



## VALGA VALLAVALITSUS

### KORRALDUS

Valga

1. aprill 2026 nr 86

Valga linna Jaama pst 1 maaüksuse  
ja selle lähiala detailplaneeringu algatamine  
ja lähteseisukohtade kinnitamine

Valga linna Jaama pst 1 kinnisasja omanik on esitanud Valga Vallavalitsusele 19. jaanuaril 2026 ettepaneku algatada Jaama pst 1 maaüksusel (katastriüksuse tunnus 85401:006:0010) detailplaneeringu koostamine, et saada ehitusõigus kuni 1800 m<sup>2</sup> ehitusaluse pinnaga kaubandushoone ehitamiseks ja olemasoleva kasutusest välja jäänud hotelli lammutamiseks. Planeerimise tulemusena peab valmima kvaliteetse ruumi aluspõhimõtteid jälgiv atraktiivne, mitmekesine ja ümbritseva linnakeskkonnaga suhestuv ruumiline terviklahendus.

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

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

Planeeringuala suurus on ligikaudu 12 880 m<sup>2</sup>. Planeeringuala asub Valga kesklinnas (Kesklinna asumis), olles kontaktis linna peamise arenguteljega Valga raudteejaam (Jaama puiestee) - Vabaduse tänav (peamine äritänav) - Kesk tänav - Valga keskväljak - Valga-Valka piiriala. Arengutelg ja selle kontaktalad on Valga linna arengu kavandamisel prioriteetsed.

Linnaruumi arengu suunamisel on võetud eesmärk avalikult kasutatava linnaruumi kvaliteedi tõstmine ja hoonestuse tihendamise kaudu parandada kesklinna atraktiivsust ning muuta elukeskkonna kaasaegsetele tingimustele vastavaks. Sellest tulenevalt tuleb koostatava detailplaneeringu planeerimisettepanekuga anda eeldused atraktiivseks linnaruumi ehitamiseks ja kujundamiseks, sealjuures arvestades ümbritseva linnaruumi omapära. Planeerimisettepanekuga tuleb sobitada uushoonestus kõrvuti olemasolevate hoonega. Kuna uushoonestus on Valga linnakeskuses ja piirneb linnakeskuse taaselustamise arenguteljega, siis on oluline kavandada uushoonestus kvaliteetse arhitektuurse lahendusega. Jalakäijate, jalgratturite ja mootorsõidukite liikumissuundi analüüsid on vajalik säilitada kõnniteed Jaama puiesteel, Allika tänaval ja Ernst Enno tänaval. Planeeringu lahendusega seatakse piirkonna hoonestuse ja haljastuse vahel tasakaal.

Antud tegevusele vastavalt keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse<sup>1</sup> (edaspidi KeHJS) § 33 lõike 1 alusel automaatselt keskkonnamõju hindamise kohustuslikkust ei kaasne. KeHJS § 33 lõike 2 punkti 4 alusel tuleb kaaluda keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise vajalikkust ning anda selle kohta eelhindang, kui koostatakse detailplaneering, millega kavandatakse KeHJS § 6 lõikes 2 nimetatud valdkonda kuuluvat ja § 6 lõike 4 alusel kehtestatud määruses nimetatud tegevust. Koostatava planeeringuga kavandatav tegevus ei ole sedavõrd suure mastaabiga, mis liigituks Vabariigi Valitsuse 29. august 2005 määruse nr 224 „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhindang, täpsustatud loetelu“ § 13 lõike 2 alla. Kavandatava kaubanduskeskuse mahust ja kaasnevate tegevuste iseloomust lähtudes on võimalik keskkonnatingimustega arvestamine planeerimisseaduse § 126 lõike 1 punkti 12 kohaselt detailplaneeringu menetluse käigus. Kui tegevused täpsustuvad detailplaneeringu menetluse käigus ja kuuluvad KeHJS § 6 lõike 1, 2 või 4 nimetatud tegevuste loetellu, siis tehakse otsus keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise vajalikkuse üle otsustamiseks koheselt.

Algatav detailplaneering koostatakse Valga linna üldplaneeringu alusel. Valga Vallavalitsus on seisukohal, et detailplaneeringu koostamine ja kehtestamine on võimalik, kui lähtutakse Valga linna üldplaneeringust, Valga linna ruumilise arengu eesmärkidest ja korralduse lisas 1 toodud lähteseisukohtadest. Eesmärgipärase planeeringu kehtestamisega viiakse ellu Valga linna üldplaneeringut ja toetatakse Valga valla ruumilise terviklahenduse loomist.

Detailplaneeringu algataja, kehtestaja ja koostamise korraldaja on Valga Vallavalitsus (Puiestee tn 8, Valga linn, Valga vald, 68203 Valgamaa).

Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lõike 1, planeerimisseaduse § 125 lõike 1 punkti 1, § 128 lõigete 1, 5, 6, 7 ja 8, § 130 lõike 1, Valga Vallavolikogu 22. novembri 2019 määruse nr 91 „Ehitusseadustikus, planeerimisseaduses ning ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduses sätestatud ülesannete delegeerimine“ § 1 lõike 2 alusel, arvestades Valga Linnavolikogu 25. mai 2007 määrusega nr 6 kehtestatud Valga linna üldplaneeringut, annab Valga Vallavalitsus korralduse:

1. Algatada Valga linna Jaama pst 1 maaüksuse ja selle lähiala detailplaneeringu koostamine eesmärgiga kavandada Jaama pst 1 maaüksusele kaasaegne kaubandus- ja teenindushoone, mis tihendab kesklinna hoonestust, tugevdab linna arengutelge ning tõstab piirkonna avaliku ruumi ja linnaruumilise identiteedi kvaliteeti.
2. Kinnitada planeeringuala piir ja lähteseisukohad vastavalt lisale 1.
3. Ehitus- ja planeerimisteenistusel korraldada punktis 1 nimetatud detailplaneeringu algatamise teate ilmumine planeerimisseaduse § 128 lõikes 6 ja 7 nimetatud kohtades.
4. Korraldus jõustub 1. aprillil 2026.
5. Korralduse peale võib esitada Valga Vallavalitsusel vaide haldusmenetluse seaduses sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates korraldusest teadasaamise päevast või päevast, millal oleks pidanud korraldusest teada saama või esitada kaebuse Tartu Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras ja tähtaegadel.

/allkirjastatud digitaalselt/

Mart Kase  
vallavanem

/allkirjastatud digitaalselt/

Diana Asi  
vallasekretär