



VALGA VALLAVOLIKOGU

OTSUS

Valga

24. september 2026 nr 43

Valga linna Võru tn 22a maaüksuse ja selle lähiala detailplaneeringu algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine

Valga linna Võru tn 22a kinnisasja omanik esitas 23. mail 2026 e-ehituse portaali kaudu detailplaneeringu algatamise taotluse nr 261261/00126 Võru tn 22a kinnistule (registriosas nr 964640, katastritunnus 85401:008:1010).

Taotluse kohaselt soovitakse kinnistu jagada neljaks iseseisvaks maaüksuseks ning määrata ehitusõigus kahele äri- ja büroohoonele (kuni viis maapealset ja üks maa-alune korrus) Võru tänava äärde ning kahele korterelamule (kuni viis maapealset ja üks maa-alune korrus) krundi sisemusse. Planeeringulahendusega kavandatakse lammutatud elamu asemele uus hoonestus ning parkimise, tehnovõrkude, haljastuse ja heakorrastuse lahendamine.

Detailplaneeringu koostamine on vajalik ehitusloakohustuslike hoonete püstitamiseks. Planeerimisseaduse kohaselt on linnas detailplaneeringu koostamine nõutav ehitusloakohustusliku hoone rajamiseks. Detailplaneeringu menetlus tagab avalikkuse kaasamise ja teavitamise ning võimaldab erinevate huvide tasakaalustatud arvestamist planeeringulahenduse koostamisel.

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

Planeerimisettepanek on kehtivat Valga linna üldplaneeringut muutev. Üldplaneeringu kohaselt on Võru tn 22a maaüksuse piirkonna juhtotstarbeks määratud väikeelamumaa, kuhu on lubatud rajada kuni kahe korteriga elamuid, ridaelamuid ning kuni kahekorruselisi kolme ja enama korteriga korterelamuid. Üldplaneering määrab krundi maksimaalseks täisehituseks üldjuhul 20% ning ridaelamute puhul kuni 40% krundi pindalast. Haljastada tuleb vähemalt 20% krundi pindalast, millest vähemalt 60% peab moodustama kõrghaljastus.

Detailplaneeringuga kaalutakse maaüksuse jagamist ehitusõigusega kruntideks ning äri-, büroo- ja korterelamute kavandamist, sealhulgas kuni viiekorruselise hoonestuse võimalikkust.

Planeeringu koostamise käigus selgitatakse välja kavandatava maakasutuse, hoonestuse mahu ja kõrguse ruumiline sobivus ning põhjendatakse üldplaneeringu muutmise vajadust ja ulatust.

Üldplaneeringu muutmine on põhjendatud, kuna planeeringuala paikneb Valga linna keskuse lähialal väljakujunenud linnalises keskkonnas, kus on olemas vajalik tehniline taristu, avalikud teenused ning head ühendused ülejäänud linnaga. Kavandatav lahendus võimaldab olemasoleva taristu tõhusamat kasutamist, toetab kompaktse ja kestliku linnaruumi arengut ning aitab vältida hoonestuse laienemist seni hoonestamata aladele.

Planeeringuga luuakse eeldused alakasutatud kinnistu terviklikuks ümberarendamiseks, kaasaegse elamufondi rajamiseks ning ettevõtlust toetavate äri- ja büroopindade kavandamiseks. Arvestades planeeringuala asukohta, olemasolevat taristut ning vajadust soodustada elamuehitust ja ettevõtluse arengut, on üldplaneeringu muutmine käesoleval juhul ruumilise arengu seisukohast põhjendatud.

Planeeringuala suurus on ligikaudu 0,48 ha. Planeeringuala asub Valga linnas Võru tänava ääres väljakujunenud linnalises keskkonnas ning linna keskuse lähialal. Planeeringuala ümbritseb mitmekesine hoonestus, sealhulgas elamu-, äri- ja tootmisfunktsiooniga hooned. Piirkond on hästi ligipääsetav ning varustatud vajaliku tehnilise taristuga.

Üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut sisaldava detailplaneeringu koostamisel tuleb anda eelhindang ja kaaluda keskkonnamõju strateegilist hindamist, lähtudes keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (KeHJS) § 33 lõigetes 4 ja 5 sätestatud kriteeriumitest ning § 33 lõike 6 kohaste asjaomaste asutuste seisukohast.

Koostatud eelhindangu (lisa 2) kohaselt ei kaasne kavandatud detailplaneeringu elluviimisel olulist keskkonnamõju, mis võiks ületada tegevuskoha keskkonnataluvust, põhjustada keskkonnas pöördumatuid muutusi või seada ohtu inimese tervist ja vara. Kavandatava tegevusega ei kaasne ka kumulatiivset ega olulist piiriülest mõju. Eelhindangu tulemusena on jõutud järeldusele, et keskkonnamõjude strateegilist hindamist ei ole vajalik alata. Detailplaneeringu keskkonnatingimustega arvestamine on igakülgsest võimalik planeeringumenetluse käigus vastavalt planeerimisseaduse § 126 lõike 1 punktil 12.

Vastavalt KeHJS § 33 lõike 6 alusel esitati keskkonnamõju hindamise vajalikkuse otsustamisel käesoleva otsuse eelnõu seisukoha saamiseks Muinsuskaitseametile, Terviseametile, Keskkonnaametile ning Maa- ja Ruumiametile. Ametid väljendasid seisukohta, et lähtudes kavandatavast tegevusest, selle asukohast ning teadaolevast informatsioonist ei kaasne planeeritava tegevusega eeldatavalt olulist keskkonnamõju ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algamine ei ole eeldatavalt vajalik. Keskkonnatingimustega arvestamine on võimalik planeeringu menetluse käigus planeerimisseaduse § 123 lõikes 1 määratud ülesannete täitmisel.

Planeerimisseaduse § 142 lõikest 2 tulenevalt lähtutakse üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut sisaldava detailplaneeringu menetlemisel üldplaneeringu menetlemisele ettenähtud nõuetest. Detailplaneeringu algataja, vastuvõtja ja kehtestaja on Valga Vallavolikogu (Kesk tn 11, 68203 Valga, Valga maakond, e-post valga@valga.ee). Detailplaneeringu koostamise korraldaja on Valga Vallavalitsus (Puiestee tn 8, 68203 Valga, Valga maakond, e-post valga@valga.ee). Detailplaneeringu koostaja ei ole käesoleva otsuse tegemise ajaks määratud. Detailplaneeringu koostaja valitakse pärast detailplaneeringu algamist ning tema nime ja kontaktandmed avalikustatakse pärast koostaja määramist.

Detailplaneeringu algamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algamata jätmise otsusega on võimalik tutvuda Valga valla veebilehel ja dokumendiregistris alates 28. septembrist 2026.

Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lõike 1, planeerimisseaduse § 77 lõike 1, § 142 lõike 1 ja 2, keskkonnamõju ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 33 lõike 2 ja § 34 lõike 2 alusel ning arvestades Valga Linnavolikogu 25. mai 2007 määrusega nr 6 kehtestatud Valga linna üldplaneeringuga, Valga Vallavolikogu

otsustab:

1. Algatada Valga linna Võru tn 22a maaüksuse ja selle lähiala detailplaneeringu koostamine, eesmärgiga luua Võru tn 22a maaüksusele eeldused olemasoleva alakasutatud kinnistu terviklikuks ümberarendamiseks, määrates ehitusõiguse korterelamute ning äri- ja büroohoonete rajamiseks.
2. Valga Vallavalitsusel korraldada punktis 1 nimetatud detailplaneeringu koostamine ja selleks vajalikud menetlustoimingud.
3. Mitte algatada Valga linna Võru tn 22a maaüksuse ja selle lähiala detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilist hindamist.
4. Otsus jõustub teatavakstegemisest.
5. Otsuse peale võib esitada Valga Vallavolikogule vaide haldusmenetluse seaduses sätestatud korras 30 päeva jooksul arvestades otsusest teadasaamis päevast või päevast, millal oleks pidanud otsusest teada saama, või esitada kaebuse Tartu Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud tingimustel ja korras.

(allkirjastatud digitaalselt)

Mati Kikkas
esimees