

Valga valla üldplaneeringute ülevaatamine

ANALÜÜS

Lenna Hingla
VALGA VALLAVALITSUS

VALGAS 2018

Sisukord

| | |
|---|----|
| Sissejuhatus..... | 2 |
| 1. Valga valla territooriumil kehtivad üldplaneeringud..... | 3 |
| 2. Üldplaneeringute analüüs | 4 |
| 3. Üldplaneeringute ülevaatamise tulemused | 12 |
| 3.1 Valga vald arvudes | 9 |
| 3.2 Planeeringukohase arengu tulemused ja planeeringu edasise elluviimise võimalused | 12 |
| 3.3 Planeeringute vastavus kehtiva planeerimisseaduse eesmärgile..... | 13 |
| 3.4 Planeeringu elluviimisega ilmnunud olulised mõjud | 14 |
| 3.5 Planeeringutest ja õigusaktidest tulenevate muudatuste planeeringusse tegemise vajadus..... | 15 |
| 3.6 Kehtivad detailplaneeringud | 16 |
| 3.7 Planeeringute elluviimisega seotud teised olulised küsimused | 17 |
| Kokkuvõte | 19 |

Sissejuhatus

Kohaliku omavalitsuse haldusreformi käigus moodustati 22.10.2017. a Valga linna, Öru valla, Tõlliste valla, Karula valla ja Taheva valla ühinemise teel uus kohalik omavalitsus – Valga vald. Ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduse § 5 lõige 1¹ seab haldusterritoriaalse korralduse muutmise tulemusena moodustunud kohaliku omavalitsuse üksusele ülesandeks vaadata üle ühinenud kohaliku omavalitsuse üksuste üldplaneeringud hiljemalt 2018. aasta 1. juuliks.

Kehtivate üldplaneeringute ülevaatamise eesmärk on selgitada välja strateegiliste arengudokumentide ajakohasus ja see, kas arengu suunamisel ning maakasutuse edasisel kavandamisel on planeeringutes vaja teha muudatusi. Analüüsi käigus tuleb välja selgitada, kuidas on toimunud üldplaneeringute senine elluviimine ning hinnata, kas see on olnud vastavuses kavandatuga ja tegelike vajadustega. Ülevaatamine annab tervikliku pildi moodustatud Valga valla osade senisest ruumilisest arengust ja aitab piltlikult kokku liita endiste kohalike omavalitsuste konkurentsitingimustes koostatud üldplaneeringute mõtted.

Käesoleva analüüsi koostamisel on lähtutud planeerimisseaduse § 92 lõikes 2 sätestatud üldplaneeringu ülevaatamise sisuliste suuniste loetelust. Lisaks on arvestatud parema analüüsi ja ülevaate saamiseks Rahandusministeeriumi poolt antud juhistest (kirjad ajavahemikul detsember 2017 kuni märts 2018). Samuti on analüüsis arvestatud 2010. ja 2014. a üldplaneeringute ülevaatamise tulemustega.

Valga valla territooriumil kehtivate üldplaneeringute ülevaatamise käigus on planeeringuid tervikpildi saamiseks kokku liidetud ning teemade lõikes kõrvutatud, et leida moodustatud uue valla ruumilise arengu põhisuunad, väärtused ja probleemkohad. Kuna hiljemalt 22.10.2018. a tuleb algatada Valga valla üldplaneeringu koostamine, siis on üldplaneeringu ülevaatamisel rohkem tähelepanu pööratud endiste valdade üldplaneeringute väärtustele, mis on edasi kantavad koostatavasse üldplaneeringusse. Üldplaneeringute ülevaatamise juures arvestati ka faktiga, et Valga linna territooriumil on algatatud uue üldplaneeringu koostamine.

Valga valla territooriumil kehtivate üldplaneeringute ülevaatamine toimus Valga Vallavalitsuse Ehitus- ja planeerimisteenistuse eestvedamisel ajavahemikul märts 2018. a kuni mai 2018. a.

1. Valga valla territooriumil kehtivad üldplaneeringud

Valga valla territooriumil kehtivad järgmised üldplaneeringud:

- Valga Linnavolikogu 25.05.2007. a määrusega nr 6 kehtestatud Valga linna üldplaneering (koostaja OÜ Tinter-Projekt, planeerija Peep Moorast, Riina Lensment),
- Karula Vallavolikogu 25.04.2008. a määrusega nr 6 kehtestatud Karula valla üldplaneering (koostaja SA Valgamaa Arenguagentuur, planeerija Henri Paves),
- Taheva Vallavolikogu 30.05.2008. a määrusega nr 10 kehtestatud Taheva valla üldplaneering (koostaja SA Valgamaa Arenguagentuur, planeerija Henri Paves),
- Tõlliste Vallavolikogu 17.06.2006. a määrusega nr 9 kehtestatud Tõlliste valla üldplaneering (koostaja OÜ Teadmised ja lahendused, planeerija Henri Paves),
- Öru Vallavolikogu 14.06.2006. a määrusega nr 6 kehtestatud Öru valla üldplaneering (koostaja OÜ Teadmised ja lahendused, planeerija Henri Paves).

Valga valla territooriumil kehtivad üldplaneeringud on kehtestatud ajavahemikul 2006-2008 a. Põhimõtteliselt on toimunud endiste kohalike omavalitsuste üldplaneeringute koostamine üheaegselt. Tõlliste, Öru, Karula ja Taheva valla üldplaneeringud on koostatud ühe ja sama planeerija Henri Paves'i poolt. Valga linna üldplaneeringu koostaja oli Peep Moorast ja Riina Lensment.

Kehtivaid üldplaneeringuid on eelnevalt üle vaadatud 2010. ja 2014. aastal. Toonaste ülevaatamiste käigus on tehtud järgmised järeldused:

- Valga linna üldplaneering – 2010. aastal leiti, et kehtestatud üldplaneering on ajakohane ning üldplaneeringuga kavandatud linnaruumilised arengud on veel pooleli. Kavandatud tegevuste elluviimiseks oli koostatud või koostamisel detailplaneeringud või oli asutud juba projekteerima või ehitama. Peamised arendustööd olid seotud äri- ja tootmisettevõtete hoonestuse kavandamisega (suuremad kaubanduskeskused ja tööstusalad) ning avaliku ruumi uusobjektide rajamise ja korrastamisega (Pedeli virgestusala, kergliiklusteed). Samuti jätkus ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni väljaehitamine. Seega oli võimalik jätkata linna tasakaalustatud ruumilist arendamist 2007. a kehtestatud üldplaneeringu järgi. Järgmise üldplaneeringu ülevaatamise hetkeks (aastaks 2014) oli muutunud linna majanduslik olukord ning teadvustatud fakti, et linna rahvastik on jätkab vähenemise trendi. Neid kahte argumenti silmas pidades leiti, et kehtiva üldplaneeringuga, mis on ülesse ehitatud rahvastiku kasvule ja edukale majandusele, ei saa jätkata. Otsustati asuda koostama uut üldplaneeringut. Valga Linnavolikogu 03.10.2014. a otsusega nr 44 algatati uue üldplaneeringu koostamine (uue planeerimisseaduse alusel algatati uuesti 29.04.2016 otsusega nr 111).
- Karula valla üldplaneering – 2010. ja 2014. aasta ülevaatamise tulemusena on otsustatud jätta üldplaneering kehtima. Analüüsi tulemusena on leitud, et ajakohane üldplaneering toetab valla edasisi arenguplaane. Üldplaneeringule tuginedes on võimalik jätkata ruumilist arengut ilma keskkonnaväärtusi rikkumata. Elukeskkonna omapära ja looduskeskkonna väärtused on piirkonna ruumilise arengu eeliseks.
- Taheva valla üldplaneering – 2014. aasta üldplaneeringu ülevaatamise käigus jõuti järeldusele, et vajadus uut planeeringut koostada puudub. Analüüsi käigus on leitud, et koostatav planeering võimaldab jätkata piirkonna elukorralduse jätkamist elanike majandusliku võimekuse piirides.
- Tõlliste valla üldplaneering – 2010. ja 2014. aasta ülevaatamise tulemusena on leitud, et valla üldplaneering on ajakohane ning piisav, et tagada jätkusuutliku arengut, maakasutuse tingimuste seadmist ja ehitusõiguse määramist. Samas on tõdetud, et vaja on lahendada valdkonnapõhiseid küsimusi, mis üldplaneeringuga on jäetud lahendamata, nt valla

kergliiklusteed. Teemaplaneeringute koostamise abil on soovitud muuta elukeskkond atraktiivsemaks ja paremini toimivaks. Nimetatud teemaplaneeringuid ei ole siiski jõutud algatada.

- Õru valla üldplaneering – 2010. ja 2014. aasta ülevaatamise tulemusena on otsustatud jätta üldplaneering kehtima. Analüüsi tulemusena on leitud, et üldplaneering on ajakohane ning võimaldab jätkata valla arendamist. Üldplaneering järgib säästva arengu põhimõtteid, kavandatud tegevused on positiivse mõjuga majanduslikule, sotsiaalsele, kultuurilisele ja looduskeskkonnale.

2. Üldplaneeringute analüüs

Valga valla üldplaneeringute ülevaatamise analüüsi koostamisel on lähtutud põhimõttest, et Valga linn on linnalise asustusega ala ja ülejäänud valla territoorium on maaline piirkond. Valga linn on valla keskuseks, mis on ühendatud võrgustikuks maalise piirkonna väiksmate keskustega. Tervikpildi saamiseks liideti endiste valdade üldplaneeringu joonised ja kõrvutati seletuskirju teemade kaupa. Analüüsi koostades arvestatakse, et kehtivad üldplaneeringud on koostatud konkurentsi tingimustes ja perioodil mil rahvastiku näitajad ei olnud märkimisväärses languses ning majandus kõrghetkes. Seega hinnatakse, millised teemad ja lahendused on ruumilises arengus jätkusuutlikud ning ülevõetavad uude Valga valla üldplaneeringusse.

Ruumilise arengu põhimõtted

Valga valla kehtivates üldplaneeringutes on seatud sarnased ruumilise arengu eesmärgid – muuta piirkond edukaks ja arenevaks. Eesmärgi saavutamiseks on välja toodud järgmised põhimõtted:

- Inimsõbralik, säästlik ja keskkonnanõudeid arvestav elukeskkond,
- Piirkonna keskuste väljaarendamise jätkamine ning laiendamine,
- Põhjendatud ja üldistele huvidele orienteeritud maakasutuse suuniste ja kitsenduste kaudu täisväärtusliku elukeskkonna kujundamine,
- Infrastruktuuri arvestav hoonestuse rajamine ning elukeskkonna kvaliteedi parandamine,
- Ajalooliselt väljakujunenud ehitatud keskkonna tasakaalustatud arendamine,
- Olemasolevate tootmisalade baasil säästliku ja keskkonnasõbraliku tootmise ja ettevõtluse arendamine.

Püstitatud eesmärgid ja seatud põhjendused on rakendatavad ka Valga valla ruumilise arengu suunamisel, kui arvestatakse ühe olulise faktiga, et valla elanike arvu kasvu ei ole järgnevateks aastakümneteks prognoositud. Uue valla ruumilise arengu eesmärgid ja põhimõtted tuleb kujundada kahaneva rahvaarvuga elukeskkonna kohandamiseks, et tagada elu võimalikkus kogu valla territooriumil.

Elamualad

Karula, Taheva, Tõlliste ja Õru valla üldplaneeringutes on eristatud kompaktse asustusega ja hajaasustusega alad. Kompaktse asustusega alad on üldjuhul alevikud või külakeskused, kuhu on koondunud kohaliku tähtsusega teenused ja piirkonnas on tihedamad väikeelamutega või korterelamutega alad. Kõigis planeeringutes on kavandatud kompaktse asustusega alade laiendamist ja uute kompaktsete elamualade rajamist.

Tänaseks hetkes ei ole Valga valla maalise asustusega piirkondades toimunud märkimisväärset asustuse laienemist ja uusi alasid ei ole elamuehituseks kasutusele võetud. Seega on vaja uue

koostatava üldplaneeringuga kriitiliselt analüüsida olemasolevate kompaktsete elamualade hõivatust ning hinnata kui suur vajadus on uute elamualade järele ning kus on sellised alad üldse perspektiivikad.

Samuti on ka Valga linna üldplaneeringuga kavandatud lisaks olemasoleva hoonestusega väikeelamute aladele uusi ja ulatuslikke väikeelamute arendamise piirkondi. Sarnaselt maaliste piirkondadega, pole ka linnalises keskkonnas asunud planeeritud ellu viima kavandatud mahus.

Kehtivate üldplaneeringute koostamise käigus on kaasa mindud üleüldise väikeelamute arendamise trendiga, mis oli planeeringute koostamise hetkel levinud üle Eesti. Uute väikeelamute ehitamine eeldab, et piirkonda asub elama uusi peresid või pered kolivad senistelt elamispindadelt uutele elamispindadele asustusüksuse siseselt. Peamiselt toimuksid liikumised maalt linna või linnas korterelamust väikeelamusse. See tähendab, et ümber asudes jääb kuskil seni kasutusel olnud elamispind kasutuseta. Pikemas perspektiivis on suurimaks ohuks kortermajade alakasutamine või hoopis hülgamine. Uue üldplaneeringu koostamisel tuleb leida optimaalsus olemasolevate ja uute elamispindade vajaduse vahel ning selle järgi kavandada maakasutust elamute, sh korterelamute ehitamiseks.

Valga vallal kehtivate üldplaneeringutega on reguleeritud ka elamute ehitamine väljaspool kompaktse asustusega alasid. Üldplaneeringutes on läbivalt rõhutatud väljakujunenud ajaloolise asustusstruktuuri ja maastikumustri säilitamist. Eelistatud on vanade talukohtade uuesti kasutamisele võtmine. Rangemad tingimused elamute ehitamiseks on seatud maatulundusmaa juhtotstarbega aladele. Sel juhul tuleb uute majapidamiste rajamiseks eraldada elamumaa otstarbeline krunt ülejäänud maaüksusest. Öru valla, Karula valla, Taheva valla ja Tõlliste valla üldplaneeringuseks on lisaks veel kehtestatud väärtuslike maastike alad ja miljööväärtuslikud alad, mis aitaksid veel rohkem väärtustada piirkonna olemust.

Valga valla territooriumil on neli suvilate piirkonda, mis tänaseks ei täida enam kunagi kavandatud funktsiooni. Jaanikese, Riisali, Tambre ja Tõlliste suvilate piirkondadesse on üldplaneeringutega lubatud ehitada elamuid aasta ringseks elamiseks. Püsielanike arv piirkondades on kasvanud ning surve elamute ehitamiseks on tuntav. Asustuse suurenemine piirkondades on toonud kaasa probleeme, millega tuleb tegeleda uue valla üldplaneeringu koostamise käigus. Tähelepanu tuleb pöörata järgmistele küsimustele:

- Millised inimesed on valmis kolima suvilate piirkonda (sh kas liikumine toimub omavalitsuse siseselt või kolib piirkonda uusi elanikke)?
- Millised on olnud ohud linnalise asustusega alale, maalise asustusega kompaktsetele või hajaasustusega aladele?
- Kuidas on võimalik lahendada piirkonda teenindav tehniline taristu (juurdepääsu tänavad ja teed, ühisveevärk ja -kanalisatsioon või lokaalsed lahendused, tuletõrjeveevõtt ja operatiivsõidukite liikumine jms)?

Äri- ja teenindusettevõtete alad

Kehtivate üldplaneeringutega on soovitud suunata piirkondade kaubandust ja teenindust. Valga linna ülesandeks on maakonnakeskusena teenindada kogu regiooni ning tagada teenuste ja töökohtade kättesaadavus linnas ja toimepiirkonnas. Valga linna üldplaneeringuga on loodud eeldused vajalike funktsioonide täitmiseks. Maalises piirkonnas kompaktse asustusega aladel või nende lähipiirkondades on reserveeritud maa-alad kaubanduse või teeninduse edendamiseks ja püsimajäämiseks. Selle kaudu soodustatakse kohalike keskuste või lähikeskuste arendamist. Vaja on säilitada elanikele võimalused esmatarbekaupade ning -teenuste kättesaamiseks elukoha lähedal. Kehtivaid planeeringuid

analüüsidest tuleb välja, et üksnes üldplaneeringutega seatud paindlikud tingimused ei taga teenuste lõpetamist või kaupluste sulgemist.

Valga valla üldplaneeringu koostamisel tuleb tähelepanu pöörata keskkuslinna, kohalike keskuste ja lähikeskuste toimimise tagamiseks. Välja tuleb selgitada, millised on piirkonna elanikele vajalikud teenused kohapeal ja millised teenused võib planeerida Valga linna. Keskuste võrgustiku loomine ja keskustele funktsioonide määramine eeldab korras teedevõrgu ja hästi toimiva ühistranspordi olemasolu.

Tootmis- ja ettevõtlusalad

Valga linna, Karula valla, Taheva valla, Tõlliste valla ja Öru valla üldplaneeringutega on reserveeritud tootmise ja ettevõtluse edendamiseks maa-alasid. Valga linna territooriumil on linna majanduskeskkonna elavdamiseks reserveeritud Rükkel, Priimetsa ja Laatsi tootmis- ja ettevõtlusalad. Uute ettevõtete sisenemiseks turule on planeeritud Väike-Laatsi piirkond. Täna on selge, et ettevõtluse edendamiseks ei piisa üksnes üldplaneeringuga maa reserveerimisest. Tootmise või ettevõtluse asutamiseks on vajalik tegevust toetava taristu olemasolu. Seega tuleb uue üldplaneeringu koostamisel luua paindlikud tingimused ala kruntimiseks, vajaliku hoonestuse ja taristu väljaehitamiseks. Lisategevustena on vaja leida rahalised võimalused tehnilise taristu ehitamiseks (juurdepääsu tänavad, vee- ja kanalisatsioonivõrk liitumispunktidega jms). Uus Valga valla üldplaneeringu juurde on soovitatav koostada tegevuskava.

Endiste valdade territooriumitel on tootmis- ja ettevõtlusalade arendamiseks reserveeritud olemasolevad tootmisalad ning võimalusel alade laiendamise perspektiiv. Samuti soodustatakse olemasolevate, kuid kasutusest väljalangenud põllumajanduslike tootmishoonete taaskasutusele võtmist. Üldplaneeringutes on arvestatud, et tootmisalade läheduses oleks juba olemas tehniline taristu ja selle edasilaiendamise võimalus. Tõlliste valla üldplaneeringuga on ette nähtud võimalused Valga linna Rükkel tootmis- ja ettevõtluse ala arendamist üle linnapiiri Jaanike külla. Uusi ulatuslikke tootmis- ja ettevõtlusalasid ei ole maalisse piirkonda kavandatud.

Sotsiaalne taristu

Valga valla kehtivates üldplaneeringutes on sotsiaalse infrastruktuuri planeerimisel arvestatud, et endistes piirides kohalik omavalitsus peab suutma tagada oma valla elanikele esmased teenused. Kui üldplaneeringuga ei ole lahendatud mõne teenuse arendamise võimalusi, nt arstiabi kättesaadavus, siis on viidatud, kus on selleks lähim võimalus. Samas on üldplaneeringus arvestatud, et Valga linn on maakonnakeskusena piirkond, kuhu on koondunud haridusasutused, regionaalsed avaliku ja erasektori teenused sotsiaalvaldkonnast, samuti suuremad kultuuriasutused.

Tabelis 1 on antud ülevaade valdade üldplaneeringutega kavandatud sotsiaalsest taristust. Üldplaneeringuid analüüsidest on ilmnenud, et alati ei ole areng läinud planeeritud suunas. Seoses haridusreformi läbiviimisega ei ole kõigis teenuskeskustes lasteaedasid või koole või on koolisüsteem ümberkorraldatud.

Tabel 1. Kokkuvõtte Valga valla maalisse piirkonda üldplaneeringutega planeeritud sotsiaalsest taristust

| | Karula piirkond | Taheva piirkond | Tõlliste piirkond | Öru piirkond |
|------------------------------|--|---------------------------------|--|---------------------|
| Haridus- asutused | Lüllemäe põhikool- lasteaed Kaagjärve lasteaed | Koiküla lasteaed Hargla kool | Sooru lasteaed Laatre lasteaed-alkool* Tsirguliina lasteaed Tsirguliina keskkool* | Öru lasteaed-alkool |

| | | | | |
|-----------------------------------|--|---|--|---|
| Kultuuriasutused ja -rajatised | Lüllemäe kultuurimaja Lüllemäe vabadussõja monument II maailmasõjas hukkunute ühishaud Maakondliku tähtsusega laulu- ja tantsupeo paik* | Hargla maakultuurimaja | Sooru kultuurimaja Tsirguliina kultuurimaja Tagula kultuurimaja Laatre raamatukogu Tagula raamatukogu Tsirguliina raamatukogu Sooru raamatukogu Tõlliste Avatud Noortekeskus Sooru laululava | Õru raamatukogu Õru kultuurikeskus Uniküla mõisapark Priipalu vabaõhuürituste ja rahvakogunemise plats |
| Spordiasutused ja -rajatised | Lüllemäe tervise- ja spordikeskus Kergliiklustee kitsarööpalisel raudteel* Kaagjärve küla spordiplats | Kergliiklustee kitsarööpalisel raudteel* | Jaanikese motokrossi- ja suusakeskus* Sooru terviserada | Õru spordiplats Priipalu autospordirada |
| Tervishoiu- ja sotsiaalasutused | Karula hooldemaja | Taheva sanatoorium Hargla hooldekodu | Tsirguliina perearstikeskus* Laatre arstiabi punkt ja apteek* Paju pansionaadid Laatre sotsiaalamaja | |
| Ühiskondlikud hooned ja rajatised | Karula vallamaja Karula mõis Kaagjärve mõis | Taheva vallamaja Taheva külakeskus Laanemetsa kirik Hargla kirik | Laatre vallamaja Laatre kirik Laatre õigeusu kirik | Priipalu kirik Killinge magasiat Ruusa-Lota mõis Õruste küla vana koolimaja |

* areng on toimunud planeeritud erinevalt

Valga valla üldplaneeringu koostamisel tuleb analüüsida valla olemasolevat sotsiaalset taristut ja hinnata selle jätkusuutlikust. Sotsiaalsete teenuste ja taristu arendamisel tuleb silmas pidada, et üldplaneeringuga seatud tingimused ei pärsiks elu võimalikkust maalises piirkonnas ega koondaks kõiki teenuseid keskuslinna.

Tehniline taristu

Valga linna üldplaneeringuga on kavandatud peamiselt tehniline taristu olemasoleva asutusega aladele. Taristu planeerimisel on arvestatud Euroopa Liidu struktuurifondide rahastuse taotlemise võimalikkusega. Toetusrahastuse abil on linnas investeeritud ühisvee ja -kanalisatsioonivõrgu ning ka veetootmise ja -puhastamise seadmete väljaehitamisse ja renoveerimisse, tänavavalgustuse kaasajastamisse. Samuti on järgemööda uuendatud kaugküttepiirkonnas soojatorustikke. Linna teedevõrgu ja transpordi planeerimisel on üldplaneeringuga tehtud ettepanekud kergliiklusteede rajamiseks. Kavandatud kergliiklusteede võrgustikust on välja ehitatud Pedeli virgestusala, Allika tänavale, Transpordi tänavale ja osaliselt Jaama puiesteele, Viljandi tänavale, Tartu tänavale, Võru tänavale, Tambre ja Tibina tee. Kergliiklusteid on rajatud kokku ligikaudu 18 km. Kehtiva üldplaneeringu järgi on võimalik jätkata linnatranspordi võrgu väljaarendamist, kuid vajalik on kohtpõhisemat ning kaasaegsemat lähenemist arendamistingimustele. Eesmärgiks tuleb võtta säästliku linnaliikluse arendamise põhimõtete järgimine.

Valga valla maaliseasutusega piirkonna üldplaneeringutes on tehnilise taristu peatükkides oluliseks peetud kohaliku teedevõrgu arendamist (kruusateede muutmine tolmuwabaks) ning erateede avalikku kasutusse määramist. Samas arendus- ja ehitustingimuste määramine on jäetud teehoiukavadega lahendamiseks. Kergliiklusteede asukohad on määratud tihedama liiklusega maanteed äärde ühendamiseks suuremaid keskuseid. Praeguseks on välja ehitatud kõvakattega kergliiklustee lõigud

põhimaanteedele Valga-Uulu (Valga-Piiri lõik) ja Jõhvi-Tartu-Valga (Sooru lõik, Õru alevik), kõrvalmaanteele Valga-Suurekõrtsi (Riisali lõik). Üldplaneeringutega on ka jalgratta liikluseks planeeritud võrgustikku rajada väiksemate teede (kohalike teede) äärde, kuid väljaehitamiseni ei ole veel jõutud. Uue üldplaneeringu koostamisel tuleb hinnata, millised on inimeste liikumissuunad, kus on liiklusohutuse parandamise seisukohalt oluline eraldada kergliiklejad muust liiklusest. Elanike tervislike liikumisvõimaluste parandamiseks, tervisespordi harrastamiseks ja loodusturismi edendamiseks on planeeritud üldplaneeringutega roheliste teede asukohad. Atraktiivselt on Taheva ja Karula piirkonnas tähistatud metsateede matkarajad ning Sooru ja Lüllemäe terviserajad.

Maalises piirkonnas on ühisveevärk ja -kanalisatsioon kavandatud peamiselt kompaktselt asustusega aladele, alevikesse ja külakeskustesse. Omavalitsuse eestvedamisel uute puurkaevude rajamiseks on planeeritud piirkonnad, kus oleks võimalik võrku liita võimalikult palju tarbijaid. Üldplaneeringutes viidatakse, et süsteemide väljaehitamisel tuleb järgida veemajanduskava.

Maalises asustusega piirkondade üldplaneeringutega on kaardistatud tuletõrje veevõtukohtad. Veevõtuks on mõeldud veekogud või veekogu juurde rajatud veevõtukoht. Uue üldplaneeringuga tuleb korrastada kogu valla territooriumi tuletõrje veevarustuse võrgustik ning määrata kehtivate nõuetega veevõtukohta väljaehitamise tingimused. Kehtiva seadusandluse järgi tuleb hoonete ehitamisel näidata tulekahju kustutamiseks vajalikku veevarustuse lahendust. Valga linnas on tuletõrje veevarustus lahendatud hüdrantidega. Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni võrgustiku renoveerimise ja ehitamisega rajati ka tuletõrje veevarustus.

Maatulundusalad

Valga valla territooriumil kehtivate üldplaneeringutega on maalises piirkonnas määratud maatulundusmaa juhtotstarve maa-aladele, mis on põllumajanduslikus kasutuses või aladele, millel on põllumajanduslikku potentsiaali. Maatulundusmaa kasutusotstarbega aladele on üldplaneeringutes seatud ka maa kasutamiseks peamised põhimõtted, mis on seotud heade tavade järgimise ja ümbritseva looduskeskkonna säästmisega. Kehtivatest üldplaneeringutest on otstarbekas üle võtta maatulundusmaa juhtotstarbega alad ning juurde lisada alad, mis on potentsiaalsed maatulundusalad, kuid kehtivate planeeringutega on määratud mõni muu maakasutus (nt väikeelamumaa, tootmismaa).

Valga linna territooriumil tuleb hinnata, millistel loodusele tagastatavatel aladel on maatulundusmaa potentsiaali ning seada maakasutuse tingimused, mis on sobilikud linnalise asustusega piiril põllumajanduse edendamiseks.

Puhke- ja virgestusalad

Kõigi Valga valla üldplaneeringutega on loodud eeldused elanikele ja külalistele puhkamiseks ja vaba aja veetmiseks. Puhke- ja virgestusalade maa-alade reserveerimisel on lähtutud loodus- ja kultuuriväärtustest. Alade valikul on arvestatud ka (tervise)spordi või turismi edendamise võimalustega. Korduvalt tuuakse välja eeldused puhkemajanduse ja loodusturismi arendamise võimalikkusest. Karula piirkonnas on märkimisväärne töö tehtud Lüllemäe tervise ja spordi keskuse arendamise suunas, samuti tehakse investeeringuid Kaagjärve mõisa ja mõisapargi korrastamiseks. Nimetatud tegevused on ka üldplaneeringuga ettenähtud. Õrus, Taheva ja Tõlliste piirkonnas on üldplaneeringuga esile tõstetud alevike ja külakeskuste puhkeplatside rajamine. Kõigis eelpool mainitud planeeringutes on avalikke puhkeplatse planeeritud ka avalike veekogude kallastele. Uue üldplaneeringu koostamisel on otstarbekas jätkata juba kavandatud ja ka objektidesse investeeritud puhke- ja virgestusalade arendamisega või luua tingimused nende tegevuste soodustamiseks. Mitmes üldplaneeringus on tehtud ettevalmistusi roheline tee (looduskeskkonnas kulgev kergliiklustee) planeerimiseks, sh Valga linna üldplaneeringuga. Uue üldplaneeringu koostamisel tuleb kõigi

piirkondade roheteed kokku viia ja planeerida terviklik Valda läbiv loodusrada, mis läbiks ka olulisi loodus- ja kultuuriobjekte.

Valga linna üldplaneeringu üks olulisemaid puhke- ja virgestusalasid on planeeritud Pedeli jõe kallastele. Nüüdseks on alale rajatud neli paisjärve, jalg- ja jalgrattateed, mängu- ja spordiväljakud, puhkekohad. Uue üldplaneeringu eesmärk peab olema linna puhkealade omavaheline ühendamine jalg- ja jalgrattateede abil. Valga linna väiksust arvestades on puhkealade sidumise kaudu võimalik soodustada tervislikke liikumisviise. Elanik saab kodulähedalt liikuda ohutult piirkonna või ülelinnalise tähtsusega puhke- või virgestusalale.

Valga valla kõigis planeeringutes mainitakse ka parkmetsa mõistet, kuid täpsemaid selgitusi planeeringute seletuskirjadega ei ole antud. Uue üldplaneeringuga on otstarbekas määratleda parkmetsad, nende tähtsus ja kasutus- ning ehitustingimused. Samuti tuleb kaaluda nende alade kaitsmise vajadust.

Roheline keskkond ja rohevõrgustik

Valga valla kehtivates üldplaneeringutes on rohevõrgustikku käsitletud erineva olulisusastmega. Kõigis planeeringutes on aluseks võetud kunagise maakonnaplaneeringuga kavandatud rohevõrgustik. See tähendab, et suures foonis on valla territooriumil võrk sidus, kuid reeglid alade kaitsmisel, kasutamisel või alale ehitamiseks on vaja ühtlustada. Lisaks tuleb arvestada praeguse aja ideoloogiat rohevõrgustiku planeerimisel ja uue maakonnaplaneeringuga kavandatud.

Väärtuslikud maastikud ja miljööväärtuslikud alad

Valga valla maalise piirkonna üldplaneeringutes on loetletud piirkondade väärtuslike maastikke ja miljööväärtuslike alasid. Planeeringute lõikes on lähenemine väärtusliku maastiku ja miljööväärtusliku ala mõistele erinev. Karula valla üldplaneeringus on miljööväärtuslike objektide all ära toodud ka väärtuslikud maastikud. Samuti objektide kasutamise- ja ehitamise tingimused on erineva rõhuasetusega. Valga linna üldplaneeringus on mainimist leidnud miljööväärtuslikud alad, kuid piiranguid alade kasutamiseks ja alal ehitamiseks ei ole kehtestatud. Uue üldplaneeringu eel tuleb läbi viia inventuur, et saada ülevaade piirkondade väärtuslike maastike ja miljööväärtuslike alade olukorrast ja välja tuua nende tähtsus/väärtus ja selle järgi seada reeglid edasiseks säilitamiseks ja kasutamiseks.

3. Valga vald arvudes

Selleks, et hinnata üldplaneeringute arengu tulemusi ja seada järgmise üldplaneeringu koostamiseks üldpõhimõtteid, tuleb planeeritud maakasutusi ja tegevusi kõrvutada peamiste arvuliste näitajatega. Üldplaneeringute ülevaatamisel on peetud oluliseks välja tuua järgmine Valga valda ja selle piirkondi iseloomustav statistika.

Rahvastikunäitajad

Tabelis 2 toodud andmed annavad ülevaate Valga valla piirkondade elanike jagunemisest ning rahvastiku arvu muutusest üldplaneeringute koostamise ajast kuni üldplaneeringute ülevaatamiseni ning rahvastiku prognoosist aastani 2030. Tabeli andmed kirjeldavad kõigis piirkondades rahvastiku vähenemist. Ka prognoositav rahva arv ei näita stabiliseerumise trendi. Nt Valga linna rahvastiku arvuks on Statistikaamet prognoosinud 2040. a 8 934 inimest. Uue üldplaneeringu koostamisel tuleb otsustada, kui suure rahvaarvuga elukeskkonda hakatakse kavandama.

Tabel 2: Valga valla elanike arvu piirkonniti.

| Piirkond | Üldplaneeringus kajastatud rahvaarv | Rahva arv 2017. a** | Rahva arvu muutus ca 10 aasta jooksul | Rahvastiku prognoos 2030. a* |
|------------|-------------------------------------|---------------------|---------------------------------------|------------------------------|
| Valga linn | 13 980 | 12 452 | -1 528 (-11 %) | 11 171 |
| Karula | 1163 | 951 | -212 (-18 %) | 774 |
| Taheva | 786 | 710 | -76 (-10 %) | 540 |
| Tõlliste | 1 949 | 1 570 | -379 (-19 %) | 1 245 |
| Õru | 595 | 460 | -135 (-23 %) | 344 |

* Tartu Ülikooli sotsiaalteaduslike rakendusuringute keskus RAKE, 2015, Territoriaalne rahvastikuprognoos KOV-üksuste lõikes aastateks 2020 ja 2030.

Ehitustegevus

Valga valla territooriumil kehtivate üldplaneeringute ajal on kokku väljastatud 61 eluruumide ja 84 mitteeluruumide kasutusluba. Toodud andmetest võib järeldada, et investeeringute tegemine uute hoonete püstitamiseks on olnud madal. Uue üldplaneeringu koostamisel tuleb analüüsida, kui palju on olemasolevates asustusega aladel potentsiaali ehitustegevuseks ning kui palju on juurde vaja reserveerida uut maaressurssi.

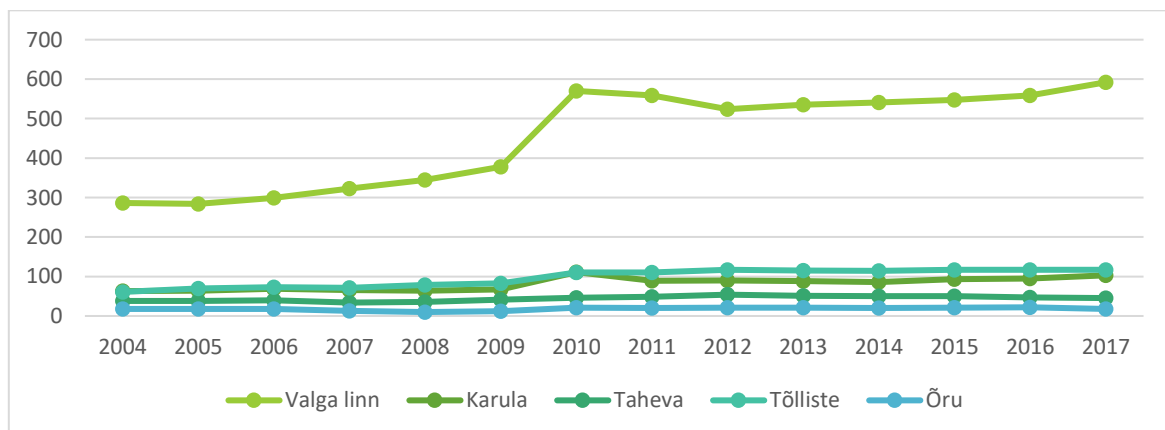
Tabel 3: Valga vallas kasutusloa saanud ehitiste arv ajavahemikul 2006-2016**.

| Piirkond | Kasutusse lubatud eluruumide arv | Kasutusse lubatud mitteeluruumide arv |
|------------|----------------------------------|---------------------------------------|
| Valga linn | 47 | 35 |
| Karula | 4 | 13 |
| Taheva | 1 | 10 |
| Tõlliste | 9 | 22 |
| Õru | 0 | 4 |

** Valga Maavalitsus ja Valga Omavalitsuste Liit, 2017, Valga maakond arvudes 2017.

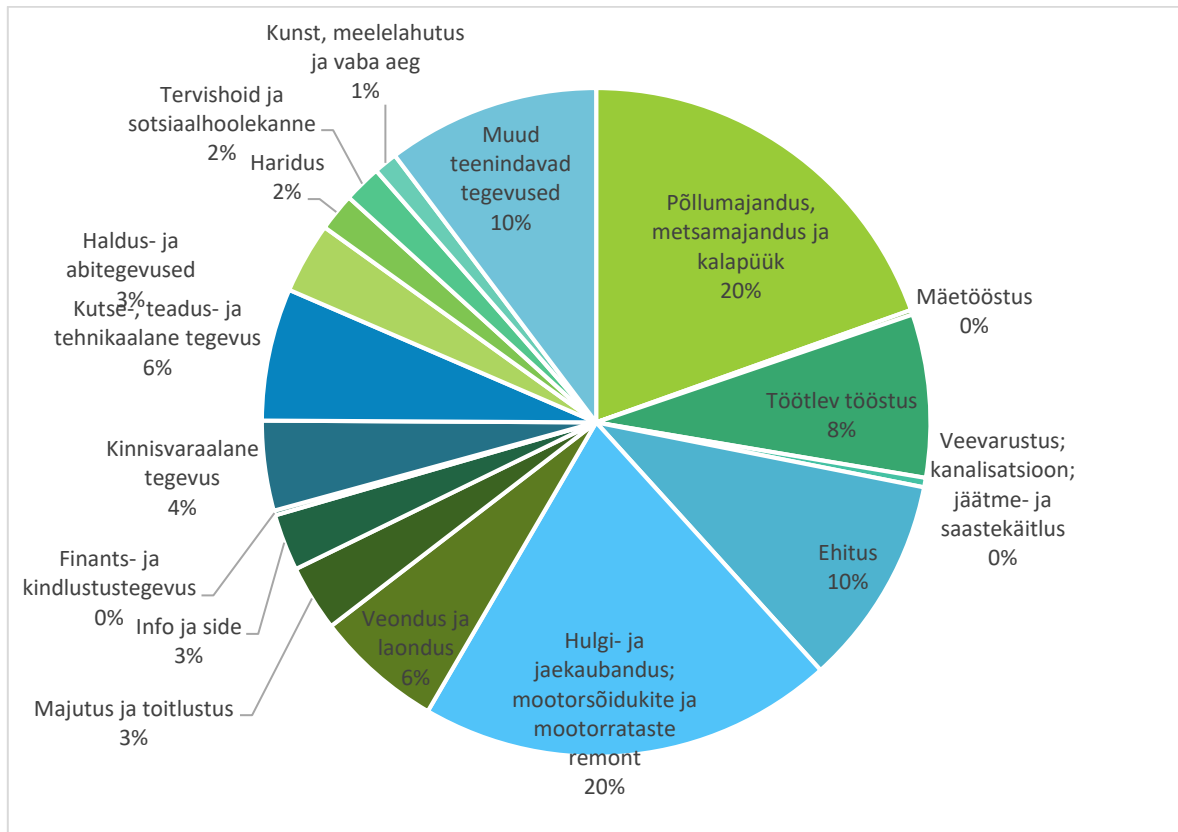
Ettevõtluskeskkond

Statistika andmebaasi andmetel tegutses Valga vallas 2017. a 875 ettevõtet, millest 592 Valga linnas. Valdav osa valla ettevõtetest on väikeettevõtted, kus on töölisi alla 10 (95%). Ettevõtjate arv on Valga vallas püsinud viimastel aastatel stabiilne, kuid märgata võib väikest kasvutrendi. Joonisega 1 illustreeritakse ettevõtete arvu kasvu alates 2004. a.



Joonis 1. Valga valla ettevõtete arv piirkonniti (allikas Statistika andmebaas, 2018)

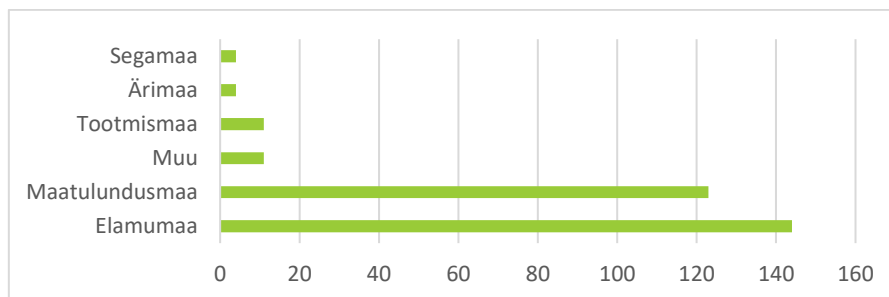
Tegevusvaldkondade lõikes oli 2017. a Valga valla ettevõtluskeskkonnast teenindava sektori käes (ligikaudu 30 %). Töötleva tööstuse osatähtsus küündis 8 %. Joonisel 2 tuuakse ülevaade kogu valla ettevõtete tegevusvaldkondadest.



Joonis 2. Valga valla ettevõtjad tegevusala järgi (allikas Statistika andmebaas, 2018)

Kinnisvara hinnastatistika

Maa-ameti tehingute andmebaasi andmetel tehti Valga valla koosseisu kuuluvates asustusüksustes 2017. a 657 kinnisvara tehingut, mille koguväärtus küündis üle 9 miljoni euro (1 376,31 ha). Suurim osa tehingutest sõlmiti Valga linnas (437). Maakatastri sihtotstarvete järgi toimus kõige enam tehinguid elamumaaga, 144tehingut, millest Valga linnas 106 (joonis 3).



Joonis 3. Valga valla kinnisvara tehingute arv katastriüksuse sihtotstarvete lõikes (allikas Maa-amet, tehingute andmebaas, 2018).

2017.a tehti Valga vallas korteriomandiga 276 kinnisvara tehingut, mille pinnaühiku keskmine hind oli 168,33 eurot. Valga linna tehingud moodustasid antud arvust 91%. Kõige madalam tehing sooritati ruutmeetri hinnaga 0,03 eur/m², kõige kallim 431,60 eur/m². Sama andmebaasi andmetel oli 2017. a eesti keskmine korteriomandi ruutmeetri hind 1 163,37 eurot (Viljandimaal 429,48 eurot, Võrumaal 335,69 eurot, Põlvamaal 247,47 eurot).

Tabel 4. Valga linna korteriomandite tehingute väärtused (allikas Maa-amet, tehingute andmebaas, 2018).

| Korteri pindala (m ²) | Tehingute arv | Keskmine pinnauhiku hind (eur/ m ²) |
|-----------------------------------|---------------|---|
| 10-29,99 | 42 | 123,98 |
| 30-40,99 | 81 | 114,88 |
| 41-54,99 | 71 | 128,56 |
| 55-69,99 | 34 | 225,35 |
| 70-249,99 | 22 | 215,15 |

4. Üldplaneeringute ülevaatamise tulemused

Kehtivate üldplaneeringute ülevaatamise tulemuste kokkuvõtmisel on lähtutud planeerimisseaduse § 92 lõike 2 loetelust. Järgnevatel alapeatükkides välja toodud teemad on olulise mõjuga Valga valla edaspidisele ruumiplaneerimisele ja annavad sisendi uue üldplaneeringu koostamiseks.

4.1 Planeeringukohase arengu tulemused ja planeeringu edasise elluviimise võimalused

Valga valla piirkondade areng on olnud läbi kümnendi stabiilne. Kehtivate üldplaneeringutele tuginedes on piirkondade endised omavalitsused, kui ka elanikud ja ettevõtjad andnud võimaluste piires panuse üldplaneeringutega kavandatu elluviimiseks. Arengu tulemuste saavutamiseks on kasutatud erinevate toetusprogrammide abirahasid. Valga linna territooriumil on investeeringud suunatud peamiselt linnaruumi kvaliteedi ja taristu parandamise, nt kergliiklusteede võrgustiku järkjärguline väljaehitamine, Pedeli virgestusala, linna keskväljaku ehitamine jms. Samuti on ehitatud või rekonstrueeritud sotsiaalse taristu objekte. Esile võib tõsta koolihoonete kaasajastamise ja lastekodu peremajade ehitused. Lähtudes üldplaneeringu soovitusel on kaasajastatud Valga linna ühisveevärgist ja –kanalisatsioonist Euroopa Liidu Ühtekuuluvusfondi projekti „Valga maakonna veemajandusprojekt – Valga linn“ elluviimisega. Valga linna tänavavalgustus on asendatud kaasaegsete energiat säästvate leedvalgustitega. Uus valgustussüsteem on paigaldatud ka parkide ja kalmistute jalgteedele, lasteaedade ja koolide territooriumitele. Järgemööda uuendatakse AS Erakütte eestvedamisel soojatorustikke kaugküttepiirkonnas. Suured sammud on astunud säästva linna arengu suunas.

Maalistes piirkondades on suuremad investeeringud olnud suunatud samuti elukeskkonna parandamise, kui ka hoolekande-, hariduse- ja kultuuriasutuse hoonete rekonstrueerimise või energiasäästlikumaks muutmisel. Kõigis piirkondades on tihedama asustusega aladel kaasajastatud ühisveevärg, et parandada pakutava joogivee kvaliteeti. Taheva valla piirkonnas on tehtud investeeringuid mahajäetud hoonete lammutamise. Koikküla külakeskuses lammutati kaks tondilossiks muutunud kortermaja, asemele rajati puhkeala. Samuti on maastikupildist likvideeritud neli endist loomakasvatushoonet. Sotsiaalse taristu investeeringud on suunatud koolihoone ja hooldekodu hoonete energiasäästlikumaks muutmisele. Puhkevõimaluste mitmekesistamiseks on Mustjõe ja Koiva jõe piirkonda rajatud matkarajad koos puhkekohtadega. Öru piirkonnas on loodud võimalused sportimiseks multifunktsionaalsel spordiväljakul ja disc golfi radadel. Elanike ohutuma liiklemise tagamise eesmärgil on Jõhvi-Tartu-Valga maantee äärde rajatud alevi piires valgustusega kergliiklustee. Tõlliste piirkonna suuremad investeeringud on tehtud Tsirguliina keskkooli, lasteaia ja noortekeskuse hoonete parandamise. Ka Karula piirkonna investeeringud on olnud suunatud haridus- ja kultuuriasutuste hoonete, kui ja hoolekande asutuste hoonete olmetingimuste parandamise. Lüllemäe tervise- ja spordikeskuse arendamine on näidand, et uute tegevuste kavandamisega ja elluviimisega on võimalik objekt tõsta kohalikust tähtsusest maakonnataseme spordikeskuseks.

Vabaaja veetmise ja sportimise võimalused on tagatud igal aasta ajal. Näiteks talvel on suusanõlv ja murdmaasuusarajad, suvel mänguplatsid, staadion, matkarajad jms.

Uue üldplaneeringu koostamisel tuleb arvestada juba tehtud investeeringutega ning jätkata alustatud arenguga. Eesmärgiks tuleb võtta linnalise ja maalise keskkonna sidumine, vältida piiritlemist, kuid silmas tuleb pidada piirkondade erisusi ja omanäolisust.

Kõik Valga valla territooriumil kehtivad üldplaneeringud on koostatud silmas pidades endise valla väärtusi ja võimalusi. Planeeringuid kõrvutades ei ole märgata suuri lõhesid, mis viitaksid asjaolule, et planeeringud on koostatud naabervaldadega konkurentsitingimustes. Pigem on märgata naaberpiirkondadega arvestamist. Näiteks on piiriüleselt lähenetud teenuste kättesaadavuse parandamisele, mida ise ei ole suudetud või ei ole olnud võimalik pakkuda (haridus, vanurite hoolekanne, esmatasandi tervishoid jms). Seda nüansi võib pidada üldplaneeringute tugevuseks. Samuti annavad kehtivad üldplaneeringud tugeva põhisuuna maakasutuse edasiseks kavandamiseks ja arengu planeerimiseks. Kehtivates üldplaneeringutes on ulatuslikult kajastatud maakasutuse olemasolevat olukorda ning drastilisi muudatusi ette ei ole nähtud. Üldplaneeringutega kavandatud perspektiivikad arendusalad ei ole üldjuhul rakendamist leidnud, seda just uute väikeelamute ja tootmis- ning ettevõtete hoonestusega piirkondade arendamisel. Kehtivatest üldplaneeringutest on võimalik üle võtta keskusalade, lähikeskuste ja külakeskuste kompaktse asustusega alade maakasutuste põhisuunad, sealjuures täpsustatakse nende piirid ja ulatus. Selliselt lähenedes on tagatud järjepidev ja jätkusuutlik areng.

Maalise piirkonna üldplaneeringutest on oluline üle võtta looduskeskkonda väärtustavad maakasutuse ja ehitamise tingimused, mis soodustavad hajusate asustusmustrite säilimist. Oluline on väärtustada Valga valla kaitstavaid piirkondi ja luua eeldused looduskeskkonda säästva turismi edendamiseks.

Kehtivate üldplaneeringute nõrkuseks võib pidada rohket viitamist õigusaktidele. Õigusaktid on ajas muutuvad ja nendega kehtestatud tingimusi või reegleid ei ole otstarbekas üldplaneeringus dubleerida. Uue üldplaneeringu koostamisel on soovitatav vältida õigusaktidega kehtestatu dubleerimist.

4.2 Planeeringute vastavus kehtiva planeerimisseaduse eesmärgile

2015. aastal kehtima hakanud planeerimisseaduse eesmärk on luua ruumilise planeerimise kaudu eeldused ühiskonnaliikmete vajadusi ja huve arvestava, demokraatliku, pikaajalise, tasakaalustatud ruumilise arengu, maakasutuse, kvaliteetse elu- ning ehitatud keskkonna kujunemiseks, soodustades keskkonnahoidlikku ning majanduslikult, kultuuriliselt ja sotsiaalselt jätkusuutlikku arengut.

Valga valla territooriumil kehtivad üldplaneeringud on kehtestatud ajavahemikul 2006-2008. Planeeringud on sisult ja ülesehituselt sarnased ning vastavad ajastule omasele planeerimispraktikale. Laiemalt vaadeldes on kõik üldplaneeringud koostatud elanikkonna huvidest lähtuvalt ning soodustavad piirkondade jätkusuutliku arengut ja looduskkeskkonna hoidu. Seega täidavad omal moel uue planeerimisseaduse eesmärki. Samas kui läheneda planeeringute sisule spetsiifiliselt, siis praeguseks hetkeks on suurenenud elanikkonna nõudmised ümbritsevale keskkonnale ja ühiskonna arusaam jätkusuutlikust arengust ning sellest tulenevalt ei täida kehtivad üldplaneeringud enam planeerimisseaduse eesmärki. Võib väita just kui planeeringud on moraalselt vananenud.

Varem kehtinud ja praegu kehtiva seadusega sätestatud üldplaneeringu ülesanded on muudetud sisult täpsemaks. Sellest tulenevalt on kehtivad üldplaneeringud teemade lõikes erineva sisukusega ning ei täida täies ulatuses seadusega määratud asjakohaseid ülesandeid. Uue üldplaneeringu koostamise käigus tuleb kehtivatest üldplaneeringutest üle võtta olemasolevat keskkonda kujundanud ja arengut soodustanud teemad ning muuta ajakohaseks, silmas pidades säästlikkuse printsiipi.

Teine oluline punkt uue planeerimisseaduse juures on, et üldplaneering peab sisaldama ehitustingimusi projekteerimistingimuste väljastamiseks detailplaneeringu koostamise kohustuse puudumise korral. Valga valla territooriumi kehtivad üldplaneeringud ei ole koostatud seda aspekti silmas pidades, kuid vajadusel on võimalik üldplaneeringu seletuskirja ja jooniste põhjal kohaliku omavalitsuse poolt väljastatavad projekteerimistingimused koostada. Vajalike projekteerimistingimuste kombineerimisega tuleb jätkata kuni uue üldplaneeringu kehima hakkamiseni.

4.3 Planeeringu elluviimisega ilmnenud olulised mõjud

Planeeringute elluviimisel kaasneb hulk mõjusid majanduslikule, sotsiaalsele, kultuurilisele ja looduskeskkonnale. Mõjud on nii positiivsed, kui ka negatiivsed. Järgnevalt tuuakse välja Valga valla territooriumil kehtivate üldplaneeringutega kavandatud tegevused, mis on avaldanud või võivad avaldada arengut pärssivat mõju. Toodud teemadega tuleb tegeleda uue üldplaneeringu koostamisel ja leida keskkonna planeerimisel negatiivsete mõjude vähendamiseks tingimused.

Valga linna ja endiste valdade üldplaneeringute elluviimisel on ilmnenud peamine fakt, et kümmeaastat tagasi planeeriti piirkonna ruumi kasvatrende arvestades. Kuid rahvastiku ja majanduse näitajad on järginud langustrendi. Seda asjaolu arvestades on elamiseks mõeldud keskkond jäänud kohalikele elanikele suureks – asustusüksustes on eluruumi üle. Linnakeskkonnas on selle mõju kõige rohkem silma torkav. Elanikud hülgevad kortereid, mis asuvad 2-korruselistes puithoonetes. Need hooned on amortiseerunud, hoonetes puudub pesemisvõimalused, puudub ühisveevärk jms. Elanikud kolivad kvaliteetsematele elamispindadele. Valdavalt siirdutakse kõigi mugavustega korteritesse või väikeelamutesse. Mahajäetud majad muutuvad „tondilossideks“ ja risustavad linnapilti. Sarnaseid näiteid võib tuua ka Laatre alevikust (tühi 5-kordne akendeta hoonekarp) või Koiküla külast (3 väiksemat kortermaja on lammutatud).

Valga linna, Karula valla ja Tõlliste valla üldplaneeringutega soodustatakse suvilapiirkondade kruntide kasutuselevõttu aastaringseks elamiseks mõeldud hoonete püstitamiseks. Üldplaneeringu tingimuse rakendamiseks on ilmnenud järgmised mõjud:

- Positiivne – maha jäetud aiamaa krundid võetakse uuesti kasutusele, piirkond elavneb;
- Negatiivne – piirkonna taristu ei vasta igapäevaseks eluks vajalikele tingimustele;
 - piirkonnas puudub ühisveevärk- ja kanalisatsioon. Vee tarbimine on lahendatud salv- või puurkaevudega. Reovesi kogutakse mahutitesse. Valga linna üldplaneeringuga on lubatud rajada piirkonda ühisveevärk ja -kanalisatsioon, kuid siiani pole seda suudetud rajada ning kaheldav on ka investeringu otstarbekus. Samas elanike arvu kasvades suureneb vee hankimise ja reoveekogumise kaudu keskkonnarisk.
 - piirkonna tänavad ei ole projekteeritud intensiivseks liikluseks. Tänavad on kitsad ja võivad lõppeda kitsaste tupikutega. Kitsad tänavad pärsivad operatiivsõidukite ligipääsu, eriti suuremate päästeautode manööverdamine on piiratud.

Uut üldplaneeringut ette valmistades ja koostades tuleb otsustada, kuidas suunatakse endiste suvilapiirkondade arengut ja asustust. Samas tuleb silmas pidada ka fakti, et suvilapiirkondade eesmärgipärane kasutamine ei ole enam omane praegusele põlvkonnale. Planeerida tuleb tegevused, mis välistavad piirkondade slummistumise ning võimaldavad juba piirkonnas elavate inimeste elukeskkonna jätkusuutlikust.

Kolmas oluline mõju, mis on ilmnenu üldplaneeringu elluviimisega puudutab tootmis- ja ettevõtluspiirkondade arendamist. Majanduse madalseisu hetkel puudus märkimisväärne investeerimis- ja arendussurve. Piirkonniti ettevõttes isegi lõpetasid tegevuse. Mõne aasta eest hakkas huvi tootmis- ja ettevõtlusaladel paiknevate hoonete ja kruntide vastu kasvama. Suurem huvi on tühjade kruntide järele, mis on varustatud vajalike kommunikatsioonidega. Paraku on investeeringud takerdunud maareformi taha. Nt Valga linnas on potentsiaalsed tootmis- ja ärimaa krundid jätkuvalt riigi omandis. Maa-amet on informeerinud, et huvi korral asutakse krunte enampakkumise teel müüma. Sarnane müügiprotsessi viidi läbi Rükkelit tootmis- ja ettevõtlusalal. Krundid omandati investorite poolt, kellel pole endal huvi arenduseks vaid suurendati maareservi portfelli. Kehtiva üldplaneeringu elluviimisel on selgeks saanud, et kohalik omavalitsus peab omama maareservi piirkonna ettevõtluskeskkonna elavdamiseks. Maalistes piirkondades on tootmis- ja ettevõtlusalade arendamise kõrval oluline ka põllumajandusliku tootmise soodustamine. Seega on soovitatav hankida omavalitsuse käsutusse ka põllumajanduslikul eesmärgil kasutatavaid krunte. Praktika näitab, et ääremadel on ettevõtluskeskkonna areng kiirem ja tõhusam, kui partneriteks on investor ja kohalik omavalitsus.

4.4 Planeeringutest ja õigusaktidest tulenevate muudatuste planeeringusse tegemise vajadus

Valga valla territooriumil kehtivatesse üldplaneeringutesse ei ole tehtud planeerimisseaduse § 93 lõikest 4 tulenevaid muudatustoiminguid, mis puudutab üldplaneeringu vastavusse viimist pärast üldplaneeringu kehtestamist muudetud või kehtestatud õigusaktidega või jõustunud kohtuotsustega.

Kehtivates üldplaneeringutes on väga sageli tsiteeritud õigusaktide sätteid või viidatud nendele. Näiteks on maalise piirkonna üldplaneeringutes viidatud kohaliku omavalitsuse ehitusmäärusele, milles on antud teemat täpsustavad ehitus- või kasutustingimused. Kehtivast seadusandlusest lähtudes ja arvestades asjakohaste kohtulahenditega, ei ole lubatud ehitusmäärusega reguleerita maakasutuse ja ehitamise tingimusi. Ehitusmäärus reguleerib kohaliku omavalitsuse üksuste pädevust ehitusseadustikust ja planeerimisseadusest tulenevate ülesannete täitmisel.

Arvestades asjaoluga, et kümnekonna aastaga on muudetud olulisel arvul planeerimisvaldkonda puudutavaid õigusakte, siis on oluline vanadest üldplaneeringutest tingimuste ülevõtmisel kontrollida nende vastavust kehtivate normidega. Peale üldplaneeringu kehtestamist on lisaks planeerimisseadusele muudetud veel järgmiseid õigusakte. Toodud loetelu ei ole lõplik. Välja on toodud olulisemad.

- Ehitusseadustik – ehitustegevuse reguleerimine,
- Keskkonnaseadustiku üldosa seadus – säästva arengu edendamine,
- Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnanjuhtimissüsteemi seadus – keskkonnamõju strateegiline hindamine,
- Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise kord – maakasutuse juhtotstarvete rakendamine,
- Kemikaaliseadus – ohtlikud ettevõtted või suurõnnetuse ohuga ettevõtted,
- Teeseadus – tänava kaitsevöönd,
- Raudteeseadus – raudtee kaitsevöönd,
- Elektriõhusseadus – elektripaigaldise kaitsevöönd,
- Riigi piiri seadus – piiririba ulatus,
- Looduskaitse seadus – kalda kasutamise kitsendused, piiranguvöönd, ehituskeeluvöönd jne,
- Veeseadus – kallasrada, veekaitsevöönd, puurkaevude rajamine, kasutamine ja sanitaarkaitseala ulatus,

- Metsaseadus – keskkonnaseisundi kaitseks määratud metsa majandamine, kaitsemetsa piirangute kehtivuse lõppemine,
- Kalmistuseadus – kalmistute rajamine ja laiendamine,
- Muinsuskaitseadus – muinsuskaitse eritingimused, mälestiste ja muinsuskaitsealade ja nende kaitsevööndite nõuded.

4.5 Kehtivad detailplaneeringud

Valga linna territooriumil on algatatud 156 detailplaneeringu koostamine. Koostama asunud detailplaneeringutest on hetkel kehtivaid 123, millest 38 on kehtestatud peale Valga linna üldplaneeringu kehtima hakkamist. Valga linna menetletud ja menetletavad detailplaneeringud on avalikustatud detailplaneeringute registris (vt http://www.tarkvarastuudio.ee/valga/?menu_id=plan&nmapwidth=1) Valga linna kehtivat üldplaneeringut on muudetud 4 detailplaneeringuga. Kolmel juhul leiti vajadus muuta detailplaneeringuga üldplaneeringus määratud maakasutuse juhtfunktsiooni. Üksikasjalikum teave detailplaneeringutega üldplaneeringus tehtud muudatuste kohta on toodud tabelis 5.

Tabel 5. Detailplaneeringuga tehtud üldplaneeringu muudatused

| Jrk nr | Detailplaneeringu nimetus | Kehtestamise otsus | Kommentaar muudatuse kohta |
|--------|---|---|--|
| 1 | Valga linna Jaama pst 5 ja selle lähiümbruse detailplaneering | Valga Linnavalikogu 31.12.2008. a otsus nr 50 | Detailplaneeringuga muudeti krundi maakasutuse juhtotstarvet elamumaast ärimaaks |
| 2 | Tartu-Transpordi-Rükkeli tänavate vahelise ala detailplaneering | Valga Linnavalikogu 28.08.2009. a otsus nr 33 | Detailplaneeringuga muudeti piirkonna maakasutuse juhtotstarve üldmaast äri- ja tootmismaaks |
| 3 | Valga linna Võru tn 12 kinnistuga piirneva maa-ala detailplaneering | Valga Linnavalikogu 24.09.2010. a otsus nr 30 | Detailplaneeringuga muudeti maakasutuse juhtfunktsiooni üldmaast riigikaitse maaks ning täpsustati roheala piiri |
| 4 | Valga linna Raja tn 12 kinnistu ja selle lähiümbruse detailplaneering | Valga Linnavalikogu 26.10.2012. a otsus nr 31 | Detailplaneeringuga vähendati Pedeli jõe ja Konnaoja ehituskeeluvööndit |

Valga valla territooriumile jäävate endiste kohalike omavalitsuste territooriumil on aegade jooksul algatatud ja kehtestatud järgmine hulk detailplaneeringud:

- Karula vallas algatatud 7, kehtestatud 5,
- Taheva vallas algatatud 3, kehtestatud 2 (1 detailplaneering on 2010. a peale kehtestamist tunnustatud kehtetuks),
- Tõlliste vallas algatatud 7, kehtestatud 6.

Õru valla territooriumil ei ole kohaliku omavalitsuse poolt algatatud ühegi detailplaneeringu koostamist.

Maalises piirkonnas kehtivate detailplaneeringutega on kehtivat üldplaneeringut muudetud üksnes Karula vallas Väike-Tsäksi I, Väike-Tsäksi II, Liivavälja ja Liivapõllu kinnistute detailplaneeringuga (2015. a). Planeeringuga kaaluti liivakarjääri rajamise võimalusi ning üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarbe muutmist.

Käesoleva info põhjal võib väita, et detailplaneeringutega ei ole oluliselt muudetud kehtivaid üldplaneeringuid. Muudatused on väikese mõjuga ning kohtspetsiifilised. Tehtud muudatused ei lõhu üldplaneeringute terviklikkust ega ülejäänud kavandatud tegevuste elluviimist. Arvestades asjaoluga, et uue üldplaneeringu koostamine on sellest hoolimata päevakorral, siis on otstarbekas hinnata nimetatud detailplaneeringute elluviimisega kaasnevat mõjusid ning kas on otstarbekas kavandada piirkonda sarnaseid tegevusi või maakasutust juurde.

Valga valla territooriumil on aegade jooksul olnud menetletavate detailplaneeringute maht väike. Märkimisväärne planeerimissurve jäi ajavahemikku 2005-2007. Sel ajal algatati üksnes Valga linnas 57 detailplaneeringu koostamine, mis enamasti pidid lahendama ühe krundi maakasutamise ja ehitamise tingimused. Viimaste aastate väiksem detailplaneeringute koostamise maht on tingitud madalast investeerimishuvist, kui ka muutunud seadusandlusest. Planeerimisseadus on paindlikum olemasolevasse keskkonda hoonete ehitamisel ning jätab kohalikule omavalitsusele laiemal kaalutusõiguse detailplaneeringu koostamise vajaduse hindamiseks.

Uue üldplaneeringu koostamise eel on vaja hinnata kõigi detailplaneeringute eesmärgi ajakohasust, elluviimist ning kas kehtiv detailplaneering on uue üldplaneeringu ruumilist arengut toetav. Vajadusel tuleb mitte sobivate detailplaneeringute menetlus lõpetada ja kehtivad tunnistada kehtetuks.

4.6 Planeeringute elluviimisega seotud teised olulised küsimused

Valga vallal kehtivad üldplaneeringud on kehtestatud ajavahemikul 2006-2008. Planeeringud on koostatud ajastule omases stiilis ja võimalusi arvestavalt. Kõigi üldplaneeringute ülesehitus on jagatav kolme suuremasse osasse:

- Olemasoleva olukorra kirjeldus,
- Maakasutuse ja ehitamise tingimused,
- Joonised.

Üldplaneeringute olemasoleva olukorra kirjeldus annab planeeringute hilisemal lugemisel aimu planeerimisotsuste tegemise kohta. Praeguse aja planeerimispraktika näeb ette, et olemasoleva olukorra kirjeldus ei ole planeeringu osa, mis on vaja kohaliku omavalitsuse otsusega kehtestada. Uue üldplaneeringu koostamisel on soovitatav kõik olukorda, keskkonda või tegevusi kirjeldav, analüüsiv või uuriv osa lisada üldplaneeringu lisadesse. Planeering koosneb uue planeerimisseaduse mõistes planeeringu koostamise tulemusena valminud seletuskirjast ja joonistest, mis täiendavad üksteist ja moodustavad ühtse terviku. Kehtivatest üldplaneeringutest võib leida tingimusi, mis on kehtestatud seletuskirjaga, kuid joonistel asukohavalik on jäetud tegemata või on määratud asukoht või reserveeritud maa-ala, kuid seletuskirjas ei leia otsus kajastamist. Uue üldplaneeringu koostamisel tuleb vältida selliste olukordade teket.

Linna ja maalise piirkonna üldplaneeringute joonised on erineva ülesehituse ja täpsusastmega. Joonised on esitatud paberil ja pdf- või pildi-failidena. CAD-failina on omavalitsuse käsutuses Valga linna, Öru valla ja Tõlliste valla üldplaneeringud. Üldplaneeringu kõik joonised peavad olema töödeldavad levinumate GIS-programmides, mis võimaldab jooniste täpsemat lugemist, ülekandmist teistesse planeeringutesse või projektidesse ning hilisemat töötlemist. Uue üldplaneeringu koostamisel on otstarbekas mõelda ka juba valla üldplaneeringu veebirakendusele. Veebirakenduses avaldatud planeering lihtsustab info jagamist elanikega ning huvi tundvate arendajate ja investoritega.

4.7 Uue üldplaneeringu koostamisel lahendamist vajavad teemad

Käesoleva analüüsi tulemusena tehakse ettepanek kaaluda uue Valga valla üldplaneeringu koostamisel lahendada järgmised teemad:

- Asustussüsteemi võrgustiku planeerimine (kesklinna, kohalik keskus ja lähikeskus) ja selle omavaheliste ühenduste ning koostoimimise tugevdamine.
- Asustusüksuste piiritlemine (linnalise asustusega ala, kompaktse asustusega alevike ja külade keskused) ja kompaktse asustuse määramine ning määratud aladele üldiste kasutus- ja ehitustingimuste määramine.

- Hajaasustusega aladel väljakujunenud ajaloolise asustusstruktuuri ja maastikumustri säilitamise võimalikkus.
- Sotsiaalselt jätkusuutliku arengu kavandamine läbi sotsiaalselaritu ja kõiki kaasava elukeskkonna kujundamise.
- Ettevõtluskeskkonda toetavate ruumitingimuste seadmine.
- Põllumajandusliku potentsiaaliga alade eesmärgipärase kasutamise soodustamine.
- Säästlike liikumisviiside soodustamine läbi teedevõrgu ja kergliikluse.
- Puhkeväärtuste ja puhkemajanduse arendamine keskkonda säästval viisil, sh kasutus- ja ehitustingimuste määramine.
- Looduskeskkonna kaitsmine ja väärtustamine.

Kõigi üldplaneeringu teemavaldkondade lahendamisel on oluline kinni pidada järgmistest põhimõtetest, mis tagavad koostöömiva ja jätkusuutliku keskkonna:

- Elukeskkonda planeeritakse väheneva rahvastiku ja vananeva elanikkonna vajadusi arvestades. Kasutusele tuleb võtta ruumi planeerimise meetmed, mis soodustaksid elanikkonna püsima jäämist Valga valda.
- Asustuse suunamisel lähtuda tihendamise printsiibist linnalises keskkonnas ja hajutamise printsiibist maalises piirkonnas.
- Valla erinevaid piirkondi tugevdatakse läbi väärtuste ja identiteedi määramise.
- Elu võimalikkus peab olema tagatud igas valla piirkonnas – linnas, alevis, külakeskuses ja külas.
- Väärtustatakse maad kui ressursi, millele määratakse eesmärgipärane maakasutus.

Kokkuvõte

Valga valla osade üldplaneeringute ülevaatamise tulemusena on kogutud lähteandmeid Valga valla üldplaneeringu koostamiseks. Uus üldplaneering tuleb algatada hiljemalt 22.10.2018. a. Analüüsi tulemusena selgus planeeringutega kavandatud ruumiarengu muutmise ulatus, toimiv väljakujunenud keskkond ja töötavad lahendused. Uues planeeringus on vajalik viie endise kohaliku omavalitsuse üldplaneeringud liita, ühtlustada ning kaotada piirkondade vahel esinevad vähesedki konkureerivad lahendused. Kuna kehtivad planeeringud pärinevad aastatest 2005-2008, mil oli trend kavandada elukeskkond kiiresti kasvavale elanikkonnale ning majandus oli saavutanud kõrgtaseme. Suuresti asustusala laiendamisele suunatud planeeringute lahendused tuleb ajakohastada ja viia vastavusse praeguse elanike arvuga. Uuest Valga valla üldplaneeringust peab saama Valga valla elu- ja ehitatud keskkonna arengut soodustav strateegiline dokument, mis arvestab ka keskkonnahoidliku, kultuurilise, sotsiaalse ja majandusliku jätkusuutliku arenguga.