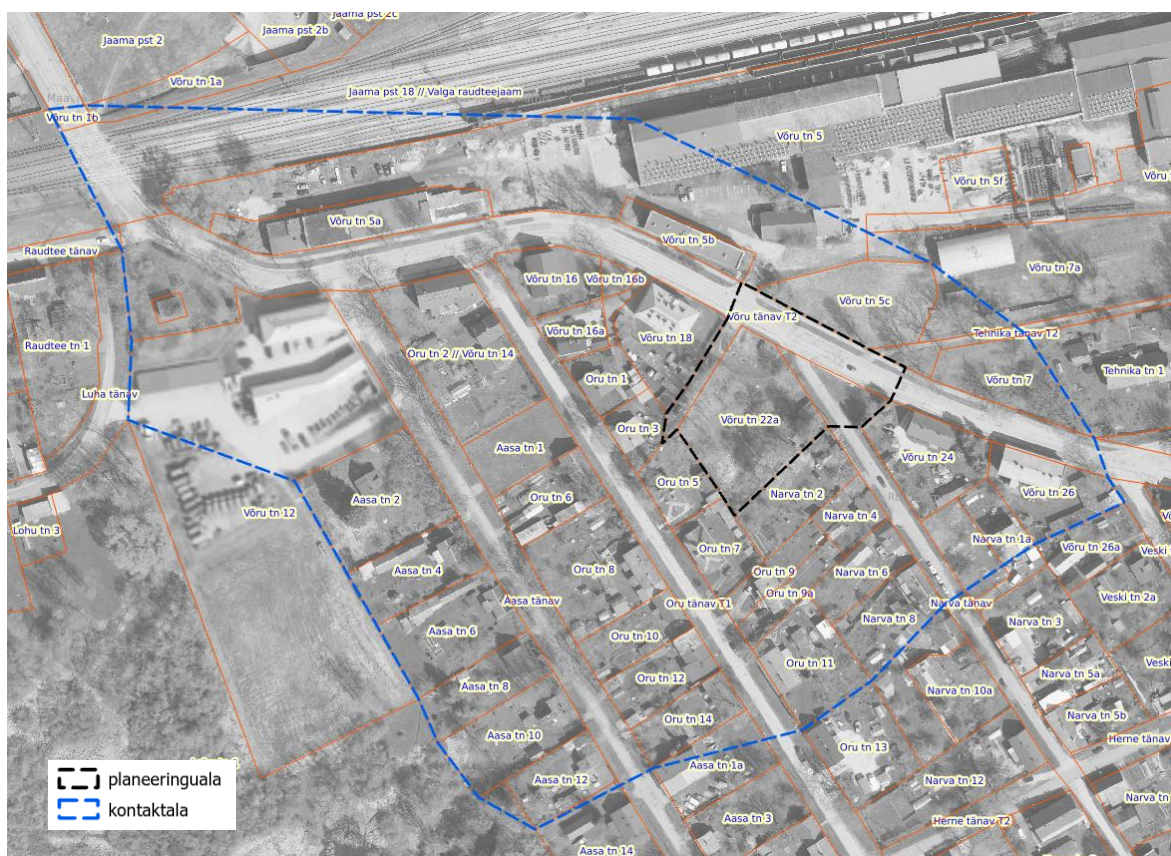


DETAILPLANEERINGUALA PIIR JA LÄHTESEISUKOHAD

Valga valla Valga linna Võru tn 22a maaüksuse ja selle lähiala detailplaneeringu koostamiseks

1. Planeeringuala ja planeeringuala piir

Detailplaneeringuala suurus on ligikaudu 0,48 ha. Planeeringuala piir on näidatud skeemil 1.



Skeem 1. Planeeringuala piir (aluskaart: MaRu 2026)

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. Detailplaneeringuala koosseisu on arvatud järgmised katastriüksused:

- Terviklikult Võru tn 22a (tunnus 85401:008:1010, katastriüksuse sihtotstarve elamumaa 100%, pindala 2 612 m²),
- Osaliselt Võru tänav T2 (tunnus 85501:001:1210, katastriüksuse sihtotstarve transpordimaa 100%, pindala 22 324 m²),
- Osaliselt Narva tänav (tunnus 85401:008:0008, katastriüksuse sihtotstarve transpordimaa 100%, pindala 3 674 m²).

2. Linnaruumi analüüs planeeringu koostamiseks

Planeeringuala asub Valga linna linnakeskuse lähialal Kapstamõisa asumis, piirnedes Võru tänavaga, mis on üks olulisemaid peatänavaid ja ühendusteid lõuna suunal. Planeeringuala lähialal paiknevad olulised keskusele omased teenused, eelkõige kaubandus ja haridusasutused. Samas on ka jalgsikäigu kaugusel Valga raudteejaam. Planeeringuala paikneb ligikaudu 500 meetri kaugusel Valga linna peamisest arenguteljest raudteejaam – Vabaduse tänav – Kesk tänav – Keskväljak, mistõttu jääb planeeringuala keskuse funktsionaalsesse mõjualasse.

Planeeringuala kontaktalal domineerivad maakasutuses elamumaa funktsioonid. Naabruses on kahekorruselisi korterelamuid ning ühe- ja kahekorruselisi väikeelamuid. Võru tänava põhjapoolset külge iseloomustab raudtee transpordiga seotud hoonestus, mis raudteetranspordi osatähtsuse vähenemisega on võetud kasutusele osaliselt ka tootmise ja ettevõtluse edendamisenä. Planeeringuala lähiümbruse avaliku ruumi kasutus piirdub tänavaruumiga. Kuigi kontaktvööndis domineerib elamumaa kasutus, esineb piirkonnas ka ettevõtlus-, tootmis- ja transpordifunktsioone, mistõttu ei ole tegemist täielikult ühefunktsioonilise elamupiirkonnaga. Planeeringuala paikneb erinevate kasutusviiside kokkupuutekohas, kus maakasutuse mitmekesisus on ruumiliselt põhjendatav.

Planeeringuala ja lähipiirkonna hoonestust iseloomustab hoonete asetsemine tänava joonel. Võru tänava hoonestus moodustab tajutava tänavaruumi. Hoone põhimahut on tänava joonel, kinnistu sisemuses asuvad kõrvalhooned. Kontaktala hoonestus paikneb valdavalt 800–1500 m² suurustel elamukruntidel, mille keskmine suurus on ligikaudu 1200 m². Võru tn 22a maaüksus on ümbritsevate elamukruntidega võrreldes suurem ning võimaldab terviklikuma ruumilise lahenduse kavandamist.

Planeeringuala kontaktvööndi elukondliku hoonestuse kõrgus jääb vahemikku 6–15 m. Valdav osa hoonetest on 6–9 m kõrgused ning kontaktala keskmine hoone kõrgus on ligikaudu 8,4 m. Piirkonnas domineerib madal kuni keskmise kõrgusega hoonestus, kuid esineb ka üksikuid kõrgemaid hooned, mis lisavad tänavaruumile kõrguslikku mitmekesisust.

Planeeringuala paikneb väljakujunenud tänavavõrgu ja tehnilise taristu piirkonnas, mis võimaldab olemasolevate ühenduste efektiivset kasutamist. Võru tänav on aktiivse liiklusega tänav. Liiklemiseks kasutavad tänavat mootorsõidukid, jalakäijad ja kergliiklejad. Planeeringuala vahetus läheduses on linnaliini bussipeatused. Piirkonna parkimine on lahendatud kinnistutel. Lähialal ei ole avalikke parkimisalasid.

Planeeringuala ja selle lähiümbrust iseloomustab märkimisväärne kõrghaljastuse osakaal, mis kujundab piirkonna ruumilist identiteeti ning loob tasakaalu hoonestatud keskkonda. Planeeringu koostamisel tuleb luua eeldused roheline keskkonna ja ehitatud keskkonna tasakaalustamiseks.

Planeeringualale ja planeeringualt ei ole täheldada olulisi vaatekoridore. Oluline vaadete suund on piki Võru tänavat kesklinna ja äärelinna suunas.

Planeeringuala läheduses paikneb XX sajandi arhitektuuripärandit esindav Narva tn 2 funktsionalistlik elamu. Kuigi hoone ei ole kultuurimälestis, tuleb planeeringulahenduse koostamisel arvestada piirkonna arhitektuurilise miljööga ning hinnata kavandatava hoonestuse mõju lähiümbruse väärtuslikule hoonestusele.

Planeeringuala paikneb Valga linna keskuse lähialal väljakujunenud linnalises keskkonnas ning on hästi seotud linna teenuste, ühistranspordi ja tehnilise taristuga. Eeltoodust tulenevalt on planeeringuala asukohta, olemasolevat taristut, funktsioonide mitmekesisust ning linnakeskuse lähedust arvestades põhjendatud kaaluda üldplaneeringus kavandatust intensiivsemat ja

mitmekesisemat maakasutust, tingimusel, et tagatakse lahenduse ruumiline kvaliteet ning sobivus ümbritsevasse linnaruumi. Samas tuleb planeeringu koostamisel pöörata erilist tähelepanu kavandatava hoonestuse mahu ja kõrguse sobivusele ümbritsevasse linnaruumi, väärtusliku haljastuse säilitamisele ning kvaliteetse avaliku ruumi kujundamisele.

3. Planeeringu eesmärk, ülesanded ja koostamise vajadus

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

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

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 kuni 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. Detailplaneeringu koosseisus tuleb esitada üldplaneeringu muutmise ettepanek ning põhjendada maakasutuse intensiivistamise vajadust ja sobivust. Samuti tuleb selgitada, kuidas kavandatav lahendus toetab Valga valla arengudokumentides seatud ruumilise arengu eesmärkide saavutamist.

Detailplaneeringu lahendust välja töötades tuleb arvestada kvaliteetse ruumi loomise aluspõhimõtetega, jätkusuutlikkuse ja keskkonnatingimustega. Eelkõige tuleb tähelepanu pöörata järgmistele asjaoludele:

- hoonestuse sobivus linnaruumi. Analüüsida ja põhjendada kavandatava hoonestuse mahu, kõrguse ja tiheduse sobivust planeeringuala kontaktvööndisse. Kontaktvööndi analüüsis tuleb hinnata kavandatava hoonestuse sobivust olemasoleva hoonestusstruktuuri, hoonestuskõrguste, ehitustiheduse ja tänavaruumi iseloomu suhtes. Põhjendada üldplaneeringuga ettenähtud piirkonna ehituslikust arengust suurema hoonestustiheduse ja kõrguse sobivust ja vajadust. Esitada planeeringu lahenduse juurde tänavavaated ja ruumilised illustratsioonid;
- seotus Võru tänava ruumiga. Planeerida ja seada uushoonestuse ehitustingimused selliselt, et uushoonestus toetab linnalise tänavaruumi kujunemist. Planeeringu lahenduses seada tingimused hoonete paiknemisele krundil, arvestades olemasoleva tänavafondi põhimõtteid. Võru tänava äärsed fassaadid tuleb kavandada tänavaruumi aktiveerivatena ning vältida avaliku ruumiga mitte suhestuvaid või suuri liigendamata fassaadipindu;
- hoonestuse arhitektuursed põhimõtted. Planeeringus seada arhitektuursed tingimused täpsusastmes, mis võimaldavad hinnata hoonete ruumilist ja arhitektuurset sobivust. Detailplaneeringu koosseisus esitatakse ruumilise illustratsiooni juurde hoonete arhitektuuri esitlev lahendus. Hooneid teenindavad ja jäätmekäitluslad ning

tehnoseadmed peavad jääma varjatuks või tahaplaanile, et vältida vaadeldavust tänavalt. Fassaadimaterjalid peavad olema kvaliteetsed, vastupidavad ja ajas hästi vananevad. Eelistada tuleb tellise, krohvi, betooni, puidu ja klaasi kasutamist. Värvilahenduse valiku üldine põhimõte on linnaruumi sobiv koloriit. Püsivate ja kvaliteetsete materjalidega hoone on ajas kestav ja kohanduv muutuva keskkonnaga.

Hoonestuse arhitektuurse lahenduse koostamisel tuleb arvestada planeeringuala naabrusasuva Narva tn 2 elamu kui XX sajandi arhitektuuripärandiga. Narva tn 2 elamu on üks vähestest 1930-ndate funktsionalistlike ja autentselt säilinud hooneid. Hoone tuleb säilitada hoone autentsust toetavas keskkonnas.

Planeeringu koostamisel tuleb arvestada ehitiste kaitseotstarbeliste nõuete ning varjumiskohtade või varjendite rajamist käsitlevate ehitus- ja kriisivalmiduse valdkonna õigusaktidega nende planeeringu menetlemise ajal kehtivas redaktsioonis (hädaolukorra seadus);

- keskkonnatingimused ja kvaliteetne elukeskkond. Kavandada planeeringu lahendus ning seada ehitus- ja maakasutustingimused, mis tagavad tulevastele elanikele ja olemasolevatele naabritele kvaliteetse elu- ja puhkeruumi. Planeeringu lahendust koostades hinnata päikesevalguse ja varjutuse mõju planeeringualal ja naabermaaiüksustel. Keskkonnatingimuste seadmisel tuleb arvestada piirnevate tänavatelt lähtuva liiklusrumaga. Hoone ja selle tehnoseadmete projekteerimiseks tingimuste seadmiseks tuleb arvestada lähiümbruse elukondlike hoonetega. Tehnoseadmete ning äri- ja kaubandustegevuse tekitatava müra piirväärtusena rakendatakse tööstusmüra sihtväärtust. Vajadusel tuleb seada leevendusmeetmed.

Kavandada turvalised juurdepääsud jalakäijatele, kergliiklejatele ja mootorsõidukitele. Planeeringulahenduses seada kasutusmugavust tagavad tingimused kõigi ühiskonnaliikmete vajadustest lähtuvalt.

Planeeringu koostamisel tuleb arvestada, et Valga vald paikneb kõrgendatud radooniriskiga maa-alal. Planeeringu koostamise käigus tuleb hinnata radooniriski ning seada ehituslikud meetmed radooniohu leevendamiseks (keskkonnaministri 30.07.2018 määrus nr 28);

- haljastus ja kuumasaarte vältimine. Planeeringu koostamisel tuleb eelistada olemasoleva väärtusliku kõrghaljastuse säilitamist ning määrata tingimused uue kõrghaljastuse rajamiseks, et tagada üldplaneeringuga seatud miinimumnõuded. Kliimakindluse suurendamiseks ja kuumasaarte tekke vähendamiseks kavandada kõrghaljastus tänavaruumis ja sisehoovis varju pakkuvana. Eelistada kohalikke ja piirkonda omaseid liike;
- parkimise lahendus. Lahendada parkimine krundi piires ja hoone mahus. Parkimiskohtade vajadus tuleb määrata kehtivate parkimise korraldamise põhimõtete alusel, arvestades kavandatavate funktsioonide tegelikku kasutuskooormust ning võimalikke ühiskasutuse lahendusi.¹ Avaparklate kavandamisel siduda parkimisalad haljastusega;
- kliimakindlus ja sademevesi. Planeeringulahenduses rakendada sademevee käitlemisel kohapõhiseid ja looduslähedasi lahendusi. Eelistada tuleb lahendusi, mis suurendavad sademevee kohapealset kasutamist, aurumist ja immutamist ning vähendavad kõvakattega pindade osakaalu. Anda hinnang valingvihmade mõju kohta planeeringulahendusele.

Eesmärgi saavutamiseks lahendatakse detailplaneeringuga planeerimisseaduse § 126 ülesanded, mis on asjakohased ja vajalikud kavandatud eesmärgi täitmiseks.

¹ EVS 843:2016 Linnatänavad

4. Planeerimismeeskonna moodustamine

Planeerimismeeskond peab koosnema erinevate erialade spetsialistidest, kes lahendavad planeeringualal oma pädevusest lähtuvalt planeeringu osasid. Planeeringu koostamise meeskonna moodustab planeerija².

Planeerija ja muu planeeringu koostamises osalev erialateadmistega isik peab lähtuma planeerimisseaduse § 4 lõikes 6 sätestatust.

Valga Vallavalitsuse poolt vaatab detailplaneeringu lahenduse läbi ja hindab selle asja- ja ajakohasust ning vastavust Valga valla ruumise arengu eesmärkidele Valga valla planeeringu- ja keskkonnakomisjon.

5. Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja teised strateegilised arengudokumendid ning standardid

Detailplaneeringu lahendust koostades tuleb arvestada mh järgmiste planeeringute, strateegiliste arengudokumentide ja standarditega:

Valga linna üldplaneering – Üldplaneeringuga on kavandatud planeeringuala piirkonda ärimaa maakasutuse juhtotstarve, mille juurde on lubatud 25% ulatuses elamumaa või tootmismaa kõrvalfunktsioon. Ärimaa juhtotstarve on kontorite, äride ja teenindusotstarbeliste ehitiste alune ja nende teenindusmaa. Nimetatud juhtfunktsiooniga piirkonda võib planeerida antud piirkonnateenindamiseks vajalikke rajatisi, näiteks parklad, alajaamad, siderajatised jms. Tingimuseks on seatud, et parkimisvajadus tuleb lahendada tegevustega samal krundil. Ärikeskuste parkimisaladel tuleb kasutada kõrghaljastust (krundi pindalast haljastada vähemalt 20%, millest 60% arvestatakse kõrghaljastusena). Planeeringuala asub kaugküttepiirkonnas. Planeeritavad hooned tuleb liita Valga linna ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni võrguga.

Kehtivad detailplaneeringud lähialal puuduvad.

Valga valla arengukava 2021–2035 – Detailplaneeringuga kavandatud tegevused aitavad ellu viia arengukavaga võetud eesmärged.

- Elanike vajadustele vastava elu- ja ettevõtluskeskkonna tagamine.
- Elamufondi kaasajastamine ja elukeskkonna kvaliteedi parandamine
- Ettevõtluse arendamine ja ettevõtjasõbraliku keskkonna loomine.
- Olemasoleva taristu tõhus kasutamine.
- Olemasoleva linnaruumi efektiivsem kasutamine.

Linnatänavad. EVS 843:2016 – Standardit kasutada eelkõige planeeritava krundi liikluskorralduse ja parkimise kavandamisel.

6. Planeeringu koostamiseks vajalikud uuringud

Topo-geodeetiline uuring – tööde kogumik, mille käigus selgitatakse välja, kirjeldatakse ja esitletakse olemasolevat olukorda planeeringuga seotud maa-alal. Koostatav uuring on vajalik ka kavandatava ehitise ehitusprojekti koostamiseks. Valga Vallavalitsus väljastab uuringu teostajale arhiveeritud varasemad, samale maa-alale koostatud topo-geodeetilised uuringud või teostusmöödistamised ning väljavõtte Valga linna digitaalkaardist andmete kontrollimiseks. Topo-

² Planeerimisseaduse § 6 punkti 10 tähenduses

geodeetiline uuring viiakse läbi majandus- ja taristuministri 14. aprill 2016. a määruse nr 34 „Topo-geodeetilisele uuringule ja teostusmöödistamisele esitatavad nõuded“ alusel.

7. Planeeringu koostamise eeldatav ajakava

Etapp	Aeg	Täitja
DP lähteseisukohtade ja KSH eelhinnangu koostamine	juuni-august 2026	Valga Vallavalitsus
DP algatamine	september 2026	Valga Vallavolikogu
DP lähteseisukohtade kohta ettepanekute küsimine koostöö tegijatelt	September-oktoober 2026 (30 päeva)	Valga Vallavalitsus, koostöö tegijad ja kaasatavad
DP lähteseisukohtade avalikustamine	oktoober 2026	Valga Vallavalitsuse ehitus- ja planeerimisteenistus
DP eelnõu koostamine ja koostöö Valga Vallavalitsusega	september 2026 - jaanuar 2027	Planeeringu koostaja
DP eelnõu avalikustamine (avalik väljapanek ja avalik arutelu)	veebruar 2027	Valga Vallavalitsuse ehitus- ja planeerimisteenistus
DP eelnõu esitatakse kooskõlastamiseks nõutud asutustele ja arvamuse avaldamiseks kaasatud isikutele (kestvus 30 päeva)	aprill 2027	Valga Vallavalitsus
DP vastuvõtmine	juuni 2027	Valga Vallavolikogu
DP avalik väljapaneku korraldamine (avaliku väljapaneku kestvus 30 päeva) ja vajadusel avaliku arutelu korraldamine	juuli-august 2027	Valga Vallavalitsuse ehitus- ja planeerimisteenistus
DP heakskiitmine (kestvus kuni 60 päeva)	september 2027	Valga Vallavalitsus ja Maa- ja Ruumiamet
DP kehtestamine	oktoober 2027	Valga Vallavolikogu

Planeeringu koostamise eeldatav ajakava võib oluliselt pikeneda, kui detailplaneeringu avalikustamise ajal esitatakse planeeringu kohta arvamusi või ilmneb põhjendatud vajadus menetlustähtaegade pikendamiseks (haldusmenetluse seadus § 41). Planeerimisseaduse § 139 lõike 2 järgi tuleb detailplaneeringu kehtestamise või kehtestamata jätmise otsus teha hiljemalt kolme aasta möödumisel detailplaneeringu algatamisest arvates.

8. Planeeringu koostamisse kaasatavad ametiasutused ja isikud

Asutus /isik Kontaktandmed	Kaasamise põhjendus
Asutused	
Maa- ja Ruumiamet	Üldplaneeringut muutva detailplaneeringu menetlusse kaasatakse arvamuse andjana ja heakskiitja
Päästeamet (Lõuna päästikeskus)	Detailplaneeringus kajastatakse ehitiste tuleohutusnõudeid ja ehitisevälise tuletõrje veevarustuse lahendust

Riigi Kaitseinvesteeringute Keskus	Planeeringuala asub riigikaitse ehitise piiranguvööndis
Terviseamet	Planeeringuga käsitletakse tervisekaitsenõuete rakendamist, sh müra küsimusi
Politsei- ja Piirivalveamet	Planeeringus antakse tingimused kuritegevuse riskide vähendamiseks ja turvalise ruumi kujundamiseks, et ennetada süütegevuse levikut.
Muinsuskaitseamet	Planeeringuala kontaktalal asub kultuuripärand
<i>Taristu valdajad</i>	
Elektrilevi OÜ	Elektripaigaldised planeeringualal
AS Valga Vesi	Valga linna ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni ala, tänavavalgustus ja sademeveelahendus
AS Utilitas Eesti	Kaugküttega liitumise võimalus
AS Eesti Raudtee	Sideehitised planeeringualal
Telia Eesti AS	Sideehitised planeeringualal
<i>Planeeringuala kinnisasjade ja naaberkinnisasjade omanikud ning isikud, kes on avaldanud soovi olla kaasatud planeeringu koostamisse</i>	
Oru tn 3	Naaberkinnisasi
Oru tn 5	Naaberkinnisasi
Oru tn 7	Naaberkinnisasi
Narva tn 2	Naaberkinnisasi
Võru tn 18	Naaberkinnisasi
Võru tn 24	Naaberkinnisasi
Võru tn 5	Naaberkinnisasi
Võru tn 5b	Naaberkinnisasi
Võru tn 7	Naaberkinnisasi

Kaasatud isikute ring võib laieneda detailplaneeringu koostamise käigus, kuna planeeringu menetlus on avalik ja igaühel on õigus osaleda planeerimismenetluses ja selle ajal avaldada arvamust planeeringu kohta.

9. Nõuded detailplaneeringu vormistamisele

Planeering vormistatakse planeeringu kaustana ja planeeringu lisade kaustana. Planeeringu kausta koostab planeerija. Planeering koosneb planeerimise tulemusena valminud seletuskirjast ja joonistest, mis täiendavad üksteist ja moodustavad ühtse terviku. Planeeringu lisade kausta, mis sisaldab menetlusega seotud dokumente, komplekteerib Valga Vallavalitsuse ehitus- ja planeerimisteenistus. Planeerija koostab detailplaneeringu lisad, mis on vajalikud detailplaneeringu lahenduse põhjendamiseks.

Planeering koostatakse menetluse läbiviimiseks digitaalselt (seletuskiri doc või rtf formaadis, joonised dgn või dwg, võimaluse korral mxp, shp või gdb formaadis). Planeeringu vormistamisel lähtutakse riigihalduse ministri 17.10.2019 määrusest nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“. Kõik vormistatud dokumendid viiakse ka pdf kujule. Lisaks allkirjastab planeerija detailplaneeringu digitaalselt ühe digikonteinerina, millesse kuuluvad järgmised dokumendid:

- Seletuskiri (1 pdf fail);
- Joonised (iga joonis eraldi pdf fail);

- Jooniste fail või failid CAD või GIS failina.

Kui detailplaneeringu koostamise käigus muutuvad lähteseisukohad ulatuses, mis ei muuda planeeringu eesmärgi saavutamist oluliselt ja Valga Vallavalitsuse planeeringu- ja keskkonna komisjon on muudatused heaks kiitnud, siis ei kuulu detailplaneeringu algatamise korralduse lisa 1 muutmisele Valga Vallavolikogu poolt.