeringule 2030+

Valga maakonnaplaneeringus (kehtestatud Valga maavanema 15.12.2017 korraldusega 1-1/17-417) on asustuse arengu suunamisel lähtutud olemasolevast asustusstruktuurist.

Valga linn on maakondlik keskus, kuhu on koondunud töökohad ja haridusasutused, regionaalsed avaliku sektori pakutavad teenused ja mitmekülgsed erasektori pakutavad teenused. See on keskus, kuhu inimesed igapäevaselt eelkõige töö- ja haridusalaselt liiguvad.

Valga maakonnas on üks toimepiirkond, keskusega Valgas ja kaks tugitoimepiirkonda, keskustega Tõrvas ja Otepääl. Toimepiirkond moodustub keskuslinnast ja selle valdavalt maalise asustusega tagamaast. Toimepiirkonna keskusesse toimub igapäevane pendelränne nii töökohtade kui teenuste tõttu ning kuhu on tagamaalt võimalik jõuda 30 minutiga. Keskuslinnast kaugenedes väheneb elanike seotus keskusega ning keskuse tagamaal maalises piirkonnas eristuvad vööndid lähtuvalt sellest, kui suur osa elanikkonnast igapäevaselt keskuslinna sõidab.

Maakonna ruumiline arengu suunamisel tuleb kasutada ära olemasolevaid taristuid ning tihendada olemasolevaid kompaktse ruumistruktuuriga asulaid, suunates arengud nende asulate keskusaladele. Ettevõtluse arendamisel on peetud otstarbekaks eelkõige olemasolevate taristu- ja asustusstruktuuride ärakasutamine ning väärtustamine ning maakonnaplaneeringus on toodud, et puudub vajadus täiendavate arengualade määratlemiseks väljaspool väljakujunenud asulaid. Samuti puudub vajadus täiendavate suuremate tootmisalade määratlemiseks, eeldatavalt koondub ettevõtlus- ja tootmistegevus jätkuvalt valdavalt olemasolevate keskuste piirkonda.

Valga ja lähiümbrus on maakonnaplaneeringus määratud linnalise asustuse alad. Linnalise asustuse alad on Valga maakonnas alad, mis jäävad nii elanike, töökohtade kui ka teenuste peamise koondumise kohtadeks ka kahaneva rahvaarvu korral. Linnalise asustuse alad hõlmavad nii elamualasid, tootmisalasid, äripiirkondi kui ka tihedale asustusele omaseid puhkealasid. Asustuse suunamine ala sees lähtub eelkõige tihendamise printsiibist, millega eelistatakse tühjade maa-alade ja tühjalt seisvate hoonete kasutusele võtmist. Planeeringuga on seatud põhimõtted ettevõtluskeskkonna arendamiseks ja töökohtade paiknemiseks. Elamuid ja tööstusalasid lähestikku planeerides kavandada vajadusel haljastatud puhvertsoon.

Ettevõtluspiirkondadena on maakonnaplaneeringus nähtud eelkõige linnalise asustuse alad. Valgamaa majanduses on oluline toetada tegevusalade mitmekesisust, samuti madal- ja kesktehnooloogiliselt tööstuselt ümber orienteerumist. Elamu- ja tööstusalade (funktsioonide) lähestikku planeerimisel tuleb lähtuda häiringute vähendamise vajadusest (sh arvestada müra, välisõhusaaste, lõhna, valgusreostuse, jäätmetekke, liikluskoormusega jne) ning kaaluda ühe või teise funktsiooni sobivust olemasolevasse maakasutusstruktuuri. Olemasolevate elamute vahetus läheduses eelistada kaubandusliku- ja teenindusliku iseloomuga ettevõtlust. Suuremate ettevõtlusalade või üksikute tootmishoonete arendamisel elamu- ja puhkealade ning ühiskondlike hoonete lähedusse tuleb need vajadusel omavahel eraldada kõrghaljastatud puhveraladega ja rakendada vajadusel võimalikke negatiivseid mõjusid leevendavaid meetmeid. Juhul kui puhveraladeks pole ruumi, tuleb eelnevalt välja selgitada, kas mõju efektiivseks leevendamiseks/vähendamiseks on teisi meetmeid. Teatud keskkonnamõju

piiramisel/leevendamisel ei ole väikeses mahus kõrghaljastusel efekti, vaid tuleb kombineerida kõrghaljastust koos vahemaade ehk puhveraladega.

Detailplaneering on kooskõlas maakonnaplaneeringuga ning järgib kõrgemal tasandil ettevõtluse ja tööstusalade arendamiseks seatud põhimõtteid.

2. ARHITEKTUUR JA PLANEERIMISLAHENDUS

2.1 Planeeringu koostamise ettepanek ja eesmärgid

Valga maakonnas Valga vallas Valga linnas asuva J. Kuperjanovi tn 99, J. Kuperjanovi tn 99a, Männiku tn 9 maaüksuste ja lähiümbruse detailplaneeringu koostamise eesmärk on anda hoonestamata maaüksustele piirkonda sobiv ja ettevõtluskeskkonda toetav ehitusõigus ja luua võimalused liikuvuse parendamiseks Männiku tänava kaudu ning moodustada piirkonna elanikke teenindav roheala, mis eraldab elamute piirkonda ettevõtlus- ja tootmisalast.

Planeeringuga on kavandatud J. Kuperjanovi tn 99 ja Männiku tn 9 maaüksuste jagamine kaheksaks tootmise ja ärimaa sihtotstarbega krundiks, et toetada Valga linna ettevõtluskeskkonna arengut. Planeeringuala teenindamiseks moodustatakse neli transpordimaa sihtotstarbega krunti (uue tänava, Männiku tänava pikenduse ja jalgteede jaoks), moodustatakse eraldi krunt olemasolevale alajaamale ning muudetakse katlamaja krundi piire. Olemasoleva spordiväljaku osas moodustatakse piirkonna elanikele mõeldud taskupargi/puhkepargi krunt.

2.2 Planeeritav krundijaotus ja ehitusõigus

Krundi hoonestusalad ja ehitusõiguse parameetrid on kajastatud planeeringu *põhijoonisel* ning seletuskirja *Tabelis 2 Krundi sihtotstarve ja ehitusõigus*. Hooneid võib ehitada ainult joonisel näidatud hoonestusalasse ning vastavalt määratud ehitusõigusele. Rajatisi on lubatud ehitada hoonestusalale ja hoonestusalast väljapoole. Rajatiste rajamine vastavalt ehitusseadustikule.

Kkruntidele POS 3, POS 4, POS 7, POS 8, POS 9 ja POS 10 on hoonestusalast väljaspoole lubatud rajada põhihoonete sihtotstarbeliseks kasutamiseks vajalikke alla 20 m² ehitisealuse pinna ja kuni 5 m kõrgusega hooneid. Väikehooned sisalduvad kruntide ehitusõiguse. Väikehoonete püstitamisel tuleb järgida, et ei ületataks detailplaneeringuga määratud ehitusõigust (sh hoonete suurimat lubatud ehitisealust pinda ja hoonete arvu) ning teisi planeeringust tulenevaid tingimusi (sh haljastusnõudeid).

Tabel 2. Kruntide sihtotstarve ja ehitusõigus

POS 1	Krunt moodustatakse J. Kuperjanovi tn 99 katastriüksusest. Krundi pindala 5294 m ² . Detailplaneeringu kohane maakasutuse sihtotstarve 100% kaubandus-, tootlustus- ja teenindushoone maa (ÄK) või väikeettevõtluse hoone ja -tootmise hoone maa (ÄV). Lubatud kõrvalkasutus on kuni 25% ulatuses tootmishoone maa (TT). Ehitusõigus: Lubatud ehitada üks hoone, mille suurim ehitisealune pind on 1500 m ² . Maksimaalne täisehitus on 28%. Hoonet maksimaalne lubatud kõrgus maapinnast on 9 meetrit. Lisaks maksimaalsele kõrgusele on lubatud hoone katustele paigaldada tehnorajatisi (nt päikesepaneelid). Hoone lubatud korruste arv on 2. Tulepüsivusklass: TP2
--------------	---

POS 2	<p>Krunt moodustatakse J. Kuperjanovi tn 99 katastriüksusest. Krundi pindala 5058 m². Detailplaneeringu kohane maakasutuse sihtotstarve 100% haljasala maa (HP) ja/või puhke- ja spordirajatise maa (PS).</p> <p>Krundile ei ole määratud ehitusõigust hoonete ehitamiseks. Krundi eesmärk on tagada maa-ala avalik kasutus ja väljaarendamisel rakendatakse taskupargi kontseptsiooni. Krundile on lubatud ehitada rajatise, mis haakuvad puhke- ja aktiivse ajaveetmisega (nt pargi inventar, mängu- ja spordiplatsid jms).</p> <p>Lahendus antakse maastikuarhitektuurse projekti käigus.</p>
POS 3	<p>Krunt moodustatakse J. Kuperjanovi tn 99 ja J. Kuperjanovi tn 99a katastriüksustest. Krundi pindala 3006 m².</p> <p>Detailplaneeringu kohane maakasutuse sihtotstarve 100% tootmishoone maa (TT). Lubatud kõrvalkasutus on kuni 25% kaubandus-, tootlustus- ja teenindushoone maa (ÄK) või väikeettevõtluse hoone ja -tootmise hoone maa (ÄV). Lubatud liita krundiga POS 4.</p> <p>Ehitusõigus:</p> <p>Maksimaalne lubatud hoonete arv 2, hoonete lubatud suurim ehitisealune pind on 1500 m². Maksimaalne täisehitus on 50%. Hoonete maksimaalne lubatud kõrgus maapinnast on 9 meetrit. Lisaks maksimaalsele kõrgusele on lubatud hoonete katustele paigaldada tehnorajatise (nt päikesepaneelid).</p> <p>Maksimaalne hoonete maht on 9000 m³ Kruntide ehitusõiguse liitmisel ei tohi hoonete maht ületada 3 m³/m² kohta.</p> <p>Tulepüsisivusklass: TP2</p>
POS 4	<p>Krunt moodustatakse J. Kuperjanovi tn 99 katastriüksusest. Krundi pindala 2514 m². Detailplaneeringu kohane maakasutuse sihtotstarve 100% tootmishoone maa (TT). Lubatud kõrvalkasutus on kuni 25% kaubandus-, tootlustus- ja teenindushoone maa (ÄK) või väikeettevõtluse hoone ja -tootmise hoone maa (ÄV). Lubatud liita krundiga POS 3.</p> <p>Ehitusõigus:</p> <p>Maksimaalne lubatud hoonete arv 2, hoonete lubatud suurim ehitisealune pind on 1500 m². Maksimaalne täisehitus on 60%. Hoonete maksimaalne lubatud kõrgus maapinnast on 9 meetrit. Lisaks maksimaalsele kõrgusele on lubatud hoonete katustele paigaldada tehnorajatise (nt päikesepaneelid). Hoonete suurim lubatud korruste arv on 2.</p> <p>Maksimaalne hoonete maht on 7500 m³ Kruntide ehitusõiguse liitmisel ei tohi hoonete maht ületada 3 m³/m² kohta.</p> <p>Tulepüsisivusklass: TP2</p>
POS 5	<p>Krunt moodustatakse J. Kuperjanovi tn 99 katastriüksusest. Krundi pindala 2907 m².</p> <p>Detailplaneeringu kohane maakasutuse sihtotstarve 100% kaubandus-, tootlustus- ja teenindushoone maa (ÄK) või väikeettevõtluse hoone ja -tootmise hoone maa (ÄV). Lubatud kõrvalkasutus on kuni 25% ulatuses tootmishoone maa (TT). Lubatud liita krundiga POS 6.</p> <p>Ehitusõigus:</p> <p>Lubatud ehitada üks hoone, mille suurim ehitisealune pind on 1500 m². Maksimaalne täisehitus on 52%. Hoone maksimaalne lubatud kõrgus maapinnast on 9 meetrit. Lisaks maksimaalsele kõrgusele on lubatud hoone katustele paigaldada tehnorajatise (nt päikesepaneelid). Hoone lubatud korruste arv on 2.</p>

	Tulepüsivusklass: TP2
POS 6	<p>Krunt moodustatakse J. Kuperjanovi tn 99 katastriüksusest. Krundi pindala 3634 m². Detailplaneeringu kohane maakasutuse sihtotstarve 100% kaubandus-, tootlustus- ja teenindushoone maa (ÄK) või väikeettevõtluse hoone ja -tootmise hoone maa (ÄV). Lubatud kõrvalkasutus on kuni 25% ulatuses tootmishoone maa (TT). Lubatud liita kruntidega POS 5 ja POS 7.</p> <p>Ehitusõigus: Lubatud ehitada üks hoone, mille suurim ehitisealune pind on 1500 m². Maksimaalne täisehitus on 41%. Hoonet maksimaalne lubatud kõrgus maapinnast on 9 meetrit. Lisaks maksimaalsele kõrgusele on lubatud hoone katustele paigaldada tehnorajatisi (nt päikesepaneelid). Hoone lubatud korruste arv on 2.</p> <p>Tulepüsivusklass: TP2</p>
POS 7	<p>Krunt moodustatakse J. Kuperjanovi tn 99 katastriüksuse jagamise teel. Krundi pindala 4140 m². Detailplaneeringu kohane maakasutuse sihtotstarve 100% kaubandus-, tootlustus- ja teenindushoone maa (ÄK) või väikeettevõtluse hoone ja -tootmise hoone maa (ÄV). Lubatud kõrvalkasutus on kuni 25% ulatuses tootmishoone maa (TT). Lubatud liita krundiga POS 6.</p> <p>Ehitusõigus: Maksimaalne lubatud hoonete arv 2, hoonete lubatud suurim ehitisealune pind on 1500 m². Maksimaalne täisehitus on 30%. Hoonete maksimaalne lubatud kõrgus maapinnast on 9 meetrit. Lisaks maksimaalsele kõrgusele on lubatud hoonete katustele paigaldada tehnorajatisi (nt päikesepaneelid). Hoonete suurim lubatud korruste arv on kuni 2.</p> <p>Tulepüsivusklass: TP2</p>
POS 8	<p>Krunt moodustatakse J. Kuperjanovi tn 99a ja J.Kuperjanovi tn 99 katastriüksustest. Krundi pindala 3370 m². Detailplaneeringu kohane maakasutuse sihtotstarve 100% soojusenergia tootmise ja jaotamise ehitise maa (OS).</p> <p>Ehitusõigus: Maksimaalne lubatud hoonete arv 2, hoonete lubatud suurim ehitisealune pind on 1000 m². Maksimaalne täisehitus on 30%. Hoonete maksimaalne lubatud kõrgus maapinnast on 9 meetrit. Lisaks maksimaalsele kõrgusele on lubatud hoonete katustele paigaldada tehnorajatisi (nt päikesepaneelid). Hoonete suurim lubatud korruste arv on kuni 2.</p> <p>Tulepüsivusklass: TP2</p>
POS 9	<p>Krunt moodustatakse Männiku tn 9 katastriüksusest. Krundi pindala 6382 m². Detailplaneeringu kohane maakasutuse sihtotstarve 100% tootmishoone maa (TT). Lubatud kõrvalkasutus on kuni 25% kaubandus-, tootlustus- ja teenindushoone maa (ÄK) või väikeettevõtluse hoone ja -tootmise hoone maa (ÄV). Lubatud liita krundiga POS 10.</p> <p>Ehitusõigus: Maksimaalne lubatud hoonete arv 2, hoonete lubatud suurim ehitisealune pind on 2000 m². Maksimaalne täisehitus on 31%. Hoonete maksimaalne lubatud kõrgus maapinnast on 12 meetrit. Lisaks maksimaalsele kõrgusele on lubatud hoonete katustele paigaldada tehnorajatisi (nt päikesepaneelid). Hoonete suurim lubatud korruste arv on kuni 3.</p> <p>Maksimaalne hoonete maht on 18800 m³ Kruntide ehitusõiguse liitmisel ei tohi hoonete maht ületada 3 m³/m² kohta.</p>

	Tulepüsimisklass: TP2
POS 10	<p>Krunt moodustatakse Männiku tn 9 katastrüksusest. Krundi pindala 5847 m². Detailplaneeringu kohane maakasutuse sihtotstarve 100% tootmishoone maa (TT). Lubatud kõrvalkasutus on kuni 25% kaubandus-, tootlustus- ja teenindushoone maa (ÄK) või väikeettevõtluse hoone ja -tootmise hoone maa (ÄV). Lubatud liita krundiga POS 9.</p> <p>Ehitusõigus: Maksimaalne lubatud hoonete arv 2, hoonete lubatud suurim ehitisealune pind on 2000 m². Maksimaalne täisehitus on 34%. Hoonete maksimaalne lubatud kõrgus maapinnast on 12 meetrit. Lisaks maksimaalsele kõrgusele on lubatud hoonete katustele paigaldada tehnoarajatisi (nt päikesepaneelid). Hoonete suurim lubatud korruste arv on kuni 3 Maksimaalne hoonete maht on 17500 m³ Kruntide ehitusõiguse liitmisel ei tohi hoonete maht ületada 3 m³/m² kohta. Tulepüsimisklass: TP2</p>
POS 11	<p>Krunt moodustatakse J. Kuperjanovi tn 99 katastrüksusest. Krundi pindala 167 m². Detailplaneeringu kohane maakasutuse sihtotstarve 100% elektrienergia tootmise ja jaotamise ehitise maa (OE).</p> <p>Ehitusõigus: Maksimaalne lubatud hoonete arv 1, hoonete lubatud suurim ehitisealune pind on 75 m². Maksimaalne täisehitus on 45%. Hoonete maksimaalne lubatud kõrgus maapinnast on kuni 4 meetrit. Hoonete suurim lubatud korruste arv on 1.</p>
POS 12	<p>Krunt moodustatakse J. Kuperjanovi tn 99 ja J.Kuperjanovi tn 99a katastrüksustest. Krundi pindala 2088 m². Detailplaneeringu kohane maakasutuse sihtotstarve 100% tee ja tänava maa (LT).</p> <p>Krundile ei ole määratud ehitusõigust hoonete ehitamiseks. Krundile on kavandatud tänava rajamine planeeritud äri- ja tootmismaa kruntidele juurdepääsude tagamiseks.</p>
POS 13	<p>Krunt moodustatakse J. Kuperjanovi tn 99 katastrüksusest. Krundi pindala 202 m². Detailplaneeringu kohane maakasutuse sihtotstarve 100% tee ja tänava maa (LT).</p> <p>Krundile ei ole määratud ehitusõigust hoonete ehitamiseks. Krundil asub olemasolev jalg- ja jalgrattatee ning see on lubatud liita Männiku tänava katastrüksusega.</p>
POS 14	<p>Krunt moodustatakse Linnamets 1 katastrüksusest. Krundi pindala 7285 m². Detailplaneeringu kohane maakasutuse sihtotstarve 100% tee ja tänava maa (LT).</p> <p>Krundile ei ole määratud ehitusõigust hoonete ehitamiseks. Krundile on kavandatud Männiku tänava pikenduse rajamine, mis ühendab olemasoleva Männiku tänava lõiku planeeringualast põhja pool asuva Metsa tänavaga.</p>
POS 15	<p>Krunt moodustatakse J. Kuperjanovi tn 99 katastrüksusest. Krundi pindala 866 m². Detailplaneeringu kohane maakasutuse sihtotstarve 100% kergliiklusmaa (LK). Lubatud liita Karja tänav T4 (85401:011:0002) katastrüksusega.</p> <p>Krundile ei ole määratud ehitusõigust hoonete ehitamiseks. Krundile on kavandatud Karja tänava äärse jalg- ja jalgrattatee rajamine.</p>

2.3 Arhitektuurinõuded

Planeeringuga kavandatavate hoonete puhul on tegemist äri- ja tootmishoonetega. Ehitised peavad olema projekteeritud ja ehitatud hea ehitustava ja üldtunnustatud põhimõtete järgi.

Ehitis peab olema teostuselt heatasemeline, sobima ümbritsevasse keskkonda ja arvestama väljakujunenud arhitektuurset olukorda ning mitte olema ohtlik inimesele, varale ega keskkonnale. Hoone arhitektuur peab olema kaasaegse vormi- ja fassaadikäsitlusega.

Fassaadimaterjalidest soovitatakse kasutada linnakeskkonda sobivaid lahendusi - klaas, fassaadiplaadid, sandwich-paneelid, puitlaudis, kivi, krohv, betoon, metall jne. Keelatud on imiteerivate materjalide kasutamine välisviimistluses. Profileeritud pleki kasutamine hoonete seinte välisviimistluse põhimaterjalina ei ole lubatud. Ümarpalk ja selle imitatsioon hoone välisviimistlusena on keelatud. Materjalide ja värvitoonide valik peab sobima lähiümbruse hoonetega. Lubatud lamekatuse (katusekalde vahemik 0-30 kraadi).

Kruntide POS 3 ja POS 4, kruntide POS 5, POS 6 ja POS 7 ning kruntide POS 9 – POS 10 eraldi moodustamisel tuleb arvestada tuleohutuse nõuetest tulenevate tingimustega ning tagada, et rajatav hoonestus ei asu krundipiirile lähemal kui 4 m (põhijoonisel tähistatud hoonestusala tuleohutuskruva tingimus).

Karja tänavaga piirnevate kruntide POS 1, POS 5 ja POS 6 hoonestus peab järgima määratud ehitusjoont ning olema esifassaadiga tänava poole. Hoonete rajamine joonest tahapoole ei ole lubatud. Esifassaad peab olema silmapaistev ning Kruntide POS 5 ja POS 6 peasissepääs peab asuma Karja tänava poolisel küljel. Krundi POS 1 puhul peavad esinduslikud fassaadid jääma Karja kui ka J. Kuperjanovi tänava poole. Peasissepääs peab asuma Kuperjanovi poolisel küljel. Tummade seinte vältimiseks tuleb fassaadi rikastada sobivate kujunduselementidega.

Insolatsioon ja müra tuleb projekteerimisel lahendada vastavalt õigusaktides, projekteerimismäärustes ja standardites toodud nõuetele. Müranõuded on toodud *p 6 Keskkonnakaitse ja jäätmeäritlus*.

Ehitise projekteerimisel ja ehitamisel tuleb arvestada ehitisele seadustes ja nende alusel kehtestatud õigusaktides sätestatud kohustuslike nõuetega ning asjaõigusseaduses sätestatud naabrusõigustega. Ehitusprojekt peab vastama ehitusseadustiku nõuetele. Hoone täpne arhitektuurne lahendus tuleb määrata edasise projekteerimise käigus lähtuvalt käesolevast detailplaneeringust.

3. TEED JA LIIKLUSKORRALDUSE PÕHIMÕTTED

3.1 Liikluskorraldus ja juurdepääsud

Kavandatav ettevõtetus- ja tootmisala piirneb lõuna poolt J. Kuperjanovi tänavaga (kohalik tee nr 8540019), millel kulgeb riigitee 23119 Valga-Suurekõrtsi tee. Tegemist on ca 8,7 m laiuse asfaltkattega tänavaga. J. Kuperjanovi 99 juurdepääsu kõrval asub bussipeatus. Planeeringuala lääneosas kulgeb Karja tänav (kohalik tee nr 8540030), mis on ca 6 m laiune asfaltkattega tänav. Tänav idapoolses servas asub killustikkattega laiendus, mida kasutatakse parkimisalana. Planeeringuala idaosas asuv Männiku tänav (kohalik tee nr 8540187), mis on ca 6,8 m laiune asfaltkattega tänav.

Planeeringualale ulatub tänava kaitsevöönd, mille laius on äärmise sõiduraja välimisest servast kuni 10 meetrit (EhS § 71 lg 3). Teekaitsevööndis tegutsemisel tuleb järgida EhS tulenevaid tingimusi. Keelatud on näiteks ehitada ehitusloakohustuslikku teist ehitist, sealhulgas eemaldada ning kuhjata pinnast, takistada ehitisele juurdepääsu, takistada ehitise hooldamist, paigaldada liiklejat häirivat valgustusseadet või teabe- ja reklaamvahendit,

korraldada spordivõistlust või muud rahvaüritust, kaevandada maavara ja maa-ainest ning teha veerežiimi muutust põhjustavat maaparandustööd.

Äri- ja tootmiskruntide teenindamiseks on kavandatud uue planeeringualasisesse tänava rajamine. Tänavaruumi jaoks on kavandatud 12 m laiune krunt POS 12. Planeeritud sõidutee laius on 6,6 m ning tänava äärde on kavandatud jalg- ja jalgrattatee rajamine.

Detailplaneeringuga on kavandatud Männiku tänava ühendamine Metsa tänavaga, et parandada Piirmetsa ettevõtlus- ja tootmisala ühendusi.

Kruntide POS 3, POS 4, POS 5, POS 6, POS 7 ja POS 11 juurdepääsud on kavandatud krundile POS 12 rajatava tänava kaudu. Kruntide POS 1 juurdepääs on kavandatud J. Kuperjanovi tänavalt olemasoleva juurdepääsutee kaudu. POS 2 juurdepääsud on lahendatud J. Kuperjanovi tänavalt ja Männiku tänavalt. Kruntidel POS 1, POS 5 ja POS 6 on võimalus juurdepääsude rajamiseks Karja tänava poolt. Kruntide POS 8, POS 9 ja POS 10 juurdepääsud on kavandatud Männiku tänavalt. Juurdepääsutee täpne laius ja katendi ulatus määratakse ehitusprojekti käigus. Juurdepääsud on planeeringu põhijoonisel märgitud kuni hoonestusalani. Neid on lubatud projekteerimisel muuta ja täpsustada. Hoonestusala sisene lahendus antakse projekteerimise käigus, kui on teada täpne hoonestuse maht ja asukoht. Planeeritud juurdepääsuteede laius peab olema kavandatud nii, et oleks tagatud teenindusautode ja päästemasinate juurdepääs krundile.

Projekteerimisel tuleb arvestada, et loodav tänavaruum oleks inimõõtmeline, keskkonnasäästlik, mugav ja turvaline. Tänavaruum peab olema kõnnitav, tooma linnaruumi rohelist ja sidus ümbritseva linnakeskkonnaga.

3.2 Parkimine ja kõnniteed

Planeeritavate hoonete parkimine on lahendatud krundisiseselt. Planeeringuala parkimise kavandamisel on kasutatud EVS 843:2016, ehitise asukoht - Linnakeskuse ja keskuse klass II-IV parkimismormatiivi.

NORMATIIVNE PARKIMINE

Ehitise liik - tootmisettevõtte, ladu

Parkimismormatiiv 1/280

Brutopind nt 3000m²

$3000/280=11$

Ehitise liik - supermarket, kauplused

Parkimismormatiiv 1/100

Brutopind nt 3000m²

$3000/100=30$

Detailplaneeringuga ei kavandata hulgi- ega jaekaubanduse ettevõtete rajamist, kuid parkimise arvutamisel on kasutatud ehitise liiki „supermarket, kauplused“, sest standardis puudub täpsem äriettevõtte liigitus.

Planeeringu põhijoonisel on kajastatud illustratiivne parkimise lahendus ja parkimiskohtade paigutus. Olemasolev parkla asub Männiku tänava ääres. Lisaks äri- ja tootmismaa kruntide sisestele parklatele on kavandatud parkimiskohtade rajamine Karja tänava äärde. Parkimiskohtade rajamisel tuleb olemasolev väärtuslik haljastus maksimaalselt säilitada ja kaitsta.

Rohkem kui 10 kohaga parklal tuleb kasutada parkla liigendatust rohealadega, et vähendada kuumasaarte tekkimise võimalust.

Tulenevalt EhS nõuetest, tuleb hoone püstitamisel, mille teenindamiseks on ette nähtud rohkem kui 10 parkimiskohta, paigaldada juhtmetaristu vähemalt igale viiendale parkimiskohale ja elektriautode laadimispunkt vähemalt ühele parkimiskohale, kui tegemist on mittealamuga.

Parklates peab olema iga 50 sõiduauto parkimiskoha kohta üks koht liikumispuudega inimese sõidukile. Liikumispuudega inimeste autodele tuleb reserveerida parkimiskohad võimalikult liikumise sihtpunkti ja ukse lähedale.

Täpne parkimislahendus (sh liikumisskeem, haljasalad) ja normatiividest tulenev parkimiskohtade arv tuleb anda projekteerimisel, kui on teada täpne hoonestuse maht. Parkla tuleb rajada asfaltkattega.

Planeeringulahendusega on soodustatud erinevaid liikumisviise. Lisaks olemasolevale jalg- ja jalgrattateele Männiku tänava lõigul, on detailplaneeringuga kavandatud jalg- ja jalgrattatee Männiku tänava pikendusele, Karja tänavale ja J. Kuperjanovi tänavale. Uute jalga- ja jalgrattateed on osa Valga linna jalgrattateede võrgustikust.

3.3 Kattega alad

Planeeritud juurdepääsuteed ettenähtud rajada asfaltkattega. Parklate projekteerimisel eelistada võimaluse korral vett läbilaskvaid katendeid. Parkimisaladelt kogutav sadevesi tuleb juhtida läbi mudaõlipüüniste juhul kui parklas on rohkem kui 10 autokohta.

Täpne katendite lahendus antakse projekteerimise käigus. Parklate sademetevee juhtimine tuleb lahendada parkla projekteerimisel (vt p 10.5 Sademevee kanalisatsioon).

4. HALJASTUS JA HEAKORRASTUSE PÕHIMÕTTED

4.1 Haljastus ja heakorrastus

Planeeringualal on läbiviidud puittaimestiku inventeerimine (Tammerae OÜ). Tegemist on pargilaadse haljastusega. Männiku tn 9 kinnisasjal kasvab peamiselt looduslik paju võsastik üksikute puudega. Alal ei kasva dendroloogilisi haruldusi. Inventeerimise tulemusel hinnati I väärtusklassi puuks (puu, mida tuleb kindlasti säilitada) alal kasvav arukask. II väärtusklassi (puud, mida tuleb säilitada ja võib likvideerida vaid erandjuhul) hinnati kokku 122 puud.

Tulenevalt üldplaneeringust peab 20% krundist olema haljastatud ja haljastusest 60% peab olema vähemalt kõrghaljastust. Hoonete ümbrused tuleb kujundada heakorrastada ja ehitusprojekti mahus tuleb koostada haljastusprojekt. Hoonete ja taskupargilvahelisele alale on kavandatud puhverhaljastuse rajamine (kruntidele POS 1 ja POS 3). Puhverhaljastuse eesmärk on piirata tootmishoone võimalikku tumma seina.

Olemasolev väärtuslik kõrghaljastus tuleb maksimaalselt säilitada. Planeeringu põhijoonisel on kajastatud likvideeritavad puud (näitlikult). Likvideeritavad puud tuleb määrata

ehitusprojektis, kui on teada täpne hoonestuse ja parklate asukohad. II väärtusklassi puude likvideerimisel tuleb rajada asendusistutus.

Krundile POS 2 on kavandatud roheala, mis tagab piirkonna elanikele kodulähedase puhkeala. Krundi lahenduse väljatöötamisel rakendatakse taskupargi kontseptsiooni.

Ehitustegevuse käigus tuleb ette näha olemasoleva kõrghaljastuse kaitsemeetmed. Ehitusmaterjalide ladustamine ja masinatega üle juurestiku kaitseala liikumine ei ole lubatud.

Tehnovõrkude paigutamisel tuleb arvestada olemasolevate ja projekteeritud puude paiknemisega (sh juurestiku kaitsealaga). Maa-aluste tehnovõrkude paigutamisel juurestiku kaitsealale, tuleb nende kahjustamise vältimiseks kasutada juuretõkkeid või paigaldada tehnovõrgud ühisesse kinnisesse kanalis, mille hooldamiseks pole juurestiku kaitsealal vaja teha kaevetöid.

Kõrghaljastuse rajamisel tuleb arvestada tehnovõrkude ja nende kaitsevööndite ulatusega. Eelistada piirkonnale omaseid puuliike, arvestada taimeliikide sobivusega ümbritsevasse keskkonda ja mullastikku. Lume koristamisel ja niitmisel vältida puutüvede kahjustamist.

Ehitustegevuse käigus tuleb ette näha kaitsemeetmeid õhu ning pinna- ja maasisese vee reostamisest hoidumise kooskõlas kehtivate normidega. Planeeritavad haljasalad peavad olema regulaarselt niidetud ja heakorrastatud. Ehitise omanik on kohustatud tagama temale kuuluva ehitise ning selle juurde kuuluva krundi korrashoiu ja ohutuse ehitamise ajal, ehitise kasutamisel ja selle lammutamisel vastavalt Valga valla heakorraeeskirjale (Valga Vallavolikogu 24.09.2021 määrus nr 140). Peale uute hoonete ehitamist tuleb heakorrastada haljasalad.

4.2 Piirded

Kruntidele POS 1, POS 2, POS 5 ja POS 6 ei ole piirete rajamine lubatud. Piiret võib rajada teenindusala, majandushoovi vms piiramiseks. Teenindusala ei tohi jääda tänavapoolsele alale. Piirde täpne lahendus antakse ehitusprojektiga. Piire peab kokku sobima hoonete arhitektuuriga, materjalide valikuga ja värvitooniga. Plankaia rajamine ei ole lubatud.

Kui soovitakse rajada piirdeaeda, siis piirdeaia asukoht, kõrgus ja arhitektuurne lahendus määratakse ehitusloa taotlemisel hoone projektiga või eraldi piirdeaia projektiga, millele tuleb esitada ehitusteatis.

5. KESKKONNAKAITSE JA JÄÄTMEKÄITLUS

Detailplaneeringuga ei ole lubatud kavandada planeeringualale tegevusi, mis on olulise keskkonnamõjuga *Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse¹ § 6 lõike 1 tähenduses*. Sama seaduse § 6 lõike 2 tegevuste korral tuleb läbi viia eelhindang ning vajadusel ka keskkonnamõju hindamine, et tagada ümbritseva elukeskkonna hea kvaliteet.

Kui kavandatavates hoonetes planeeritakse tegevust, mille kohaselt on keskkonnamõju hindamine või eelhindamine vajalik, tuleb see läbiviia ehitusloa menetluse raames.

Kavandatud ehitustegevusega ei kaasne olulist keskkonnamõju alal ja lähiümbruses keskkonnatingimuste osas. Planeeritud tegevus ei avalda negatiivset mõju olemasolevale keskkonnale ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muutusi, ei sea ohtu inimeste tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara. Planeeringuga kavandatakse uute hoonestuste rajamist, mille tõttu suureneb inimeste arv alal, kuid mis kokkuvõttes ei ületa piirkonna looduskeskkonna vastupanuvõimet. Kavandatud ehitustegevusega ei kaasne olulist keskkonnamõju alal ja lähiümbruses keskkonnatingimuste osas.

5.1 Keskkonnatingimused

- Tekkivad ehitusjäätmed tuleb ladustada selleks kohandatud jäätmekäitluskohta;
- Hoonete ehitamisel kasutada võimaluse korral kohalikke ja keskkonnasõbralikke ehitusmaterjale (sh näiteks kohalikke Eestis toodetavaid ehitus- ja soojustusmaterjale, sest nende transpordile kulub vähem energiat) ja vesialusel värve, mis on keskkonnale ohutumad;
- Ehitusmüra tasemed ei tohi lähedusse jäävatel elamualadel ajavahemikus 21.00-07.00 ületada *määruse nr 71 lisas 1* toodud normtasemeid. Impulssmüra piirväärtusena rakendatakse asjakohase mürakategooria tööstusmüra normtasemeid. Impulssmüra põhjustavat tööd võib teha tööpäevadel kella 07.00-19.00;
- Planeeritavates hoonetes ei tohi arendada tegevusi, millega kaasneb oluline keskkonnareostus;
- Tänavaja muus välivalgustuses kasutada LED-valgusteid, päikeseenergiat töötavat valgustust vms;
- Tehnoseadmete paigutamisel ja mürarikaste tegevuste puhul jälgida, et need oleksid suunatud müratundlike hoonetega aladest võimalikult kaugemale;
- Juhul, kui planeeringualalt leitakse kaitsealuseid liike, siis tuleb lähtuda LKS-st tulenevatest nõuetest.

5.2 Jäätmekäitlus

Valga vallas kehtib Valga valla jäätmehoolduseeskiri (Valga Vallavolikogu 24.08.2022 määrus nr 22).

Tavapärasest suurem jäätmete teke on seotud ehitustöödega. Ehitusjäätmete valdaja (tööde teostaja) peab rakendama kõiki võimalusi ehitusjäätmete liigiti kogumiseks tekkekohas, korraldama oma jäätmete taaskasutamise või andma jäätmed käitlemiseks üle vastavat keskkonnaluba või keskkonnakompleksluba omavale isikule.

Jäätmete käitlemise (sh kogumise) korraldamisel lähtutakse jäätmeseadusest ja kehtivast jäätmehoolduseeskirjast, mis on kohustuslik täitmiseks kõigile juriidilistele ning füüsilistele isikutele, kes tegutsevad, elavad või viibivad alaliselt või ajutiselt Valga valla haldusterritooriumil. Kinnisasja valdajal lasub kohustus organiseerida kogutud jäätmete regulaarne äravedu.

Jäätmed tuleb koguda liigiti ning kogumiseks tuleb paigaldada kogumismahutid. Prügikonteinerite tühjendamist ja jäätmete äravedu teostatakse mehhaniseeritult. Jäätmete kogumine lahendada üldjuhul hoone siseselt. Sorteeritud jäätmete kogumiskoha täpne asukoht lahendada projekteerimise käigus.

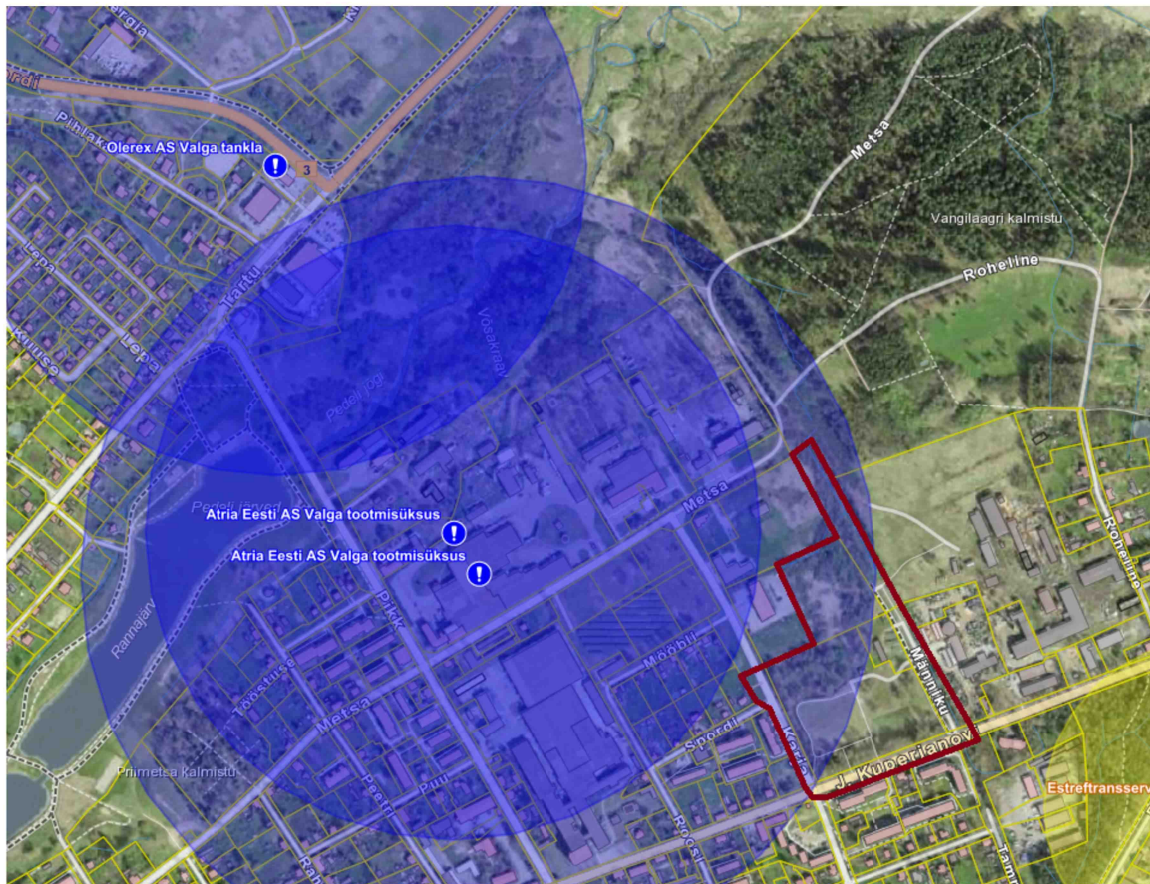
Ohtlikud jäätmed tuleb tavajäätmetest koguda eraldi. Ohtlike jäätmete käitlemisel tuleb lähtuda Jäätmeseadusest. Prügikastide puhul vältida looduses silmatorkavat värvi, prügiguurid peavad sobima antud keskkonda.

Lähim jäätmejaam asub Valga linnas aadressil Võru tn 109c.

5.3 Ohtliku ettevõtte ohualaga

Planeeringuala asub kemikaaliseaduse kohaselt osaliselt Metsa tn 19 maaüksusel asuva C-kategooria ohtliku ettevõtte Atria Eesti AS Valga tootmisüksuse külmhoone ohualas, mille raadius on 546 m. Transpordi tn 2 maaüksusel asub AS Olerex tanklateenindushoone, mille ohuala raadius on 426 m, kuid mis ei ulatu planeeringualale. Ohtliku ettevõtte ohuala on ala, mille piires võib tekkida käitises toimunud õnnetuse korral oht inimese elule, tervisele ja varale.

Olerex AS tanklas käideldakse bensiini, diislikütust ja vedelgaasi (propaan-butaan ehk LPG). Tankla ohutüübiks on soojuskiirgus/ülerõhk. Atria Eesti AS tootmisüksuses käideldakse ammoniaaki, hapnikku, põlevkiviõli ja vedelgaasi (propaan-butaan ehk LPG).



Joonis 4 Ohtliku ettevõtte ohuala (allikas: Maa-amet)

Ohtlike ettevõtete tegevust reguleerib majandus- ja taristuministri 01.03.2016 määrus nr 18 „Nõuded ohtliku ja suurõnnetuse ohuga ettevõtte kohustuslikele dokumentidele ja nende koostamisele ning avalikkusele edastatavale teabele ja õnnetusest teavitamisele“. Vastavalt kemikaaliseaduse § 32 lg 4 p 3 tuleb ohtliku ettevõtte ja suurõnnetuse ohuga ettevõtte ohualasse jääva maa-ala planeerimisel või sinna ehitise kavandamisel arvestada, kas õnnetuse ennetamiseks kavandatud meetmed on piisavad.

Atria Eesti AS riskianalüüsi kokkuvõttes on **ammoniaagisüsteemist** tulenevate võimalike stsenaariumitena toodud ammoniaagisüsteemi avarii, tulekahju, vandalism, looduslikud põhjused (äike, torm, üleujutus) ning transpordiõnnetused (laadimisel, avarii territooriumil).

Ammoniaagisüsteemi avarii võib aset leida juhul, kui toimub mahuti-torustiku leke või purunemine, mille põhjuseks võivad olla konstruktsiooniviga ja/või, ammoniaagisüsteemi leke inimliku vea tagajärjel, torustiku mehhaaniline vigastamine tööprotsessis ja leke ammoniaagi lisamisel süsteemi inimliku vea tagajärjel. Tihendite amortiseerumine on lekkepõhjuseks kõige tõenäolisem olukord. Teisi põhjuseid on riskianalüüsis hinnatud vähe tõenäoliseks või ebatõenäoliseks.

Tulekahju võib viia ammoniaagi väljapaiskumiseni süsteemist. Ammoniaagi väljapaiskumisega võib kaasneda plahvatus ainult juhul kui on olemas süüteallikas. Tulekahju põhjuseks võib olla hooletus tulega ümberkäimine, potentsiaalselt tuleohtlike seadmete, ainete ja materjalide oskamatu käsitlemine, staatiline elekter, äike, tahtlik süütamine, tuletööde korrast mitte kinnipidamine jm. Süttimist võib põhjustada või soodustada vananenud elektrijuhtmetest, mittenõuetekohane elektriseadmete kasutamine, hooletus tuletöödel ja lahtise tulega, suitsetamine selleks mitte ettnähtud kohas ning süttiva materjali ladustamine (puidust alused ja papp) mitte nõuetekohaselt. Tulekahju kiire levik on ebatõenäoline tulenevalt madalast põlemiskoormusest tehasehoones. Kuna tulekahju puhkemise võimalusi on mitmeid, on tõenäosus hinnang sellele tõenäoline.

Tulekahju levik naaberkinnistult ettevõtte territooriumile on ebatõenäoline, kuid olenevalt tulekahju suuruselt ja tuule suunast, võib põlemisel tekkinud suits mõjutada ettevõtte töötajaid ja seeläbi tootmist.

Kuritahtlikult põhjustatud õnnetus/vandalism on ebatõenäoline, kuid võimalik eelkõige töövälisel ajal. Territoorium on piiratud aiaga, kaetud videokaameratega ning tagatud on 24h valve. Võimalikuks intsidendiks oleks süütamine või väliste seadmete lõhkumine. Ammoniaagisüsteemil on üks väline seade (kondensaator), paikneb hoone katusel.

Riskianalüüsis on **looduslikud põhjused** toodud välja tulekahju pikselöögist. Sündmuse toimumine on väga väikese tõenäosusega, sest hoonel on piksekaitse. Tuule kiirused seadmetele ohtu ei põhjusta, avarii korral on tugev tuul pigem ohtu vähendav asjaolu. Mida tugevam tuul, seda kiiremini hajub ammoniaagipilv. Külmast tingitud oht on ebatõenäoline. Seadmete töötemperatuur on vahemikus -40 ...+500C. Ammoniaagi külmumistemperatuur on -780C, seega on välistatud torustiku purunemine külmumisest tingitud paisumise tõttu. Ammoniaagi plahvatusohtlik piirkontsentratsioon õhus on 15–28%. Väliskeskkonnas on selliste kontsentratsioonide tekkimise võimalus väga väike.

Transpordiõnnetus territooriumil, kus ammoniaaki või pesukemikaale vedav auto satub territooriumil avarisse, on riskianalüüsis teetud ebatõenäoliseks, sest liikumiskiirus territooriumil on väike ning laadimise asukohas muud liiklust ei toimu.

Atria Eesti AS riskianalüüsi kokkuvõttes on **vedelgaasi (LPG) mahutiga** seonduvaks õnnetuste stsenaariumiteks vedelgaasi avariiline väljavool, tulekahju ja/või plahvatus.

Avariiline väljavool võib toimuda väikesest avast pideva vooluna või kiire väljapaiskumisega suure rebendi korral. Suure rebendi tekkimise võimalust mahutile on riskianalüüsis peetud vähetõenäoliseks. Väljavool väikesest avast võib toimuda nt mahutite täitmisel.

Tulekahju tekkimise eelduseks on põleva materjali/aine, hapniku ja materjali/aine süttimispiiri ületava temperatuuri üheaegne olemasolu. **Plahvatuse** eelduseks on aine aurude plahvatusohtliku kontsentratsiooni tekkimine ning selle süttimine. Süttimiseks on vajalik aine süttimispiiri ületava temperatuuri olemasolu.

Vedelgaasi vabanemise või tulekahju korral on võimalik lekkiva vedelgaasi joa-tulekahju, gaasipilve plahvatus ning keeva vedeliku paisuva auru plahvatus (BLEVE - boiling liquid expanding vapor explosion). Tegemist on olukorraga, kui mahutis (statsionaarne või autovedu) oleva vedeliku temperatuur tõuseb kõrgemaks selle keemistemperatuurist ning sellega kaasnev rõhutõus ületab mahuti vastupidavuse ning see puruneb. BLEVE toimumise tingimuseks on mahuti sattumine lahtise tule või sellest tingitud pideva soojuskiirguse mõju alla, mõju peab olema intensiivne ning mahuti ülerõhu avariiklapp ei toimi. Ohtlikuks väljundiks on mahutist väljuva paisuva gaasipilve plahvatus ja tulekera soojuskiirgus.

Riskianalüüsis on stsenaariume peetud ebatõenäoliseks või vähe tõenäoliseks.

Tabel 3 LPG mahuti õnnetusstsenaariumite ohualad (m) (allikas: AS Atria Eesti AS riskianalüüsi kokkuvõte)

Stsenaarium	Ohu tüüp	Eriti ohtlik ala (<i>Re</i>)	Väga ohtlik ala (<i>Rv</i>)	Ohtlik ala (<i>Ro</i>)
BLEVE	Soojuskiirgus inimesele	109	176	197
	ehitisele	87		
Avariiline väljavool ja joatulekahju	Soojuskiirgus	18	29	41
	ehitisele	10		
Gaasipilve plahvatamine	Ülerõhk	-	-	55
BLEVE (autotsistern)	Soojuskiirgus inimesele	232	377	422
	ehitisele	184		

Riskianalüüsi järgi ulatub planeeringualale autotssternist lähtuv BLEVE ohuala. Ehitistele ohtlikuks mõjuraadius on 184 m. Inimesele soojuskiirgusena eriti ohtlik ala on raadiusega 232 m, väga ohtlik ala 377 m ja ohtlik ala 422 m. Käesolev planeeringuala asub Atria Valga AS tootmisüksusest ca 394 m kaugusel. Autotsisternide BLEVE oht on riskianalüüsis hinnatud ebatõenäoliseks.

Nii Atria Eesti AS tootmisüksus kui ka planeeritavad hooned jäävad tiheasustusalale. Lähipiirkonnas on valdavalt tegemist juba välja kujunenud (sihtotstarbekohase) maakasutusega ja hoonestatud aladega. Planeeringuala ning ohuallika vahele jäävad olemasolevad hooned. Koostatava detailplaneeringu elluviimine ei muuda olukorda

ohtlikumaks. Võimaliku plahvatuse mõju planeeringualal on väiksem, mistõttu ei saa seda lugeda takistavaks asjaoluks käesoleva planeeringulahenduse elluviimisele. Kavandatava tegevusega ei kaasne ohtlikke olukordi (suurõnnetusi/katastroofe). Seega ei lisa kavandatav tegevus täiendavaid ohtusid tavapärasesse keskkonda.

Päästeamet on koostanud metoodika „*Kemikaaliseaduse kohase planeeringute ja ehitusprojektide kooskõlastamise otsuse tegemine*“ (koostatud 2012, täiendatud 28.03.2018). Vastavalt metoodika lisale 1 „*Ehitise kasutamise otstarvete loetelu ja tundlikkus*“ on planeeritavad tööstus- ja laohooned tundlikkusega 1-3 (eraldi otsustamine), tootlustushooned, büroohooned, kaubandus- ja teenindushooned 1-3. Tänavate ja nendega seotud rajatiste tundlikkus on 1. Planeeritud ehitised jäävad III tsooni (ohtlik ala). Riskimaatriksist lähtuvalt on III tsoonis lubatud 1-3 tundlikkuse astmega ehitised. Maatriksist tulenev otsus on „JAH“. **Seega planeeritavat hooneid (tundlikkusega 1-3) võib ehitada suurõnnetuse ohuga ettevõtte lähedusse. Kõik planeeringuala ehitusprojektid, sh ka hoonete projektid, milles on täpsustatud hoonete kasutamise otstarbed, tuleb kooskõlastada Päästeametiga ka kemikaaliseaduse tähenduses (§ 32 lõige 4).**

Projekteerimisel tuleb pöörata tähelepanu sellele, et õnnetusjuhtumi korral oleks tagatud ohtliku ettevõtte ohualasse jäävate inimeste ohutu ja kiire väljapääs (evakuatsioon) piirkonnast. Planeeringualale on kavandatud juurdepääsud Karja tänavalt, J. Kuperjanovi tänavalt ning Männiku tänavalt. Ohu korral on võimalik suunata liiklus J. Kuperjanovi tänavale ning riigiteele 23119 Valga-Suurekõrtsi. Seega on õnnetuse korral ohutu ja takistusteta väljapääs tagatud. Samuti tuleb tagada planeeritavas hoones töötavate inimeste teavitamine ohualas viibimisest ning anda neile vajalikud käitumisjuhised õnnetuse korral tegutsemiseks.

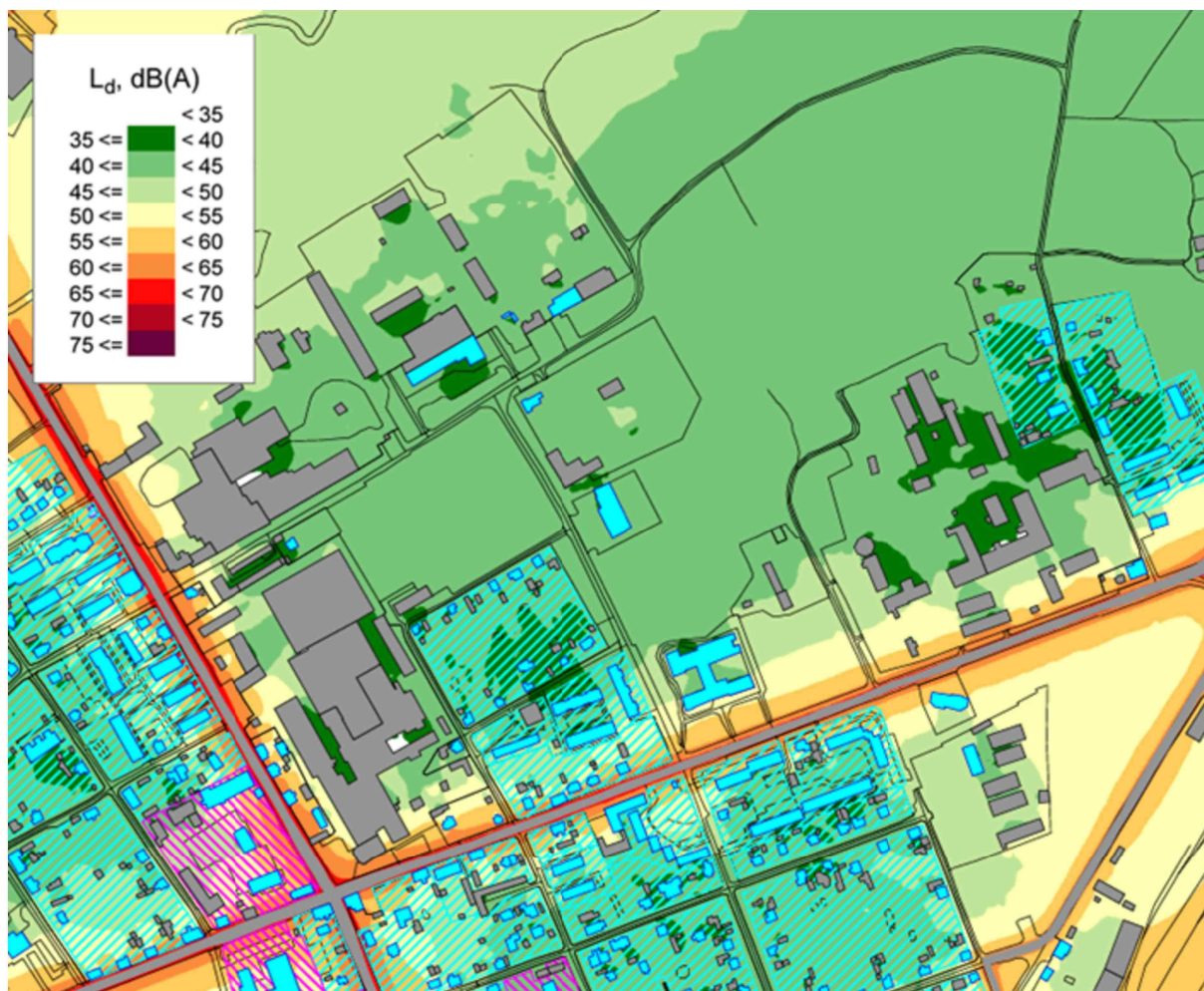
Kavandatav tegevus ei suurenda suurõnnetuse riski või õnnetuse tagajärgede raskust ja õnnetuse ennetamiseks kavandatavad meetmed on piisavad. Projekteerimisel tuleb ohualaga arvestada, st vajadusel rakendada erinevad meetmeid (korralduslikud, ehituslikud).

6. MÜRA, VIBRATSIOON JA RADOON

6.1 Müra normtaseme määramine

Planeeringuala piirneb tänavatega ja arvestada tuleb olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsioon, õhusaaste). Planeeringuga ei kavandata ehitist, mis võib kaasa tuua müra normtaseme ületamist ja mürahinnangut planeeringu etapis ei koostata.

Üldplaneeringus määratud piirnevatel elamualadel tuleb tagada detailplaneeringualal ükskõik millise tegevuse elluviimisel määruse kohase II kategooria (haridusasutuste, tervishoiu- ja sotsiaalhoolekande asutuste ning elamumaa-alad, maatulundusmaa, õuealad, rohealad) tööstusmüra piirväärtuse mitteületamine (*Joonis 5*). Ehitise projekteerimisel tuleb näidata, et tegevusest lähtuv müra jääb alla normi piiri või võtta kasutusele meetmeid müra leevendamiseks. Projekteerimise käigus tuleb hinnata ka planeeringualal juba kavandatud tegevuste ja liikluse müra koosmõju.



Joonis 5 Väljavõte Valga valla mürakaardist ja müra vähendamise tegevuskavast (Valga Vallavalitsus, Kajaja Acoustics OÜ, Hendrikson & Ko OÜ, 2021);

Tabel 4 Müra normtasemed II kategooria aladel (määrus nr 71)

		Müra piirväärtus $L_{pA,eq,T}$		Müra sihtväärtus $L_{pA,eq,T}$	
Müra liik, ühik		Liiklusrüüa [dBA]	Tööstusrüüa ^{3,4,5} [dBA]	Liiklusrüüa [dBA]	Tööstusrüüa ^{3,4,5} [dBA]
Müra kategooria	Aeg ²				
II kategooria – haridusasutuste, tervishoiu- ja sotsiaalhoolekande- asutuste ning elamumaa-alad, maatulundusmaa õuealad, rohealad	päev	60 65 ¹	60	55	50
	öö	55 60 ¹	45	50	40

¹ müratundliku hoone teepoolsel küljel;

² päeva- ja ööaeg on vastavalt 7.00–23.00 ja 23.00–7.00;

³ tehnoeadmete ning äri- ja kaubandustegevuse tekitatava müra piirväärtusena rakendatakse tööstusrüüa sihtväärtust;

⁴ ehitismüra piirväärtusena rakendatakse kella 21.00–7.00 asjakohase mürakategooria tööstusmüra normtasel;

⁵ impulssmüra piirväärtusena rakendatakse asjakohase mürakategooria tööstusmüra normtasel. Impulssmüra põhjustavat tööd, näiteks lõhkamine, rammimine jne, võib teha tööpäevadel kella 7.00–19.00.

6.2 Vibratsioon

Planeeringualal võib esineda ehitusaegne vibratsioon. Ehitus- ja kasutusaegsed vibratsioonitasemed peavad vastama *sotsiaalministri 17.05.2002 määruses nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“ § 3* toodud piirväärtustele.

Üldplaneeringuga määratud piirnevatel elamualadel tuleb tagada detailplaneeringu alal ükskõik millise tegevuse elluviimisel määruse kohase piirväärtuse mitteületamine.

6.3 Radoonirisk

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 töökohtadel“* lisas.

Hoonete projekteerimisel arvestada, et siseruumides tuleb tagada radooniohutu keskkond vastavalt *EVS 840:2023 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“* toodule. Vajadusel teostada radoonitaseme mõõtmised.

7. TULEOHUTUS

7.1 Tuleohutusnõuded

Alus: Tuleohutusseadus, siseministri 30. märtsi 2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“, Siseministri 18. veebruari 2021 määrus nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“.

Tule levik ühelt ehitiselt teisele ei tohi ohustada inimeste turvalisust ega põhjustada olulist kahju. Seetõttu peab ehitistevaheline kuja olema vähemalt 8 m, et takistada tule levikut teistele ehitisele. Juhul, kui kuja on väiksem kui 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega.

Detailplaneeringualal on nõutud tuleohutuskujad tagatud.

Päästetöö tegemise tagamiseks peab:

- 1) ehitises olema võimalik päästemeeskonna pääs ehitise iga välisukse juurde;
- 2) päästemeeskonnal olema tagatud ehitisele piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahendiga;
- 3) olema tagatud juurdepääs ehitist teenindavale tuletõrje veevõtukohale, kusjuures igale ehitisele peab olema määratud teda teenindav tuletõrje veevõtukoht;
- 4) olema tagatud juurdepääs hädaväljapääsule väljastpoolt ehitist;
- 5) päästemeeskonna sisenemistee ja tuletõrje veevõtukoht peavad olema tähistatud;

- 6) pööningu igasse tuletõkkeseptsiooni olema sissepääs, kusjuures pööningutel kõrgusega kuni 600 mm peab olema tagatud võimalus kustutada tulekustutusjoa abil tulekindla luugi või ukse kaudu.

Tulekustutustehnikaga juurdepääs hoonetele on tagatud planeeritud avalikult kasutatava tee ja juurdepääsuteede kaudu. Hoonele tuletõrjevahenditega juurdepääsuks peab vähemalt hoonestusalani olema rajatud vähemalt 3,5 m laiune sõidutee. Kui kinnisesse siseõue on vajalik sissesõit tulekustutus- ja päästetöödeks, siis siseõue pääs peab olema vähemalt 4 m lai ja 4,5 m kõrge. Vastutus tuleohutusnõuete täitmise eest krundil lasub selle omanikul ja valdajal. Kruntidele ei tohi rajada ehitist ilma ehitusprojektita.

Tuleohutuse tagamiseks projekteeritavates hoonetes tuleb lähtuda *siseministri 30. märtsi 2017 määrusest nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded”* ja selle lisadest. Planeeringuala ehitised liigituvad tuleohutusest tulenevalt IV kasutusviisiga hooneteks (kogunemishooned), V kasutusviisiga hooneteks (kontorid) ja VI kasutusviisiga hooneteks (tööstus- ja laohooned).

Planeeritavate hoonete tulepüsivusklass on TP2. Projekteerimise staadiumis, kui on teada täpsed hoone parameetrid ja nõuded, on lubatud tulepüsivusklassiks määrata ka TP3. Tulepüsivusklassi määramisel peavad olema täidetud kõik ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded.

Väline kustutusvee lahendus ja hulk määratakse vastavalt Siseministri 18. veebruari 2021 määrusele nr 10 „Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“. Veevõtukoht peab paiknema ehitise sissepääsust ja tuleohutuspaigaldiste päästemeeskonna toitesisenditest kuni 200 meetri kaugusel. Kustutusvee normvooluhulk ehitise puhul, mille põlemiskoormus on 0-600 MJ/m² on 10 l/s, eripõlemiskoormusega 601 MJ/m² kuni 1200 MJ/m² on minimaalselt 20 l/s ja üle 1201 MJ/m² on 30 l/s. Arvestuslik tulekahju kestus 3 h.

Planeeringualal on neli olemasolevat tuletõrjehüdranti. Lähimad tuletõrjehüdrandid asuvad Männiku tänava ääres, kruntide POS 2 juures ja POS 8 juures ning Karja tänava ääres, J. Kuperjanovi tn 95 juures ja Spordi tn 9 juures.

8. KURITEGEVUSE RISKIDE ENNETAMINE

Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmisel tuleb lähtuda standardist EVS 809-1:2002 ”Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine”, 29.11.2002.a. Planeeringus on toodud võimalikud probleemid ning antud soovitusel projekteerimiseks ning turvalisuse tõstmiseks.

8.1 Strateegia kuritegude ja kuriteohirmu vähendamiseks

8.1.1 Korrashoid

Planeeringuala tuleb heakorrastada. Halvasti korrashoitud haljasalad ja hoonestus võivad luua mulje peremehetunde puudumisest, ohust ja hooletusse jätmisest. Keskkond, mis on korras, on ka turvaline ja seal on meeldiv viibida. Korrashoiu kõrge tase paneb eeldama, et alal on tugev järelevalve ja vähendab seega kuriteohirmu. Seega tuleks hoonestuse ja ehitustegevuse lõppedes alad kohe korrastada ja lõplikult viimistleda. Tähtsat mõju avaldab prügi kiire eemaldamine (prügikonteinerite regulaarne tühjendamine, muru korrapärane niitmine jne).

Korrashoitud paiga tahtliku kahjustamise tõenäosus on palju väiksem. Lisaks korrashoiule tuleb tagada konkreetsed ja selgelt eristatavad juurdepääsud ja liikumisteed (selgitavad/suunavad viidad). Piirkonna väärtust tõstavad atraktiivne maastikukujundus, arhitektuur, kõnniteed. Ehitamisel tuleb kasutada atraktiivseid, vastupidavaid ja kvaliteetseid värve ja materjale (uksed, aknad, lukud, pingid, prügikastid, märgid)

8.1.2 Elavus

Elava kasutusega alad vähendavad kuriteohirmu. Olulist mõju avaldab see, kuidas piirkond on kasutusel ööpäevaringselt. Probleemiks võib olla inimeste vähene liikumine öisel ajal.

8.1.3 Valgustus ja vargused

Peamised riskid käesoleval planeeringualal, on seotud vandalismiga. Kuriteohirmu saab vähendada vajaliku valgustuse olemasoluga. Tuleb tagada hoonetevaheline hea nähtavus ja valgustatus. Pimedad nurgatagused ja hoovid jätavad mahajäetud tunde ning hõlbustavad kuritegevust. Oluline on valgustada hoonete sissepääsud ja hooviala. See vähendab kuriteohirmu ning sissemurdmiste, vandalismiaktide, vägivalla ja süütamise riski. Puudulikust valgustusest või varjulistest nurgatagustest tingitud raskendatud jälgimine suurendab inimeste ebakindlust. Liikumine läbi sellise ala, võib olla hirmutavaks kogemuseks, kuna inimestel on vähe kontrolli olukorra üle. Oluline on valgustada autoparklad. Samuti on mõeldav turvasüsteemide ehitamine hoonetele. Parklate jälgimine, soovitatavalt videovalve abil, vähendab autovarguste ja autodega seotud kuritegudega riski.

9. KAITSEVÖÖNDID, KITSENDUSED, SERVITUUDID

Maa-alade kasutamise põhimõtted juhenduvad juba eksisteerivast maakasutusest ja keskkonnast ning õigusaktides kindlaks määratud piirangutest. Kaitsevööndid on liine ja torustikke ning nendega liituvaid ehitisi ümbritsev maa-ala, õhuruum või veekogu, kus tehnovõrkude ohtlikkusest ja nende kaitse vajadusest tulenevalt kitsendatakse kinnisasja omanikku või valdaja tegevust. Kõikide planeeringualal paiknevate tehnovõrkude kaitsevööndites tuleb järgida kehtivaid seadustest ja muudest õigusaktidest tulenevaid piiranguid.

Planeeringualal kehtivad kitsendused ja kaitsevööndid on kajastatud *tehnovõrkude joonisel*.

9.1 Geodeetilised märgid

Maa-ameti geodeetiliste punktide andmekogu andmetel asub planeeringualast põhjaosa pool geodeetiline märk nr 539 (GPA ID 12912, 54-23-539) ning lõunaosas geodeetiline märk nr 521 (GPA ID 12895, 54-23-521). Tegemist on kohaliku võrgu punktidega.

Geodeetiliste märkide kaitsevööndi ulatus on 3 m märgi keskmest (vt p 9.1 Geodeetilised märgid).

Geodeetilise märgi kaitsevöönd on 3 meetrit märgi tsentrist. Kaitsevöönd on geodeetilist märki ümbritsev ala, kus geodeetilise märgi kaitse ja kasutamise vajadusest tulenevalt kitsendatakse inimegevust. Ruumiandmete seadusest tulenevalt on geodeetilise märgi kaitsevööndis geodeetilise märgi omaniku loata keelatud igasugune tegevus, mis võib kahjustada geodeetilist märki ja selle tähistust, takistada sellele juurdepääsu või sellega seotud mõõtmisi, eelkõige:

1) ehitamine, mis tahes mäe-, laadimis-, süvendus-, lõhkamis- ja maaparandustööde tegemine, puude ja põõsaste istutamine, puude langetamine, jäätmete ladestamine ning oma tegevusega geodeetilise märgi korrosiooni põhjustamine;

2) pinnases paikneva geodeetilise märgi kaitsevööndis löökmehhanismidega töötamine, pinnase tihendamine või tasandamine, transpordivahenditele ja mehhanismidele läbisõidukohtade rajamine ning künni- või mullatööde tegemine.

Geodeetilise märgi kaitsevööndis tegutsemiseks loa saamiseks esitab huvitatud isik märgi omanikule taotluse. Loa andmise otsustab märgi omanik hiljemalt 30 päeva jooksul taotluse saamisest arvates.

Ehitustööde teostamisel ja geodeetiliste märkide kaitse korraldamisel tuleb arvestada, et:

1. Kinnisasja omanik peab lubama teostada geodeetilise märgi mõõtmis- ja hooldustöid ning tagama juurdepääsu märgile.

2. Kui kinnisasjal asuv geodeetiline märk on kahjustatud või hävinud, peab kinnisasja omanik sellest viivitamata teavitama Valga Vallavalitsust.

3. Geodeetilised märgid tuleb võimalusel säilitada. Geodeetiliste märkide teisaldamisel on vaja säilitada selle senine klass või järk vastavalt õigusaktidega sätestatud korrale.

4. Kui tööde käigus saab rikutud geodeetilise märgi tähistus, siis peale tööde lõpetamist tuleb see taastada vastavalt õigusaktides kehtestatud nõuetele.

5. Geodeetiliste tööde tegemine ja kooskõlastamine toimub vastavalt keskkonnaministri 28.06.2013 määrusele nr 50 „Geodeetiliste tööde tegemise ja geodeetilise märgi tähistamise kord, geodeetilise märgi kaitsevööndi ulatus ning kaitsevööndis tegutsemiseks loa taotlemise kord“.

Vastavalt keskkonnaministri 28.06.2013 määruse nr 50 „Geodeetiliste tööde tegemise ja geodeetilise märgi tähistamise kord, geodeetilise märgi kaitsevööndi ulatus ning kaitsevööndis tegutsemiseks loa taotlemise kord“ § 2 lõikele 1 on kohaliku geodeetilise töö korraldajaks kohalik omavalitsusüksus.

9.2 Planeeringuga tehtavad servituudi seadmise ettepanekud

Käesoleva detailplaneeringuga tehakse ettepanek servituutide seadmiseks krunte läbivatele tehnovõrkudele ja planeeringualast väljapoole kavandatud tehnovõrkudele kaitsevööndite ulatuses (*vt p 10 TEHNOVÕRGUD JA -RAJATISED vastav alapunkt*).

10. TEHNOVÕRGUD JA –RAJATISED

Planeeringualal asuvad Elektrilevi OÜ poolt hallatav alajaam Keskkooli:(Valga) ning AS Utilitas Eesti poolt hallatav katlamaja. Planeeringuala läbivad kaugkütte, ühisveevärgi, ühiskanalisatsiooni ja sademetevee kanalisatsiooni torustikud, elektri madal- ja kõrgepingekaablid ning sidetrassid ja -kaablid. Tänavate ääres on tänavavalgustus.

Olemasolevad tehnovõrgud on kantud geodeetilisele alusplaanile, mis on kajastatud kõikidel planeeringu joonistel. Detailplaneeringu lahenduse on koostatud vastavalt võrguvaldajate poolt väljastatud tehnilistele tingimustele.

10.1 Elektrivarustus

Planeeritava ala elektrivarustus on lahendatud vastavalt Elektrilevi OÜ poolt 12.11.2024 väljastatud tehnilistele tingimustele nr 485287.

Planeeringuala keskmises oleval alajaamale Keskkooli:(Valga) peab säilima ööpäevaringne vaba juurdepääs Planeeritud kruntide elektritoide on ettenähtud olemasolevast alajaamast 0,4 kV maakaabelliinidega

Kruntide piiridele on kavandatud 0,4 kV liitumiskilbid ja jaotuskilbid. Liitumiskilbid on planeeringud mitmekohalistena ja alati vabalt teenindatavad („Nõuded madalpinge kaablivõrgu projekteerimiseks”). Elektritoide liitumiskilbist kavandatava hooneteni on ettenähtud maakaabliga, kuid see lahendatakse projekteerimise staadiumis, kui on teada hoonete täpsed asukohad.

Vastavalt tehnilistele tingimustele ei ole lubatud elektrikaablite planeerimine piki sõiduteed ega planeerida teisi kommunikatsioone elektrikaablite kaitsetsoonidesse.

Planeeringu käigus olemasoleva elektrivõrgu ümberehitus toimub kliendi kulul, mille kohta tuleb esitada Elektrilevi OÜ-le kirjalik taotlus.

Kehtestatud detailplaneeringu olemasolul elektrienergia saamiseks tuleb esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Liitumislepingu sõlmimiseks tuleb Elektrilevi OÜ-le esitada moodustatud kinnistute aadressid.

Elektrilevi OÜ tehnorajatiste maakasutusõigus on kavandatud servituudi või sundvalduse alana (kaitsevööndi ulatuses). Majandus- ja taristuministri 25.06.2015 määruse nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“ kohaselt on maakaabli kaitsevöönd 1 m liini teljest mõlemale poole ning alajaama kaitsevöönd 2m seinast või piirdeaiast.

Lubatud on päikesepaneelide paigaldamine hoonete katusele ja fassaadile.

10.2 Tänavavalgustus

J. Kuperjanovi tänava, Männiku tänava ja Karja tänavate ääres on olemasolev tänavavalgustus. Valgustatud on säilinud varasemalt J. Kuperjanovi tn 99 maaüksusel asunud koolimaja ümbruses olev valgustus.

Planeeringuga on kavandatud tänavavalgustuse rajamine krundile POS 12 kavandatava tee ning krundile POS 14 kavandatud perspektiivse Männiku tänava pikenduse äärde.

Hoonete projekteerimisel tuleb lahendada krundisisesete õuealade, parklate ja hoonete fassaadide valgustus. Krundile POS 2 kavandatava taskupargi valgustus tuleb lahenda pargi projekteerimise käigus. Kasutada säästlikke lahendusi - LED-valgusteid, päikeseenergial töötavat valgustust vms.

Planeeringuala tänavavalgustuse, kruntide ja hoonete valgustamise projekteerimisel tuleb vältida piirnevate üldplaneeringukohaste elamualade ülemäärast valgustamist. Võimaliku valgusreostuse vähendamiseks tuleb valgustada ainult seda ala, mis valgustamist vajab ning vältida võimalikult palju valguse levikut naaberkinnistutele. Valgus peab olema allapoole suunatud ning katendites tuleb eelistada madala peegeldusvõimega materjale. Valgus ei tohi olla eredam kui vaja, olema töövälisel ajal hämardatav minimaalsele tasemele ning vähendada tuleb sinise valguse emissiooni.

10.3 Sidevarustus

Planeeritava ala sidevarustus on lahendatud vastavalt Lairiba Arenduse Sihtasutus (ELASA) poolt 10.12.2024 väljastatud tehnilistele tingimustele nr TT3873.

ELASA sidevõrk asub J. Kuperjanovi ja Männiku tänava ääres ja lähim võimalik liitumispunkt on J.Kuperjanovi ja Männiku tänavate ristmikul asuv ELASA sidekaev 101K30, milles kaablimuhv 101M17.

Sideteenusega liitumiseks rajada sidetrass (multitoru 14/10 ja kaabel min Ø6mm) ELASA sidekaevuni 101K30. Sidekaevu 101K30 jätta kaablivaru 15m. Kaabli ühendamiseks muhvi 101M01 tuleb teenust pakkuval sideoperaatoril tellida ELASA-lt klienditellimus KLT. Multitoru ja kaabli toomine sidekaevu 101K02 võib toimuda vaid ELASA volitatud esindaja, AS Connecto Eesti, juuresolekul. Kaabli ühendamise muhvi teostab AS Connecto Eesti.

Sideteenuste tarbimise võimaldamiseks planeeritud kruntidel tuleb rajada ühendus ELASA sidevõrgu ühenduskaevust kuni objekti/hoone sisevõrgu ühendus(jaotus)kohani. Detailplaneeringuga on lahendatud trassikoridori asukoht kuni krundtide piirini. Tehniline lahendus antakse projekteerimise staadiumis vastavalt ELASA tehnilistele tingimustele. Sõltuvalt hoonete asukohtadest tuleb kinnistustisest sidetrasside asukohad ning hoone sisevõrgud lahendatakse projekteerimise käigus.

Siderajatiste maakasutusõigus on kavandatud servituudi või sundvalduse alana (kaitsevööndi ulatuses). Majandus- ja taristuministri 25.06.2015 määruse nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“ kohaselt on sideehitise kaitsevöönd 1 m liini teljest mõlemale poole.

Sideliini kaitsevööndis on liinirajatise omaniku loata keelatud igasugune tegevus, mis võib ohustada liinirajatist (Elektroonilise side seadus, peatükk 11). Liinirajatise kaitsevööndis töötamisel on pinnase töötlemisel keelatud mehhanismide/masinate kasutamine ja kõik tööd tuleb teostada käsitööna.

Ehitusprojekt esitada kooskõlastamiseks Eesti Lairiba Arenduse SA võrguhalduse infosüsteemi (ELVI) kaudu <https://elvi.elasa.ee/>.

Majandus- ja taristuministri 25.06.2015 määrusele nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“ vastav tegutsemisluba EstWin liinirajatise kaitsevööndis tegutsemiseks on vajalik taotleda järgmiste tööde tegemiseks:

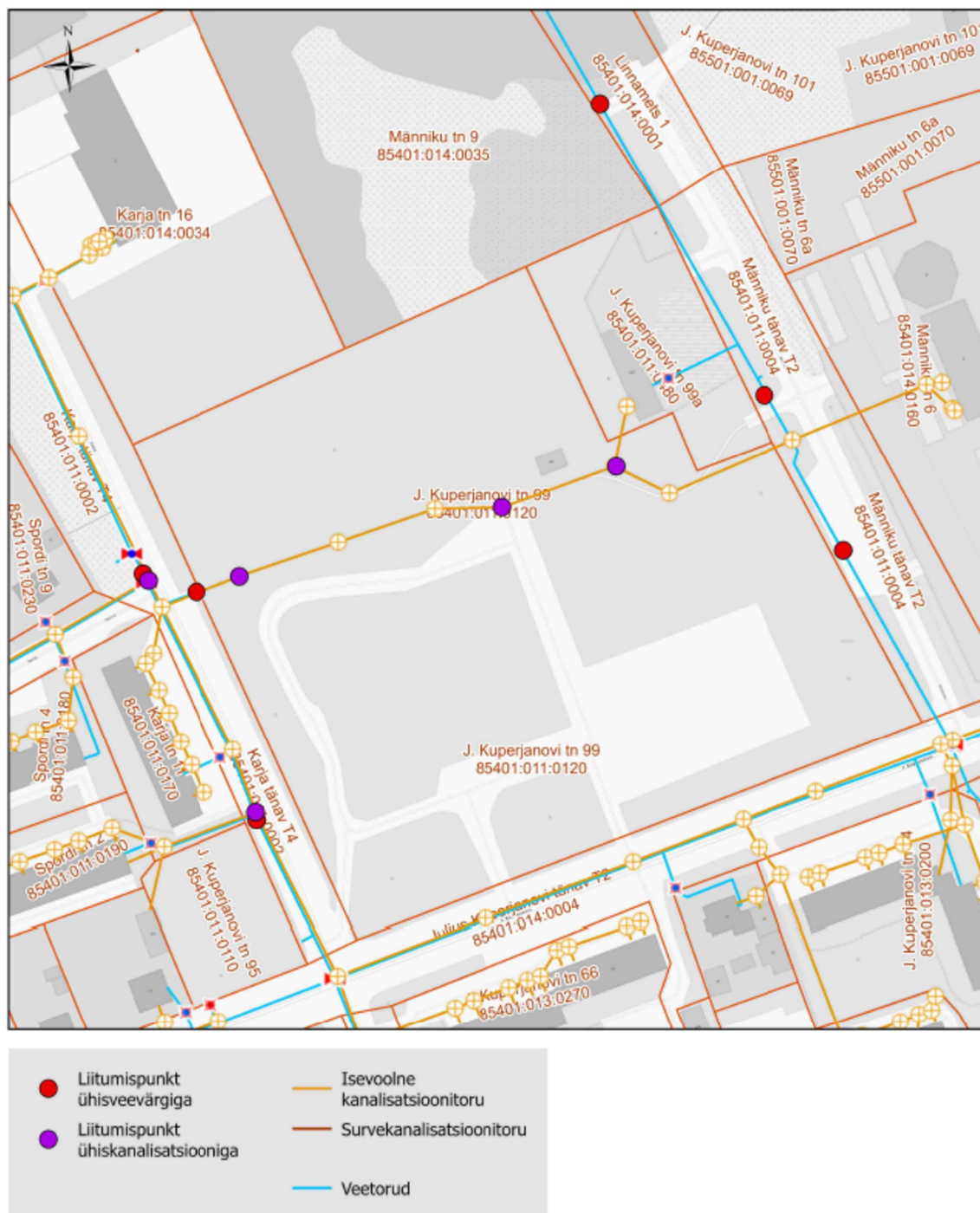
- mullatööde tegemine sügavamal kui 0,3 meetrit ja küntaval maal sügavamal kui 0,45 meetrit;
- mis tahes mäe-, laadimis-, süvendus-, lõhkamis-, üleujutus-, niisutus- ja maaparandustööd;
- puude istutamine ja langetamine; vees paikneva liinirajatise kaitsevööndis süvendustööde tegemine,
- veesõiduki ankurdamine ning heidetud ankru, kettide, logide, traalide ja võrkudega liikumine, veesõidukite liiklustähiste ja poide paigaldamine ning jää lõhkamine ja varumine;
- pinnases paikneva liinirajatise kaitsevööndis löökmehhanismidega töötamine, pinnase tihendamine või tasandamine, transpordivahenditele ja mehhanismidele läbisõidukohtade rajamine;
- muu infrastruktuuri avarii kõrvaldamine.

Tööde teostamine Eesti Lairiba Arenduse Sihtasutuse sidevõrgu liinirajatiste kaitsevööndis võib toimuda kooskõlastatult AS Connecto Eesti järelevalvajaga. Tööde teostamine Telia sidevõrgu kaitsevööndis võib toimuda kooskõlastatult Telia järelevalvega. Vastavalt tehnilistele tingimustele ei võta Telia Eesti AS sideehitiste väljaehitamise ega omandamise kohustust.

Sidelahendused on lubatud projekteerida ka teiste võrguvaldajate süsteemidesse, kuid projekteerimisel tuleb tagada planeeringu elluviidavas.

10.4 Veevarustus ja kanalisatsioon

Planeeritava ala vee- ja kanalisatsiooni varustus on lahendatud vastavalt AS Valga Vesi poolt 18.12.2024 väljastatud tehnilistele tingimustele nr 128.



Lähimad võimalikud ühenduskohad ühisveevärgiga asuvad Karja tänaval ja Männiku tänaval. Ühenduskohad on märgitud tehnovrkude joonisel. Kruntide piirile paigaldada veesiiber, mis jääb liitumispunktiks ühisveevärgiga.

Lähimad võimalikud ühenduskohad ühiskanalisatsiooniga asuvad Karja tänaval ja J. Kuperjanovi tn 99 maaüksuse sees. Kruntide piirile tuleb paigaldada vaatluskaev, mis jääb liitumispunktiks ühiskanalisatsiooniga. Planeeritud kruntidel ühiskanalisatsiooni juhitav reovesi peab vastama olmereovee nõuetele. Sõltuvalt krundil arendatavast tegevusest võib olla vajadus krundisisese kohtpuhasti või eelpuhasti rajamiseks.

Projekteerimise staadiumis, kui on teada hoonete täpsed asukohad ja planeeritav tarbimine (vooluhulgad), tuleb taotleda AS-lt Valga Vesi uued tehnilised tingimused liitumiseks ühisveevärgi- ja kanalisatsioonitorustikuga. Torustike läbimõõdud lahendatakse projekteerimise käigus vastavalt kruntide perspektiivsele veevarustusele.

Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni torustike maakasutusõigus on kavandatud servituudi või sundvalduse alana (kaitsevööndi ulatuses). Kliimaministri 12.09.2023 määruse nr 57 „Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus“ kohaselt on ühisveevärgi torustiku, ühiskanalisatsiooni maa-aluse survetorustiku ja isevoolse torustiku kaitsevöönd alla 250 mm siseläbimõõduga torustikul 2 m torustiku telgjoonest mõlemale poole.

10.5 Sademevee kanalisatsioon

Kruntidel (parklates ja hoonete katustelt kogutud) tekkinud sademetevee juhtimiseks eelistada säästlikke lahendusi (nt immutusplokkidega, imbkaevudega, taimkatteribadega, viibetiikidega, vihmaaedadega, haljaskatustega, haljasseintega, immutusaladega, puhverribadega sõidutee ja jalgte vahel, viibekraavidega, taimestatud viibealadega, vettläbilaskvate katetega, kivisillutiste ga jmt). Täpne looduslähedane sademeveelahendus (nõvad ja vihmapeenrad) kavandada projekteerimise staadiumis.

Planeeringuga on kavandatud sademevee kanalisatsiooni rajamine krundile POS 12 planeeritud tänava äärde. Äri- ja tootmismaa kruntide immutusväljakute (jm lahenduste) ülevoolud on võimalik juhtida sadevee tänavatorustikku. Planeeritud tänavate sademevee torustikud lahendatakse vajadusel tänavate projekteerimise käigus.

Katenditega aladel tuleb sademeteveed juhtida haljasaladele, kus see immutatakse pinnasesse. Sademevee ärajuhtimise peab tagama vastav kalle.

Kombineeritud sademeveelahenduste kasutamiseks on planeeringualal eesvooluks planeeritud kraav krundil POS 9 ja olemasolevad kraavid krundil POS 10 ja Männiku tänaval. Krundi sisene sademeveelahendus tehakse hoone ehitusprojektiga juurde arvestades teiste planeeringualale koostatud projektidega, et loodav süsteem saab olema koostoimiv, säästlik ja jätkusuutlik.

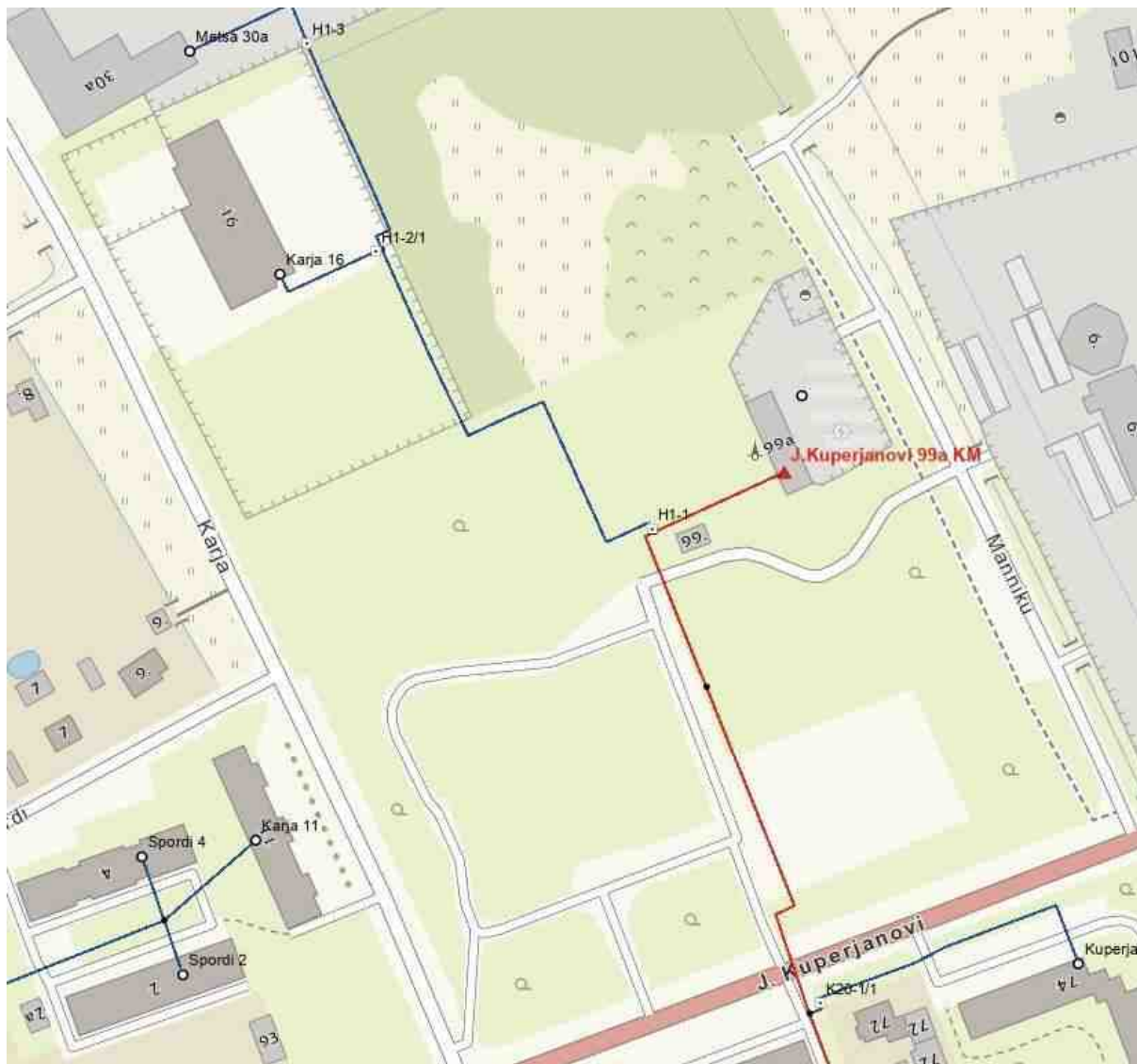
Parkimisaladelt kogutav sadevesi tuleb juhtida läbi mudaõlipüüniste juhul kui parklas on rohkem kui 10 autokohta. Parklate edasisel planeerimisel eelistada võimaluse korral vett läbilaskvaid katendeid. Pinnasesse juhitud sadeveesi peab vastama *keskkonnaministri 08.11.2019 määruses nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sade-, kaevandus-, karjääri ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused sätestatud sademevee saasteainesisalduse piirväärtustele“ (veeseadus (VeeS) § 129 lg 4 ja 5).*

Sademe- ja drenaaživee ning muu pinnavee juhtimine reoveekanalisatsiooni ei ole lubatud. Sademe- ja drenaaživee ning muu pinnasevee ärajuhtimise tehniline lahendus antakse projekteerimise staadiumis kui on teada hoone ja parkla täpsed lahendused.

10.6 Soojavarustus

Planeeringuala soojavarustus on lahendatud vastavalt AS Utilitas Eesti poolt väljastatud soojustorustiku skeemile.

Planeeritavate hoonete soojusvajadus selgitada projekteerimise käigus. Võimalikud liitumispunktid kaugküttevõrguga asuvad planeeringuala läbival soojatorustikul.



Ühenduskohast kuni kruntide liitumispunktideni rajada kaugküttetorustik (võrk). Hoonete projekteerimisel tuleb lahendada kruntide sisene soojavarustus, kui on teada kavandatavate hoonete soojussõlmede asukohad.

AS Utilitas Eesti tehnoarajatiste maakasutusõiguse lahendada servituudi või sundvalduse alana (kaitsevööndi ulatuses). Majandus- ja taristuministri 25.06.2015 määruse nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“ kohaselt on maa-aluste soojustorustike kaitsevööndi ulatus alla 200 mm läbimõõduga torustikul 2 meetrit torustiku välispinnast mõlemale poole.

Tehnovõrkude lahendust ning liitumispunktide asukohtasid võib projekteerimise käigus kooskõlastatult võrgu valdajaga täpsustada. Tehnovõrkude paigutamisel tuleb arvestada olemasolevate ja projekteeritud puude paiknemisega (sh juurestiku kaitsealaga). Maa-aluste tehnovõrkude paigutamisel juurestiku kaitsealale, tuleb nende kahjustamise vältimiseks kasutada juuretõkkeid või paigaldada tehnovõrgud ühisesse kinnisesse kanalisse, mille hooldamiseks pole juurestiku kaitsealal vaja teha kaevetöid.

11. PLANEERINGU ELLUVIIMINE

11.1 Planeeringu elluviimisega kaasnevad mõjud sotsiaalsele-, majanduslikule-, kultuurilisele ja looduskeskkonnale

Detailplaneeringuga kavandatava tegevusega nähakse ette uute ettevõtluse ja tööstushoonete rajamist, mis toetab Valga linna üldist arengut ja vastab üldplaneeringuga seatud ruumilise arengu eesmärkidele. Planeeringu elluviimisel toimub kasutusest väljas olevatele aladele uue funktsiooni andmine ja taaskasutusse võtmine. Arvesse on võetud asustuse tihendamise põhimõtteid.

Äri- ja tööstusala arendamisega luuakse taristu ettevõtete loomiseks või piirkonda meelitamiseks. Planeeringu elluviimine toob kaasa täiendavaid töökohti, sh kaudseid töökohti läbi täiendava tarbijaskonna lisandumise, sest töötajad tarbivad ka piirkonna muid teenuseid. Samuti suureneb täiendavate teenuste tarbijate ja pakkujate hulk ning kõigi eelduste kohaselt ka konkurents erinevate teenusepakkujate vahel. Ettevõtlusala loomine loob soodsa olukorra uute ettevõtete piirkonda tulemisel, mis muudab majandust mitmekülgsemaks ja jätkusuurtlikumaks.

Planeeringuala asub linnalises piirkonnas ning ala on olnud varasemalt osaliselt hoonestatud. Kavandatavatel kruntidel on logistiliselt head juurdepääsuvõimalused ning piirkonnas on väljaehitatud tehniline taristu. Planeeringu elluviimisel on kavandatud Männiku tänava pikenduse rajamine ning ühendamine Metsa tänavaga, mis annab võimaluse suunata liiklusvoogu olemasolevatest korterelamutest kaugemale.

Planeeringuala ei asu miljööväärtuslikul alal. Maa-ala korrastamine ning taskupargi loomisel tekib kodulähedane puhkeala lähiümbruse elanikele. Hoonestuse rajamine küll muudab piirkonna visuaalset pilti, kuid planeeringuga seatud arhitektuurinõuete seadmise eesmärk on, et tänavapoolsed fassaadid oleksid atraktiivsemad. Planeeringus on seatud tingimused väärtusliku haljastuse säilitamiseks, et tagada puhverala naabruses asuvate elamutega.

Planeeringus on kavandatud uute jalg- ja jalgrattateede rajamine, et ala oleks kõikidele gruppidele ligipääsetav. J. Kuperjanovi tänava ääres on olemasolev ühistranspordi peatus, mis tagab kättesaadavuse ka ühistranspordiga liiklejatele.

Planeeringu elluviimisel korrastatakse kasutusest väljas olev maa-ala. Alad ning hoovid valgustatakse ning see kõigi eelduste kohaselt tugevdab kogukonna turvatunnet.

Kavandatud tegevusega ei kaasne teadaolevalt olulist keskkonnamõju alal ega lähiümbruses. Planeeringu elluviimisel tuleb järgida müra, välisõhu kvaliteedi jne nõudeid.

Üldiselt kaasnevad detailplaneeringu elluviimisel tavapärased ehitustegevuse seotud mõjud looduskeskonnale (mõju müratasemele ja õhu kvaliteedile, veekasutusega kaasnev mõju, taimestiku eemaldamine ja pinnasetööd jne), kuid vajalike keskkonnameetmetega arvestades ei ole olulise keskkonnamõju esinemist ette näha.

11.2 Planeeringu elluviimise kava ja kokkulepped

Detailplaneeringu elluviimisega seotud kulud kannab kohalik omavalitsus, kes ehitab välja planeeringuala avalik kasutusega tänavad ja tehnovõrgud kuni liitumispunktideni. Krundisisene ehitustegevus toimub kinnisasja igakordse omaniku kulul vastavalt tehnovõrkude valdajate poolt esitatud tingimustele.

Planeeringu elluviimine koosneb kolmest etapist:

1. Maakorraldustoimingud – katastriüksuste moodustamine;
2. Planeeringuala taristu projekteerimine (tehnovõrgud ja teed) ja välja ehitamine;
3. Ehitusõiguse realiseerimine.

Rajatavad tehnovõrgud alates ühisvõrgu ühenduskohast kuni krundi liitumispunktini võõrandatakse peale nõuetekohast väljaehitamist vastavale tehnovõrgu valdajale. Edasised hooldustingimused ja omandisuhted lahendatakse arendajaga sõlmitavate lepingute alusel. Tehnovõrkude alale seatakse omanike vahel reaalservituudid peale tehniliste tööprojektide kooskõlastamist. Servituutide seadmine ja kandmine kinnistusraamatusse on arendaja kohustus.

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et rajatavad hooned ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastust) ei ehitamise ega kasutamise käigus.

Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb tekitaja poolt hüvitada kohe.