

**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 üldiseloostus	5
2.2 Seos lähiümbruse detailplaneeringutega	5
2.3 Liikluskorralduslik, looduslik ja ehituslik situatsioon	5
2.4 Detailplaneeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed.....	6
2.1 Vastavus kehtivale Valga linna üldplaneeringule	7
2.2 Vastavus koostamisel olevale Valga valla üldplaneeringu eelnõule.....	9
2.3 Vastavus Valga maakonnaplaneeringule 2030+	11
3. ARHITEKTUUR-PLANEERIMISLAHENDUS	12
3.1 Planeeringu koostamise ettepanek ja eesmärgid	12
3.2 Planeeritav krundijaotus ja ehitusõigus	12
3.3 Arhitektuurinõuded	15
4. TEED JA LIIKLUSKORRALDUSE PÕHIMÕTTED.....	16
4.1 Liikluskorraldus ja juurdepääsud	16
4.2 Parkimine ja kõnniteed.....	17
4.3 Kattega alad.....	18
5. HALJASTUS JA HEAKORRASTUSE PÕHIMÕTTED.....	18
5.1 Haljastus ja heakorrasutus	18
5.2 Piirded	19
6. KESKKONNAKAITSE JA JÄÄTMEKÄITLUS.....	19
6.1 Keskkonnatingimused	21
6.2 Jäätmekäitlus	21
7. TULEOHUTUS.....	22
7.1 Tuleohutusnõuded	22
8. KURITEGEVUSE RISKIDE ENNETAMINE.....	23
8.1 Strateegia kuritegude ja kuriteohirmu vähendamiseks.....	23
8.1.1 Korrashoid.....	23
8.1.2 Elavus	23
8.1.3 Valgustus ja vargused.....	23
9. KAITSEVÕÖNDID, KITSENDUSED, SERVITUUDID.....	24
9.1 Geodeetilised märgid.....	24
9.2 Planeeringuga tehtavad servituudi seadmise ettepanekud.....	25
10. TEHNOVÕRGUD JA –RAJATISED.....	25
10.1 Elektrivarustus	25
10.2 Tänavavalgustus	26
10.3 Sidevarustus.....	26
10.4 Veevarustus ja kanalisatsioon	27
10.5 Sademevee kanalisatsioon	29
10.6 Soojavarustus.....	30
11. PLANEERINGU ELLUVIIMINE	31
11.1 Planeeringu elluviimisega kaasnevad mõjud sotsiaalsele-, majanduslikule-, kultuurilisele ja looduskeskkonnale	31

11.2 Planeeringu elluviimise kava ja kokkulepped 32

II JOONISED

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, algatud Valga Vallavolikogu 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;

2. OLEMASOLEV OLUKORD

2.1 Planeeritava ala asukoht ja üldiseloomustus

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 registriosa 2353440, maakasutuse sihtotstarve 100% ühiskondlike ehitiste maa, pindala 29877 m²), **J. Kuperjanovi tn 99a** (katastritunnus 85401:011:0480, kinnistu registriosa 2144640, maakasutuse sihtotstarve 100% tootmismaa, pindala 3370 m²), **Männiku tn 9** (katastritunnus 85401:014:0035, kinnistu registriosa 2044040, maakasutuse sihtotstarve 100% üldkasutatav maa, pindala 12230 m²) ja **Männiku tänav T2** (katastritunnus 85401:011:0004, kinnistu registriosa 3828050, maakasutuse sihtotstarve 100% transpordimaa, pindala 5301 m²) katastriüksuseid ning osaliselt **Linnamets 1** (katastritunnus 85401:014:0001, kinnistu registriosa 2379950, maaüksutuse sihtotstarve 100% üldkasutatav maa, pindala 2064925 m²), **Julius Kuperjanovi tänav T2** (katastritunnus 85401:014:0004, kinnistu registriosa 2570040, maakasutuse sihtotstarve 100% transpordimaa, pindala 37489 m²) ja **Karja tänav T4** (katastritunnus 85401:011:0002, kinnistu registriosa 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 Linnavalikogu 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 geoportaalis 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. Tänavad 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 jääb osaliselt Metsa tn 19 maaüksusel asuva C-kategooria ohtliku ettevõtte Atria Eesti AS Valga tootmisüksuse külmhoone ohualasse, mille raadius on 546 m.

Planeeringualal ei ole loodusvarasid. EELISE ja Maa-ameti geoportaali andmetel ei leidu planeeringu alal ega lähiümbruses kaitsealuseid taime- ega loomaliike. Planeeritava 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 kaksikliinna 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 tänav ääres on viiekorruselised korterelamud ning Karja tänav 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 peamisteks võtmevaldkondadeks tööstus, teenindus, transiit ja logistika.

Asustuse suunamisel on lähtunud 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

2.1 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.

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

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

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

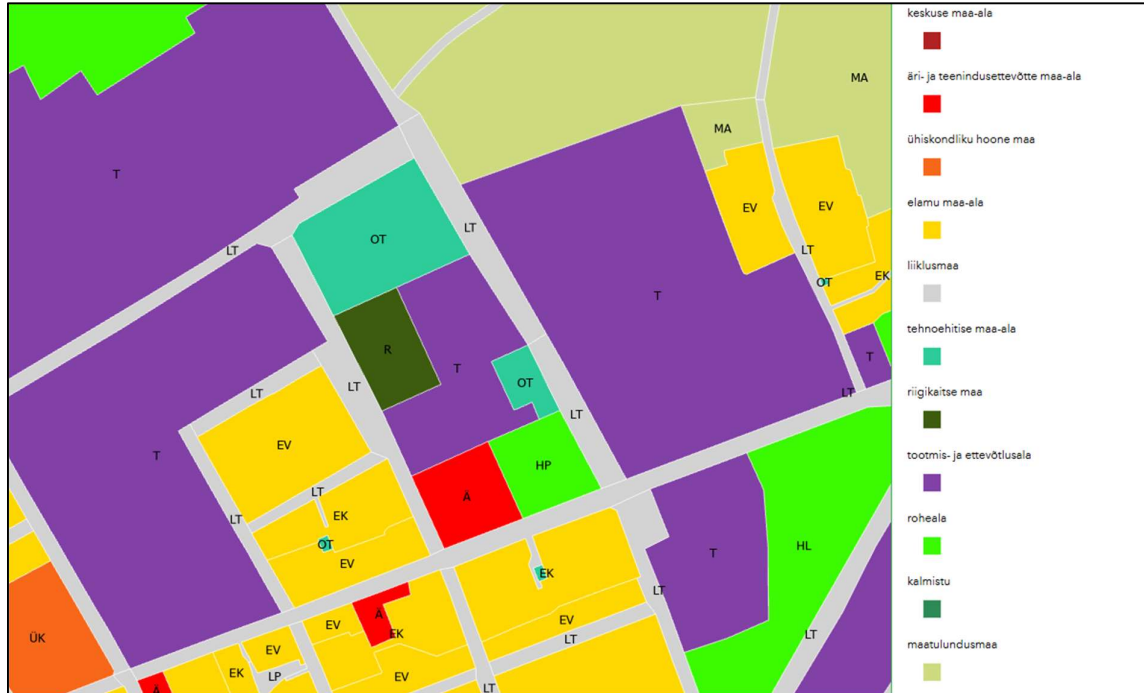
Transpordimaa (L) juhtotstarbe all on mõeldud liikluseks ja transpordiks (maantee-, raudtee-, vee-, õhu- ja torutransport) ettenähtud maad koos ohutuse tagamiseks ja selle maa korrashoiuks ettenähtud ehitiste aluse ning nende ehitiste teenindusmaaga. Transpordimaale võib planeerida piirkonna teenindamiseks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

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

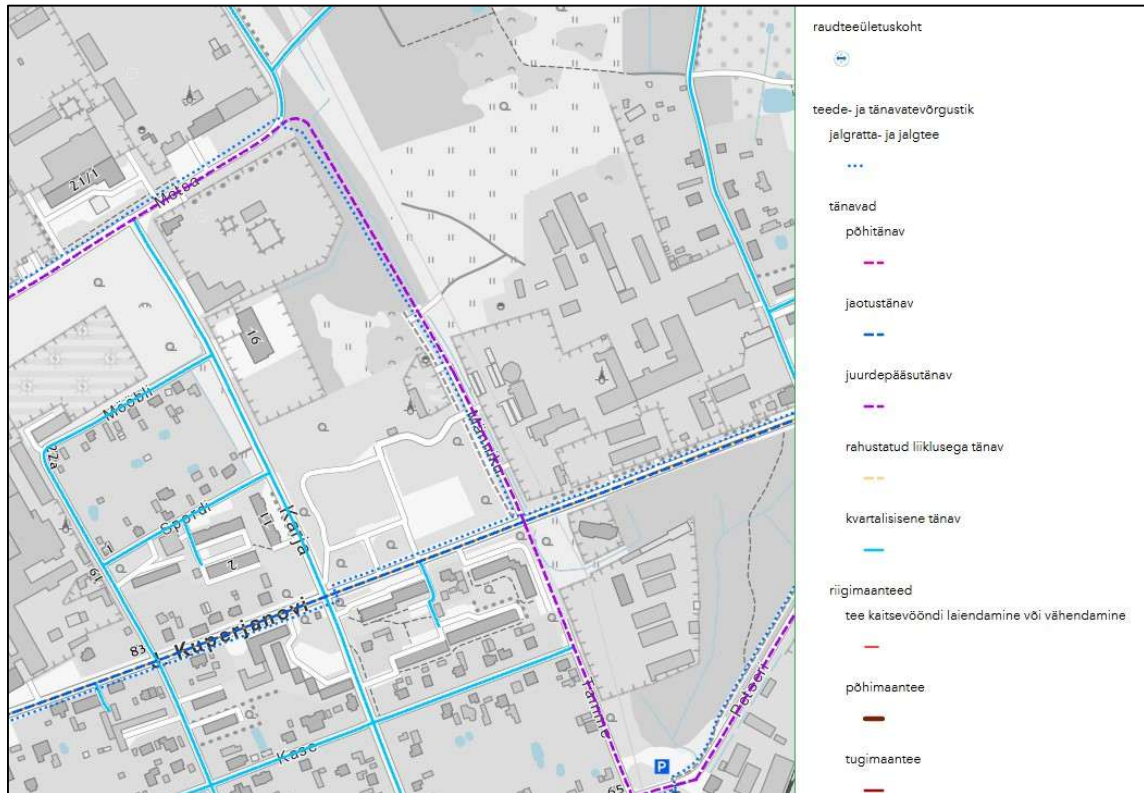
Transpordimaa kavandamisel tuleb:

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 2 Väljavõtte koostamisel oleva Valga linna üldplaneeringu eelnõu kaardirakendusest



Joonis 3 Väljavõtte koostamisel oleva Valga linna üldplaneeringu eelnõu kaardirakendusest

2.3 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 võõndid lähtuvalt sellest, kui suur osa elanikkonnast igapäevaselt keskuslinna sõidab.

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

Valga ja lähiümbrus on maakonnaplaneeringus määratud linnalise asustuse alasid. 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 alasid. Valgamaa majanduses on oluline toetada tegevusalade mitmekesisust, samuti madal- ja kesktehnoloogiliselt 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 efektiivselt 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.

3. ARHITEKTUUR JA PLANEERIMISLAHENDUS

3.1 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.

3.2 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.

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-, toitlustus- 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 ehitisealne 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 tehnoarjatisi (nt päikesepaneelid). Hoone lubatud korruste arv on 2. Tulepüsisivusklass: TP2
POS 2	Krunt moodustatakse J. Kuperjanovi tn 99 katastriüksusest. Krundi pindala 5058 m ² . Detailplaneeringu kohane maakasutuse sihtotstarve 100% haljasala maa (HP) ja/või puhke- ja spordirajatise maa (PS). Krundile ei ole määratud ehitusõigust hoonete ehitamiseks. Krundi eesmärk on tagada maa-ala avalik kasutus ja väljaarendamisel rakendatakse taskupargi kontseptsiooni. Krundile on lubatud ehitada rajatisi, mis haakuvad puhke- ja aktiivse ajaveetmisega (nt pargi inventar, mängu- ja spordiplatsid jms). Lahendus antakse maastikuarhitektuurse projekti käigus.
POS 3	Krunt moodustatakse J. Kuperjanovi tn 99 ja J. Kuperjanovi tn 99a katastriüksustest. Krundi pindala 3006 m ² .

	<p>Detailplaneeringu kohane maakasutuse sihtotstarve 100% tootmishoone maa (TT). Lubatud kõrvalkasutus on kuni 25% kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoone maa (ÄK) või väikeettevõtluse hoone ja -tootmise hoone maa (ÄV). Lubatud liita krundiga POS 4.</p> <p>Ehitusõigus: 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 tehnorajatisi (nt päikesepaneelid). Maksimaalne hoonete maht on 9000 m³ Kruntide ehitusõiguse liitmisel ei tohi hoonete maht ületada 3 m³/m² kohta. 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-, toitlustus- ja teenindushoone maa (ÄK) või väikeettevõtluse hoone ja -tootmise hoone maa (ÄV). Lubatud liita krundiga POS 3.</p> <p>Ehitusõigus: 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 tehnorajatisi (nt päikesepaneelid). Hoonete suurim lubatud korruste arv on 2. Maksimaalne hoonete maht on 7500 m³ Kruntide ehitusõiguse liitmisel ei tohi hoonete maht ületada 3 m³/m² kohta. Tulepüsisivusklass: TP2</p>
POS 5	<p>Krunt moodustatakse J. Kuperjanovi tn 99 katastriüksusest. Krundi pindala 2907 m². Detailplaneeringu kohane maakasutuse sihtotstarve 100% kaubandus-, toitlustus- 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: 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 tehnorajatisi (nt päikesepaneelid). Hoone lubatud korruste arv on 2. Tulepüsisivusklass: TP2</p>
POS 6	<p>Krunt moodustatakse J. Kuperjanovi tn 99 katastriüksusest. Krundi pindala 3634 m². Detailplaneeringu kohane maakasutuse sihtotstarve 100% kaubandus-, toitlustus- 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>

	Tulepüsisivusklass: TP2
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><u>Ehitusõigus:</u> 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 2.</p> <p>Tulepüsisivusklass: 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><u>Ehitusõigus:</u> 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 2.</p> <p>Tulepüsisivusklass: 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><u>Ehitusõigus:</u> 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 3.</p> <p>Maksimaalne hoonete maht on 18800 m³ Kruntide ehitusõiguse liitmisel ei tohi hoonete maht ületada 3 m³/m² kohta.</p> <p>Tulepüsisivusklass: TP2</p>
POS 10	<p>Krunt moodustatakse Männiku tn 9 katastriüksusest. Krundi pindala 6847 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><u>Ehitusõigus:</u> 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</p>

	katustele paigaldada tehnoarajatisi (nt päikesepaneelid). Hoonete suurim lubatud korruste arv on 3 Maksimaalne hoonete maht on 17500 m ³ Kruntide ehitusõiguse liitmisel ei tohi hoonete maht ületada 3 m ³ /m ² kohta. Tulepüsimisklass: TP2
POS 11	Krunt moodustatakse J. Kuperjanovi tn 99 katastriüksusest. Krundi pindala 167 m ² . Detailplaneeringu kohane maakasutuse sihtotstarve 100% elektrienergia tootmise ja jaotamise ehitise maa (OE). Ehitusõigus: Maksimaalne lubatud hoonete arv 1, hoonete lubatud suurim ehitisealune pind on 75 m ² . Maksimaalne täisehitus on 45%. Hoonete maksimaalne lubatud kõrgus maapinnast on kuni 4 meetrit. Hoonete suurim lubatud korruste arv on 1.
POS 12	Krunt moodustatakse J. Kuperjanovi tn 99 ja J.Kuperjanovi tn 99a katastriüksustest. Krundi pindala 2088 m ² . Detailplaneeringu kohane maakasutuse sihtotstarve 100% tee ja tänava maa (LT). Krundile ei ole määratud ehitusõigust hoonete ehitamiseks. Krundile on kavandatud tänava rajamine planeeritud äri- ja tootmismaa kruntidele juurdepääsude tagamiseks.
POS 13	Krunt moodustatakse J. Kuperjanovi tn 99 katastriüksusest. Krundi pindala 202 m ² . Detailplaneeringu kohane maakasutuse sihtotstarve 100% tee ja tänava maa (LT). Krundile ei ole määratud ehitusõigust hoonete ehitamiseks. Krundil asub olemasolev jalg- ja jalgrattatee ning see on lubatud liita Männiku tänava katastriüksusega.
POS 14	Krunt moodustatakse Linnamets 1 katastriüksusest. Krundi pindala 7285 m ² . Detailplaneeringu kohane maakasutuse sihtotstarve 100% tee ja tänava maa (LT). 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.
POS 15	Krunt moodustatakse J. Kuperjanovi tn 99 katastriüksusest. Krundi pindala 866 m ² . Detailplaneeringu kohane maakasutuse sihtotstarve 100% kergliiklusmaa (LK). Krundile ei ole määratud ehitusõigust hoonete ehitamiseks. Krundile on kavandatud Karja tänava äärsed jalg- ja jalgrattatee rajamine.

3.3 Arhitektuurinõuded

Planeeringuga kavandatavate hoonete puhul on tegemist äri- ja tootmishoonetega. Ehitised peavad olema projekteeritud ja ehitatud hea ehitustava ja üldtunnustatud põhimõtete järgi. Ehitised peavad olema teostuselt heatasemelised, 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 tuleohutuskuja 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 peasissepäas peab asuma Karja tänava poolsel küljel. Krundi POS 1 puhul peavad esinduslikud fassaadid jääma Karja kui ka J. Kuperjanovi tänava poole. Peasissepäas peab asuma Kuperjanovi poolsel küljel. Tummade seinte vältimiseks tuleb fassaadi rikastada sobivate kujunduselementidega.

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

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.

4. TEED JA LIIKLUSKORRALDUSE PÕHIMÕTTED

4.1 Liikluskorraldus ja juurdepääsud

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 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 planeeringualasisese 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.

4.2 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 parkimisnormatiivi.

NORMATIIVNE PARKIMINE

Ehitise liik - tootmisettevõtte, ladu

Parkimisnormatiiv 1/280

Brutopind nt 3000m²

$3000/280=11$

Ehitise liik - supermarket, kauplused

Parkimisnormatiiv 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 mitteelamuga.

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 olemasolevatele jalgteedele J.Kuperjanovi, Männiku ja Karja tänava ääres, on detailplaneeringuga kavandatud uute jalg- ja jalgrattateede rajamine krundile POS 12, Männiku tänava pikenduse äärde ning Karja tänava äärde. Teed on ühendatud olemasolevate jalg- ja jalgrattateedega.

4.3 Kattega alad

Planeeritud juurdepääsuteed ja parklad on ettenähtud rajada asfaltkattega. Parkimiskohad võivad olla ka murukivi all, et saaks paremini toimida looduslik sademevee immutamine. Täpne katendite lahendus antakse projekteerimise käigus. Parklate sademetevee juhtimine tuleb lahendada parkla projekteerimisel (vt p 10.5 Sademevee kanalisatsioon).

5. HALJASTUS JA HEAKORRASTUSE PÕHIMÕTTED

5.1 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 ehitusprojekti, 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 heakorraeskirjale (Valga Vallavolikogu 24.09.2021 määrus nr 140). Peale uute hoonete ehitamist tuleb heakorrastada haljasalad.

5.2 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.

6. KESKKONNAKAITSE JA JÄÄTMEKÄITLUS

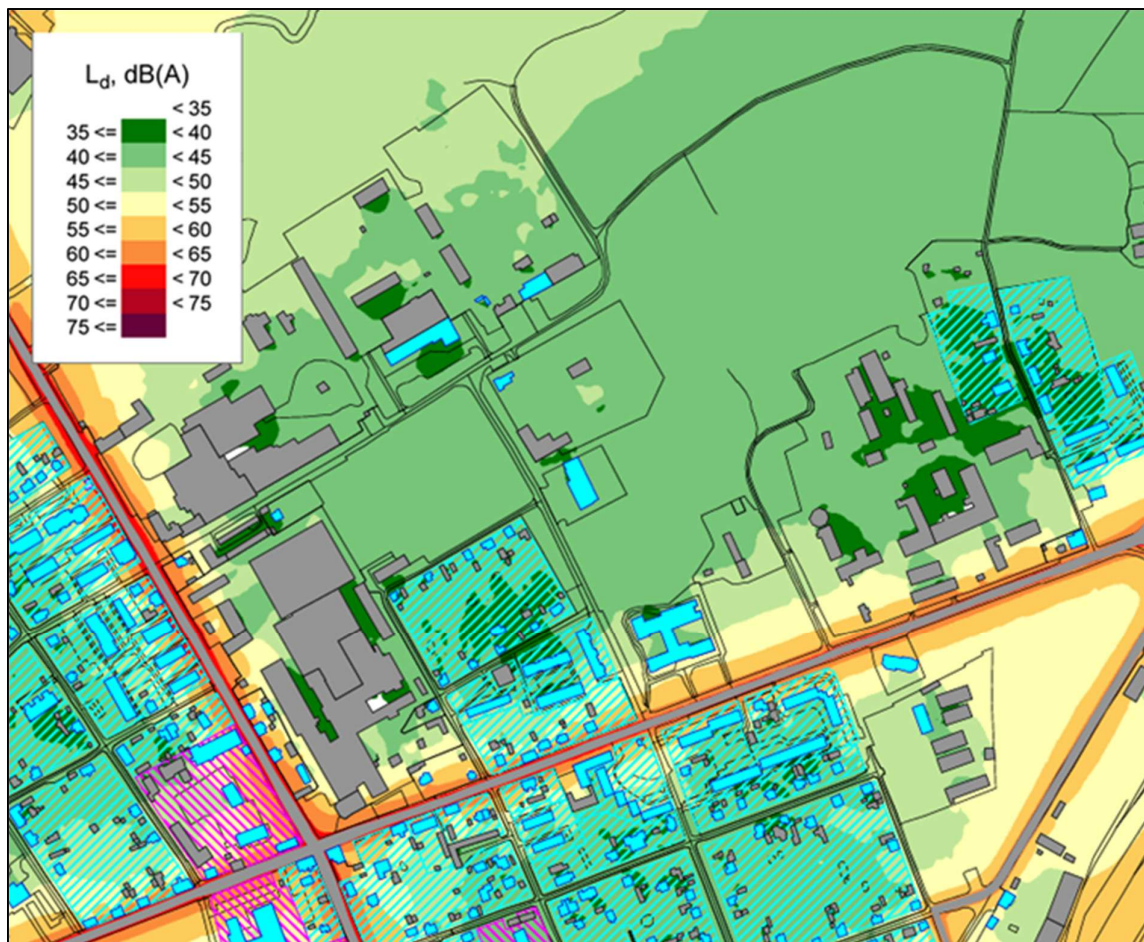
Detailplaneeringuga ei ole lubatud kavandada planeeringualale tegevusi, mis on olulise keskkonnamõjuga *Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse¹ § 6 lõike 1 tähenduses*. Sama seaduse § 6 lõike 2 tegevuste korral tuleb läbi viia eelhindang ning vajadusel ka keskkonnamõju hindamine,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

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. Valga valla üldplaneeringus määratud piirnevatel elamualadel tuleb tagada detailplaneeringualal ükskõik millise tegevuse elluviimisel määruse kohase II kategooria (haridusasutuste, tervishoiu- ja sotsiaalsoolekande asutuste ning elamumaa-alad, maatulundusmaa, õuealad, rohealad) piirväärtuse mitteületamine (*Joonis 4*). 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 koostõju.



Joonis 4 Väljavõte Valga valla mürakaardist ja müra vähendamise tegevuskavast (Valga Vallavalitsus, Kajaja Acoustics OÜ, Hendrikson & Ko OÜ, 2021);

Tabel 3 Müra normtasemed II kategooria aladel (määrus nr 71)

		Müra piirväärtus $L_{pA,eq,T}$		Müra sihtväärtus $L_{pA,eq,T}$	
		Liikluse müra [dBA]	Tööstuse müra ^{3,4,5} [dBA]	Liikluse müra [dBA]	Tööstuse müra ^{3,4,5} [dBA]
Müra liik, ühik					
Müra kategooria	A_{eq}^2				
II kategooria – haridusasutuste, tervishoiu- ja sotsiaalhoolekandenasutuste 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 tehnoseadmete ning äri- ja kaubandustegevuse tekitatava müra piirväärtusena rakendatakse tööstusmüra sihtväärtust;

⁴ ehitusmüra 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 tööpäeval kella 7.00–19.00.

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.

6.1 Keskkonningimused

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

6.2 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 tühendamist 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, prügiurnid peavad sobima antud keskkonda.

Lähim jäätmejaam asub Valga linnas aadressil Võru tn 109c.

7. TULEOHUTUS

7.1 Tuleohutusnõuded

Alus: Tuleohutusseadus, siseministri 30. märtsi 2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded”, Siseministri 18. veebruari 2021 määrus nr 10 „Veevõtukohta 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 veevõtukohtale, 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) põõningu igasse tuletõkkeseksiooni olema sissepääs, kusjuures põõningutel 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 konkreetseid 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 sissepääsude, vandalismiaktide, vägivalda 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 juhivad 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 inimtegevust. 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 tähistust, 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 maakasutusõigis 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 krundisise õuealade, parklate ja hoonete fassaadide valgustus. Krundile POS 2 kavandatava taskupargi valgustus tuleb lahenda pargi projekteerimise käigus. Kasutada säästlikke lahendusi - LED-valgusteid, päikeseenergiaal töötavat valgustust vms.

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 krundidel 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 kinnistusest sidetrasside asukohad ning hoone sisevõrgud lahendada 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

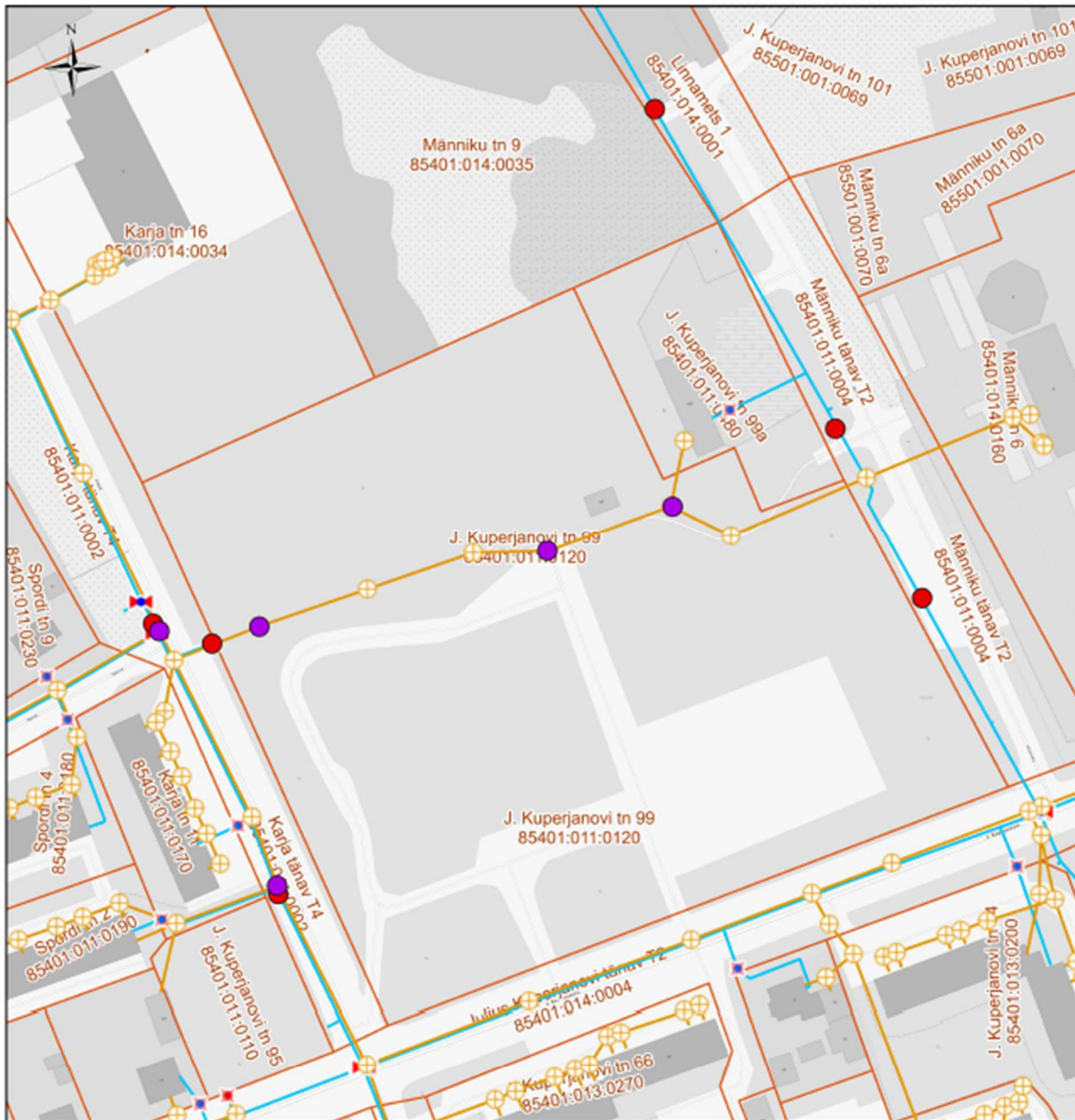
tegutsemisluba EstWin liinirajatise kaitsevööndis tegutsemiseks on vajalik taotleda järgmiste tööde tegemiseks:

- 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.

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 tehnovõrkude 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 juhitud

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 sademevee juhtimiseks eelistada säästlikke lahendusi (nt immutusplokkidega, imbkaevudega, taimkatteribadega, viibetiikidega, vihmaedadega, haljaskatustega, haljasseintega, immutusaladega, puhverribadega sõidutee ja jalgte vahel, viibekraavidega, taimestatud viibealadega, vettläbilaskvate katetega, kivisillutistega 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 sademeveed 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 planeeringalale koostatud projektidega, et loodav süsteem saab olema koostoimiv, säästlik ja jätkusuutlik.

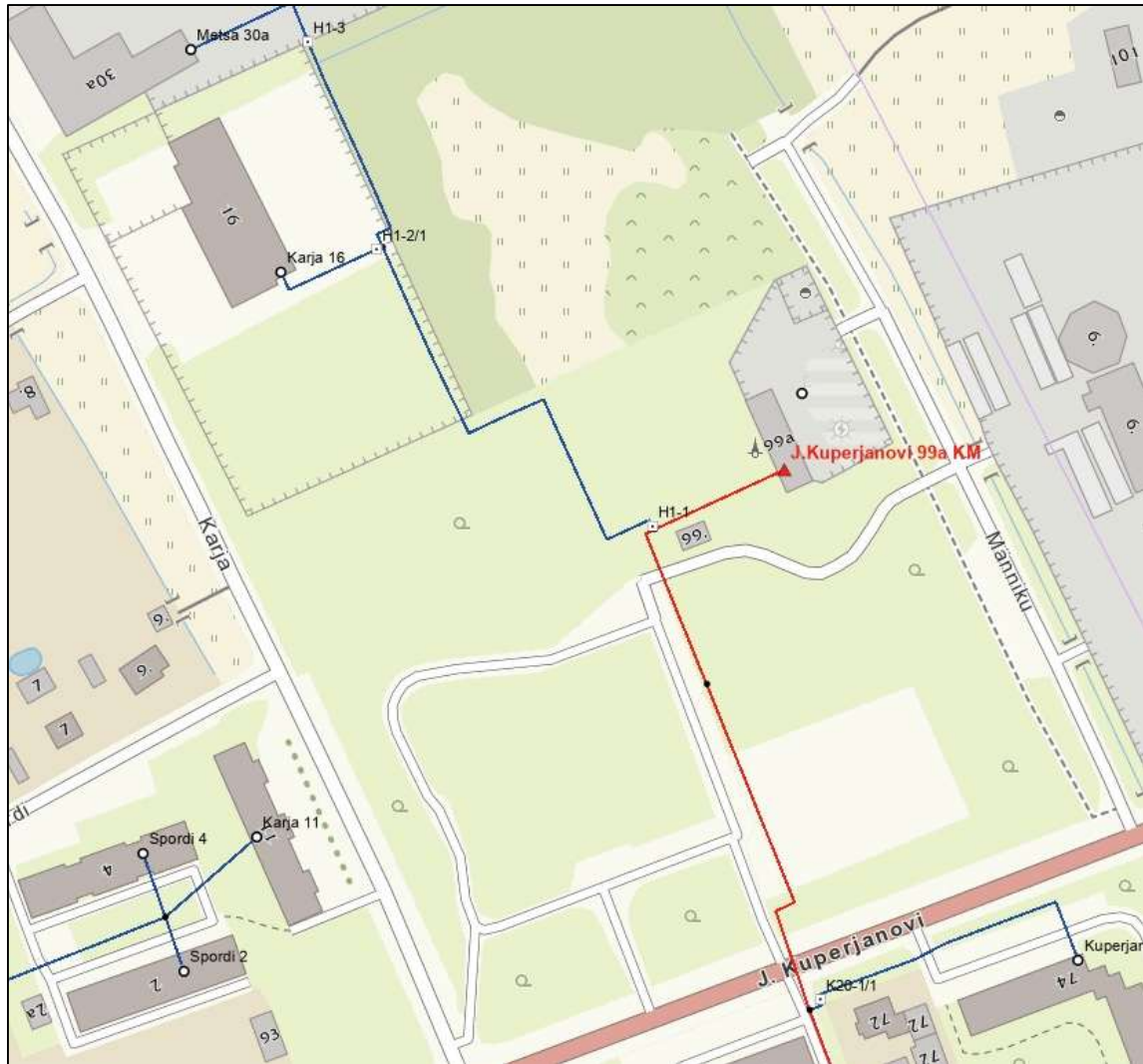
Parkimisaladelt kogutav sadevesi tuleb juhtida läbi mudaõlipüüniste juhul kui parklas on rohkem kui 10 autokohta. Parklate edasisel planeerimisel eelistada võimaluse korral vett läbilaskvaid katendeid. Pinnasesse juhitud sadevesi peab vastama *keskkonnaministri 08.11.2019 määruses nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, 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 reoveekanaliseerimisele 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 maakasutusõigis 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 ettevõtlike 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. Ettevõtlike 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 tarkupargi loomisest 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 hooned 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 looduskeskkonnale (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 realservituudid 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 koheselt.