

Muinsuskaitseameti tegevusluba E 377/2008.

Asukoht (L-Est'97) X 6405767
Y 621338

**VALGA LINNA AJALOOLISE
VABADUSE TN 13 KOOLIHOOONE JA
E. ENNO TN 15 SPORDIHOOONE
DETAILPLANEERING
SELETUSKIRI JA JOONISED**

Objekti aadress: VALGA MAAKOND, VALGA LINN,
E. ENNO TN 15, J. KUPERJANOVI
TN 2, J. KUPERJANOVI TN 4,
J. KUPERJANOVI TN 12,
J. KUPERJANOVI TN T1,
VABADUSE TN 5, VABADUSE TN 5A,
VABADUSE TN 9, VABADUSE TN 9A,
VABADUSE TN 11, VABADUSE
TN 13, KUNGLA TN T1 MAAÜKSUSED

Tellija: VALGA LINNAVALITSUS

Töö täitja: KOBRA AS

Juhataja:

URMAS URI

Projektijuht / planeerija:

TEELE NIGOLA
Volitatud maastikuarhitekt, tase 7

Vastutav täitja / planeerija:

KADRI KATTAI

Kontrollija:

REET LEHTLA



Üldinfo

TÖÖ NIMETUS:	Valga linna ajaloolise Vabaduse tn 13 koolihoone ja E. Enno tn 15 spordihoone detailplaneering
OBJEKTI ASUKOHT:	Valga maakond, Valga linn, E. Enno tn 15 (85401:001:0137), J. Kuperjanovi tn 2 (85401:006:1170), J. Kuperjanovi tn 4 (85401:006:0850), J. Kuperjanovi tn 12 (85401:006:0880), osaliselt J. Kuperjanovi tn T1 (85401:003:0048), Vabaduse tn 5 (85401:006:0220), Vabaduse tn 5a (85401:006:0750), Vabaduse tn 9 (85401:006:1041), Vabaduse tn 9a (85401:006:1042), Vabaduse tn 11 (85401:006:1210), Vabaduse tn 13 (85401:001:0214), osaliselt Kungla tn T1 (85401:006:0007) maaüksused.
TÖÖ EESMÄRK:	Arhitektuurivõistluse võitnud ideekavandi "ÜKS JA ÜKS" alusel Vabaduse tn 13 koolihoone ja E. Enno tn 15 spordihoone maakasutuspõhimõtete ja ehitusõiguste määramine. Lahenduse eesmärgiks on tagada hästi toimiv ja atraktiivne linnaruum. Planeeritava ala pindala on ca 3,9 ha.
TÖÖ LIIK:	Detailplaneering
TÖÖ TELLIJAJ / KOHALIK OMAVALITSUS: (otsustaja)	Valga Linnavalitsus Puiestee tn 8, 68203 Valga Tel 766 9900
Kontaktisik:	Jiri Tintera , linnaarhitekt Tel 766 9915 jiri.tintera@valgalv.ee
TÖÖ TÄITJA:	Kobras AS Registrikood 10171636 Riia 35, 50410 Tartu Tel 730 0310, faks 730 0315 http://www.kobras.ee
Projektijuht:	Teele Nigola - maastikuarhitekt-planeerija Tel 730 0310, 518 7602 teele@kobras.ee
Planeeringu koostajad:	Kadri Kattai - maastikuarhitekt-planeerija Teele Nigola - maastikuarhitekt-planeerija
Konsultandid:	Urmas Uri - geoloog, keskkonnaekspert (KMH0046) Reet Lehtla - maastikuarhitekt-planeerija Erki Kõnd - projektijuht, projekteerija
Kontrollijad:	Reet Lehtla - maastikuarhitekt-planeerija Ene Kõnd - tehniline kontrollija

Kobras AS litsentsid / tegevusload:

1. Keskkonnamõju hindamise tegevuslitsents:
KMH0046 Urmas Uri
2. Keskkonnamõju strateegilise hindamise juhtekspert:
KSH024 Urmas Uri
3. Hüdrogeoloogiliste tööde tegevusluba nr 379.
Hüdrogeoloogilised uuringud.
Hüdrogeoloogiline kaardistamine.
4. Maakorraldustööd. Tegevuslitsents 15 MA-k.
5. MTR-i majandustegevusteed:
 - Ehitusuuringud EG10171636-0001;
 - Ehitusprojektide ja ehitiste ekspertiisid EK10171636-0001;
 - Omanikujärelevalve EO10171636-0001;
 - Projekteerimine EP10171636-0001.
6. Maaparanduslala Tegutsevate Ettevõtjate Registri (MATER) registreeringud:
 - Maaparandussüsteemi omanikujärelevalve MO0010-00;
 - Maaparandussüsteemi projekteerimine MP0010-00;
 - Maaparanduse uurimistöö MU0010-00;
 - Maaparanduse ekspertiis MK0010-00.
7. Muinsuskaitseameti tegevusluba E 377/2008. Vastutav spetsialist Teele Nigola (VS 606/2012, tähtajatu). Ehitismälestiste, ajaloomälestiste, tööstusmälestiste ja UNESCO maailmapärandi nimekirja objektidel konserveerimise ja restaureerimise projektide ning muinsuskaitse eritingimuste koostamine, uuringud ja muinsuskaitsealine järelevalve (s.h muinsuskaitsealadel) maastikuarhitektuuri valdkonnas.
8. Veeuuringut teostava proovivõtja atesteerimistunnistus (reoveesetest, pinnaveest, põhjaveest, heit- ja reoveest proovivõtmine) Noela Kulm - Nr 1148/14, Tanel Mäger – Nr 1161/14.
9. Kutsetunnistused:
 - Diplomeeritud mäeinsener, tase 7, kutsetunnistus nr 095665 – Urmas Uri;
 - Diplomeeritud mäeinsener, tase 7, kutsetunnistus nr 116662 – Tanel Mäger;
 - Volitatud hüdrotehnikainsener, tase 8, kutsetunnistus nr 106122 – Erki Kõnd;
 - Diplomeeritud hüdrotehnikainsener, tase 7, kutsetunnistus nr 120446 – Martin Võru;
 - Diplomeeritud hüdrotehnikainsener, tase 7, kutsetunnistus nr E000481 – Ervin R. Piirsalu;
 - Diplomeeritud veevarustuse- ja kanalisatsiooniinsener, tase 7, kutsetunnistus nr E000482 – Ervin R. Piirsalu;
 - Volitatud maastikuarhitekt, tase 7, kutsetunnistus nr 089284 – Teele Nigola;
 - Ruumilise keskkonna planeerija, tase 7, kutsetunnistus 109264 – Teele Nigola;
 - Geodeet V (EKR tase: 7), kutsetunnistus nr 083232 – Ivo Maasik;
 - Geodeet V (EKR tase: 7), kutsetunnistus nr 083233 – Marek Maaring.

SISUKORD

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA EESMÄRK NING ANDMED PLANEERINGUALAL

OLEVATE MAAÜKSUSTE KOHTA.....	6
1.1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED, EESMÄRK JA ULATUS	6
1.2. ARVESTAMISELE KUULUVAD VAREM KOOSTATUD PLANEERINGUD JA DOKUMENDID.....	6
1.3. OLEMASOLEVAD ALUSPLAANID JA MUU INFO ALA KOHTA.....	7
1.4. DETAILPLANEERINGU KOOSTAJAD	7

2. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS JA LÄHIPIIRKONNA FUNKTSIONAALSED

SEOSD	7
2.1. ÜLDINFO	7
2.2. KONTAKTVÕONDI FUNKTSIONAALSED SEOSD.....	11
2.3. PLANEERINGUALAL PAIKNEVAD MÄLESTISED	12
2.4. MUINSUSKAITSEST TINGITUD ANALÜÜS	17

3. PLANEERIMISETTEPANEK.....

3.1. PLANEERINGU KONTSEPTSIOON	18
3.2. PLANEERITAVA ALA KRUNTIDEKS JAOTAMINE JA KRUNDI EHITUSÕIGUS.....	19
3.3. KRUNDI HOONESTUSALA PIIRITLEMINE	20
3.4. ARHITEKTUURINÕUDED EHITISTELE	20
3.5. MUINSUSKAITSE ERITINGIMUSED PLANEERINGUGA KAVANDATULE	21
3.6. TÄNAVA MAA-ALAD, LIIKLUS- JA PARKIMISKORRALDUS.....	23
3.7. HALJASTUSE JA HEAKORRA PÕHIMÕTTED.....	24
3.8. TEHNOVÕRKUDE JA –RAJATISTE ASUKOHAD.....	24
3.8.1. VEEVARUSTUS, SH TULETÕRJE VEEVARUSTUS.....	24
3.8.2. VERTIKAALPLANEERIMINE	25
3.8.3. ELEKTRIVARUSTUS, SH VÄLISVALGUSTUS.....	25
3.8.4. SIDEVARUSTUS	25
3.8.5. SOOJAVARUSTUS	25
3.9. KESKKONNATINGIMUSED PLANEERINGUGA KAVANDATU ELLUVIIMISEKS.....	26
3.10. MUUD SEADUSEST JA TEISTEST ÕIGUSAKTIDEST TULENEVAD KINNISOMANDI KITSENDUSED NING NENDE ULATUS.....	26
3.11. SERVITUUTIDE VAJADUSE MÄÄRAMINE	26
3.12. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED	27
3.13. PLANEERINGU KEHTESTAMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAJA.....	28
3.14. PLANEERINGU ELLUVIIMISE VÕIMALUSED.....	28
4. KOOSKÕLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE	29
5. VIIDATUD MATERJALID	30
6. JOONISED.....	31
6.1. SITUATSIOONISKEEM M 1:5 000.....	32
6.2. FUNKTSIONAALSETE JA LINNAEHITUSLIKE SEOSTE SKEEM M 1:2 500.....	33
6.3. OLEMASOLEV OLUKORD M 1:1 000	34

6.4. PÕHIJONIS M 1:750	35
6.5. TEHNOVÕRGUD JA SERVITUUDI ETTEPANEKUD M 1:500	36

1. Planeeringu koostamise alused ja eesmärk ning andmed planeeringualal olevate maaüksuste kohta

1.1. Planeeringu koostamise alused, eesmärk ja ulatus

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Valga Linnavolikogu 06.09.2017 korraldus nr 168 „Valga linna Vabaduse tn 13 koolihoone ja E. Enno tn 15 spordihoone detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine”.

Planeeringu eesmärgiks on arhitektuurivõistluse võitnud ideekavandi “ÜKS JA ÜKS” alusel Vabaduse tn 13 koolihoone ja E. Enno tn 15 spordihoone rajamiseks vajalike maakasutustingimuste ja ehitusõiguste määramine. Lahenduse eesmärgiks on tagada hästi toimiv ja atraktiivne linnaruum.

Planeeringualal paiknevad maaüksused:

- E. Enno tn 15 (kü tunnus 85401:001:0137), sihtotstarve: ühiskondlike ehitiste maa;
- J. Kuperjanovi tn 2 (85401:006:1170), sihtotstarve: ärimaa;
- J. Kuperjanovi tn 4 (85401:006:0850), sihtotstarve: elamumaa;
- J. Kuperjanovi tn 12 (85401:006:0880), sihtotstarve: elamumaa;
- Osaliselt J. Kuperjanovi tn T1 (85401:003:0048), sihtotstarve: transpordimaa;
- Vabaduse tn 5 (85401:006:0220), sihtotstarve: ärimaa;
- Vabaduse tn 5A (85401:006:0750), sihtotstarve: tootmismaa;
- Vabaduse tn 9 (85401:006:1041), sihtotstarve: ärimaa;
- Vabaduse tn 9A (85401:006:1042), sihtotstarve: ärimaa;
- Vabaduse tn 11 (85401:006:1210), sihtotstarve: transpordimaa;
- Vabaduse tn 13 (85401:001:0214), sihtotstarve: ühiskondlike ehitiste maa;
- Osaliselt Kungla tn T1 (85401:006:0007), sihtotstarve: transpordimaa.

Planeeringuala pindala on ca 3,9 ha.

Detailplaneeringuga kavandatud on kohaliku omavalitsuse hinnangul kooskõlas Valga linna üldplaneeringuga.

1.2. Arvestamisele kuuluvad varem koostatud planeeringud ja dokumendid

- Valga Linnavolikogu 25.05.2007 määrusega nr 6 kehtestatud “Valga linna üldplaneering”;
- Valga linna üldplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise aruanne;
- Valga Linnavolikogu 26.04.2003 a otsusega nr 15 kehtestatud “Valga linna Vabaduse 17 detailplaneering”;
- Valga Linnavolikogu 27.04.2007 a otsusega nr 24 kehtestatud “J. Kuperjanovi 6 ja selle lähiümbruse detailplaneering”;
- Valga Linnavalitsuse linnamajandusamet. 2014. “Vabaduse 2//4 hoone esise kõnnitee rekonstrueerimine ja peenra rajamine”;

- Rita Laudere, Karlis Lauders, Vadis Linde, Harijs Vucens, Betia Balode, Anna Liva Traumane, Alvis Petrovskis, Viesturs Dille, Anna Lebedeva. Ideekavand "ÜKS JA ÜKS".
- Marksi Maja OÜ. 2017. "Muinsuskaitse eritingimused Vabaduse 13 krundile täiendava ehitusõiguse määramiseks". Töö nr ET-004-16;
- Vabariigi Valitsuse 27.02.1995 vastu võetud määrus nr 81 "Tallinna vanalinna muinsuskaitseala ja Valga linnatuumiku muinsuskaitseala põhimääruste ja piiride kinnitamine".

1.3. Olemasolevad alusplaanid ja muu info ala kohta

Detailplaneeringu alusplaaniks on Aabenest OÜ poolt 2017. a aprillis koostatud geodeetilised mõõdistused nr 16204G ja 17066G, mõõtkavas 1:500. Täiendav info pärineb Maa-ameti kodulehelt, mälestistega seonduv info Kultuurimälestiste riiklikust registrist ja reportaažist "Ajahammas sõob lõvimaja ja hambaarsti enam pole" (Kuusk 2014). Ajaloolised fotod pärinevad Eesti Muuseumide veebivärava fotokogust (viited konkreetsele allikale on toodud fotode all).

1.4. Detailplaneeringu koostajad

Käesoleva detailplaneeringu koostamises osalesid Kobras AS-i poolt maastikuarhitekt-planeerija Teele Nigola ja maastikuarhitekt-planeerija Kadri Kattai, konsultantidena maastikuarhitekt-planeerija Reet Lehtla, keskkonnaekspert Urmas Uri ning projekteerija Erki Kõnd. Tööd kontrollisid maastikuarhitekt-planeerija Reet Lehtla ja tehniline kontrollija Ene Kõnd.

2. Olemasoleva olukorra iseloomustus ja lähipiirkonna funktsionaalsed seosed

2.1. Üldinfo

Planeeritav ala paikneb Valga maakonnas Valga linnas ning hõlmab Vabaduse tn 13 endise koolihoone ja E.Enno tn 15 spordihoone maa-ala ning osaliselt nende lähiümbrust. Planeeringuala pindala on ca 3,9 hektarit. Planeeringualal paiknevate maaüksuste loetelu ja sihtotstarbed on toodud ptk 1. Planeeringuala asukoht on toodud skeemil 1 ja täpsemalt joonisel 1.



Skeem 1. Planeeringuala asukoht Valga linnas (tähistatud sinise ringiga). Aluskaart: Maa-ameti geoportaal.

Planeeringuala piirinaabriteks on järgnevalt nimetatud katastriüksused:

- põhjas (Kuperjanovi tn ääres):
 - Julius Kuperjanovi tänav T1 (katastriüksuse tunnus 85401:003:0048, transpordimaa 100%);
 - J.Kuperjanovi tn 6 (katastriüksuse tunnus 85401:006:0030, ärimaa 100%);
 - J.Kuperjanovi tn 8 (katastriüksuse tunnus 85401:006:1140, elamumaa 100%);
 - J.Kuperjanovi tn 10 (katastriüksuse tunnus 85401:001:0138, ühiskondlike ehitiste maa 100%);
 - J.Kuperjanovi tn 14 (katastriüksuse tunnus 85401:006:0360, elamumaa 100%).
- idas (E. Enno tn ääres):
 - E. Enno tn 17 (katastriüksuse tunnus 85401:006:1100, elamumaa 100%);
 - Ernst Enno tänav T2 (katastriüksuse tunnus 85401:006:0006, transpordimaa 100%);
 - E. Enno tn 13 (katastriüksuse tunnus 85401:006:1190, elamumaa 100%);
 - E. Enno tn 11 (katastriüksuse tunnus 85401:001:0139, elamumaa 100%);
 - E. Enno tn 9 (katastriüksuse tunnus 85401:006:0501, elamumaa 80%, ärimaa 20%).
- lõunas (Kungla tn ääres):
 - Kungla tn 15 (katastriüksuse tunnus 85401:006:0350, ühiskondlike ehitiste maa 100%);
 - Kungla tn 13 (katastriüksuse tunnus 85401:006:0490, elamumaa 100%);
 - Kungla tn 11 (katastriüksuse tunnus 85401:006:0260, elamumaa 100%);
 - Kungla tn 9 (katastriüksuse tunnus 85401:006:0250, elamumaa 100%);
 - Kungla tn 7 (katastriüksuse tunnus 85401:006:0980, elamumaa 100%);

- Kungla tn 5 (katastriüksuse tunnus 85401:006:0970, elamumaa 100%);
- Kungla tn 5a (katastriüksuse tunnus 85401:006:1010, elamumaa 100%);
- Kungla tn 3 (katastriüksuse tunnus 85401:006:0960, elamumaa 100%);
- Kungla tn 1a (katastriüksuse tunnus 85401:006:0950, elamumaa 100%);
- Kungla tn 1 (katastriüksuse tunnus 85401:006:0160, elamumaa 100%);
- Kungla tn T1 (katastriüksuse tunnus 85401:006:0007, transpordimaa 100%).
- läänes (Vabaduse tn ääres):
 - Vabaduse tänav (katastriüksuse tunnus 85401:005:0029, transpordimaa 100%);
 - Vabaduse tn 3 (katastriüksuse tunnus 85401:006:1250, ärimaa 100%).

Planeeringualale pääseb sõidukitega Vabaduse, E. Enno ja Kuperjanovi tänavalt, kergliiklejad pääsevad lisaks ala lõunanurka Kungla tänava kaudu. Ala sujuv läbipääsetavus on kohati takistatud haljasriba või väravata tara poolt, samuti tuleb staadionihooneni pääsemiseks ida- või lääne poolt lähenejal kasutada võistlusradade ala või võistluste ajal liikuda haljasala mööda. Olemasoleva alajaama juurdepääs on praegu tagatud planeeringuala põhjaosas, Valga Gümnaasiumi läheduses paikneva värava kaudu. Kergliiklejate liikumissuunad ja probleemkohad on kujutatud olemasoleva olukorra joonisel (joonis 3).

Planeeringuala paikneb osaliselt Valga linnatuumiku muinsuskaitsealal (mälestise nr 27005), osaliselt selle piiranguvööndis. Muinsuskaitseala eesmärgiks on ajalooliselt kujunenud linnaehitusliku struktuuri, Valgale iseloomuliku arhitektuurse keskkonna ja ehitismastaabi säilitamine, esiletoomine ja korrastamine ning seal paiknevate arhitektuuriajalooliselt väärtuslike hoonete kaitse tingimustes, kus see ala eksisteerib ja areneb edasi Valga linnakeskusena. Muinsuskaitseala kaitsevööndi eesmärk on muinsuskaitsealale vajaliku ülemineku kujundamine hoonestuse erineva mastaapsuse ja miljöölise eripära vahel.

Planeeringualal ja selle vahetus läheduses paikneb mitmeid mälestisi, mille iseloomustus on toodud ptk 3.1.

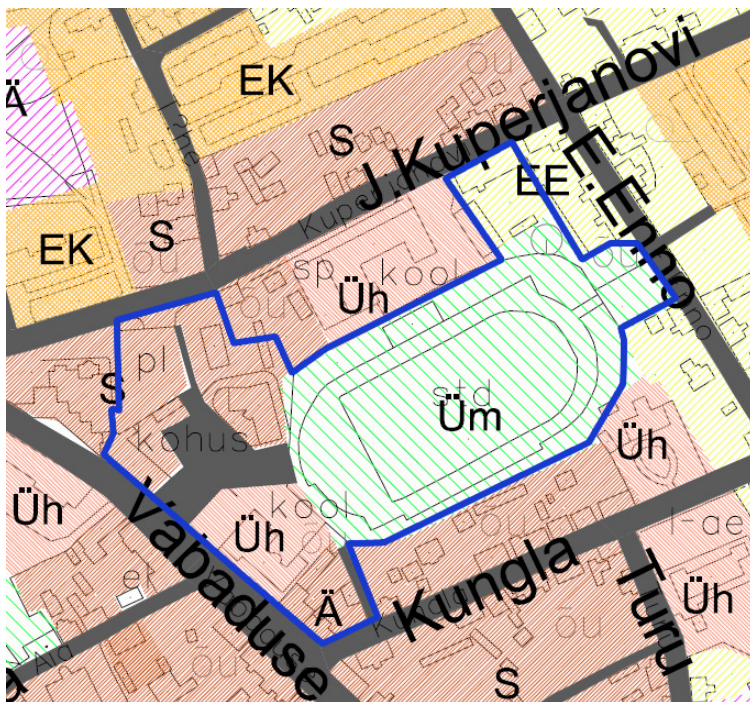
Planeeringuga kavandatud tegevuste mõju mälestistele ning nõuded ehitustegevusele planeeringualal on toodud ptk 3.2.

Maa-ameti ehitusgeoloogia rakenduse andmetel on 1990 aastal teostatud Valga staadioni rekonstrueerimise tarbeks uuring. Uuringu tulemustel moodustab piirkonnas pinnase mitmed täitematerjalid (kruus, liiv, ehituspraht) ja peenliiv, sügavamates kihtides saviliiv ja liivsavi. Põhjavee tase on uuringu kohaselt 0,7 m kuni 4 m sügavusel. Aluspõhja liivakivides olev põhjavesi on uuringu andmetel reostumise eest kaitstud paksu pinnakattega.

Absoluutkõrguste vahemik planeeringualal on 48.05...57.50 meetrit. Planeeringuala läänepoolses osas langeb maapind põhjasuunas, idapoolses osas lõunasuunas. Suuremad kõrguste erinevused paiknevad Kungla tänava ja Vabaduse tn 13 kinnistu piiril (kinnistu on tänavast madalamal) ning olemasoleva staadionihoone läheduses ja staadioni äärealadel.

Haljastusest kasvavad planeeringualal höheremmelgad, pärnad, vahtrad, kased, saared, idaosas E. Enno tänava läheduses õunapuud. Lisaks paikneb alal mitmeid erinevaid põõsaid, staadionihoone taga paikneval piirdeaial kasvab mets-viinapuu.

Üldplaneeringu kohased juhtotstarbed planeeringualal on toodud skeemil 2. Valga linnavalitsuse hinnangul ei ole tegemist üldplaneeringut oluliselt muutva planeeringulahendusega, kuna planeeringuga kavandatud ühiskondlike hoonete maa ala vabaduse 13 krundi lõunanurka kavandatud ärimaa asemel on kooskõlas krundi praeguse otstarbega (100% ühiskondlike ehitiste maa) ning mõjub lähedal paikneva staadioni ja olemasoleva koolihoone loomuliku jätkuna.



Skeem 2. Väljavõte Valga linna üldplaneeringust. Planeeringuala on tähistatud sinise joonega. Planeeringualale on üldplaneeringu kohaselt kavandatud arimaa (Ä), ühiskondlike hoonete maa (Üh), segahoonestusmaa (S) – elamu- ja ärimaa segahoonestusala, transpordimaa (halli tooni ala), üldmaa (Üm) ja väikeelamumaa (EE) sihtotstarbed. Detailplaneering on kohaliku omavalitsuse hinnangul kooskõlas olemasoleva üldplaneeringuga.

Planeeringualal paiknevad hoonetest kaks alajaama (Vabaduse tn 9a E.Enno tn 15 krundil), kaks ärihoonet (Vabaduse tn 5 ja Vabaduse tn 9 krundil), üks korterelamu (J. Kuperjanovi tn 4 krundil), endine koolihoone, tühjalt seisev elamu koos hiljem selle külge ehitatud garaaziga ja tühjana seisev keraamilistest tellistest hoone (Vabaduse tn 13 krundil), staadionihoone (E. Enno tn 15 krundil), mitmed kuurid (Vabaduse tn 5a ja J. Kuperjanovi tn 2 krundil, E. Enno tn 15 krundil spordiinventari hoidmiseks). Staadioni ääres paiknevad nii staadioni kagu- kui lääneküljel katuseta tribüünid.

Silmatorikavateks rajatiseks planeeringualal on E. Enno tn 15 krundil paiknev tartaankatendiga staadion ja staadionit ümbritsev metallist võrkaed.

Vabaduse tn 13 krunti piirab osaliselt betoonpostidega metallaed.

Tehnovõrkudest paiknevad planeeringualal vee- ja kanalisatsioonitorustikud, kaugküttetorustikud, sademeveekanalisatsiooni torustikud, elektri- ja sidekaablid.

Olemasolev olukord ja tehnovõrkude kaitsevööndid on toodud planeeringu olemasoleva olukorra joonisel (joonis 3).

2.2. Kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

Planeeringuala lähipiirkonnas leidub peamiselt elamu- ja ärimaa sihtotstarbega maaüksuseid, lisaks ka ühiskondlike ehitiste maad, mõned tootmismaa sihtotstarbega (peamiselt alajaamad) maaüksused ning üks üldkasutatava maa maaüksus.

Üldplaneeringu kohaselt paiknevad Valgas enamus hooneid pikikülje ja fassaadiga tänavajoonel. Ehitiste nihutamine tänavajoonest eemale lõhub linna üldist hoonestusviisi. Planeeringuala ümbrust analüüsides on selgelt tuvastatav väljakujunenud ehitusjoon Vabaduse ja Kungla tänava ääres kruntide piiril. Leidub ka ehitisi (valdavalt on tegemist abihoonetega), mis paiknevad väljakujunenud ehitusjoonest 3,5 - 16 meetrit eemal.

Väljakujunenud hoonestustihedus on piirkonnas eramukruntidel 35-40%, ärikruntidel kuni 50%, ühiskondlike hoonete kruntidel 20-30%.

Planeeringualast põhja-, ida- ja lõunasuunas paiknevad kuni kahekorruselised korterelamud ja üksikelamud. Põhja- ja idasuunas paiknevad lisaks ka mõned osaliselt äriotstarbega maaüksused. Planeeringualast põhja suunda jäävad Valga Gümnaasium ja Avatud Noorte Keskus, millel on kuni 4 maapealset korrust. Planeeringualast läänes paiknevad ärihooned ja korterelamud, mille maapealne korruselisus on kuni 3.

Välisviimistlusmaterjalidest on piirkonnas levinud puitlaudis ja tellis, ühiskondlike hoonete ja ärikeskuste puhul ka krohvitud pind.

Katusetüüpidest leidub piirkonnas hooneid nii kelp- ja viilkatusega, katusekalde suund on tänavaga paralleelselt või tänavaga risti.

Üldplaneeringu andmetel on Valgale iseloomulikud lippaiad või tihedast laudisest tarad. Piiretest leidub piirkonnas eramute ümber Kungla tänaval ja E. Enno tänaval peamiselt puitplanke ja puitlippaedu (osa neist metallist väravatega, leidub nii vertikaalsete kui horisontaalsete lippidega aedu), aga ka võrkaedu. Kuperjanovi tn ääres leidub nii puidust planke kui ka metallist piirdeid, Vabaduse tn 3 hoone läheduses paikneb võrkaed.

Haljastusest leidub Kuperjanovi tn 5 ärihoone ümbruses elupuid ja konteineritesse istutatud suvelilli, Vabaduse tänava ääres paikneb pärnade rida. Mõned põetud pärnapuud on ka Kungla tänaval, lisaks on kõrghaljastust mitmetel eramukruntidel. Mitmete kruntide piirile on istutatud hekk.

E. Enno tänava ääres paikneb üks jalakas ja mõned kased kortermajade vahel.

Kuperjanovi tänava ääres paiknevad üksik põetud pärn, paar kuuske, hobukastanit ja vahtraid.

Põõsastest leidub piirkonnas ja planeeringualal Ungari sirelit, enelaid ja põõsasmaranat.

Piirkonnas on praegu vaid üks jalgrattaparkla – Valga gümnaasiumi juures. Autod pargivad mitmel pool kooli- ja ärihoonete ümbruses.

Planeeringualast loodes, ala vahetus läheduses, paikneb ajaloo- ja arhitektuurimälestis: Valga Poeglastegümnaasiumi hoone, planeeringualast põhjasuunas ehitismälestis: Elamu Valgas Kuperjanovi t. 12 ja planeeringualast lõunasuunas ehitismälestis: elamu Valgas Kungla t. 13.

Piirkonna funktsionaalsed seosed on toodud funktsionaalsete seoste skeemil (joonis 2).

2.3. Planeeringualal paiknevad mälestised

Planeeringualal paikneb ehitismälestis: Valga Tütarlastegümnaasiumi hoone (reg nr 4505). Tegemist on Valga ühe huvitavama juugendehitisega, mille fassaadi ilmestab punase tellise ja valge krohvi kontrast. Hoones valmis 1907. aastal ning võeti kasutusele tütarlaste gümnaasiumina. 1909. aastal valmis juurdeehitusena võimla. Hoone peasissepääs asub lamekaarses nišis, Vabaduse tänava pool. Vabaduse tänava ääres suureks kasvanud pärnade rea tõttu pole hoone fassaad enam Vabaduse tänavalt nii hästi jälgitav kui varem (fotod 1 ja 2).

Lisaks jäävad Vabaduse 13 krundil mälestise kaitsevööndisse kolm olemasolevat hoonet, mis piirkonna miljöö kontekstis on olulised ära märkida:

Vabaduse 13 krundil paiknev Vabaduse 15 kolmekorruseline funktsionalistlikus stiilis kivihoone on ehitatud 1930. aastate lõpus ning on tuntud Sõbra Majana (nimetatud maja esimeste omanike Arnold ja Elisabeth Sõbra järgi). Hoone lõunanurgas paikneb nurgatorn. Kolmekorruselise keraamilistest tellistest ehitatud maja fassaadid on krohvitud silekrohviga. Hoone esifassaadi krohvipinda on I korruse ulatuses tehtud hõredad süvistatud horisontaaljooned. I ja II korrust eraldab kitsas eenduv simss. Hooviküljele on II ja III korruse ulatuses ehitatud puidust veranda, mis ei oma arhitektuurset väärtust. Madala kaldega kelpkatus on kaetud käsitsi valtsitud, tsingitud terasplekiga. Hoone põhimahu ja torniosa räästad on kaunistatud lihtsa, astmelise karniisiga. (Marksi Maja OÜ, 2017)

Fotodel on näha Vabaduse 13 hoonet osaliselt ümbritsev piirdeaed, mida on aja jooksul on ümber ehitatud.



Foto 1. Vasakul: Vaade Valga Tütarlastegümnaasiumi hoonele 1956. aastal (Valga. Tütarlaste gümnaasium, VaM F. 39:44). Paremal: Vaade Valga Tütarlastegümnaasiumi hoonele ja ajaloolisele hoonefrondile Vabaduse tänava poolt 1957. aastal (Vaade Võidu tänavale, VaM F. 311:3)



Foto 2. Vaade Valga Tütarlastegümnaasiumi hoonele ja Vabaduse tn 15 hoonele Vabaduse tänava poolt 2018. aastal (Kadri Kattai foto)

Vabaduse 13 krundil paiknev Vabaduse 15a hoone on garaaž, mis liitub Vabaduse 15 hoone kirdenurgaga. Silikaattellistest ja bituumenkattega kaldkatusega hoone on ehitatud Nõukogude perioodil ning ei sobi arhitektuurselt krundil olevate ajalooliste hoonetega. (Marksi Maja OÜ, 2017)

Vabaduse 13 krundil paiknev Vabaduse 17a on keraamilistest tellistest seintega kahekorruseline hoone (foto 3). Hoone täpne ehitusaeg pole teada, arvatavasti jääb see 20. sajandi algusesse. Hoone seisab tühjana ja on väga halvas seisukorras. Fasaadi osas on läänepoolse fassaadi seisukord võrreldes idapoolsega tunduvalt halvem. Viilkatusega hoonel puudub täielikult katusekate, põhjakülje viilu parapetil on katteplekid kaotsi läinud ning viilu ülaosa tellised on tugevalt kahjustunud. Profileeritud ülaosaga korstnapitsid on lagunened, akna- ja välisuste avad on laudadega kinni löödud. Historistslikus stiilis ehitatud hoone omab Valga linnatuumiku muinsuskaitsealal miljööväärtust.



Foto 3. Vabaduse 17a hoone 2017. aastal (Kadri Kattai foto)

Teine planeeringuala läheduses paiknev ehitismälestis on Elamu Valgas Kuperjanovi t. 12 (reg nr 23328). Hoone on üks suurimaid enne I maailmasõda (ehitatud tõenäoliselt 1910. aastal) Valgas ehitatud elamuid, mis on säilitanud oma algupärase välisilme koos juugendliku fassaadidekooriga (foto 4). Seevastu on hoone interjööri oluliselt muudetud. Hoone esifassaad on tänaseni Kuperjanovi tänavalt hästi vaadeldav, tagumist fassaadi varjavad osaliselt hoone läheduses paiknevad puud. Planeeringu koostamise ajal on linnal kavas J.Kuperjanovi tn 12 kasutuseeta seisev korterelamu renoveerida ja kasutusele võtta üürikorteritega hoonena. Võimalused täpsustatakse käesolevast planeeringust eraldiseisvate dokumentidega.

Kuperjanovi tn 12 hoone juurde kuulus liigirikas dekoratiivskulptuuridega park (Kultuurimälestiste riiklik register), mis ulatus mööda mäenõlva alla praeguse staadioni alale (H. Kuusk, 2014) (foto 5). Parki viis trepp, mida kaunistasid marmorkujud (H. Kuusk, 2014). Tänapäevaks pole park enam alal tuvastatav - suure osa sellest on enda alla võtnud Nõukogude Liidu ajal ehitatud staadionala ning vahetult maja taga paiknev piirkond on kaetud kuuride, kola ja heintaimedega. Lisaks kasvab Kuperjanovi tn 12 hoone taga suur pärn ning paikneb salvkaev.



Foto 4. Vasakul: Kuperjanovi tn 12 elamu peafassaad 1984. aastal (Peeter Säre, 1984)

Paremal: Kuperjanovi tn 12 elamu peafassaad 2018. Aastal (Kadri Kattai foto).



Foto 5. Vasakul: Kuperjanovi tn 12 hoones elanud Valga hambaarst Goertzi aed 1920-ndate alguses (Valga hambaarst Goertzi aed, VaM F. 1546:2)

Paremal: Kuperjanovi tn 12 elamu tagahoov 2017. aasta lõpus (Kadri Kattai foto)

Lisaks paikneb planeeringuala läheduses Kuperjanovi tn 10 maaüksusel ehitis- ja ajaloomälestis Valga Poeglastegümnaasiumi hoone (reg. nr. 4504) (foto 6). Hoone valmis 1915. aastal ning võeti kasutusele laatsaretina. 1923. aastal kolis hoonesse Valga Poeglaste Gümnaasium, praegu tegutseb seal Valga Gümnaasium. Tegemist on kolmekorruselise, silekrohviga kaetud tellishoonega, mis oma põhiplaaniilt on U-kujuline. Hoovipoolne võimla on hoonele hiljem juurde ehitatud. Hoone tänavapoolne fassaad on neoklassitsistlikult sümmeetriline, tagasihoidliku kujundusega. Laia, vähe-eenduva keskrisaliidi lõpetab astmeline viil kaaraknaga keskel. Fassaadi liigendavad rõhtvööd, eenduv karniis on keskrisaliidi kohal katkestatud. Peasissepääsul paikneb joonia ümarsammastega portaal. Klassiruumid paiknevad tavapärasele vastavalt tänava pool, uudne oli trepikodade paiknemine rekreatsioonikoridori otstes, samuti õpetajatubade ja abiruumide koondamine külgtiiba. Hoone projekti autoriks on A. Kieselbasch. Hoone esifassaad on tänaseni Kuperjanovi tänavalt hästi vaadeldav, hoone tagumine fassaad on nähtav E. Enno tn 15 maaüksusel paiknevast staadionilt (foto 8).



Foto 6. Vasakul: Vaade Valga Gümnaasiumile Kuperjanovi tänavalt peale 1946-t aastat (Valga Gümnaasium Kuperjanovi 10 (arh-d A. Kieselbasch, E. Laube, ins. G. Hellat, 1910). Fotod Leo Gensi kogust)

Paremal: Vaade Valga Gümnaasiumile Kuperjanovi tänavalt 2018.aastal (Kadri Kattai foto).

Planeeringualast lõunasuunas, kavandatud hoonestusaladest kaugemale jääb ehitismälestis Elamu Valgas Kungla t. 13 (reg. nr. 23326), mis on Valga omaaegse vanima asustusstruktuuri väheseid säilinud puitrajatisi (foto 7). Tegemist on ühekordse ristlaudisega puithoonega, mis on kaetud viilkatusega. Hoone parempoolsed otsauksed on likvideeritud hilisemate ümberehituste käigus (arvatavasti on kogu hoone otsaehitis hilisem). Sissepääs paikneb hoone keskel ning selle kohal on säilinud ka varikatus. Hoone dekoor on lakooniline, profileeritud aknakarniiside ja -simsidega, aknad on olnud luukidega suletavad. Elamu on rajatud 19. sajandi keskel või sajandi teisel poolel. (Kultuurimälestiste riiklik register. 23326 Elamu Valgas Kungla t. 13).



Foto 7. Vaade Kungla tn 13 elamule Kungla tänava poolt 2012.aastal (Google Maps. Tänavavaade).

2.4. Muinsuskaitsest tingitud analüüs

Uued hoonemahud planeeringualal paiknevate mälestiste vaadeldavust oluliselt ei häiri, kuna hoonestusala A2 järgib Valga Tütarlastegümnaasiumi läheduses ajaloolist hoonetefronti, arvestab Vabaduse 15 hoone tänavapoolse fassaadiga ning ei varja Vabaduse 13 hoonet kagusuunast oluliselt rohkem, kui varem.

Hoonestusala B jääb Kuperjanovi tn 12 elamu suhtes selle tagahoovi poolsele küljele, mille staadioni poolt vaadatuna varjavad osaliselt puude võrad (foto 8). Hoonestusala B Kuperjanovi tn 12 elamu poolne hooneosa (hoonestusala B2) on kavandatud ülejäänud hoonemahust madalamana, mistõttu jätab see hoone osaliselt nähtavaks ka pärast uue hoonemahu valmimist. Soovitav on uue hoone maht paigutada Kuperjanovi tn 12 elamust võimalikult kaugele ning rajada see võimalikult madalana, et säilitada maksimaalselt avarust muinsuskaitsealuse mälestise ümber. Kuperjanovi tn 12 elamu taga paiknenud liigirikas aed ning markmoskulptuurid pole tänaseks enam säilinud ning piirkonna loovutamine staadioni paremaks funktsioneerimiseks on otstarbekas, kuna staadion on juba tänaseks endise liigirikka aia ala suures osas hõivanud.

Kuna Kuperjanovi tn 10 maaüksusel paikneva mälestise puhul on tegemist väga kõrge hoonega (foto 9), jääb see staadioni poolt osaliselt endiselt vaadeldavaks. Nii Kuperjanovi tn 10 kui Kuperjanovi tänav 12 peafassaadid paiknevad Kuperjanovi tänava ääres ning nende vaadeldavust uue hoonemahu rajamine ei mõjuta.



Foto 8. Vaade staadioni idaosast Kuperjanovi tn 12 hoonele. Hoone läheduses kasvavad puud varjavad suure osa tagafassaadist. (Kadri Kattai foto)



Foto 9. Vasakul: Vaade Kuperjanovi tn 10 maaüksusel paiknevale Valga Gümnaasiumile ja Kuperjanovi tn 12 maaüksusel paiknevale elamule staadioni lääneosast 1957. aastal (Endine Valga I keskkool ja staadion, VaM F. 263:4)

Paremal: Vaade staadionilt Valga Tütarlastegümnaasiumi hoonele ja Kuperjanovi tn 12 maaüksusel paiknevale elamule staadioni lääneosast 2018. aastal (viimase on selle nurga alt vaadatuna varjutanud puude võrad täielikult). (Kadri Kattai foto)

3. Planeerimisettepanek

3.1. Planeeringu kontseptsioon

Planeeringuga kavandatakse Vabaduse tn 13 maaüksusele koolihoone ja E. Enno tn 15 maaüksusele spordihoone ning lahendatakse nende hoonete lähiümbrus, tagamaks hästi toimivat ja atraktiivset linnaruumi.

Planeeringulahenduse aluseks on alale korraldatud arhitektuurivõistluse võitnud töö "ÜKS ja ÜKS", mida vastavalt vajadusele ja koostöös võidutöö autoritega on kohandatud keskkonda sobivamaks.

Planeeringuga kavandatakse Vabaduse tn 13 krundile uus hoonemaht, mis ühendub olemasoleva koolihoonega ning taastab ajaloolise ehitusjoone Vabaduse ja Kungla tänava ääres. Kavandatud hoonemahus säilitatakse endise Sõbra Maja (Vabaduse 15 hoone) Vabaduse tänava poolne fassaad.

Planeeringulahendus laiendab Vabaduse tn 13 koolihoone õueala, näeb ette mitmed väljakud, kus õpilased saavad aega veeta, ning annab kooli ümbruses liikluslahenduse eelised kergliiklejatele. Lähedusse kavandatud parklad on planeeritud riskasutusse ümbruskonna kooli-, spordihoone-, ärihoonete ja korterelamu poolt. Parkimine suunatakse osaliselt ümber planeeringuala idaküljele, E. Enno tänava ääres kasutusele seisevatele platsidele, et vähendada kooli ümbruses liiklust ja luua piirkonda läbivaid kergliiklusteid. J. Kuperjanovi tn 2 krunt on kavandatud kasutusele võtta kogunemiskohana, kus piirkonna elanikud ja koolitundidest vabad õpilased saaksid kohtuda ja aega veeta.

E. Enno tn 15 krundile kavandatakse kaasaegsete võimalustega spordihoone, mis mahutaks nii treeningväljakud ja külastajate olmeruumid kui ka spordiinventari.

Kavandatud spordihoone alla jääv alajaam on planeeritud tõsta paremini ligipääsetavasse kohta, E. Enno tänavale lähemale.

Samuti viiakse krundijaotus kooskõlla planeeringuga kavandatud ehitiste funktsioonide ja sellest lähtuva maakasutuse osas.

3.2. Planeeritava ala kruntideks jaotamine ja krundi ehitusõigus

Planeeritud spordihoone tarbeks nihutatakse E. Enno tn 15 krundi piire põhjasuunas. Planeeringujärgne krundijaotus ja pindalad on toodud tabelis 1.

Tabel 1. Maakasutuse bilansi tabel

PLANEERINGUEELNE			PLANEERINGUJÄRGNE		
Katastri-üksuse nimetus / aadress	Katastri-üksuse pindala (m²)*	Katastriüksuse sihtotstarve	Krundi nimetus	Krundi pindala (m²)	Krundi kasutamise sihtotstarve**
J. Kuperjanovi tn 12	1 808	Elamumaa 100%	J. Kuperjanovi tn 12	820	Elamumaa 100%
E. Enno tn 15	23 426	Ühiskondlike ehitiste maa 100%	E. Enno tn 15	24 414	Puhke- ja spordirajatise maa – 90%, elektrienergia tootmise ja jaotamise maa – 10%
KOKKU	25 234	-	KOKKU	25 234	-

* - Katastriüksuse pindala on antud geodeetilise mõõdistuse alusel, mis võib mõningal määral erineda kinnistusraamatu andmetest.

** - Planeeringujärgsete kruntide kasutamise sihtotstarvete määramisel on aluseks võetud Rahandusministeeriumi soovituslik juhend "Ruumilise planeerimise leppemärgid 2013".

Vabaduse tn 13 maaüksusele on kavandatud hoonestusala olemasoleva Vabaduse 13 koolihoone renoveerimiseks (hoonestusala A1) ning täiendava koolihoone rajamiseks (hoonestusala A2). Eelpoolmainitud hooned on lubatud omavahel ühendada.

E. Enno tn 5 maaüksusele on kavandatud hoonestusala B olemasoleva spordihoone laiendamiseks ja hoonestusala C kavandatava spordihoone laienduse alla jääva alajaama ümber tõstmise võimaldamiseks. Spordihoone rajamise tarbeks on hoonestusala B jaotatud kaheks, et eristada sinna rajatavate hoonete mahtu kõrguse osas – Kuperjanovi tn 12 hoonele lähem osa (hoonestusala B2) on lubatud ehitada madalamana, hoonestusala B1 on lubatud ehitada kõrgemana.

Kuperjanovi tn 12 krundile on kavandatud hoonestusala D, võimaldamaks olemasolev hoone kasutusele võtta üürikorteritega hoonena. Enne Kuperjanovi tn 12 hoone rekonstrueerimist üürikorteritega hooneks tuleb hoonele koostada eraldi muinsuskaitse eritingimused.

Vastavalt majandus- ja taristuministri 02.06.2015 määrusele nr 51 „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu“ on hoonete kasutamise lubatud otstarbeks määratud Vabaduse tn 13 krundil hoonestusala A põhikooli või gümnaasiumi õppehoone (12632), E. Enno tn krundil hoonestusala B spordihall, võimla (12651) ja hoonestusala C 6-35 kV alajaam ja jaotusseade (22246), Kuperjanovi tn 12 krundil säilib hoone olemasolev otstarve.

Planeeringuala kruntide ehitusõigus on toodud põhijoonisel (joonis 4) toodud krundi ehitusõiguse tabelis.

Planeeringu põhijoonisel (joonis 4) on toodud planeeringuala funktsioneerimiseks olulisemate rajatiste perspektiivsed asukohad. Kergliiklusteede lähedusse on kavandatud platse ja väiksemaid väljakuid, mis funktsioneerivad liikumisteljel kogunemispunktidenä. Lisaks tuleb piirkonda kavandada mänguväljakud, mille asukohad määratakse projekteerimise käigus. Rajatiste ja ainult ehitisteaistekohustuslike hoonete ehitusõigust reguleerib planeeringualal kehtiv ehitusseadustik.

Planeeringualal likvideeritavad rajatised on kajastatud planeeringu põhijoonisel (joonis 4).

3.3. Krundi hoonestusala piiritlemine

Täiendav hoonestusala on kavandatud krundi Vabaduse tn 13 lõunaossa nii, et see järgiks Kungla ja Vabaduse tänava väljakujunenud ehitusjoont, võimaldaks ühendada olemasoleva endise koolihoone uue hoonemahuga ning mahutaks arhitektuurivõistluse võidutöös "ÜKS JA ÜKS" ette nähtud hoonemahu.

E. Enno tn 15 maaüksusel paiknevate hoonestusalade paigutamisel on samuti arvestatud arhitektuurivõistluse võidutöös "ÜKS JA ÜKS" ette nähtud hoonemahtudega.

Hoonestusalade piiritlemisel on arvestatud, et juhul, kui hoonet ei soovita olemasoleva hoonega ühendada, jääks säilitatavate ja kavandatud ehitiste vahele vähemalt 8 meetri laiune tuleohutusküja, vastavalt siseministri 30.30.2017 vastu võetud määrusele nr 17 "Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele". Erandina on lubatud hoonestusalal B hoone püstitada kuni 4 meetri kaugusele E. Enno tn 17 krundil paiknevast abihoonest, võimaldamaks vajadusel rajada hoonesse täismõõtmetes spordiväljak (sellisel juhul tuleb tule leviku võimalused tõkestada ehituslike abinõudega). Samal põhjusel on hoonestusala B2 kavandatud J. Kuperjanovi tn 10 kinnistu piirile – tuleohutuse tagab seal olemasolev ja kavandatud hoone ulatuses säilitatav tuletõkkemüür. Juhul, kui kavandatav hoone on olemasolevast müürist kõrgem, tuleb tuleohutus tagada täiendavate ehituslike abinõudega. Ühendatavate hoonestusalade A1 ja A2 vahel tuleb tule leviku võimalused samuti tõkestada ehituslike abinõudega.

Vabaduse 17a olemasolevast hoonest säilitatakse seina või seinte osa võetakse see kasutusele väliõppeklassina.

3.4. Arhitektuurinõuded ehitistele

Vabaduse 13 krundil paikneva hoonestuse arhitektuur peab sobituma ümbritsevasse keskkonda, ent ajaloolise koolihoone laiendus peab selgelt eristuma varasema hooneosa välimusest. Hoonete arhitektuuritingimused täpsustatakse projektifaasis ning seejuures tuleb võtta arvesse peatükis 3.5 toodud muinsuskaitse eritingimusi.

Üldised arhitektuurinõuded ehitistele on toodud tabelis 2, kavandatud hoonestusalade suurim lubatud korruselisus ja kõrgus on toodud põhijoonisel (joonis 4) paiknevas krundi ehitusõiguse tabelis.

Tabel 2. Arhitektuurinõuded ehitistele

Hoonete välisviimistluse materjalid	Hoonete välisviimistluses tuleb kasutada kvaliteetseid ja esinduslikke materjale. Hoonestusalal A on lubatud kasutada betooni, klaasi, krohvipinda, keraamilisi seinakive, puitu ja plekki. Keelatud viimistlusmaterjalid on välisvoodrita palk, plastvooder, viimistluseta väikeplokk ja imiteerivate materjalide kasutamine. Hoonestusaladel B, C ja D on keelatud imiteerivate materjalide kasutamine. Katusekatte materjalina on lubatud kasutada kivi-, bituumen- või plekkmaterjale. Keelatud on imiteerivate materjalide kasutamine.
Hoone orientatsioon	Hoonestusala A põhimaht paigutada Vabaduse tänava ja Kungla tänava äärde (kohustuslikule ehitusjoonele). Hoonestusala B ja C orientatsioon on vaba. Hoonestusalal D säilib olemasolev orientatsioon.
+/- 0.00 sidumine	Hoonestusalal A olemasoleva Vabaduse 13 hoone 0.00 punkt. Hoonestusalal B absoluutkõrgusel 51.85 m. Hoonestusalale C määratakse 0.00 punkt projektiga. Hoonestusalal D olemasolev 0.00 punkt.
Hoonete katusekalle ja tüüp	Katusekalded määratakse hoone projektiga, seejuures tuleb võtta arvesse peatükis 3.5 toodud muinsuskaitse eritingimusi.
Piirded	Planeeritud õppehoonete ümbrust on lubatud turvalisuse kaalutlustel piirata. Piirded tuleb rajada piirkonnale iseloomulikest materjalidest ja need peavad sobituma ümbritsevate hoonete arhitektuuriga. Vajadusel on Vabaduse 13 hoone ümbrusest lubatud likvideerida olemasolev piirdeaed ning olemasolevat staadionit ümbritsev piire ümber tõsta, et võimaldada staadioni lähiümbrusesse täiendavate liikumisteede rajamist.
Pinnakatte materjalid	Soovitav on kasutada planeeringualal kivisillutist, mänguväljakutel kummikatendit, muru või liiva (vastavalt ptk 3.5 muinsuskaitse eritingimustele). Parklate puhul on soovitatav kasutada vett läbilaskvaid katendeid (näiteks muruvuugiga sillutuskivi).

3.5. Muinsuskaitse eritingimused planeeringuga kavandatule

Eritingimused toetuvad Vabaduse tn 13 krundil paiknevate mälestiste osas OÜ Marksi Maja poolt koostatud tööle nr ET-004-16 "Muinsuskaitse eritingimused Vabaduse 13 krundile täiendava ehitusõiguse määramiseks". Vajadusel on neid võrreldes originaaldokumendiga täpsustatud:

1. Vabaduse 13 krundi lõuna- ja idakülge on lubatud planeerida täiendav hoonemaht (planeeringu joonis 4, hoonestusala A2). Uushoone esifassaad on lubatud paigutada Kungla ja Vabaduse tänava poolsele ehitusjoonele. Uus hoonemaht võib liituda Vabaduse 15 hoone kaguküljega ja Vabaduse 17a hoone lõunaküljega.
2. Hoonestusala A2 hoonemaht peab olema liigendatud ja lähtuma krundil varem olnud hoonestuse mastaapidest ja asetusest. Uus maht võib mõnevõrra ületada ajaloolise hoonestuse mahtu.
3. Kavandatavate hoonete arhitektuurne lahendus peab olema kõrgetasemeline ja sobituma kõrval oleva hoonestusega. Hoonestusala A2 uus hoonemaht peab olema lahendatud kaasaegses võtmes ning eristuma lähedal paiknevast muinsuskaitse all olevast Vabaduse 13 hoonest.
4. Uue hoone välisviimistluses kasutada kvaliteetseid ja esinduslikke materjale. Välisviimistluses on keelatud kasutada imiteerivaid materjale, sh näiteks plastikust välisvoodrit, kivi-imitatsiooniga katuseplekki. Lubatud on kasutada betooni, klaasi, krohvipinda, keraamilisi seinakive, puitu, plekki.

5. Hoonestusalale A2 planeeritud hoone ei tohi olla kõrgem olemasolevast Vabaduse tn 15 hoonest, uue hoone katuseharja ja räästa maksimaalne projekteeritav kõrgus peab jääma Vabaduse 15 hoone põhimahu olemasolevast räästakõrgusest madalamaks.
6. Hoonestusalal A on keelatud plastikust avatäidete kasutamine. Välisuste ja aknaraamide materjaliks kasutada puitu ja/või metalli.
7. Vabaduse 13 ja 15 hoonete ühendamiseks on lubatud rajada Vabaduse 13 hoone kaguküljele kahe korruse ulatuses klaasist galerii.
8. Vabaduse 13 hoone (hoonestusala A1) välisgabariidid, katuseharja kõrgus, katusekalle ja räästa kõrgused, avade suurus ja asetus ning hoone fassaadidekoor koos kultuuriväärtuslike detailidega tuleb eksterjööris säilitada. Säilitamisväärsete detailide puhul tuleb hoonestusala A1 projektis arvestada koostatud eritingimustes toodud loeteluga.
9. Vabaduse 15 hoone peaukse lähiümbruses, kus hoone sokliosa on jäänud pinnase sisse, tuleb vertikaalplaneerimisega vähendada maapinna ja kõnnitee kõrgust.
10. Projekteerimisel tuleb arvestada ja ehitusel jälgida, et Vabaduse 13 hoone põhikonstruktsioonid ei saaks kahjustada.
11. Vabaduse tn 13 krundil paikneva Vabaduse tn 17a hoone sein või seinad tuleb osaliselt säilitada ja konserveerida.
12. Vabaduse 15a hoone (garaaž) on lubatud lammutada.
13. Kuperjanovi tn 12 hoone lähedusse ulatuv hoonestusala B2 planeerida maksimaalselt absoluutkõrgusele 63.00 meetrit (olemasolevast maapinnast kuni ca 6,5 m kõrgusele) ja mälestisest vähemalt 8 meetri kaugusele. Lubatud on paigutada hoonemaht osaliselt maa alla.
14. Teede ja parklate puhul on soovitatav kasutada kivisillutist, mänguväljakutel on lubatud lisaks murule ja liivale kummikatendi kasutamine.
15. Soovitatav on kärpida Vabaduse tänava poolsete tänavapuude oksi või teostada seal puude kujunduslõikus, et suurendada Vabaduse 13 ja 15 hoonete esifassaadide vaadeldavust.
16. Lubatud on valikuliselt üksikute puude eemaldamine Vabaduse tänava äärest, et oleks võimalik rajada sõiduautode peatumistasku lapsi kooli toovate vanematele ja suurendada Vabaduse 13 hoone fassaadi vaadeldavust.
17. Lubatud on likvideerida hoonestusala B alla jääv haljastus ja salvkaev Kuperjanovi tn 12 hoone tagahoovis.
18. Lubatud on valikuliselt eemaldada E.Enno tn 15 ja Vabaduse tn 10 piiril, olemasoleva staadionihoone taga kasvavad puid, et hoone akendest oleks tagatud loomulik valgustatus.
19. Kõik planeeringualal koostatavad projektid tuleb kooskõlastada Muinsuskaitseametiga.
20. Ehitustööde alustamisel tuleb eelnevalt võtta Muinsuskaitseametist muinsuskaitse tööde alustamise luba.

21. Mälestiste läheduses toimuva ehitustegevuse käigus tuleb igati vältida mälestiste kahjustamist.
22. Pinnasetöodel tuleb arvestada kultuuriväärtusega leidude ja arheoloogilise kultuurikihi ilmsikstuleku võimalusega. Muinsuskaitseadusest tulenevalt (§ 30-33 ja § 44³) on leidja kohustatud tööd katkestama, jätma leiu leiukohta ning teatama sellest Muinsuskaitseametile.
23. Kuperjanovi 12 hoone rekonstrueerimisel üürikorteritega hooneks tuleb hoonele koostada eraldi muinsuskaitse eritingimused.
24. Vabaduse 13 hoone ümbrusest on lubatud likvideerida olemasolev piirdeaed, kuna sellel ei ole funktsionaalset väärtust ning tegemist ei ole algupärase piirdega.

3.6. Tänavaaalad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Planeeringuga säilitatakse olemasolevad juurdepääsud planeeringualale ning lisaks kavandatakse kergliiklejate jaoks täiendavad juurdepääsud Kuperjanovi ja Kungla tänavalt, sõidukitele ja kergliiklejatele Vabaduse, J. Kuperjanovi ja E. Enno tänavalt. Juurdepääs planeeritud alajaamale on kavandatud E. Enno tänavaaarde planeeritud parkla kaudu.

Planeeringulahenduses on säilitatud Vabaduse tn 9 ja Vabaduse tn 5 juurdepääsu vajadus läbi planeeritud juurdepääsutee ja parklaala. J. Kuperjanovi tn 4 korterelamul säilib olemasolev sõidukite juurdepääs läbi planeeringualaga külgneva J. Kuperjanovi tn 6 maaüksuse. Samuti on planeeringuga säilitatud E. Enno tn 17 maaüksuse juurdepääs läbi E. Enno tn 15 idaosa, kuhu on planeeritud selleks otstarbeks kõvakattega tee. J. Kuperjanovi tn 4 korterelamu läänepoolse juurdepääsu tagamiseks on kavandatud korterelamuni täiendavad jalgteed.

Samuti on kavandatud sõidukite ja kergliiklejate ühendustee J. Kuperjanovi tn 10 parklaala ja J. Kuperjanovi tn 12 krundi vahel, et võimaldada tulevikus perspektiivse üürikorteritega hoone kasutajatel kasutada parkimiseks olemasolevat parklaala.

Planeeringuala lääneossa on kavandatud ala läbiv kergliiklustee koos eraldiseisva rattarajaga ning mitmeid sellest lähtuvaid kergliiklusteid, mis järgivad potentsiaalseid ja juba praegu kasutatavaid liikumissuundi. J. Kuperjanovi tn 2 krundile kavandatud haljasala maa ulatuses on soovitatav edasises projektlahenduses kavandada kergliiklejatele radu, mis ei läbi krundi sirgjoones, vaid soodustavad nende pikemat viibimist maa-alal.

Lisaks on kavandatud planeeringuala lääneossa perspektiivne Vabaduse tänavat ja Kuperjanovi tänavat ühendav läbipääsutee, mis funktsioneerib segaliiklusega teena (seda saavad kasutada üheaegselt nii autod kui kergliiklejad). Eelpoolmainitud tee pole kavandatud autoliikluse jaoks avalikult kasutatavaks tänavaks, vaid on mõeldud piirkonnas paikneva koolihoone, ärihoonete ja korterelamu teenindamiseks.

Parklad on kavandatud planeeringuala kirdeossa staadionihoone tarbeks, Kuperjanovi tänavaaarset parklat on kavandatud laiendada, lisaks on kavandatud korrastada parkimine planeeringuala lõunaosas äri- ja ühiskondlike hoonete vahel. Kavandatud parklate perspektiivsed asukohad on toodud planeeringu põhijoonisel (joonis 3) ning neid täpsustatakse edasise projektiga. Edasisel

projekteerimisel on soovitatav kavandada busside parkimiskohti nii planeeringuala ida- kui lääneosasse ning arvestada läänepoolsete parklaalade lahendamisel vajadusega mahutada nii koolihoonete, ärihoonete kui ka korterelamu teenindamiseks vajalikud parkimiskohad ning soovitatav on kavandada parklaalale haljastust kui tegemist on üle 20-kohalise parklaga. Vajadusel on lubatud rajada täiendav väike parkla J. Kuperjanovi tn 2 krundile, kavandatud teekoridori lähedusse.

Kuperjanovi tn 12 hoone jaoks on kavandatud parkimine J. Kuperjanovi tn 10 koolihoone parklas, lisaks on mõned parkimiskohad kavandatud hoonestusala B2 ja olemasoleva Kuperjanovi tn 12 hoone vahele.

Jalgrataste parklad on planeeritud mitmele poole rattatee äärde ja Vabaduse 13 krundile kavandatud hoone laiendusse.

Kõik planeeritud teed ja tänavad on kavandatud kahe-suunalistena.

3.7. Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Planeeringuga on olemasolevat kõrghaljastust võimalikult palju säilitatud – haljastuse likvideerimine on ette nähtud vaid kohtades, kus ehitiste rajamine olemasolevat haljastust oluliselt kahjustaks. Haljastus on soovitatav rajada liigirikkalt ja mitmerindelisel (kavandada nii puid, põõsaid kui ka muruala).

Täpsem haljastuslahendus, haljastuse likvideerimise vajadus ja uue haljastuse asukohad selguvad edasise projekteerimise käigus.

3.8. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad

Käesoleva detailplaneeringuga on esitatud tehnovõrkude põhimõttelised lahendused, mida tuleb täpsustada vastavate projektidega. Tehnovõrkude täpsem paiknemine ja ümber paigutatavad tehnovõrgud ning -rajatised on toodud planeeringu põhijoonisel (joonis 4). Tehnovõrkude ümberpaigutamise vajadus ja ulatus täpsustatakse projektifaasis. Tehnovõrkude ligikaudsed pikkused planeeringuala ulatuses on antud tabelis 3.

Tabel 3. Tehnovõrkude rajamise vajaduse koondtabel

Tehnovõrk	Ligikaudne pikkus meetrites
Kaugküttetorustik	59
Sademeveetorustiku trass	254
Välisvalgustuse trass	260
Elektri kõrgepingekaabel	300
Elektri madalpingekaabel	159

3.8.1. Veevarustus, sh tuletõrje veevarustus

Veevarustus ja kanalisatsioon lähtuvad hoonestusaladel A, B ja D olemasolevatest liitumispunktidest. Hoonestusalale C vee- ja kanalisatsiooniühendust ei kavandata.

Sademevesi on planeeritud juhtida parklatest ja suurematelt läbipääsuteedelt olemasolevasse sademevee torustikku, väiksematelt kergliiklusteedelt immutada ümbritsevasse maapinda.

Sademevee ära juhtimise lahendust täpsustatakse projektiga. Üle 10-kohaliste parklate korral tuleb projektis ette näha sademeveetorustikele õlipüüdurid.

Tuletõrje veevarustus planeeringualal on ette nähtud olemasolevatest tsentraalse joogivee torustikel paiknevatest hüdrantidest Vabaduse tänava ääres ja E. Enno tn läheduses. E. Enno tänava äärde planeeritud parkla alale jääv hüdrant on kavandatud ümber tõsta parklat ääristavale haljasribale.

3.8.2. Vertikaalplaneerimine

Vertikaalplaneerimine ja maapinna kõrgused lahendatakse edasiste projektidega.

Vabaduse 13 krundil tuleb Vabaduse 15 hoone peaukse lähiümbruses, kus hoone sokliosa on jäänud pinnase sisse, vertikaalplaneerimisega vähendada maapinna ja kõnnitee kõrgust.

3.8.3. Elektrivarustus, sh välisvalgustus

Elektriühenduse tagamiseks on planeeritud kasutada hoonestusalal A Vabaduse tn 13 või Vabaduse tn 15 hoones olevat liitumispunkti, hoonestusalal D säilitatakse olemasolev liitumispunkt, hoonestusalal B on liitumispunkt kavandatud hoone lõunaküljelt. Liitumispunkti asukoht täpsustatakse hoone projektiga. Olemasolev Staadioni: Valga alajaam on kavandatud ümber tõsta E. Enno tänava lähedusse kavandatud parkla äärde, et võimaldada staadionihoone laiendamist ning tagada alajaamale parem ligipääsetavus. Kuperjanovi tn 10 maaüksusel paiknev abihoonet teenindav elektrikilp on ette nähtud ümber tõsta teisele poole hoonet ning saab toite ümbertõstetud alajaamast lähtuvast ümber kavandatud spordihoone planeeritud maakaablist.

Vabaduse 13 krundi lõunapiiril paiknev hoonestusala A2 alla jääv kasutuseta liitumiskilp on kavandatud likvideerida.

Välisvalgustus lahendatakse olemasolevate valgustite ning kavandatud kergliiklusteede äärde ette nähtud valgustite abil. Välisvalgusteid on lubatud kinnitada ka hoonete külge.

3.8.4. Sidevarustus

Planeeritud hoonestusalad A ja B ühendatakse telekommunikatsioonivõrkudega olemasolevate ühenduspunktide kaudu (hoonestusala A2 Vabaduse tn 13 või Vabaduse tn 15 hoone ühenduspunkti kaudu, hoonestusala B olemasoleva spordihoone ühenduspunkti kaudu). Hoonestusala D perspektiivne sideühendus lahendatakse krundi Kuperjanovi tänava poolses osas paiknevate telekommunikatsiooniliinide kaudu.

3.8.5. Soojavarustus

Planeeringuala paikneb kaugküttepiirkonnas. Hoonete soojaga varustamine on ette nähtud valdavalt olemasolevate ühenduste kaudu (hoonestusala A2 olemasoleva kaugkütteühenduse kaudu Vabaduse 13 hoonest). Hoonestusala B on kütteühendus planeeritud planeeringuala kaguosas paiknevast kaugküttetorustikust. Hoonestusala C soojavarustust ei kavandata. Kuperjanovi tänaval on kaugküttetorustik veel välja ehitamata, mistõttu tuleb hoonestusala D kaugküttevõrguga liita Kuperjanovi tänavale kavandatud perspektiivse kaugküttevõrgu torustiku kaudu.

3.9. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks

Planeeringualal ei asu ohtlike ainete ladestuskohti ega teisi jääkreostust tekitavaid objekte. Alale ei ole kavandatud keskkonnaohtlikke rajatise ja tegevusi. Jäätmemajandus lahendatakse vastavalt kehtivatele normatiividele ja seadusandlusele. Prügikonteinerite asukohad tuleb määrata projektiga. Kõik ohtlikud jäätmed tuleb koguda vastavalt kehtivatele eeskirjadele. Olmejäätmete äravedu korraldada jäätmekäitlusluba omavate firmade kaudu.

3.10. Muud seadusest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus

Planeeringualal paiknevate maa-aluste elektri- ja sidekaablite kaitsevöönd on 1 meeter kummalegi poole kaabli teljest.

Planeeringualal paiknevate alajaamade kaitsevöönd on 2 meetrit alajaama seinast.

Planeeringualal paikneva soojatorustiku kaitsevöönd on 2 meetrit torustiku äärmise torustiku isolatsiooni välispinnast.

Planeeringualal paiknevate vee- ja kanalisatsioonitorustike kaitsevööndid on 2-3 meetrit sõltuvalt torustiku läbimõõdust ja paigaldussügavusest.

3.11. Servituutide vajaduse määramine

Käesoleva planeeringuga on tehtud ettepanek tehnovõrkude servituudi seadmiseks planeeritud tehnovõrkude kaitsevööndi ulatuses liini või torustiku valdaja kasuks.

Samuti on tehtud ettepanek juurdepääsuservituudi seadmiseks E. Enno tn 17 korterelamu kasuks ja Vabaduse tn 9, Vabaduse tn 5 ja J. Kuperjanovi tn 4 krundi kasuks planeeritud tee ja tänava maal. Lisaks jalakäijate läbipääsuks mööda planeeringuala lääneosasse kavandatud kergliiklusteed.

Parklate ristkasutuse tarbeks planeeringuala lääneosas on tehtud samuti vastavad servituudiettepanekud.

Servituutide ettepanekud on toodud tabelis 4, ettepaneku asukohad ja ulatus on toodud planeeringu põhijoonisel (joonis 4).

Tabel 4. Servituutide ettepanekud

Teeniv kinnisasi	Servituut	Valitsev kinnisasi / isik	Servituudi sisu
E. Enno tn 15	Läbipääsu servituut	E. Enno tn 17	E. Enno tn 17 krundile juurdepääsu tagamise kohustus läbi E. Enno tn 15 krundi idaosa.
E. Enno tn 15	Tehnovõrgu servituut	Elektrikaablite ja alajaama valdaja	Luba elektrikaablite ja alajaama teenindamiseks ja hooldamiseks ning alajaamale juurdepääsu tagamine.
		Kaugküttetorustiku valdaja	Luba kaugküttetorustiku teenindamiseks ja hooldamiseks.
		Sademeveekanaliseerimise valdaja	Luba sademeveekanaliseerimise teenindamiseks ja hooldamiseks.
Vabaduse tn 13	Läbipääsu servituut	Vabaduse tn 9	Tagada läbipääs krundil paikneva Vabaduse tänavalt lähtuva juurdepääsutee osas.
Vabaduse tn 11		J. Kuperjanovi tn 4	
		Vabaduse tn 5	
Vabaduse tn 5	Parkla kasutamise servituut	J. Kuperjanovi tn 4	Luba parkida krundile kavandatud parklates.
Vabaduse tn 9		Vabaduse tn 5	
J. Kuperjanovi tn 2		Vabaduse tn 9	
		Vabaduse tn 13	
		E. Enno tn 15	
Vabaduse tn 13	Läbipääsu servituut	Valga Linnavalitsus	Kergliiklejate läbipääsu võimaldamine Kungla tänavalt Vabaduse ja Kuperjanovi tänavale mööda kavandatud teid ning J. Kuperjanovi tn 2 krundile kavandatud radu.
Vabaduse tn 11			
J. Kuperjanovi tn 2			

3.12. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Planeeringualal ja selle läheduses paikneb mitmeid avalikke asutusi, mistõttu piirkonnas on päevasel ajal kuritegevusriskid maandatud. Lisaks on kavandatud läbi planeeringuala üldkasutatav kergliiklustee ning mitmeid avalikke parklaid, mis elavdab planeeringuala keskkonda. Välditud on umbteede kavandamist.

Õise kuritegevusriski maandamiseks on soovitatav paigaldada planeeringualale videovalve, alale on ette nähtud täiendav valgustus ja kooli territooriumi ümber lubatud rajada täiendavaid piirdeaedu.

3.13. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

Kui planeeritava tegevusega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama seda tekitanud krundi igakordne omanik.

3.14. Planeeringu elluviimise võimalused

Krundi ehitusõiguse realiseerib krundi valdaja.

Kõik planeeringuala ulatuses koostatavad projektid tuleb kooskõlastada Muinsuskaitseametiga.

4. Kooskõlastuste ja koostöö kokkuvõte

Kokkuvõtte kooskõlastustest planeeringu ajal on antud tabelis 5.

Tabel 5. Kooskõlastuste ja koostöö kokkuvõte

Kuupäev	Kooskõlastaja	Koos- kõlastuse asukoht Lisade kaustas	Nimi ja ametikoht	Märkused
	Muinsuskaitseamet			
	Päästeamet			
	Elektrilevi AS			
	Telia AS			
	Valga Vesi AS			
	Utilitas Eesti AS Valga osakond			

5. Viidatud materjalid

Endine Valga I keskkool ja staadion, VaM F. 263:4, Valga Muuseum,
<http://www.muis.ee/museaalview/1560420>

Google Maps. Tänavavaade. Kättesaadav: <https://www.google.ee/maps?source=tldsi&hl=et>

Kuusk, H. 2014. Eesti Päevaleht nr 246. "Ajahammas sööb lõvimaja ja hambaarsti enam pole"
Kättesaadav: <http://dea.digar.ee/cgi-bin/dea?a=d&d=eestipaevaleht20141219.2.6.23&st=1&l=en>

Peeter Säre, 1984. Kultuurimälestiste riiklik register. Elamu Kuperjanovi 12. Arhitektuurimälestise pass.
<https://register.muinas.ee/public.php?menuID=archivalmaterial&action=view&id=6990>

Vaade Võidu tänavale, VaM F. 311:3, Valga Muuseum, <http://www.muis.ee/museaalview/1681791>

Valga hambaarst Goertzi aed, VaM F. 1546:2, Valga Muuseum,
<http://www.muis.ee/museaalview/1432403>

Valga Gümnaasium Kuperjanovi 10 (arh-d A. Kieselbasch, E. Laube, ins. G. Hellat, 1910). Fotod Leo
Gensi kogust, EAM _ 10081 Ar 46.2.219, Eesti Arhitektuurimuuseum,
<http://www.muis.ee/museaalview/2407941>

Valga. Tütarlaste Gümnaasium, VaM F. 39:44, Valga Muuseum,
<http://www.muis.ee/museaalview/1259874>

6. Joonised