

TÖÖ nr 2014-001

Kehtestatud Valga Vallavalitsuse
15.04.2020 korraldusega nr 102

Valga linna Pika, Petseri, Roosi ja Soo tänavate vahelise kvartali detailplaneering



Planeeringu koostamise korraldaja: **Valga Vallavalitsus**

Puiestee tn 8

Valga linn, Valga vald

68203 Valgamaa

valga@valga.ee

Planeerija: **Lenna Hingla**

Planeeringute juhtivspetsialist

Ruumilise keskkonna planeerija, tase 7 (nr 109262)

lenna.hingla@valga.ee

Sisukord

Sisukord	2
DETAILPLANEERINGU SELETUSKIRI	3
1. Detailplaneeringu eesmärk	3
2. Detailplaneeringu koostamise alused	3
3. Planeeritava ala asend linnakeskkonnas ja seosed külgnevate aladega	4
4. Olemasoleva olukorra analüüs	7
5. Lahenduse linnaehitusliku idee kirjeldus	10
6. Planeeritava ala krundijaotus	11
7. Kruntide hoonestusala piiritlemine	12
8. Kruntide ehitusõigus	14
9. Olulised arhitektuurinõuded ehitistele ja planeeritavale ruumile	15
10. Liikluskorralduse põhimõtted	16
11. Haljastuse ja heakorra põhimõtted	18
12. Tehnovõrkude ja –rajatiste paigutus	21
Sademevesi	22
Välisvalgustus	22
13. Tuleohutuse tagamine	23
14. Keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks	25
15. Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine	26
16. Servituutide vajadus	26
17. Planeeringu elluviimise kava	28
DETAILPLANEERINGU JOONISED:	30
LISAD:	31

DETAILPLANEERINGU SELETUSKIRI

1. Detailplaneeringu eesmärk

Detailplaneeringu peamine eesmärk on Valga linna Pika, Petseri, Roosi ja Soo tänavate vahelise kvartali korterelamute parkimisprobleemi lahendamine ja selle alusel maakasutuse põhimõtete välja töötamine ja kasutuskokkulepete sõlmimine, et saavutada väärtuslikum ja kaasaegsetele tingimustele vastav elukeskkond.

2. Detailplaneeringu koostamise alused

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Valga Linnavalitsuse 06.08.2014. a korraldus nr 182 ja sama korraldusega kehtestatud planeeringu koostamise lähteseisukohad.

Planeeringu jooniste ja skeemide koostamisel on kasutatud järgmiseid andmeallikaid, aluskaarte ja – plaane:

- Eesti põhikaart/ 2012/ EP-A1 nr 2576/ Maa-amet,
- Halltoonides kaart, Maa-amet, aprill 2019,
- Ehitised, Eesti topograafia andmekogu, Maa-amet, aprill 2019,
- Haldus- ja asustusjaotus, Maa-amet, aprill 2019,
- Ortofoto, Maa-amet, aprill 2019,
- Valga linna digitaalkaart,
- OÜ K&M Projektbüroo poolt koostatud geodeetiline alusplaan (töö nr 114088, 24.10.2014),
- Vahtra-Pikk tänava ristmiku rekonstrueerimine ja Vahtra tänava ehitus Karja tänavani, geodeetiline alusplaan, WeW OÜ (töö nr GEO—059-18, 18.04.2018),
- Kaugküttetorustiku rekonstrueerimise teostusmöödistamine, Reib OÜ (töö nr TM-2213T, 2018).

Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud järgmiste planeeringute ja projektidega:

- Valga Linnavalikogu 25.05.2007. a määrusega nr 6 kehtestatud Valga linna üldplaneering,
- Valga Linnavalitsuse 07.11.2007. a korraldusega nr 393 kehtestatud Valga linna Pikk tn 34 ja selle lähiümbruse detailplaneering,
- Valga Linnavalitsuse 04.05.2010. a korraldusega nr 118 kehtestatud Valga linna Vahtra tänava pikenduse, Viadukti tänava ja raudtee vahelise ala detailplaneering,
- Valga linnas, Vahtra-Pikk tn ristmiku rekonstrueerimise ja Vahtra tn pikenduse kuni Karja tn-ni ehitusprojekt, Pambro OÜ (töö nr 161, 17.07.2018).

Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud järgmiste seadustega, õigusaktidega, standarditega ja juhenditega:

- Planeerimisseadus,
- Planeerimisseadus (kehtiv kuni 30.06.2015),

- Muinsuskaitseseadus,
- Ehitusseadustik,
- Liiklusseadus¹,
- Maakatastriseadus,
- Majandus- ja taristuministri 05.06.2015. a määrus nr 57 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused“,
- Majandus- ja taristuministri 25.06.2015. a määrus nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“,
- Keskkonnaministri 16.12.2005. a määrus nr 76 „Ühisveevärgi ja kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus“,
- Siseministri 30.03.2017. a määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“,
- Teede- ja sideministri 09.07.1999. a määrus nr 39 „Raudtee tehnokasutuseeskirja kinnitamine“,
- Eesti Standard EVS 843:2016, Linnatänavad, Eesti Standardikeskus,
- Eesti Standard EVS 812-7:2018, Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded, Eesti Standardikeskus,
- Eesti Standard EVS 812-6:2012+A1+A2, Ehitise tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus, Eesti Standardikeskus,
- Eesti Arhitektide Liit, Eesti Disainikeskus, Eesti Kunstiakadeemia. Kõiki kaasava elukeskkonna kavandamine & loomine,
- R. Rom, 2014. Juhendmaterjalide kogumik liikluse rahustamise abinõudest asulas.
- Päästeamet, november 2015. Planeerimisseadusest ja ehitusseadustikust tulenevad kooskõlastused Päästeametiga.

Detailplaneeringus kasutatud fotod on planeeri ja jäädvustused planeeringualast ja lähipiirkonnast. Planeeringu lahenduse illustreerimiseks kasutatud näited (fotod) pärinevad internetist ja allikale on viidatud hüperlingiga.

3. Planeeritava ala asend linnakeskkonnas ja seosed külgnevate aladega

Planeeritav ala asub Valga vallas, Valga linnas. Ala on piiratud Pika tänava, Petseri tänava, Roosi tänava ja Vahtra tänava pikendusega. Kvartali sisse jääb Soo tänav. Ligikaudu 3,2 ha suuruse planeeringuala peamine maakasutus on seotud korterelamute teenindamisega. Planeeringualal asub kuus 5-korruselise korterelamut 391 korteriga ja 7 üksikelamumaa ja ärimaa kasutusotstarbega krunti. Kvartal on raudtee koridori lähipiirkonnas. Planeeritav korterelamute kvartal jääb 1,5 km kaugusele linnakeskusest. Lähipiirkonnas asub (500 m raadiuses) Valga haigla (Peetri tn 2), lasteaiad Pääsuke (Kungla tn 36) ja Kaseke (Kase tn 6) ning Valga raudteejaam (Jaama pst 12). Valga linna puhke- ja virgestusaladest on lähim Linnapark (J. Kuperjanovi tn 36a). Planeeringuala kõrval asub Valga linna uisuväljak ja koerte jalutusväljak (Vahtra tn 30). Lähim kauplus on 100 m kaugusel (Pikk tn 20). Ka planeeringualal asub väikene toidukaupade- ja kondiitriäri (Petseri tn 8a). Planeeringualale lähim Priimetsa tootmis- ja ettevõtlusala on ligikaudu 1 km kaugusel. Planeeritav ala on Valga linnas hea asukohaga, kuna inimese

igapäevaseks eluks vajalikud teenused, sh võimalikud töökohad jäävad jalgsikäigu kaugusele. Liikuvuse parandamiseks on võimalus kasutada linn ühistransporti. Lähimad bussipeatused on Pikal tänaval.

Planeeringuala asukohta linnaruumis ja linnaehituslikke seoseid kirjeldab detailplaneeringu joonis nr 1.

Planeeringuala ümbritsev keskkond on mitmekesine. Planeeringalast kirdesse jäävad üksikelamute kvartalid. Samas suunas asub ka üks kinnismälestis. Kultuuriministri 12.08.1999. a määrusega nr 16 on tunnistatud kultuurimälestiseks Petseri tn 11 asuv elamu – juugendvilla (Elamu Valgas Petseri t 11, reg nr 23332). Kinnismälestise 50 m kaitsevöönd ulatub vähesel määral planeeringualale. Riivates Petseri tn 8a krunti. Käesoleva planeeringuga ei kavandata mahulisi muudatusi, mis riivaks kaitstava objekti väärtust või piiraks selle vaadeldavust.

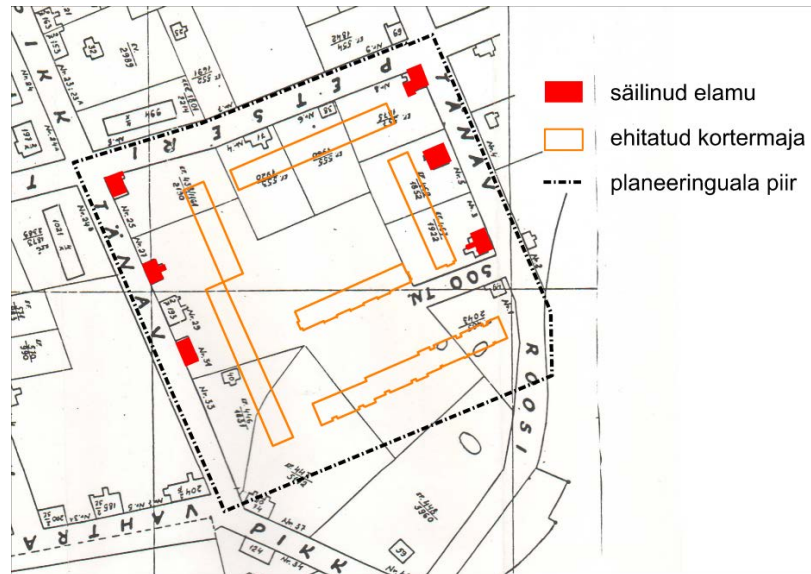


Foto 1. Vaated planeeringualale Roosi tänavalt.



Foto 2. Vaade planeeringualale Pikalt tänavalt.

Planeeringuala lõunapoolisel küljel on raudtee ja selle majandamisega seotud taristu. Üle raudtee on valdavalt väikeelamute piirkond. Raudtee ja kortermajade kvartali vahel asuvad garaažiboksidega hooned (253 garaažiboksi). Planeeringualast põhjasuunda ja idasuunda jääb vabaplaneeringuga kortermajade ja üksikelamute segakasutusega alad. Kortermajad on üldjuhul 5-korruselised. Valdavalt 1970-ndatel ja 1980-ndatel ehitatud hooned on rajatud kunagiste üksikelamute kruntidele. Kuna kõik üksikelamud ei ole kortermajade ehitusperioodil lammutatud, siis on siiani säilinud kvartalite äärtes üksikelamuid, mille krundi suurust on oluliselt vähendatud. Sarnane olukord iseloomustab ka planeeringuala (skeem 1).



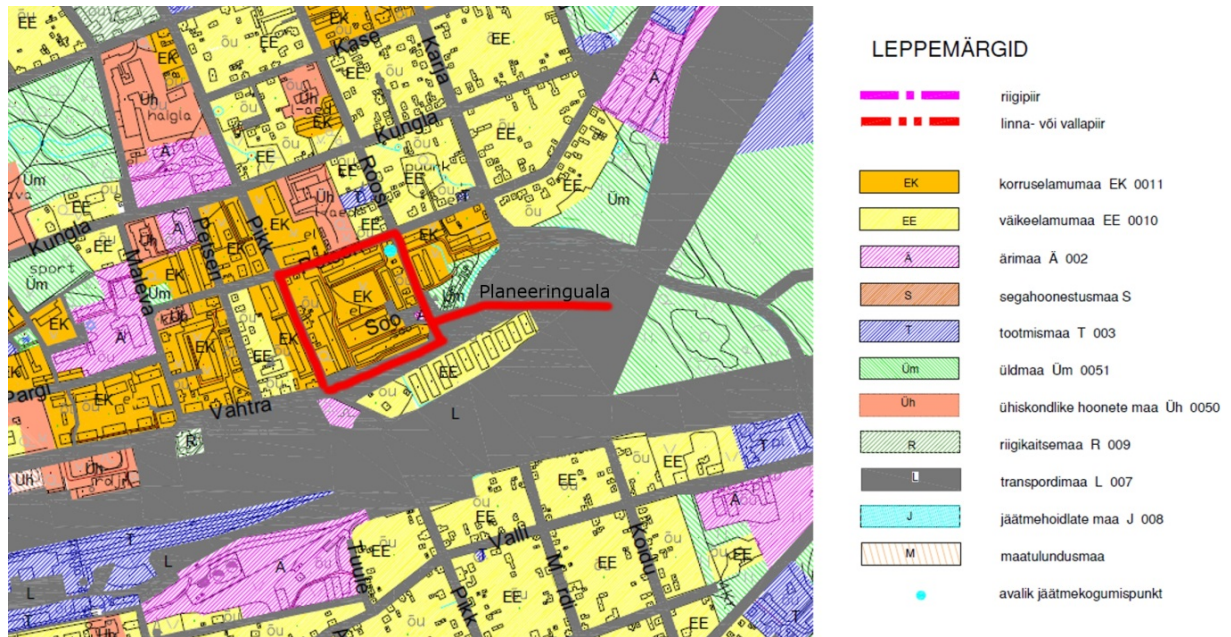
Skeem 1. Väljavõte Valga linna inventariseerimisbüroo 1976. a plaanist.

Planeeringualaga piirnev Pikk tänav on Valga linna üks olulisemaid ja suurima liikluskõormusega põhitänavaid (foto 3). Teisest küljest on olulise liikluskõormusega Petseri tänav. Petseri tänav liikluskõormuse hajutamiseks on kavandatud ehitada välja Vahtra tänava pikendus Pika tänava ristmikust Viadukti tänavale (vt Valga Linnavalitsuse 04.05.2010. a korraldusega nr 118 kehtestatud Valga linna Vahtra tänava pikenduse, Viadukti tänava ja raudtee vahelise ala detailplaneering). Nimetatud transiitteed mööda saaks toimuma peamine liikumine Tartu maantee ja Võru maantee vahel.



Foto 3. Vaade pikki Pikka tänavat ja vaade piki Petseri tänavat.

Valga linna üldplaneeringus on planeeritava kvartali maakasutuse juhtotstarbeks korruselamumaa. Piirkonna maakasutuse põhisuunda iseloomustab skeem 2.



Skeem 2. Väljavõte Valga linna üldplaneeringu funktsionaalse tsoneerimise joonisest

Aktiivse kasutusega linnakeskkonnas on haljastuse tähtsus jäänud teisejärguliseks. Hoonete vahel on murukattega alad põõsaste ja üksikute puudega. Haljasalale rajatud puhekekohad ja laste mänguväljakud on amortiseerunud. Korterelamute vaheline ruum on moraalselt vananenud ja ei vasta enam kaasaegsetele elanikkonna nõudmistele.

Planeeringuala linnaruumilise lahenduse väljatöötamisel tuleb arvestada kahe kehtiva detailplaneeringuga, mille elluviimisega ei ole veel alustatud. Valga Linnavalitsuse 04.05.2010. a korraldusega nr 118 on kehtestatud Valga linna Vahtra tänava pikenduse, Viadukti tänava ja raudtee vahelise ala detailplaneering. Kehtiva planeeringu eesmärk on saada läbimurre Vahtra tänavalt Viadukti tänavale. Uue tänavalõigu rajamisega vähendatakse transiitliikluse koormust Petseri ja Karja tänava väikeelamute kvartalis. Vahtra tänava pikenduse tarvis on reserveeritud planeeringualast lõunasse jääv koridor. Kehtiva planeeringu alusel on koostatud ka tänava rajamiseks ehitusprojekt.

Valga Linnavalitsuse 07.11.2007. a korraldusega nr 393 kehtestatud Valga linna Pikk tn 34 ja selle lähiümbruse detailplaneering. Kehtiva planeeringu eesmärk on rajada Pikk tn 34 krundile autopesula hoone ja seda teenindav kõrvalhoone.

Detailplaneeringuga kavandatav tegevus on kooskõlas Valga linna üldplaneeringuga ning käesolev detailplaneering ei sisalda üldplaneeringu muutmise ettepanekut.

4. Olemasoleva olukorra analüüs

Ligikaudu 3,2 ha suurune planeeringuala on hoonestatud. Maa-alal asub 6 korterelamut, 5 üksikelamut, kauplus ja müügikiosk ning alajaama hoone. Hoonestatud krundid on eraomandis. Pika, Petseri, Roosi, Vahtra ja Soo tänava teenindamiseks vajalik maa on munitsipaalomandis. Lisaks on planeeritava ala

piirides veel 493 m² suurune riigimaa maaüksus. Ülevaade planeeringuala maaüksuste praegusest maakasutusest ja hoonete kasutamiststarvetest on toodud tabelis 1.

Tabel 1. Planeeringualal asuvate maaüksuste andmed (Allika: Maa-amet ja Ehitisregister).

Maaüksuse lähiaadress	Katastritunnus, sihtotstarve	Katastriüksuse pindala (m ²)	Ehitisregistri andmed hoonete ja rajatiste kohta
Petseri tn 8	85401:012:0280, elamumaa 100%	4993	75 korteriga elamu
Petseri tn 8a	85401:012:0840, elamumaa 100%	635	Kauplus-kulinaaria
Pikk tn 25	85401:012:0003, elamumaa 100%	1074	Üksikelamu koos kõrvalhoonetega, kaugküttetorustik
Pikk tn 27	85401:012:0860, elamumaa 100%	870	Üksikelamu koos kõrvalhoonetega, kaugküttetorustik
Pikk tn 29	85401:012:0690, elamumaa 100%	493	Ehitised puuduvad
Pikk tn 31	85401:012:0730, elamumaa 100%	464	Üksikelamu koos kõrvalhoonetega
Pikk tn 33	85401:012:0550, elamumaa 100%	3011	45 korteriga elamu, kaugküttetorustik
Pikk tn 35	85401:012:0360, elamumaa 100%	4125	75 korteriga elamu, kaugküttetorustik
Pikk tn 35a	85401:012:0880, tootmismaa 100%	161	Alajaam*
Roosi tn 1	85401:012:0980, ärimaa 100%	330	Kauplus
Roosi tn 3	85401:012:0490, elamumaa 60% ja ärimaa 40%	867	Üksikelamu koos kõrvalhoonetega
Roosi tn 5	85401:012:0500, elamumaa 60% ja ärimaa 40%	862	Üksikelamu koos kõrvalhoonega
Soo tn 1	85401:012:0410, elamumaa 100%	3444	55 korteriga elamu
Soo tn 2	85401:012:0290, elamumaa 100%	3490	55 korteriga elamu, kaugküttetorustik
Soo tn 4	85401:012:0320, elamumaa 100%	6477	86 korteriga elamu
Petseri tänav T2	85401:012:0021, transpordimaa 100%	8838	Tänavavalgustusrajatis, elektri maakaabelliin, kaugküttetorustik
Pikk tänav T2	85401:007:0013, transpordimaa 100%	9958	Tänavavalgustusrajatis, elektrooniline sidevõrk, kaugküttetorustik, Keskaigla ja Mõõblivabrik II AJ vahelise 10kV maakaabelliini ning Spordi AJ F3 ja F4 0,4kV õhu- ja maakaabelliinide rekonstrueerimine
Roosi tänav T1	85401:012:0013, transpordimaa 100%	2290	Tänavavalgustusrajatis
Soo tänav	85401:012:0016, transpordimaa 100%	1101	Ehitised puuduvad
Vahtra tänav T2	85401:012:0019, transpordimaa 100%	13275	Tänavavalgustusrajatis

*Ehitisregistris puuduvad andmed ehitise kohta. Andmed on kogutud paikvaatluse käigus.

Planeeringuala hoonestus on heas seisukorras ja krundid hooldatud. Üksnes Roosi tn 1 krundil asuv kauplusehoone on kasutusest välja langenud. Hoonel on märke põlengust.

Planeeringuala korterelamud on ehitatud 1980-nendatel ja 1990-ndate aastate alguses paneelehitistena. Korterelamud on 5-korruselised, 4 kuni 7 trepikojaga. Kokku on nendes korterelamutes 391 korterit. Hoonetel on säilinud algupärane välisilme. Petseri tn 8, Pikk tn 33 ja Pikk tn 35 hoonete välisviimistluses on kasutatud värvitud soojustatud paneele. Soo tn 1, Soo tn 2 ja Soo tn 4 korruselamute välisviimistluses on kasutatud silikaattellistest puhasvuuk viimistlust. Osalist fassaadi soojustamist on tehtud Petseri tn 8 ja Soo tn 1 hoonetel. Kortermajade terviklikku rekonstrueerimist ei ole ette võetud.

Planeeringuala üksikelamud on arhitektuurselt sarnased. Hooned on ühekorruselised ja viilkatusega. Osadel hoonetel on katusealused korrused kasutusele võetud elamispinnana. Olemasolevate üksikelamute asukohta ja välisilmet illustreerib foto 4.



Foto 4. Roosi tänava ja Pika tänava äärsed üksikelamud.

Planeeringualast ligikaudu 45% on haljastatud. Haljastuse hulka on arvatud üksikelamuid teenindavad maad ja korterelamute vahelised haljasalad. Üksikelamute aiad on rohke haljastusega. Maa-aladel kasvatatakse aiasaaduseid, marjapõõsaid ja viljapuid. Korterelamute haljasaladel on puhkekohad, laste mänguväljakud ja pesukuivatusnööride kinnitamise raamid. Mänguväljaku vanemate ronimiskonstruktsioonide kõrvale on paigaldatud kaasaegsemad kiigud ja liumäed. Mänguväljakute elemendid on amortiseerunud. Puhkepingid on asetatud nii päikselistesse kui varjulisematesse kohtadesse puude alla. Korterelamute vahelistel aladel on kõrghaljastuses kasutatud lehtpuid (peamiselt kask). Haljasalad on regulaarselt hooldatud ja heas seisukorras. Heakorra eiramist põhjustatakse murualadele mootorsõidukite parkimisega. Sellise tegevuse välistamiseks on paigaldatud muruala äärtesse suured maakivid. Murualade porilesõitmise vältimiseks on Soo tn 1 ja Soo tn 2 maja ette rajatud killustiku padi. Murualade sõidukite parkimine on tingitud faktist, et parkimisalad on väikesed ja parkimine organiseerimata. Korteriühistud on olukorra leevendamiseks kasutusele võtnud liiklusmärgid „sissesõidu keeld“ koos lisatahvliga, mis lubab territooriumile siseneda üksnes korteriühistu kirjalikul loal. Kaootiliselt paigaldatud märkidega ei ole saavutatud soovitud eesmärki. Planeeringuala parkimiskorralduse hetkeolukorda on analüüsitud detailplaneeringu lisas 1.

Planeeringuala on varustatud tehnorajatistega. Planeeringuala hoonestusele on tagatud liitumine ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga. Sademevee kogumine sademeveekanalisatsiooni on korraldatud Pikal ja Petseri tänaval. Kortermajade kvartalis ja planeeringuala üksikelamu kruntidel sademevesi immutatakse maasse oma krundi piires. Planeeringualale on rajatud elektripaigaldisi. Pikk tn 35a lähiaadressiga krundil asub alajaam. Alajaamast kulgevad madalpinge maakaabelliinid piirkonna kortermajadeni. Alajaam on ühendatud kõrgepinge maakaabelliini kaudu planeeringuala naabruses asuva alajaamaga (Petseri tn 5a). Valga linna tänavavalgustuse rekonstrueerimise käigus on uuendatud kvartalit ümbritsev valgustus. Planeeringuala valgustus on kortermajade ehitusaegne. Osad valgustuspostid ja valgustid on tööst välja langenud. Pikk tn 35 kortermaja ees on tänavavalgustus lahendatud õhuliiniga. Sideehitised on rajatud Pikale, Petseri ja Roosi tänavale, kust kaudu on liinid toodud ka kvartali hoonestuse juurde. Korterehamud on omavahel ühendatud ka sideõhuliiniga, et jagada kaabeltelevisiooni/internetti. Kõik nendest ühendustest ei ole kasutusel. Planeeringuala korterehamud on olnud kunagi varustatud gaasiga. Mittetöötavad gaasipaigaldised on planeeringualal osaliselt alles. Planeeringuala korterehamud on liidetud Valga linna kaugküttevõrguga. 2018. a suvel viidi läbi korterehamuid soojusenergiaga varustava trassi rekonstrueerimine.

Planeeringuala reljeef on tasane. Maapinna langus on läänest ida suunda 6,5 m 200 m kohta. Planeeringuala maapinna absoluutkõrgused on vahemikus 60,0-66,5 m.

5. Lahenduse linnaehitusliku idee kirjeldus

Detailplaneeringu lahenduse linnaehitusliku idee aluseks on Valga linna praegune arengustaadium, milles on täheldatud, et linnas on suur hulk kasutusesta või alakasutatud eluruume. 2011. a rahvaloenduse käigus tuvastati, et 17 % kogu linna tavaeluruumidest on püsielaniketa või ei ole suudetud asustatust tuvastada. Sealjuures linna elanike arv stabiilselt väheneb ja vabanevate elamispindade arv ajas suureneb. Arvestades eeltoodud faktiga, linna arengueesmärkidega (koostatava Valga linna üldplaneeringuga) ja vaadeldes käesoleva planeeringuala kogu kvartali senist ruumilist arengut, ei ole otstarbekas planeerida piirkonda uushoonestust. Planeeringuala linnaehituslik idee on säilitada vabaplaneeringuga ala hoonestus olemasolevas mahus ja struktuuris. Eesmärk on pigem muuta 80-ndatel ja 90-ndatel rajatud vabaplaneeringuga ala väärtuslikumaks ja hubasemaks elukeskkonnaks, kus tõstetakse tähtsamale kohale elanike turvalisus ja heaolu. Selleks täpsustatakse kvartalisese maakasutuse põhimõtteid – puhkealad, mänguväljakud, juurdepääsuteed, parklad jne. Samuti ei kavandata uute üksikelamute rajamiseks ehitusõigust kortermajade kvartalit ääristavatele väikestele kruntidele. Pikemaajalises perspektiivis on linnaehituslikult mõistlik üksikelamumaa kasutusotstarbega krundid kortermajade piirkonnas muuta rohealaks või liita piirneva korterehamu krundiga, millel puudub ehitusõigus hoonete püstitamiseks. Nimetatud põhimõtet on võimalik rakendada Pikk tn 29 krundiga. Pikk tn 29 krundilt on lammutatud amortiseerunud 4 korteriga elamu ja krunt on haljastatud. Planeeringuala olemasolevatele üksikelamutele, mis on endiselt kasutuses ja vastavad ehitusseadustiku mõistes hoone tunnustele, säilitatakse senine kasutusviis.

Kortermajade kvartali sisehoovi planeerimisel võetakse aluseks liiklusseaduse tähenduses õuealale kehtivad reeglid. Keskse kohal on jalgsi ja jalgrattaga liiklejad. Sõidukite kiirust tuleb ehituslike

vahenditega või haljastusega vähendada. Alale sisse- ja väljasõiduteed tuleb tähistada õueala liikluskorda kehtestavate liiklusmärkidega. Sõidukite parkimiseks on tähistatud kohad või muust keskkonnast selgesti eristatavad alad. Suuremad parkimisalad on planeeritud elukohast jalgikäigu kaugusele planeeringualale. Sisehoovi moodustatakse puheväljak ja puhkekohad.

Planeeringuala elukeskkonna atraktiivsemaks, hubasemaks ja samas ka turvalisemaks muutmisel tuleb lähtuda inimese tasandist. Olulisele kohale tuleb seada inimestele tajutav maastiku kvaliteet ja ruumi kasutamise loogika. Käesoleva planeeringuga antakse suuniseid korterelamute vahelise ruumi ehitus- ja kujundusprojekti koostamiseks. Projekti koostamisel tuleb arvesse võtta, et ruum peab olema kasutatav kõigi poolt. Tuleb rakendada universaalse disaini põhimõtteid. Soovitav on planeeringuala korterelamute vahelise linnaehitusliku terviklahenduse väljatöötamiseks korraldada vähemalt kahe kutsutud osalejaga arhitektuurivõistlus. Võistluse tulemuste hindamise žüriisse tuleb kaasata Valga Vallavalitsuse vallaarhitekt.

Kavandatud linnaehitusliku idee elluviimiseks on vaja saavutada kokkuleppe korterelamute vahelise ruumi kasutamises ja jagamises, mis ei lähtu krundipiiridest.

Planeeringu linnaehituslikku lahendust illustreerib joonis 4.

6. Planeeritava ala krundijaotus

Valga Linnavolikogu 28.02.1996. a otsusega nr 24 kinnitati Valga linna 53. kvartali (Petseri—Roosi—Soo—Pikk tänav) krundijaotuskava. Nimetatud krundijaotuskava on aluseks võetud katastriüksuste moodustamisel maareformi käigus. Planeeringuala krundid on maakatastris registreeritud ka praegu samades piirides.

Käesoleva detailplaneeringuga tehakse ettepanek liita krundid Soo tänav ja Roosi tn 1. Skeem 3 kirjeldab olemasolevate katastriüksuste piiride kulgemist ja planeeritud kruntide piiride kulgemist. Moodustatav Soo tänava krunt on 1431 m². Kuna krunt võetakse kasutusele parkimisehitise maana, siis määratakse katastriüksuse sihtotstarbeks transpordimaa 100% (007; L) ja lähiaadressiks Soo tänav. Kruntide liitmise põhjendus on kirjutatud peatükis 8.



Skeem 3. Planeeringuala maakorraldustoimingud (Aluskaart: Ortofoto, Maa-amet, 2019).

Teiste planeeringuala kruntide osas säilitatakse olemasolev krundijaotus. Kui projekteerimise käigus või kruntide kasutamisel ilmneb põhjendatud vajadus krundi piiride muutmiseks või liitmiseks, siis on lubatud viia läbi maakorralduslikud toimingud, mis võimaldavad krunti või selle osa otstarbekamat kasutamist ja majandamist. Maakorraldustoimingute läbiviimisel tuleb arvestada detailplaneeringuga määratud ehitusõiguste ja hoonestusaladega. Kruntide jagamine väiksemateks osadeks ei ole lubatud.

Olemasolevad kruntide piirid on kantud joonisele 2 ja planeeritud kruntide piirid joonisele 3.

7. Kruntide hoonestusala piiritlemine

Krundi hoonestusala on krundi piiritletud osa, kuhu võib püstitada ehitusõigusega lubatud hooneid. Planeeringuala hoonestusala määramisel on järgitud järgmisi põhimõtteid:

- Korterelamute asukohad planeeringualal,
- Üksikelamute ja nende kõrvalhoonete asukohad,
- Pika tänava ääres olemasolevate üksikelamute väljakujunenud ehitusjoon,
- Hoonete vaheline kuja on vähemalt 8 m,
- Olemasolevate tehnorajatiste kaitsevööndi ulatus.

Kruntide Petseri tn 8, Pikk tn 33, Pikk tn 35, Soo tn 1, Soo tn 2 ja Soo tn 4 hoonestusala määramisel on lähtutud põhimõttest, et krundile ei oleks lubatud rajada uusi hooneid ning olemasolevatele hoonetele ei saaks projekteerida maapealse osa kubatuuri laiendamist. Korterelamute renoveerimisel on lubatud

hoonesalale ehitada hoonealuse pinna¹ sisse loetavaid hoone juurde kuuluvaid osasid, nt maapinnale toetuvad varikatuseid trepikodade sissepääsudele.

Pikk tn 25, Pikk tn 27 ja Pikk tn 31 kruntide hoonestusala määramisel on arvestatud, et Pika tänava planeeringuala lõigus on säilinud tänavajoon. Tänavapoolsel küljel langeb hoonestusala piir kokku kohustusliku ehitusjoonega ja krundi piiriga. Hoonestusalapiirist, mis ühtib kohustusliku ehitusjoonega ei ole lubatud üle ehitada hoone fassaadist eenduvaid hoone osasid, va kuni 1 m laiune katuseräästas. Naaberkruntide Pikk tn 25 ja Pikk tn 27 vahel on hoonestusala piir määratud 4 m kaugusele krundi piirist. Sellega on tagatud vähemalt 8 m laiune kuja hoonete vahel, mis tuleneb tuleohutusnõuetest. Pikk tn 33 ja Pikk tn 35 krundiga piirnevast küljest on Pikk tn 27 ja Pikk tn 31 hoonestusala piir määratud krundi piirile, kuna üksikelamuid teenindavad kõrvalhooned on juba ehitatud ja nende lammutamist ei ole otstarbekas nõuda. Määratud hoonestusala ei kattu korterelamute kujaga.

Pikk tn 29 krundile hoonestusala ei määrata, kuna krundile ei planeerita ehitusõigust.

Petseri tn 8a, Roosi tn 5 ja Roosi tn 3 kruntide hoonestusala määramisel on arvestatud olemasoleva hoonestusega. Krundi osades, kus hoonestust ei ole veel rajatud, on hoonestusala piiri määramisel arvestatud 8 m kuja nõudega naaberkruntide vahel. Kuna Soo tn 1 korterelamu kujua ulatub Roosi tn 5 ja Roosi tn 3 krundile tuleb krundi sellesse ossa hooneid projekteerida kasutades tule levikut piiravaid abinõusid.

Pikk tn 35a krundi hoonestusala on määratud samas piirides olemasoleva alajaama hoonega.

Roosi tn 1 krundile hoonestusala piiri ei määrata, kuna krunt võetakse kasutusele parkimisehitise maana ja olemasolev kasutusest väljalangenud kaubandushoone lammutatakse. Krunt liidetakse Soo tänava krundiga.

Kõigi planeeringuala kruntide puhul tuleb arvestada, et väljapoole hoonestusala võib rajada hooneid teenindavaid rajatisi (sh jäätmemaja, jalgrattaparkimismajad jms). Kuni 60 m² suuruste väikeehitistena püstitatud hooned, mis ei vaja ehitusluba, peavad olema ehitatud üksikelamu maa ning kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoone maa maakasutusotstarbega kruntidel hoonestusalas. Väikehoonete püstitamisel tuleb järgida, et krundi täisehitusprotsent ei ületaks Valga linna üldplaneeringuga kehtestatud maa-alade üldiste kasutustingimustega kehtestatud piire:

- Pikk tn 25 krundi kogupindalast on lubatud täis ehitada 25%,
- Pikk tn 27, Roosi tn 3 ja Roosi tn 5 krundi kogupindalast on lubatud täis ehitada 30%,
- Pikk tn 31 ja Petseri tn 8a krundi kogupindalast on lubatud täis ehitada 35%.

¹Majandus- ja taristuministri 05.06.2015. a määrus nr 57 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused“, § 19 lõige 2—6

8. Kruntide ehitusõigus

Planeeringuala kruntide ehitusõigus on määratud tabelis 2. Ehitusõigusega määratud maksimaalseid määrasid ei ole lubatud ületada. Ehitusõigusega lubatud hoonestus tuleb püstitada hoonestusala piiridesse. Kohalikul omavalitsusel on õigus kaalutlusotsuse alusel ja üldplaneeringus määratud ulatuses lubada kruntidel ehitiste kasutamise otstarbeid, mis toetavad põhihoone kasutamist või teenindavad piirkonda. Lubatud ehitise kasutamise otstarve peab sobima piirkonda ja ei tohi kaasa tuua olulist mõju elukeskkonnale.

Tabel 2. Kruntide ehitusõigus

Positsiooni nr	Lähiaadress	Krundi kasutamise sihtotstarve	Hoonete suurim lubatud arv krundil	Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala (m ²)	Hoonete suurim lubatud kõrgus (m)
1	Petseri tn 8	Korterelamu maa (EK)	1	1300	17
2	Petseri tn 8a	Kaubandus-, tootlustus- ja teenindushoone maa (ÄK)	2	220	9
3	Pikk tn 25	Üksikelamu maa (EP)	2	220	9
4	Pikk tn 27	Üksikelamu maa (EP)	2	220	9
5	Pikk tn 29	Haljasala maa (HP)	Puuduvad	-	-
6	Pikk tn 31	Üksikelamu maa (EP)	2	165	9
7	Pikk tn 33	Korterelamu maa (EK)	1	800	17
8	Pikk tn 35	Korterelamu maa (EK)	1	1300	17
9	Pikk tn 35a	Elektrienergia tootmise ja jaotamise ehitise maa (OE)	1	63	5
10	Roosi tn 3	Üksikelamu maa (EP)	2	230	9
11	Roosi tn 5	Üksikelamu maa (EP)	2	230	9
12	Soo tn 1	Korterelamu maa (EK)	1	930	17
13	Soo tn 2	Korterelamu maa (EK)	1	930	17
14	Soo tn 4	Korterelamu maa (EK)	1	1700	17
15	Soo tänav	Parkimisehitise maa (LP)	Puuduvad	-	-

Roosi tn 1 hoone on kasutusest välja langenud ja põlengu märkidega. Hoone on linnapilti kahjustav. Planeeringuga on kavandatud hoone lammutada ja teenindusmaa võtta kasutusele parkimisehitise maana (avaliku parklana). Olemasoleval kujul hoonestusõiguse säilitamine (kauplus-kiosk) ei ole otstarbekas, kui on teada, et piirkonda vajatakse maad juurde mootorsõidukite parkimise korralduseks. Planeeringuga tehakse ettepanek liita katastriüksused Roosi tn 1 ja Soo tänav. Uuele Soo tänav krundile ei määrata ehitusõigust hoone püstitamiseks.

Kui planeeringuala üksikelamud või Petseri tn 8a hoone langeb kasutusest välja ja olemasolev hoone lammutatakse, siis kaotab krunt ehitusõiguse. Krunt kujundatakse puhkealaks, rohealaks, parkimisealaks või liidetakse piirneva korterelamu krundiga.

9. Olulised arhitektuurinõuded ehitistele ja planeeritavale ruumile

Oluliste arhitektuurinõuete määramisel lähtutakse asjaolust, et tegemist on planeeringualal olemasoleva hoonestusega. Määratud arhitektuurinõudeid tuleb rakendada hoonete rekonstrueerimistel või välisviimistluse korrastamisel. Kogu planeeringualal kehtib üldine põhimõte, et hoonete arhitektuur peab olema linnaruumi sobiv, kaasaegne, kõrgetasemeline ja ümbritseva ehitusliku keskkonnaga sobituv. Hooned peavad igast küljest olema esindusliku välimusega.

Korterelamute rekonstrueerimisel või fassaadide soojustamisel tuleb vältida matkivaid materjale.

Korterelamutele on lubatud projekteerida päikeseenergia kasutamiseks vajalikke seadmeid. Päikesepaneelid tuleb projekteerida kortermajadele arhitektuurse terviklahendusena. Paneelid on lubatud paigaldada fassaadile, külgedele või katusele. Järgida tuleb ka järgmist:

- Päikesepaneelid ei tohi ümberkaudsetele hoonetele tekitada valgusreostust,
- Päikesepaneelid ei tohi häirida liiklust ja tänavatel liiklejaid.

Detailplaneeringus soovitatakse korterelamutele võimalikud jäätmete kogumiskohtade asukohad. Samadesse asukohtadesse on lubatud rajada jäätmemaja või alus jäätmekonteinerite hoidmiseks. Jäätmemaja arhitektuurne lahendus töötatakse välja korterelamu kvartali vahelise ruumi ehitus- või kujundusprojekti koostamisel. Määratud asukohavalikuid on lubatud vajadusel muuta. Samuti on lubatud suurendada või vähendada jäätmemaja või rajatava aluse ehitisealuse pinna suurust. Arvestada tuleb tehnovõrkude- ja rajatiste kaitsevööndite ulatusega, tuleohutusnõuetega ja tingimusega, et muudatus ei takistaks ülejäänud planeeringu lahenduse elluviimist.

Korterelamute vaheliste väljakute, rohealade, teede ja mootorsõidukite parklate projekteerimisel tuleb järgida universaalse disaini põhimõtteid. See tähendab, et projekteeritav ruum peab olema kasutatav võimalikult laiale kasutajate gruppide, olenemata kasutajate eest või võimetest, nende vajadusi ja huve arvestav. Esmalt tuleb silmas pidada, et kasutatavas ruumis on võrdsed võimalused ning võrdne ühiskonnas osalemine neile inimestele, kes on piiratud toimetulekuvõimega.² Samu põhimõtteid on soovitatav kasutada ka planeeringuala korterelamute rekonstrueerimisel, et parandada kõigi juurdepääsuvõimalusi elukohale.

Planeeringuala üksikelamute ja ärilisel eesmärgil kasutava Petseri tn 8a hoonete puhul on soovituslik säilitada hoonete esialgne põhimaht ja arhitektuurne üldilme, sh katusekalded. Hoonetel on lubatud välja ehitada katusekorrused. Katusekorruse väljaehitamise puhul on lubatud katusest eenduvate uukide ja vintskappide kavandamine. Olemasolevatel hoonetel on tänavamaale ulatuvaid treppe ja panduseid. Hoonete rekonstrueerimisel kaaluda nende eemaldamist tänavamaalt. Uute treppide ja panduste ehitamine tänavamaale on keelatud.

Planeeringuala alajaama hoone (krundil Pikk tn 35a) rekonstrueerimisel või asendamisel uue hoonega tuleb hoone välisilme projekteerida keskkonda sobivaks. Kaaluda võib hoone arhitektuurset lahendust, mis mitmekesistaks elukeskkonda. Välisviimistluses ei ole lubatud kasutada imiteerivaid materjale.

² Kõiki kaasava elukeskkonna kavandamine & loomine

(http://www.astangu.ee/fileadmin/media/PTAK/Koiki_kasava_elukeskkonna_kavandamine_ja_loomine.pdf)

Kui planeeringuala üksikelamud või Petseri tn 8a hoone langeb kasutusest välja ja olemasolev hoone lammutatakse, siis kaotab krunt ehitusõiguse. Krunt kujundatakse puhkealaks, rohealaks, parkimisalaks või liidetakse piirneva korterelamu krundiga.

Piirdeaedade rajamine on lubatud üksnes üksikelamu ja Petseri tn 8a krundile. Piirdeaia soovituslik kõrgus on kuni 1,5 m. Aiad peavad olema läbipaistvad. Materjalidena kasutada puitu või metalli. Piirdeaed peab olema sobiv krunti ümbritseva keskkonnaga ja seda ilmestav. Korteralamute õuealal on piirdeaiaid lubatud kujunduslike elementidena, mitte piirama hoonet teenindavat maaüksust.

Kõik koostatavad projektid, mis sisaldavad arhitektuurset osa, tuleb kooskõlastada Valga Vallavalitsuse vallaarhitektiga.

10. Liikluskorralduse põhimõtted

Liikluskorralduse põhimõtteline lahendus on kavandatud joonisel 4.

Detailplaneeringuga planeeritakse kruntidele juurdepääsud avalikelt kasutatavatelt tänavatelt – Pikalt tänavalt, Petseri tänavalt, Roosi tänavalt, Soo tänavalt ja projekteeritud Vahtra täna pikenduselt. Üldjuhul on kruntidele tagatud vähemalt üks juurdepääs avalikult kasutatavalt tänavalt. Soo tn 2 krundile ei ole võimalik tagada vahetut juurdepääsu avalikult kasutatavalt tänavalt. Krunt asub kvartali keskmes ja piirneb naaber korteralamute kruntidega. Soo täna krundi kaudu juurdepääsu tagamine ei ole võimalik, kui arvestada viiekordsele kortermajale esitatavate tuleohutus nõuetega (juurdepääsu tee peab asuma hoone seinast 5-8 m kaugusel). Kuna aga kogu planeeringu lahendus on ülesse ehitatud põhimõttel, et korteralamu maa kasutusotstarbega kruntidel toimub maakasutus ruumijagamise põhimõttel, siis on Soo tn 2 kortermaja juurdepääs lahendatud läbi Pikk tn 35 ja Soo tn 1 krundi. Pikk tn 35a krundile tagatakse juurdepääs Pikk tn 33 ja Pikk tn 35 kruntide kaudu.

Detailplaneeringuga seatakse tingimused korteralamu maa maakasutuse sihtotstarbega kruntide teede projekteerimiseks ja liikluse korraldamiseks. Korteralamute vahelised teed on planeeritud kõva kattega ja vähemalt 4,5 m laiused. Teede projekteerimisel tuleb arvestada jagatud ruumi ja liikluse rahustamise põhimõtetega. Projekteeritavad teed peavad tagama õuealale kehtiva liikluskorralduse rakendamise. Juurdepääsuteedele ei ole lubatud planeerida parkimist, kuna juurdepääsuteed on ka päästemeeskonna juurdepääsuteedeks (vaata peatükk 13. Tuleohutuse tagamine).

Planeeringala korteralamu kruntidele on planeeritud jalakäijate teed. Teede planeerimisel on arvestatud jalakäijate võimalike liikumissuundadega. Jalakäijate teede asukohad on täpsustatavad projekteerimise käigus. Jalakäijatele mõeldud teid ja radasid on lubatud juurde projekteerida või vähendada nende hulka.

Ümber Pikk tn 33, Pikk tn 35, Soo tn 2 ja Petseri tn 8 korteralamu on planeeritud eelkõige päästemeeskonna juurdepääsu tagamiseks tee, et kortermajale oleks tagatud juurdepääsetavus kõikidest külgedest. Sellise tee projekteerimisel tuleb arvestada, et kõvendatud pinnasega haljasala ei

ole sobiv lahendus tagamaks juurdepääsu ehitisele, sest ei ole võimalik eristada kõvendatud pinnast muust haljasalast. Sama teed saab kasutada ka jalgsi- ja jalgrattaga liikumiseks.

Planeeringuga on antud planeeringualale mootorsõidukite parkimiseks põhimõtteline lahendus. Üksikelamu maa ja kaubandus-, toidlustus- ja teenindushoone maa kruntidel tuleb parkimine lahendada oma krundi piires. Korterelamu maa kasutamise sihtotstarbega kruntidele mootorsõidukite parkimiskohtade projekteerimisel tuleb aluseks võtta reaalne vajadus ja arvestada tingimusega, et parkimiseks ja liiklemiseks mõeldud maa-ala pindala ei ole suurem kui krundi haljastatav osa. Kehtivas Linnatänavate standardis³ toodud parkimisnormatiivi ei ole võimalik täita maaressursi piiratud, maakasutuse otstarbekuse ja olemasolevat situatsiooni arvestades. Planeeringuga seotud paikvaatluse käigus hinnati, et maksimaalne parkimiskohtade vajadus on kuni 150 (vaata Lisa 1). Planeeringuga on ettepanek tehtud nelja suurema parkimisala rajamiseks – Petseri tänavaga piirnev (kruntidel Pikk tn 33, Petseri tn 8), Pika tänav ja Vahtra tänav ristmiku lähialale (Pikk tn 35), Soo tänav krundile. Nimetatud parklates on võimalik tagada parkimiskoht kuni 71 sõiduki parkimiseks. Need parklad tuleb projekteerida kõvakattega ja arvestades standardi normidega. Valga linna üldplaneeringu kohaselt tuleb enam kui 10 kohaga parkimisaladelt kogutav sademevesi puhastada krundil õli-liiva püüduris.

Korterelamute õueala elukeskkonna sõbralikmaks muutmiseks on keelatud autode parkimine korterelamu akende alla. Piirang tuleneb ka tuleohutusnõuete täitmisest. Planeeringuga on määratud alad, kus on võimalik lahendada kuni 79 sõiduki parkimine. Kvartalisisesel parkimisala projekteerimisel on soovitatav kasutada murukivi, kuid on lubatud ka teised keskkonda sobivad lahendused. Eelistada tuleb vett läbilaskvaid lahendusi (vaata foto 5).

Parkimislahenduste planeerimisel on rakendatud ühesuunalist liiklemist parkimisriidade vahel, nurga all parkimist ja parklate osadeks jaotamist.



Foto 5. Näiteid murukivi kasutusest (Allikas: viide lingina foto küljes)

³ Eesti Standard EVS 843:2016, Linnatänavad, Eesti Standardikeskus

Kortermajade kvartali planeeringualale on tehtud asukohavalikukud jalgrataste parkimiskoha või -maja rajamiseks. Kehtiva normi rakendamine, mis eeldab ühe korteri kohta kahe jalgratta parkimiskoha rajamist, ei ole otstarbekas. Valga linna elanikele ei ole veel omane nii suures määras kasutada liikumiseks jalgratast. Samas, aga tuleb arvestada, et linnas parandatakse jalgrattaga liikumise võimalusi. Seega on mõistlik projekteerida kortermajade vahelisele alale vähemalt nelja kohta parkimiskohad vähemalt 10 parkimiskohaga. Fotol 6 tuuakse näiteid erinevate lahenduste kohta jalgrataste parkimiseks. Praktilise kasutusega on katustega või varjudega parkimisrajatised või -majad, mis kaitsevad jalgrattaid ilmastiku eest.



Foto 6. Näiteid jalgrataste parkimisvõimalustest (Allikas: viide lingina foto küljes)

11. Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Planeeringuala on keskmiselt haljastatud. Alal on madal ja kõrghaljastust. Peamine puuliik on arukask, esineb ka tammesid ja vahtraid. Paiguti on kasvamas erineva kõrgusega põõsaid. Üksikelaanute kruntide aedades on ka viljapuud ja marjapõõsad.

Käesoleva planeeringuga ei seata väikeelamu ja Petseri tn 8a krundile täiendavaid haljastuse põhimõtteid. Nende kruntide puhul tuleb täita Valga linna üldplaneeringus tulenev nõue, et krundi pindalast 20% tuleb haljastada ja sellest 60 % arvestada kõrghaljastusega.

Tähelepanu tuleb pöörata korterelamute vahelise ala haljastamisele. Enne korterelamute kvartali vahelise ruumi ehitus- või kujundusprojekti koostamist on otstarbekas hinnata ala haljastust dendroloogilise hinnanguga, selgitades välja millised taimed jäetakse kasvama, millised mitte. Detailplaneeringu joonistel on määratud likvideerimisele puud, mis asuvad planeeritud ehitistega samas kohas.

Planeeringuala haljastuse põhimõtete määramisel tuleb lähtuda kontseptsioonist, mis jagab planeeritava kvartali tinglikult kaheks – liikumiseks ja juurdepääsuks kasutatav ruum ning haljas-, puhke- ja mänguala. Liikumiseks ja juurdepääsudeks kasutatav ruum peab olema selgesti tajutav ja peab jääma avaraks, vaated avatuks. Haljas-, puhke- ja mänguala peab tagama privaatsust ja varjatust, sh pakkuma varju kuuma päikese eest.

Ehitus- või kujundusprojekti koostamise raames koostatakse alale ka haljastusprojekt. Projekti koostamisel arvestatakse, et krundi pinnast 20 % peab olema haljastatud ja 60 % sellest arvestatud kõrghaljastusena (Valga linna üldplaneering). Käesoleva planeeringu lahendusega on üldplaneeringu tingimus täidetud. Kruntide haljastuse koosseisu võib arvestada ka murukiviga kaetud parkimisalad. Haljastusprojekt võiks sisaldada lisaks haljastuslahendusele ka kujunduselementide lahendust või väikevorme. Projekti mahus tuleb lahendada istutavate puude ja põõsaste liik, arv ja asukoht ning madalhaljastus. Haljastusprojekti on soovituslik välja tuua ka hilisem haljastuse hoolduskava, milles kirjeldatakse vajalikke hooldustöid. Haljastusprojekti koostamisel on soovituslik järgida järgmiste põhimõteteid:

- Haljastus kavandatakse hoonetest, juurdepääsu- ja kõnniteedest ning parkimisaladest vabale alale,
- Korterelamute usteni rajatakse jalgteed ja haljakud, mille juures on ka pukekohad (pink ja prügimägi),
- Korterelamute ja juurdepääsuteede vahelised puhveralad haljastatakse,
- Vältida suuri üksnes muruga kaetud alasid. Haljasalad tuleb liigendada ja muuta mitmekesiseks, kasutades selleks puid, hekke, istumiskohti, varjualuseid (nt ronitaimedega haljastatavad varikatused muudavad kõrgemate korterite akendest avaneva monotoonse vaate mängulisemaks).
- Kujundada siseõue istumiskohad, mängu- ja puhkealad,
- Võimalusel kaaluda lillepeenarde kõrval köögiviljade kasvatamise võimalusi,
- Uusistutuseks on soovitatav kasutada puuliike, mis on väiksemate mõõtmetega ja atraktiivsed (värvilised) ning annavad ka talvisel ajal värvi,
- Sobivates kohtades kasutada okaspuid, et ala oleks ka talvisel perioodil mitmekesine,
- Kõrghaljastuses on soovitatav kasutada ka viljapuid, mis ilmestavad elukeskkonda kevadel õitsemise ajal ja sügisel viljade valmimisel,
- Võimalusel kaaluda osade murualade asendamist kõrreliste või niidutaimedega, et vähendada niitmise kohustust,
- Madalhaljastuses eelistada üksikute põõsaste ja hekkide asemel kasutada suuremaid vabakujulise kontuuriga, soovitatavalt võimaluse korral tõstetud istutusalasid, mille koosluses on nii leht- kui okaspõõsaid, püsikuid ja kõrrelisi.
- Kõvakattega parklad liigendatakse haljastusega,

- Alalt kogutud vihmavee võib koguda veesilmadesse (vihmavee kogumistiigid või immutuskraavid), mis muudavad ala mitmekesisemaks,
- Jäätmekonteinerite või jäätmemaja eraldamiseks kasutada madalhaljastust.

Loetletud põhimõtete rakendamisel tagatakse korterelamute õuealadel sõbralik elukeskkond. Fotel 7 tuuakse näiteid võimalustest korterelamute vahelise õueala kujundamise võimalustest.



Foto 7. Näiteid kortermajade hoovialade haljastamise võimalustest (Allikas: viide lingina foto küljes)

Planeeringuala maapinna absoluutkõrgused on vahemikus 60,0-66,5 m. Vertikaalplaneerimisel ei ole lubatud tõsta oluliselt maapinna kõrgust ega süvendada seda. Maapinna kõrguse muutmise on lubatud kortermaja õuealal, kui seda kasutatakse maastikukujunduslike elementide rajamiseks (maastiku mitmekesistamiseks). Kruutide maapinna planeerimisel tuleb arvestada, et sademeveett ei tohi juhtida tänavamaale ega naaberkrundile. Sademevesi tuleb imutada krundi piires või juhtida sademeveekanalisatsiooni kaudu kraavi või kavandatud veesilma. Kõvakattega parkimisaladelt

kogutakse sademevesi kokku ja korraldatakse selle keskkonnasõbralik loodusesse tagasi juhtimine (vt peatükk 12).

Planeeringuga on kortermajade jäätmekonteinerite või jäätmemaja rajamiseks määratud asukohad. Asukoha valikul on arvestatud, et jäätmete kogumiskoht on kasutatav mitme kortermaja poolt. Kui projekteerimise käigus otsustatakse mõne muu asukoha kasuks, siis tuleb arvestada, et konteinerid peavad asuma majast vähemalt 2 m kaugusel ja neile peab olema tagatud jäätmeauto juurdepääs. Jäätmemaja rajamisel peab see jääma kortermajast vähemalt 8 m kaugusele. Fotol 8 on toodud näiteid võimalike jäätmekonteinerite lahenduste ja jäätmemajade kohta. Konteinerite alus peab olema tasane, horisontaalne ja vastupidav (nt betoonkate).



Foto 8. Näiteid jäätmete kogumiskohtade lahendustest (Allikas: viide lingina foto küljes)

Projekteerimisel tuleb arvestada, et jäätmeid tuleb sorteerida liigiti suletavatesse kogumiskonteineritesse (arvestada konteinerite hulka ja mahtu).

12. Tehnovõrkude ja -rajatiste paigutus

Tehnovõrkude ja -rajatiste ning sademevete ärajuhtimise võimalikud lahendused on kantud joonisele 5.

Käesoleva planeeringuga ei kavandata uusi tehnovõrkude ja -rajatiste ehitamist, mis peaksid hakkama teenindama hooneid või tagama nende toimimise. Säilitatakse olemasolevad maa-alused tehnovõrgud nende asukohas (veevarustus, reoveekanalisatsioon, elektrivarustus, soojavarustus,

telekommunikatsioonivarustus). Detailplaneeringu lahenduse väljatöötamisel on arvestatud olemasolevate tehnovõrkude ja -rajatiste kaitsevööndi ulatustega (Joonis 1. Olemasolev olukord). Teede ja parkimisrajatiste ehitusprojektides tuleb järgida, et maa-alustele ehitistele on tagatud normdokumentidega ettenähtud paigaldussügavus teepinnast. Kaevude luugid tuleb tõsta maapinnaga samale tasemele. Kui ilmneb ehitusprojektide koostamise käigus vajadus olemasolevate tehnovõrkude või -rajatiste ümbertõstmiseks või rajatise kaitsemeetmete kasutusele võtmiseks, siis tuleb projekt kooskõlastada trassivaldajaga.

Planeeringualal asuvad vee- ja kanalisatsioonitorustikud, sh kavandatud uute kõvakattega parkimisalade ja juurdepääsuteede alla jäävad torustikud, tuleb asendada uutega, et tagada süsteemi jätkusuutlik töö ning vältida avariiolukordi, mille võib põhjustada amortiseerunud rajatised. Tööde projekteerimisse ja ehitamisse tuleb kaasata AS Valga Vesi.

Käesolev planeering ei sea takistusi peale planeeringu kehtestamist tehnovõrkude või -rajatiste ehitamiseks, kui need on vajalikud ja ei takista planeeringuga kavandatu elluviimist. Projekteeritud tööd tuleb kooskõlastada trassivaldajatega.

Sademevesi

Planeeringuga antakse esmased juhised planeeringuala sademevete ärajuhtimiseks. Täpsed lahendused töötatakse välja projekteerimise käigus koostöös sademeveekanaliseerimise valdajaga ja kohaliku omavalitsusega. Sademevee ärajuhtimise eelvooluna kasutatakse Roosi tänava ja Viadukti tänava kraavi ning Vahtra tänava pikenduse projektis kavandatud sademeveekraave. Planeeringuga tehakse ettepanek lahendada kõvakattega parkimisrajatiste sademevee ärajuhtimine lähimasse sademevee kanalisatsiooni Petseri tänavale ja projekteeritud Vahtra tänava pikendusele. Parkimisrajatiste sademevesi tuleb juhtida läbi õli-liiva püüduri (vt peatükk 10. Liikluskorralduse põhimõtted).

Teistelt liiklusaladelt kokku kogutava sademevee ärajuhtimiseks kaaluda krundil immutamise või veesilmadesse kogumise võimalusi.

Kruntide Petseri tn 8a, Pikk tn 25, Pikk tn 27, Pikk tn 31, Roosi tn 3 ja Roosi tn 5 tuleb sademevee kogumine ja immutamine korraldada oma krundi piires.

Välisvalgustus

Välisvalgustuse lahendus tuleb anda projekteerimise käigus parkimisrajatistele, juurdepääsuteedele, jalgteedele, puhkealadele jne.

Välisvalgustuse projekteerimisel on oluline silmas pidada järgmist:

- Valgustatakse ainult vajalikku ja ühtlase allapoole suunatud valgusega,
- Vältida pimedate nurkade ja teelõikude tekkimist,
- Vältida valgusreostuse tekkimist kortermajade akendesse.

13. Tuleohutuse tagamine

Planeeritava ala ja planeeringuala naaberkruntide vahelised kujud on lahendatud siseministri 30.03.2017. a määruse nr 17 „Ehitistele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“ alusel. Tule leviku takistamiseks peab erinevatel kruntidel asuvate hoonete vaheline kaugus olema vähemalt 8 m. Üldjuhul on planeeringuala olemasolevate hoonete ja naabrusesse jäävate hoonete kuja tagatud. Erandina tuleb välja tuua Soo tn 1, Roosi tn 3, Roosi tn 5 ja Petseri tn 8a kruntide hoonete paiknemine. Arvestades olemasolevat situatsiooni ei ole võimalik nõutud 8 m laiust kuja täita. Roosi tn 3, Roosi tn 5 ja Petseri tn 8a kruntidele ehitades peab arvestama, et krundi tähistatud osale ehitades tuleb kasutusele võtta ehituslikud lahendused tuleleviku takistamiseks. Täpsemad planeeringuala hoonestatud kruntide tuleohutuskujade tagamise nõuded on toodud tabelis 3. Planeeringualal on valdavalt tegemist olemasoleva hoonestusega, mille kõrvale on kavandatud olemasolevaid hooneid teenindavate hoonete ehitamist. Ka olemasolevate hoonete rekonstrueerimisel tuleb arvestada, et vajalik kuja ulatus oleks tagatud. Kui hoonete vaheline kuja jääb alla 8 m tuleb projekteerimisel kasutusele võtta tulelevikut piiravad abinõud. Projekteerimise käigus tuleb täpsustada hoonete tulepüsivusklassi ja ehitise kasutamise liigitust tuleohutusest tulenevalt.

Tabel 3. Hoonetele määratud tuleohutusnõuded

Krundi aadress	Krundi kasutamise sihtotstarve või sihtotstarbed	Ehitise kasutamise liigitus tuleohutusest tulenevalt ⁴	Minimaalne tulepüsivus-klass ⁵	Nõuded tuleohutuse tagamiseks
Petseri tn 8	Korterelamu maa (EK)	I kasutusviis	TP2	Kasutades krundile määratud ehitusõigust hoonestusala piirides, on tagatud naaberkruntide hoonetega kuja (vähemalt 8 m).
Petseri tn 8a	Kaubandus-, tootlustus- ja teenindushoone maa (ÄK)	IV kasutusviis	TP3	Roosi tn 5 ja Petseri tn 8a kruntide piirile (lähemale kui 4 m) ehitades on kohustus võtta kasutusele tulelevikut takistavad lahendused. Mõlema hoone piirile ehitatud välissein vastab EI 30 nõuetele või ühe hoone välissein EI 60 nõuetele.
Pikk tn 25	Üksikelamu maa (EP)	I kasutusviis	TP3	Kasutades krundile määratud ehitusõigust hoonestusala piirides, on tagatud naaberkruntide hoonetega kuja (vähemalt 8 m).
Pikk tn 27	Üksikelamu maa (EP)	I kasutusviis	TP3	Kasutades krundile määratud ehitusõigust hoonestusala piirides, on tagatud naaberkruntide hoonetega kuja (vähemalt 8 m).
Pikk tn 31	Üksikelamu maa (EP)	I kasutusviis	TP3	Kasutades krundile määratud ehitusõigust hoonestusala piirides, on tagatud naaberkruntide hoonetega kuja (vähemalt 8 m).
Pikk tn 33	Korterelamu maa (EK)	I kasutusviis	TP2	Kasutades krundile määratud ehitusõigust hoonestusala piirides, on tagatud naaberkruntide hoonetega kuja

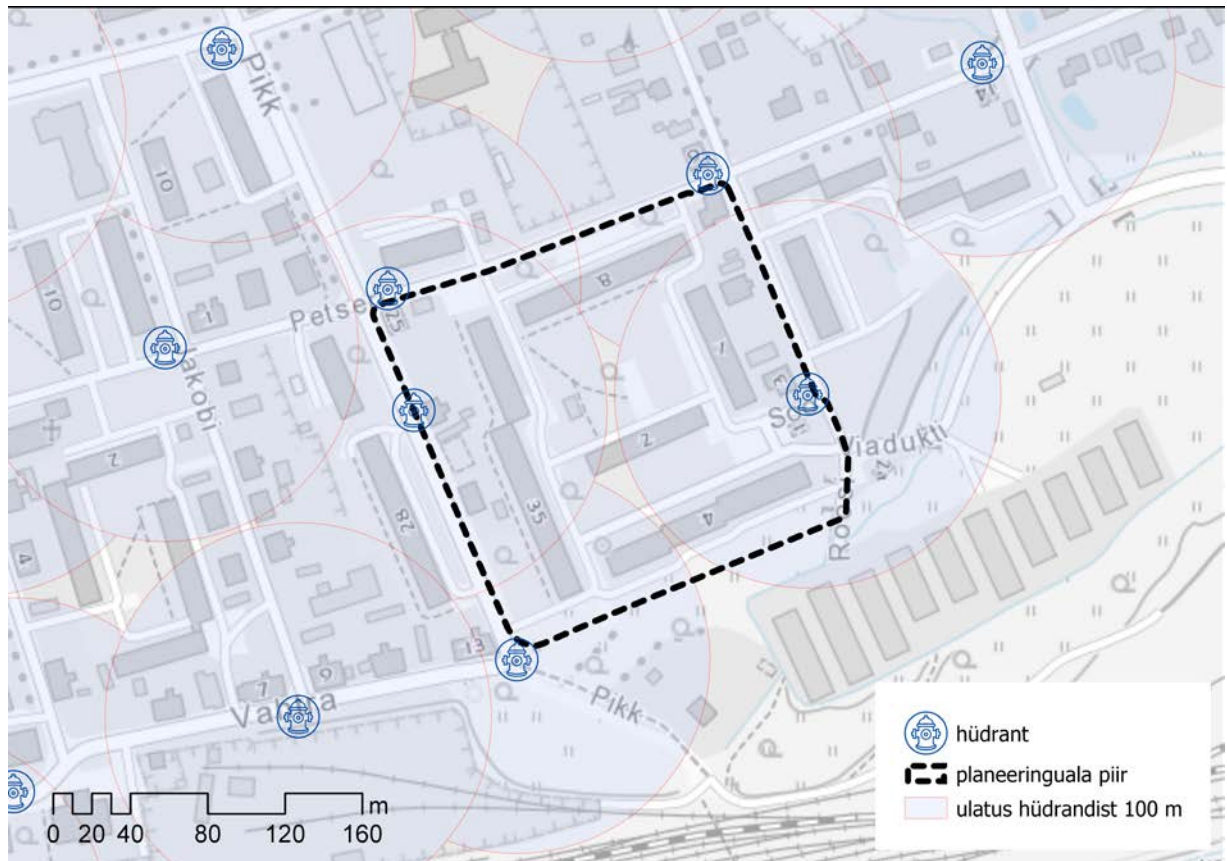
⁴ Siseministri 30.03.2017. a määruse nr 17 „Ehitistele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“ Lisa 1

⁵ Siseministri 30.03.2017. a määruse nr 17 „Ehitistele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“ Lisa 2

				(vähemalt 8 m).
Pikk tn 35	Korterelamu maa (EK)	I kasutusviis	TP2	Kasutades krundile määratud ehitusõigust hoonestusala piirides, on tagatud naaberkruntide hoonetega kuja (vähemalt 8 m).
Pikk tn 35a	Elektrienergia tootmise ja jaotamise ehitise maa (OE)	VI kasutusviis	TP3	Kasutades krundile määratud ehitusõigust hoonestusala piirides, on tagatud naaberkruntide hoonetega kuja (vähemalt 8 m).
Roosi tn 3	Üksikelamu maa (EP)	I kasutusviis	TP3	Hoonete ehitamisel kortermajale lähemeale kui 8 m tuleb kasutusele võtta tulelevikut takistavad lahendused. Hoone välissein peab vastama EI 60 nõuetele.
Roosi tn 5	Üksikelamu maa (EP)	I kasutusviis	TP3	Hoonete ehitamisel kortermajale lähemeale kui 8 m tuleb kasutusele võtta tulelevikut takistavad lahendused. Hoone välissein peab vastama EI 60 nõuetele. Roosi tn 5 ja Petseri tn 8a kruntide piirile (lähemale kui 4 m) ehitades on kohustus võtta kasutusele tulelevikut takistavad lahendused. Mõlema hoone piirile ehitatud välissein vastab EI 30 nõuetele või ühe hoone välissein EI 60 nõuetele.
Soo tn 1	Korterelamu maa (EK)	I kasutusviis	TP2	Kortermaja ja naaberkruntide hoonete vaheline kaugus on rohkem kui 4 m. Kortermajale ei seata täiendavaid tuleohutus nõudeid. Naaberkruntide hoonete ehitamisel peab kasutama tulelevikut takistavaid lahendusi.
Soo tn 2	Korterelamu maa (EK)	I kasutusviis	TP2	Kasutades krundile määratud ehitusõigust hoonestusala piirides, on tagatud naaberkruntide hoonetega kuja (vähemalt 8 m).
Soo tn 4	Korterelamu maa (EK)	I kasutusviis	TP2	Kasutades krundile määratud ehitusõigust hoonestusala piirides, on tagatud naaberkruntide hoonetega kuja (vähemalt 8 m).

Planeeringuala hoonetele ja hoonete juurdepääsudele on tagatud päästetööde meeskonna pääs ehitise iga väljapääsu juurde ning on tagatud hoonetele piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega. Korterelamute puhul on hoone seinast vähemalt 5 kuni 8 m kaugusel juurdepääsutee. Hoone ja tee vahele ei tohi paigaldada takistusi, mis võiksid takistada tuletõrjevahendite tööd.

Planeeringuala tuletõrje veevarustus on tagatud hüdrantidega (skeem 4). Viis hüdranti asuvad ringiratast ümber kvartali. Kõik planeeringuala hooned jäävad ümbritsevatest hüdrantidest kuni 100 m kaugusele. Seega on tagatud planeeringuala hoonetele välimine kustutusvesi. Planeeritud kasutusviisiga ehitiste väliskustutusvee normhulk 15 l/s on hüdrantidega tagatud.



Skeem 4. Planeeringuala lähiümbruse hüdrandid (Aluskaart: Halltoonides kaart, Maa-amet, aprill 2019).

14. Keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks

Detailplaneeringu koostamise raames on antud eelhinnang keskkonnamõjude strateegilise hindamise vajalikkuse kohta (Lisa 2). Detailplaneeringuga ei planeerita ehitisi ega tegevusi, mille käigus tuleb läbi viia keskkonnamõju strateegilist hindamist või keskkonnamõju hindamist. Planeeritud tegevustel ei ole planeeringuala ja selle lähiümbrust täiendavalt koormavaid mõjusid. Planeeringuga ei tooda piirkonda juurde midagi uut, vaid muudetakse juba loodud elukeskkonda. Planeeringu eesmärk on olemasoleva elukeskkonna parendamine, eelkõige silmas pidades elanike heaolu ja ruumikasutust mootorsõidukite parkimise korraldamisel. Planeeringu elluviimise järgselt peab praegu ruumis domineerivate mootorsõidukite asemel olema eelistatud inimene, soodustatud jalgsi ja jalgrattaga liikumise viisid.

Planeeritud tegevustega kaasnevad võimalikud mõjud, seotud peamiselt ehitustegevusega, on eeldatavalt väikesed ja nende ulatus piirneb planeeringualaga. Ehitustegevused tuleb korraldada keskkonnasõbralikult, vastavalt heale tavale ja kehtivatele normidele. Ehitustegevuse ajal on võimalik mõningane vibratsioon, tolm ja tavaolukorrast suurem jäätmete tekkimise võimalus. Ehitusperioodil tuleb tagada elanike ja ala teenindava transpordi vaba ja turvaline liikumine.

Kuna tegemist on müratundliku piirkonnaga (elamuala), siis tuleb projekteerimisel ette näha ehitismüra vähendavad meetmed.

Pärast 31.12.2020. a peavad kõik uusehitised olema liginullenergiahooned. Hoonete ehitamisel tuleb rakendada energiatõhususe nõudeid, mis tagaks energia säästmist ja võimalusel lokaalset energia tootmist. Hoonete energiatarbimise vähendamise võimalusi on otstarbekas kaaluda ka olemasolevate korterelamute rekonstrueerimisel. Rekonstrueerimisprojekti koostamisel on soovituslik projekteerida hoone selliselt, et väheneks energiatarve ja oleks tagatud alternatiivsete energiaallikate kasutamise võimalused (nt päikesepaneelid).

15. Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine

Planeeringuala kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmisel on lähtutud Eesti Standardist EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“. Planeeringulahenduse väljatöötamisel on tähelepanu pööratud järgmistele kuritegevust vähendavatele meetmetele:

- Inimlikkus mõõtkavad ehitiste planeerimine,
- Ala hea nähtavus,
- Üldkasutatava ja eraala selge eristamine,
- Alade jaotus väiksemateks osadeks,
- Ala korrastatus ja aktiivsem kasutamine.

Planeeringualal koosluse mitmekesistamine on alale elavuse tekitamisel oluline tegur. Elava kasutusega ala vähendab kuriteohirmu. Üks näide on luua haljastuse ja jalgradade võrgustikke, mis kutsuvad ala laste mängupigana kasutama. Planeeringulahendusena välja pakutud lahendus on lihtne. Planeeringuga eelistatakse autode ja jalakäijate teede omavahelist ühendamist, samas ka jagatud ruumi kasutamist. Ühendusteel tagavad juurdepääsud ka kõigile elukondlikele hoonetele.

Planeeringuga kavandatud ehitiste edasises projekteerimises ja kasutamises tuleb järgida järgmiseid kuritegevuse riske vähendavaid põhimõtteid:

- Planeeringuala kortermajade vahele ehitisi projekteerides järgida, et uus ehitiste ja olemasolevate hoonete vaheline nähtavus on hea ning valgustatud,
- Territoorium ja sekke lähialad on korrastatud,
- Eraaladele võõraste juhuslik sattumine on piiratud,
- Peremehetunnet on suurendatud atraktiivse maastikukujunduse ja arhitektuuriga.

Eelnevalt loetletud meetmed loovad sobilikud tingimused sotsiaalse kontrolli ja omanditunde tekkeks. Suur mõju kuritegevuse riskide vähendamisel on ehitusjärgsel korrashoiul.

16. Servituutide vajadus

Servituudi seadmise vajadus on toodud tabelis 4. Servituutide vajadust on hinnatud planeeringuala piirides. Kruntidel, kuhu on planeeritud tehnovõrke või -rajatisi seatakse isiklik kasutusõigus või määratakse kinnisasja omanikule talumiskohustus, kui tehnovõrk või -rajatis ehitatakse avalikes huvides

ning vastab asjaõigusseaduse § 158¹ sätestatud tingimustele. Olemasolevate tehnovõrkude või -rajatiste seadustamiseks on vajalik sõlmida isiklik kasutusõigus, kui vastav asjaõigusleping ja kinnistusraamatu märke senini puudub. Tehnovõrkude ja -rajatiste servituudi ettepanek on rajatise kaitsevööndi ulatus, mis seatakse rajatist teenivale kinnisasjale tehnovõrgu või -rajatise valdaja kasuks.

Tabel 4. Servituudu seadmise vajadus.

Kinnisomandi kitsendust põhjustav objekt	Valitsev kinnisasi või isik, kelle kasuks servituut seatakse	Teeniv kinnisasi	Servituudi sisu
Avalikult kasutatav parkimisrajatis	Kohalik omavalitsus	Soo tn 4	Avaliku parkimisrajatise ehitamiseks ja kasumiseks Soo tn 4 krundi osa avalikult kasutatavaks määramine (ca 60 m ²).
Juurdepääs avalikult kasutatavale tee	Pikk tn 35a /Elektrilevi OÜ	Pikk tn 33 Pikk tn 35	Juurdepääsu tagamine Pikk tn 35a krundil asuvale alajaamale.
Veevarustus	AS Valga Vesi	–	Uusi tehnovõrke ja -rajatise ei ole planeeritud. Vajadusel seatakse servituut olemasolevate rajatiste talumiseks.
Reoveekanaliseatsioon	AS Valga Vesi	–	Uusi tehnovõrke ja -rajatise ei ole planeeritud. Vajadusel seatakse servituut olemasolevate rajatiste talumiseks.
Sademevesi	AS Valga Vesi	–	Uusi tehnovõrke ja -rajatise ei ole planeeritud. Vajadusel seatakse servituut olemasolevate rajatiste talumiseks. Kui planeeringuala sademevee ärajuhtimise rajatised antakse üle AS Valga Vesi, siis lepatakse kokku ka servituudi sisu ja tingimused.
Elektrivarustus	Elektrilevi OÜ	–	Uusi tehnovõrke ja -rajatise ei ole planeeritud. Vajadusel seatakse servituut olemasolevate rajatiste talumiseks.
Välisvalgustus	AS Valga Vesi	–	Kui planeeringuala välisvalgustus antakse üle AS Valga Vesi, siis lepatakse kokku ka servituudi sisu ja tingimused.
Soojavarustus	AS Utilitas Eesti	–	Uusi tehnovõrke ja -rajatise ei ole planeeritud. Vajadusel seatakse servituut olemasolevate rajatiste talumiseks.
Telekommunikatsioonivarustus	AS Eesti Raudtee	–	Uusi tehnovõrke ja -rajatise ei ole planeeritud. Vajadusel seatakse servituut olemasolevate rajatiste

			talumiseks. AS Eesti Raudtee omandis olevatele liinirajatistele on ette nähtud kaitsevööndi ulatuses isikliku kasutusõiguse seadmine.
--	--	--	---

17. Planeeringu elluviimise kava

Kehtestatud detailplaneering on aluseks ehitus- ja kujundusprojekti koostamisel ja maakorralduslike toimingute läbiviimisel. Järgnevad ehitusprojektid peavad olema koostatud kehtivatele projekteerimismääradele ja heale projekteerimistavale vastavalt.

Planeeringuga kavandatud väikeelamute ja ärilisel eesmärgil kasutatava krundi ehitusõigus realiseeritakse krundi omanike poolt. Korterelamutega kruntide juurdepääsuteede, abiehitiste ja ühiselt kasutatava ruumi väljaehitamine eeldab koostööd kõigi korteriühistute vahel. Planeeringu ruumilahendus ei ole terviklik ja eesmärgipäraselt kasutatav kui väljaehitamine toimub krundipõhiselt. Projekteerimise käigus võib kaaluda projekti etapilist realiseerimise võimalust. Etappide vahepealsel perioodil peab olema tagatud elanike ja teenindava transpordi vaba liikumine ja ala heakorras olekus. Korterelamute vaheliste ehitiste väljaehitamise ja haldamise kohustus lasub korteriühistutel või korteriomanikel. Ka kruntidele projekteeritava välisvalgustuse väljaehitamise ja haldamise kohustus on korteriühistutel või korteriomanikel, kui enne projekteerimise asumist ei sõlmita kohaliku omavalitsusega kokku teist.

Planeeringualal uute tehnovõrkude ja -rajatiste väljaehitamise vajadus puudub, mis on seotud hoonete varustamisega.

Kõikide tehnovõrkude ja -rajatiste talumiseks tuleb seada servituut ja sõlmida asjakohased notariaalsed lepingud ning teha vastavasisuline kanne kinnistusraamatusse.

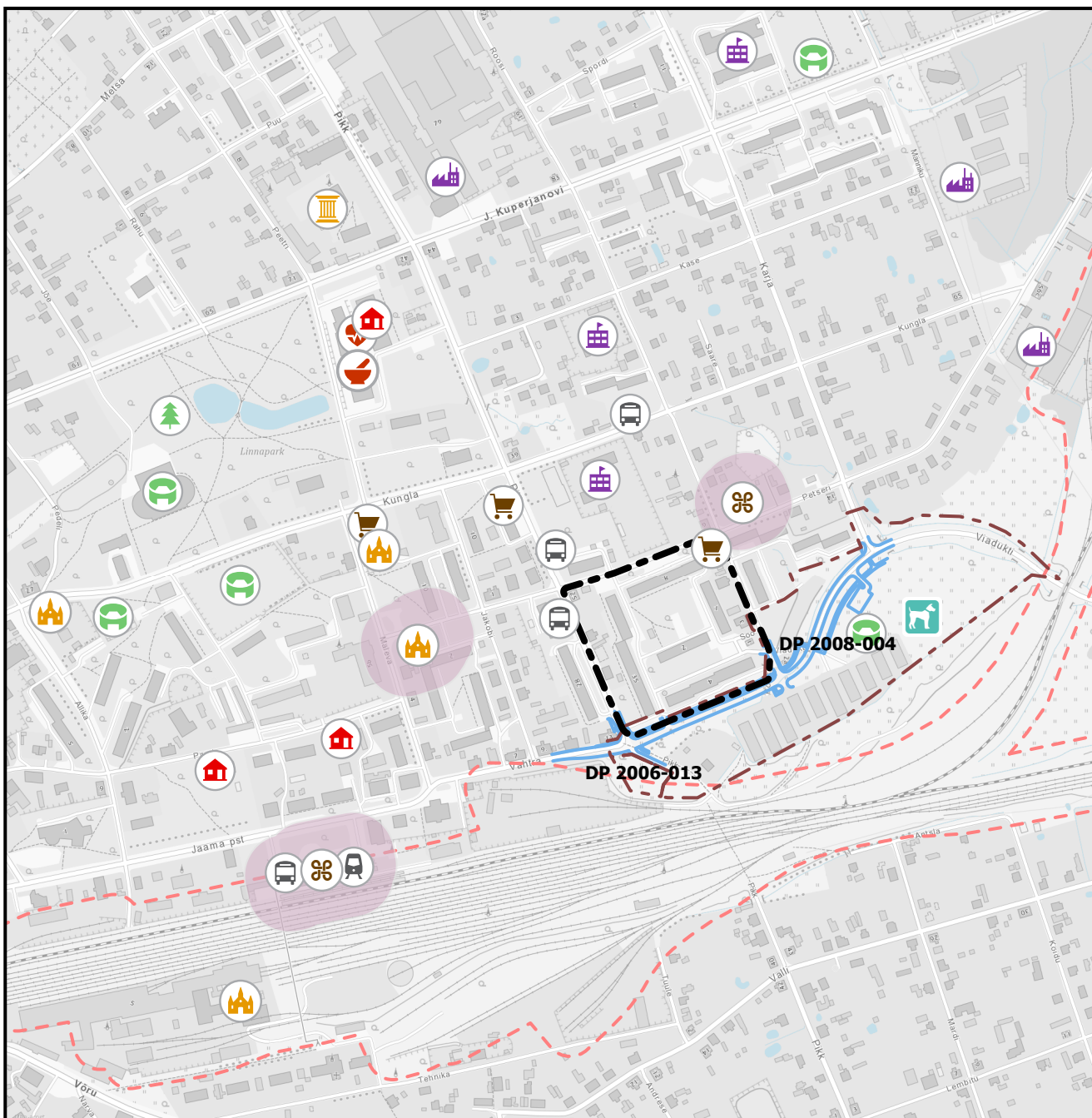
Planeeringualale kavandatud avalikult kasutatav tänav ja parkimisrajatis koos külgneva haljastuse ja välisvalgustusega ning vajalike tehno-rajatistega (nt sademevee ärajuhtimine) on kohaliku omavalitsuse kohustus. Nimetatud tegevused toimuvad Soo tänav krundil. Soo tänav krundi parkimisrajatise rajamiseks on vaja kohalikul omavalitsusel omandada avalikes huvides Roosi tn 1 kinnistu ja Soo tänav ning Roosi tn 1 katastriüksuste liitmise teel moodustada uus Soo tänav katastriüksus. Kui kinnisasja omanikuga kokkulepet ei saavutata tuleb kaaluda sundvõõrandamist, sest kehtestatud detailplaneeringu terviklahenduse eesmärk ei ole saavutatav kinnisasja omandamata.

Kehtestatud detailplaneeringu eelduseks on Vahtra tänav pikenduse ja sellega seotud sademevee süsteemi väljaehitamine. Kui on selgunud, et Vahtra tänav pikenduse väljaehitamine ei teostu enne planeeringu realiseerimist, siis on lubatud ühendusteade lahendused projekteerida erinevalt planeeringu lahendusest. Ühendusteade lahendatakse olemasolevate piirnevate tänavate kaudu. Võimalusel projekteeritakse kaks varianti.

Kehtestatud detailplaneeringu elluviimisega ei tohi kolmandatele isikutele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et ehitatavad ehitised ei kahjusta naaberkinnistute kasutamise võimalusi, ei ehitamise perioodil ega ka hilisema kasutamise käigus. Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud hüvitab ehitise igakordne omanik, kelle poolt kahju põhjus lähtus.

DETAILPLANEERINGU JOONISED:

1. Situatsiooniskeem ja linnaehituslikud seosed
2. Olemasolev olukord
3. Planeeringu põhijoonis
4. Linnaehituslik lahendus
5. Tehnovõrkude ja kitsenduste joonis



Leppemärgid



planeeringuala piir



kehtiva detailplaneeringuga ala



projekteeritud Vahtra tänav



raudtee kaitsevööndi ulatus 30 m



lasteaed/ kool



kauplus



spordiehitis



park



haigla



apteek



hoolekandeaustus



bussipeatus



raudteejaam



koorteplats



ettevõtlusala



muuseum



kirik



kinnismälestis



mälestise kaitsevööndi ulatus 50 m



Valga Vallavalitsus
Puiestee tn 8
Valga linn
Valga vald 68203
valga@valga.ee
tel 766 9900

Planeeringu koostaja

Lenna Hingla

Kuupäev

08.04.2019

Töö nimetus

**Pika, Roosi, Petseri ja Soo tänavate
vahelise kvartali detailplaneering**

Joonis

Situatsiooniskeem ja linnaehituslikud seosed

Töö nr

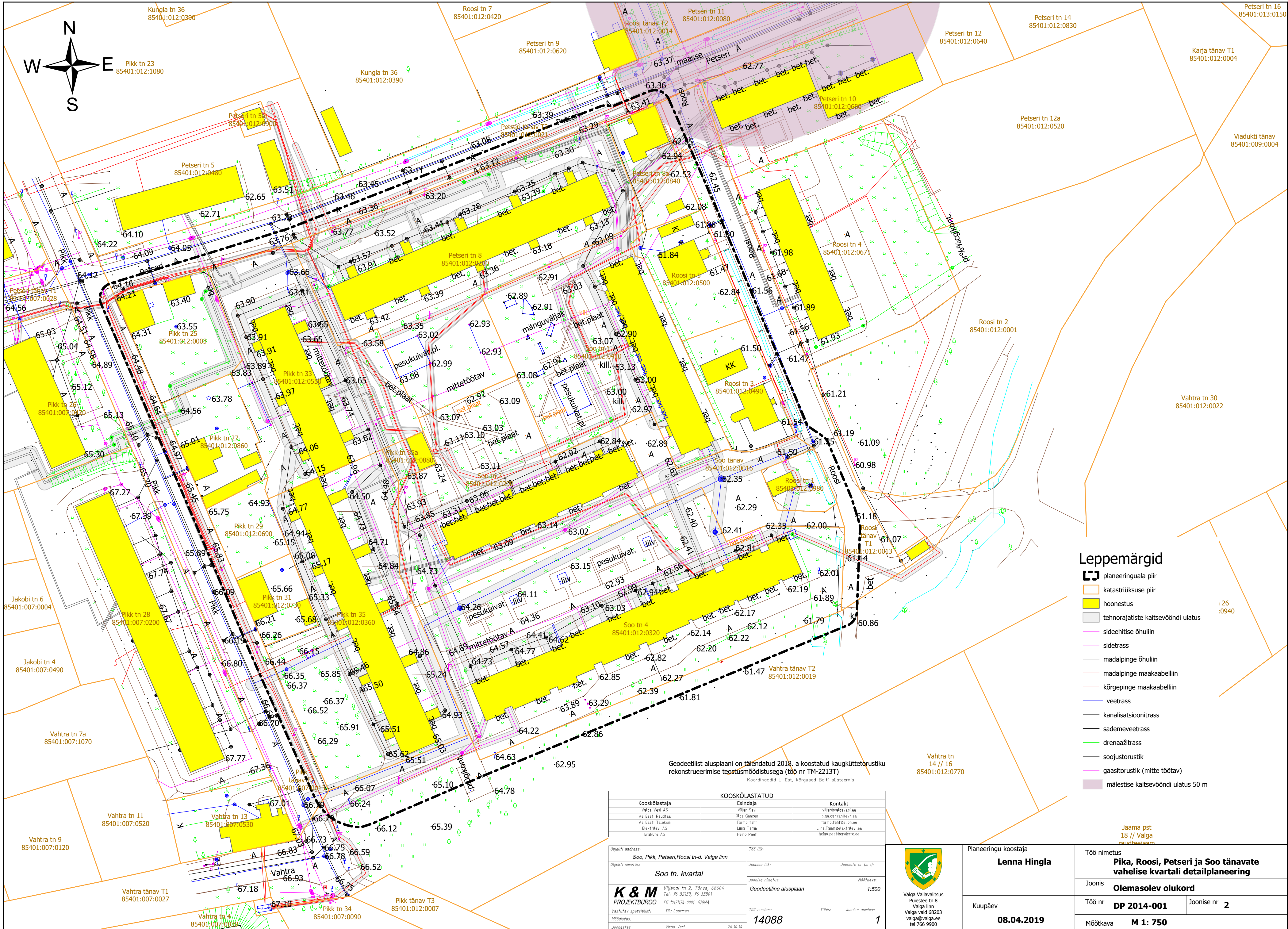
DP 2014-001

Joonise nr

1

Mõõtkava

M 1: 7 500



- Leppemärgid**
- planeeringuala piir
 - katastriüksuse piir
 - hoonestus
 - tehnorajatiste kaitsevööndi ulatus
 - sideehitise õhuliin
 - sidetrass
 - madalpinge õhuliin
 - madalpinge maakaabelliin
 - kõrgpinge maakaabelliin
 - veetrass
 - kanalisatsioonitrass
 - sademeveetrass
 - drenaazitrass
 - soojustorustik
 - gaasitorustik (mitte töötav)
 - mälestise kaitsevööndi ulatus 50 m

Geodeetilist alusplaani on täiendatud 2018. a koostatud kaugkütetorustiku rekonstrueerimise teostusmöödlisusega (töö nr TM-2213T)

Koordinaadid L-Est, kõrgused Balti süsteemis

KOOSKÖLASTATUD		
Kooskõlastaja	Esindaja	Kontakt
Valga Veski AS	Viljar Savi	viljar@valgasveski.ee
As Eesti Raudtee	Olga Ganzen	olga.ganzen@eesti.ee
As Eesti Telekom	Tarmo Tähit	tarmo.tahit@eesti.ee
Elektrilevi AS	Lina Tamm	lina.tamm@elektrilevi.ee
Erakoh AS	Helmo Peet	helmo.peet@erakoh.ee

Objekti aadress:	Soo, Pikk, Petseri, Rooski tn-d, Valga linn	
Objekti nimetus:	Soo tn. kvartal	
K & M PROJEKTIBÜROO		
Viljandi tn 2, Tõrva, 68604		
Tel: 76 32159, 76 33301		
EG 1017174-0001 6PMA		
Vastutav spetsialist:	Tiit Looman	
Möödlisus:		
Joonistaja:	Viljo Veri	24.10.14
Töö liik:	Joonise nr (arv):	
Joonise liik:	Joonise nr (arv):	
Joonise nimetus:	Geodeetiline alusplaan	
Möödlisus:	1:500	
Töö number:	14088	
Tähis:	Joonise number:	
	1	



Valga Vallavalitsus
Püüesee tn 8
Valga linn
Valga vald 68203
valga@valga.ee
tel 766 9900

Planeeringu koostaja
Lenna Hingla

Kuupäev
08.04.2019

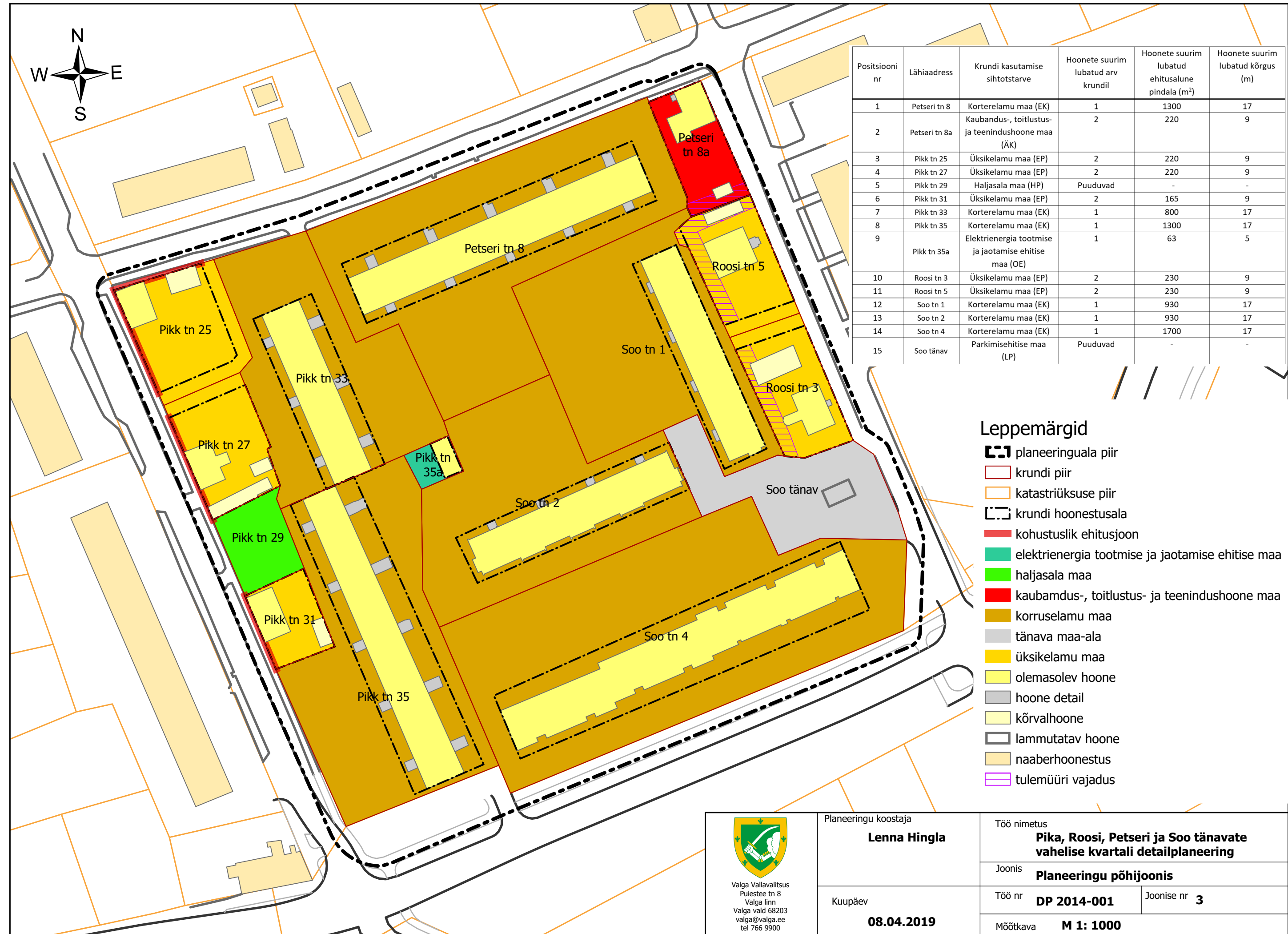
Töö nimetus
Pika, Rooski, Petseri ja Soo tänavate vahelise kvartali detailplaneering

Joonis
Olemasolev olukord

Töö nr
DP 2014-001

Joonise nr
2

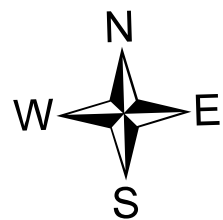
Möödlisus
M 1: 750



Positsiooni nr	Lähiaadress	Krundi kasutamise sihtotstarve	Hoonete suurim lubatud arv krundil	Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala (m²)	Hoonete suurim lubatud kõrgus (m)
1	Petseri tn 8	Korterelamu maa (EK)	1	1300	17
2	Petseri tn 8a	Kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoone maa (ÄK)	2	220	9
3	Pikk tn 25	Üksikelamu maa (EP)	2	220	9
4	Pikk tn 27	Üksikelamu maa (EP)	2	220	9
5	Pikk tn 29	Haljasala maa (HP)	Puuduvad	-	-
6	Pikk tn 31	Üksikelamu maa (EP)	2	165	9
7	Pikk tn 33	Korterelamu maa (EK)	1	800	17
8	Pikk tn 35	Korterelamu maa (EK)	1	1300	17
9	Pikk tn 35a	Elektrienergia tootmise ja jaotamise ehitise maa (OE)	1	63	5
10	Roosi tn 3	Üksikelamu maa (EP)	2	230	9
11	Roosi tn 5	Üksikelamu maa (EP)	2	230	9
12	Soo tn 1	Korterelamu maa (EK)	1	930	17
13	Soo tn 2	Korterelamu maa (EK)	1	930	17
14	Soo tn 4	Korterelamu maa (EK)	1	1700	17
15	Soo tänav	Parkimisehitise maa (LP)	Puuduvad	-	-

- planeeringuala piir
- krundi piir
- katastriüksuse piir
- krundi hoonestusala
- kohustuslik ehitusjoon
- elektrienergia tootmise ja jaotamise ehitise maa
- haljasala maa
- kaubamodus-, tootlustus- ja teenindushoone maa
- korruselamu maa
- tänava maa-ala
- üksikelamu maa
- olemasolev hoone
- hoone detail
- kõrvalhoone
- lammutatav hoone
- naaberhoonestus
- tulemüüri vajadus

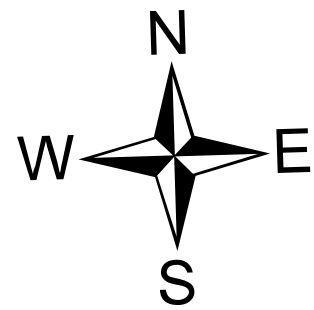
 Valga Vallavalitsus Puiestee tn 8 Valga linn Valga vald 68203 valga@valga.ee tel 766 9900	Planeeringu koostaja	Töö nimetus		
		Lenna Hingla Pika, Roosi, Petseri ja Soo tänavate vahelise kvartali detailplaneering		
	Kuupäev	Joonis	Planeeringu põhijoonis	
		Töö nr DP 2014-001	Joonise nr	3
08.04.2019	Mõõtkava			
	M 1: 1000			



Lepemärgid

- planeeringuala piir
- krundi piir
- krundi hoonestusala
- olemasolev hoone
- hoone detail
- kõrvalhoone
- lammutatav
- naaberhoonestus
- likvideeritav objekt
- kohustuslik ehitusjoon
- tulemüüri vajadus
- olemasolev puu
- planeeritav puu
- planeeritav põõsas
- puhke- ja mänguala
- murukivi
- parkimisrajatis
- rahustatud liiklusega tee
- jalakäigu
- juurdepääs krundile
- jalgrattaparkla
- jalgte
- väikeelamu õueala
- krundi haljastatud osa
- jäätmekonteinerite/ prügimaja asukoht
- p6 parkimiskohtade arv parkimisalal

 Valga Vallavalitsus Puiestee tn 8 Valga linn Valga vald 68203 valga@valga.ee tel 766 9900	Planeeringu koostaja Lenna Hingla		Töö nimetus Pika, Roos, Petseri ja Soo tänavate vahelise kvartali detailplaneering	
	Kuupäev 14.10.2019		Joonis Linnaehituslik lahendus	
			Töö nr DP 2014-001	Joonise nr 4
			Mõõtkava M 1: 1000	



Leppemärgid

- planeeringuala piir
- avalikuks kasutamiseks määramine
- planeeritud sademevesi
- projekteeritud sademevesi
- projekteeritud kraav
- sideehitise õhuliin
- sidetrass
- madalpinge õhuliin
- madalpinge maakaabelliin
- kõrgepinge maakaabelliin
- veetrass
- sademeveetrass
- drenaažitrass
- kanalisatsioonitrass
- krundi piir
- likvideeritav objekt
- olemasolev hoone
- hoone detail
- kõrvalhoone
- lammutatav
- naaberhoonestus
- juurdepääs krundile
- Jalgratta_parkla
- kõnnitee piirjoon
- sõidutee piirjoon
- olemasoleva kõnnitee või sõidutee äär
- jalgtee
- murukivi
- parkimisrajatis
- olemasolev puu
- planeeritav puu
- planeeritav põõsas
- rahustatud liiklusega tee
- jalakäigu
- väikeelamu õueala
- krundi haljastatud osa
- jäätmekonteinerite/ prügimaja asukoht



Planeeringu koostaja Lenna Hingla	Töö nimetus Pika, Rooski, Petseri ja Soo tänavate vahelise kvartali detailplaneering		
	Joonis Tehnovõrkude ja kitsenduste joonis		
	Kuupäev 14.10.2019	Töö nr DP 2014-001	Joonise nr 5
		Mõõtkava M 1: 750	

LISAD:

- Lisa 1. Planeeringuala parkimiskorralduse analüüs
- Lisa 2. Eelhindang Valga linna Pika, Petseri, Roosi ja Soo tänavate vahelise kvartali detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkuse kohta
- Lisa 3. Kooskõlastamise ja koostöö koondtabel
- Lisa 4. Planeeringulahenduse ruumiline illustratsioon

Lisa 1. Planeeringuala parkimiskorralduse analüüs

Valga linna Pika, Petseri, Roosi ja Soo tänavate vahelise kvartali korterelamute planeeringuala parkimiskorralduse analüüsi eesmärk on saada lähteandmed alale koostatava detailplaneeringu liikluskorralduse põhimõtete määramiseks, mille kaudu on võimalik muuta väärtuslikumaks ning inim- ja keskkonnasõbralikumaks, kuid ka ohutumaks planeeritava piirkonna elukeskkond. Planeeringuala korteriühistud on teadvustanud, et nende hallatavate kortermajade vahelisel alal on suurenenud vajadus parkimiskohtade järele. Maa-alad, mis on kohandatud sõidukite parkimiseks ei ole piisava suurusega, et elanike ja külaliste sõidukid saaksid reeglite päraselt pargitud. Planeeringuala parkimiskorralduse analüüsi koostamisel tuginetakse paikvaatluse käigus kogutud andmetele. Vaatlused viidi läbi 2014. aasta 19. septembril (kell 12.00-13.00), 26. septembril (kell 13.30-14.00), 22. oktoobril (kell 22.00-22.20) ja 29. jaanuaril (kell 21.10-21.30) ning 04. jaanuaril 2019. a (kell 12.10-12.45 ja 21.50-22.05). Vaatluse käigus loendati pargitud mootorsõidukid ja kaardistati pargitud sõidukite asukohad. Andmete kogumise eesmärk oli saada ülevaade planeeringuala parkimise hetkeolukorrast ja võrrelda tulemust liiklusseaduses¹ kehtestatud normidega ja Eesti Standard EVS 843:2016 „Linnatänavad“ tingimustega.

Kolmel korral on andmeid kogutud päevasel ajal ja kolmel korral tööpäevade öhtutundidel. Päevasel ajal on parkimiskoormus alal kaks korda väiksem võrreldes öhtuse ajaga. Päevasel ajal on planeeringualale pargitud kuni 83 sõiduauto ja öhtusel ajal kuni 150. Skeemil 1 illustreeritud paikvaatluse tulemusi. Skeemile on kantud planeeringualal pargitud sõidukid.

Parkimiskoormuse suurenemine öhtuti on ka põhjendatud, kuna elanikud on siirdunud koju ning parkinud oma sõidukid elukoha lähedusse. Mootorsõidukite parkimise võimalused vabaplaneeringuga alal on piiratud. 80-ndatel aastatel kortermajade hoonestust kavandades kehtisid tänasest erinevad parkimisnormid ning suure autostumisega ei osatud arvestada. Samuti oli hoonestuse kavandamise hetkel eelistus ja tava hoida mootorsõidukit garaažiboksis. Selle tarbeks on Vahtra tänavale rajatud 253 garaažiboksi.

Praegu eelistatakse hoida mootorsõidukeid võimalikult lähedal oma elukohale. Vabaplaneeringuga kortermajade elanikud on püüdnud saavutada omavahel kokkuleppeid ja kehtestanud reegleid. Parkimise korraldamiseks on tähistatud parkla ja parkimiskohad Petseri tn 8 kortermaja juures (foto 3). Parkimise korraldamisel on arvestatud kortermaja teenindava krundi võimalustega ja suurusega.

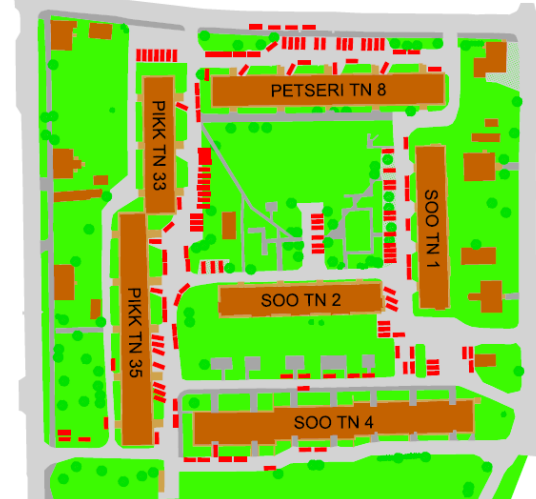
19. september 2014 (päeval)



26. september 2014 (päeval)



30. oktoober 2014 (õhtul)



29. jaanuar 2014 (õhtul)



04. jaanuar 2019 (päeval)



04. jaanuar 2019 (õhtul)



■■■ pargitud sõiduauto

Skeem 1. Paikvaatluse tulemused.



Foto 1. Parkimiskorraldus Petseri tn 8 kortermaja territooriumil

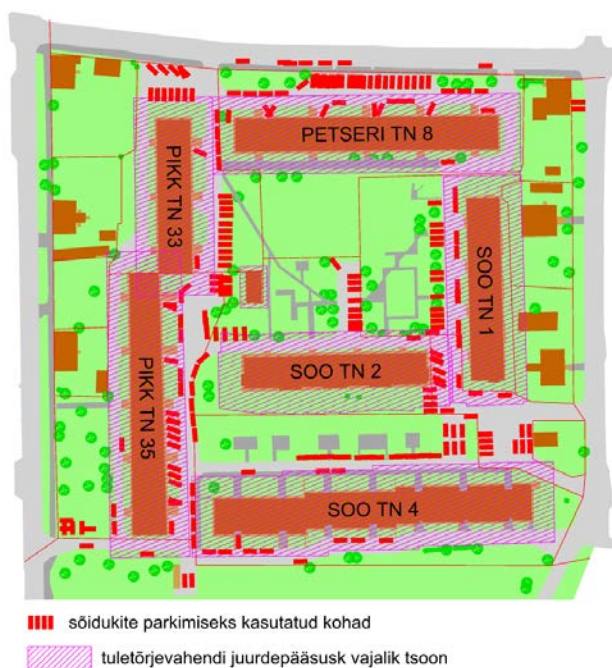
Teiste majade juures on parkimise alad ja parkimiskohad tähistamata. Mootorsõidukid pargitakse võimalikesse vabadesse kohtadesse: õueala teede äärde, murule, trepikoja sissepääsude kõrvale. Murualade porile sõitmise takistamiseks on murualade äärtesse paigaldatud maakive või siis laotud killustiku kiht. Foto 4 on illustreeriv näite vabaplaneeringuga ala mootorsõidukite parkimisviisidest ja võimalustest.



Foto 2. Näiteid parkimisviisidest ja parkimisvõimalustest planeeringualal

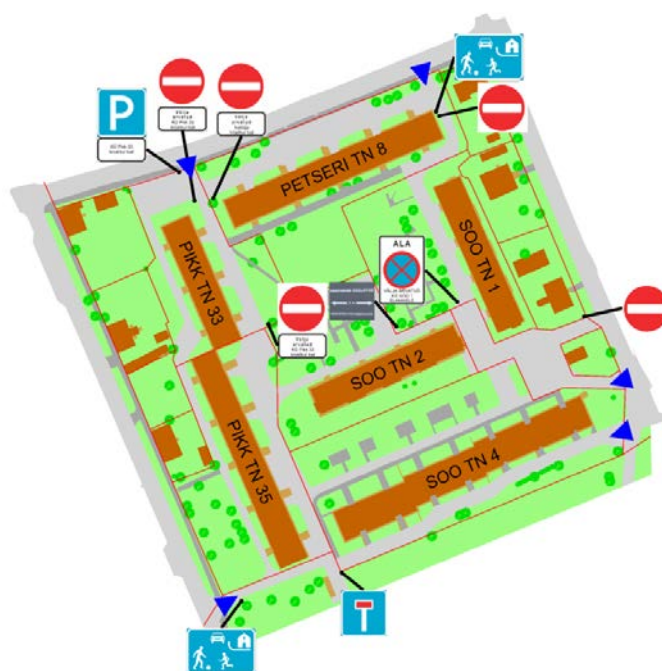
Selliselt parkides on takistatud juurdepääsud operatiivsõidukitele. Hoonele tuletõrjevahendiga juurdepääsuks peab olema vähemalt 3,5 m laiune juurdepääsutee, mis on soovitatav rajada ringsõiduna¹. Skeemil 2 on näha, et praeguses parkimiskorralduse juures on oluliselt eiratud tuleohutuse nõudeid.

¹Eesti Standard EVS 812-7:2018 Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded, Eesti Standardikeskus



Skeem 2. Pargitud sõidukid ja tuletõrjevahendi juurdepääsuks vajalik tsoon

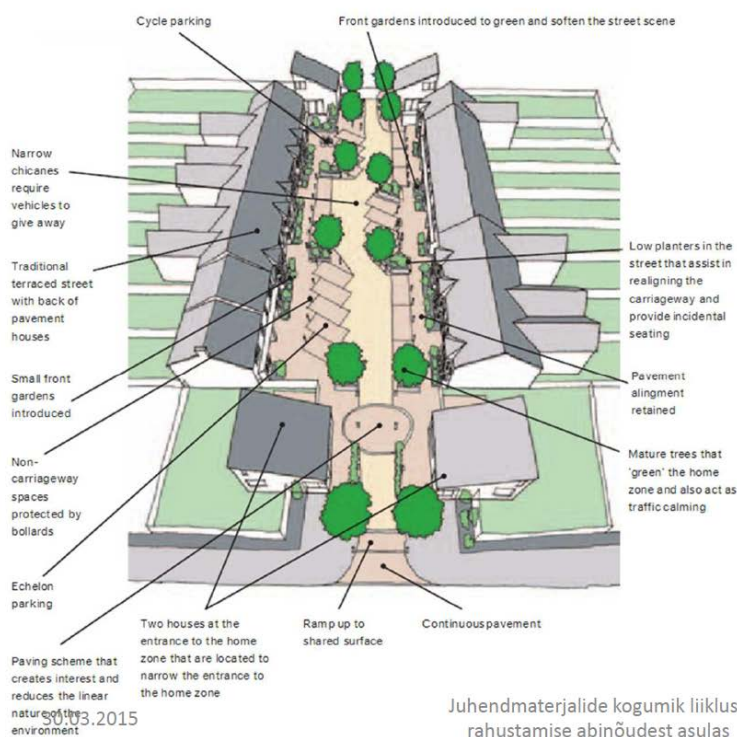
Samas on kortermajade valdajad asunud piirama mootorsõidukite arvu oma territooriumil sissesõitu piiravate märkidega. Paigaldatud on liiklusmärke „õueala“ ja „sissesõidu keeld“ koos lisatahvliga, mis lubab territooriumile siseneda üksnes korteriühistu kirjalikul loal. Kaootiliselt paigaldatud märkidega ei ole võimalik saavutada soovitud eesmärki. Kortermajade kvartali juurdepääsuteedel olevad liiklusmärgid ei ole omavahel kooskõlas. Sisenemine õuealale ja sellest väljumine ei ole üheselt ja hõlpsasti tajutav. Skeemile 3 on kantud planeeringualal asuvad liiklusmärgid ja võimalikud juurdepääsuteed.



Skeem 3. Juurdepääsuteed ja liiklusmärgid planeeringualal

Liiklusseaduse¹ tähenduses on õueala jalakäijate ja sõidukite samaaegseks liiklemiseks ettenähtud ala, kus ehituslike või muude vahenditega on vähendatud sõidukite kiirust ning mille sisse- ja väljasõiduteed on tähistatud õueala liikluskorda kehtestavate liikluskorraldusmärkidega. Õuealal tohib sõidukiga liikuda kuni 20 kilomeetrise tunni kiirusega, kui jalakäija või robotliikur on vahetusläheduses tohib sõiduk liikuda jalakäija või robotliikuri kiirusega. Õuealale tohib mootorsõidukiga sõita vaid peatumiseks või parkimiseks. Parkida tohib ainult tähistatud parklas. Parkla puudumise korral võib parkimiseks kasutada ka teed, kui ei takistata jalakäijat ega muudeta võimatuks teiste sõidukite liiklust. Õuealal ei tohi juht jalakäijat ohustada ega takistada, vajaduse korral tuleb sõiduk seisma jätta. Samas ka jalakäija ja õuealal mängivad lapsed ei tohi juhti põhjendamatult takistada. Õueala liikluskord eeldab ruumi jagamist ja selle kasutajate mõistvat suhtumist ning arvestamist teineteisega. Sellest tulenevalt on otstarbekas õueala kujundamist läbi viia kaasava protsessina, mille käigus saab seal elav kogukond väljendada oma soove ja hinnata vajadusi. Ühise ruumi kujundamisel lepitakse kokku, milliseid kujunduslikke ja liiklust rahustavaid elemente kasutatakse: teekattematerjal, teekitsendused, tõkendeid, haljastust, tänavamööblit.

Õueala kujundamise skeem ning “enne ja pärast” liikluslahenduse näide



Juhendmaterjalide kogumik liikluse
rahustamise abinõudest asulas



38

Skeem 4. Näide õueala kujundamisest läbi liikluslahenduse (Allikas: R. Rom, 2014. Juhendmaterjalide kogumik liikluse rahustamise abinõudest asulas)

Käesoleva planeeringuala liikluskorralduse põhimõtete määramisel on otstarbekas kehtestada kvartalile õuealale kehtivad reeglid ja põhimõtted. Vabaplaneeringuga alal moodustavad kortermajad neljast küljest piiratud siseõue. Alale sisenetakse mootorsõidukitega üksnes, kas parkimise või peatumise eesmärgil.

Vajadus kvartalit läbivaks liikluseks puudub. Ühest suunast teise liikumiseks on kasutatavad Pikk ja Petseri tänav ning projekteeritud Vahtra tänav.

Õueala põhimõtet arvestades on ideaalne planeerida kvartalis parkimisalad. Eesti Standardiga EVS 843:2016 „Linnatänavad“ on kehtestatud parkimisnormatiivid olemasolevatele kortermajadele korterisuurust arvestades (tabel 1).

Tabel 1. Elamute parkimisnormatiiv (parkimiskoht/korter)

Elamu liik	Parkimiskohti elanike tarbeks
1-2-toaline korter	0,7
3- ja enama toaline korter	0,9

Planeeringuala kortermajade parkimisvajadus standardi järgi on arvutatud tabelis 2.

Tabel 2. Planeeringuala kortermajade parkimiskohtade norm

Kortermaja	1-2-toaliste korterite arv	≥ 3-toaliste korterite arv	Parkimiskohtade arv normatiivi järgi
Petseri tn 8	35	40	61
Soo tn 1	35	20	43
Soo tn 2	32	23	43
Soo tn 4	48	38	68
Pikk tn 33	25	20	36
Pikk tn 35	35	40	61
Parkimiskohtade arv kokku			312

Planeeringuala kortermajade parkimisvajadus normatiivi järgi on kokku 312 parkimiskohta. Paikvaatluse käigus loendati, et kõige rohkem parkis kortermajade vahel korraga 150 sõiduauto. See on kõigest 48 % normatiiviga kehtestatud parkimiskohtade vajadusest. Standardi kohaselt peavad arvutatud parkimiskohad asuma ehitisega samal krundil või kortermajade kvartali territooriumil. Standard välistab parkimiskohtade planeerimise tänavale. Kohaliku omavalitsuse nõusolekul võib kavandada parkimiskohti ka väljaspoole planeeringuala üldkasutatavatesse parklatesse tingimusel, et need parkimisalad jäävad elukohast jalgsikäigu kaugusele (kuni 300 m).

Standardiga soovitatakse õuealal parkimiseks kasutada kvartali servasid. See soovitus jätab õueala keskmesse võimaluse rajada väljaku puhkamiseks ja lastele mänguala. Antud planeeringualal on hoonestus paigutatud üsna kvartali äärtesse ja võimalused kvartali servadesse parkimisalasid planeerida on vähe. Parkimiskohtade kavandamine üksnes kvartali äärealadele ei võimalda kogu parkimise lahendamist ja ei oma piisavat vaba ruumi normi täitmiseks. Parkimiskorralduse planeerimisel tuleb teha valikuid ja leida piirkonna elanikele kõige sobivam lahendus.

Parkimispõhimõtete määramisel on võimalik välja tuua kolm erinevat võimalust:

1. Parkimisvajadus rahuldatakse kortermaja teenindamiseks määratud maaüksusel. Arvesse võetakse elanike soovi ja paikvaatluse tulemusi. Põhimõtteliselt tuleb kogu kortermaja

teenindusmaa planeerida parkimiskohtade tarbeks. Teenindusmaa täisparkimine ei anna võimalust elukeskkonna kvaliteedi tõstmiseks ja ühiselt kasutatava ruumi kavandamiseks. Ümbritsevas ruumis on domineerival kohal mootorsõidukid.

2. Säilitatakse olemasolev parkimiskohtade arv, mis tuleneb paikvaatlusest (reaalne vajadus). Eeldades, et pargitavate sõidukite hulk oluliselt enam ei suurene. Kvartali juurdepääsuteedel keelatakse parkimine, parkimisvõimalus tagatakse elukoha lähedal, selleks määratud aladel. Kortermajade vahelise ruumi kasutamisel ei lähtuta maaüksuse piiridest. Põhimõtete väljatöötamisel eelistatakse jagatud ruumi ja liikluse rahustamise põhimõtete kasutamist.
3. Standardist tulenev parkimiskohtade vajadus või kokkulepitud protsent normist rahuldatakse osaliselt kortermaja teenindamiseks määratud maaüksusel. Parkimiskohad, mis ei mahu teenindusmaale planeeritakse jalgikäigu kaugusele avalikule parkimisplatsile. Stsenaarium ei eelda kortermajade vahelisel alal parkimiskohtade jagamist naabermaja elanikega. Vajadus on planeeringuala läheduses leida võimalused avaliku parkimisplatsi rajamiseks.

Ükskõik, millise lahenduse kasuks otsustatakse tuleb maa-ala planeerimisel ja selle ehitus- või kujundusprojekti koostamisel arvestada järgmiste standardis välja toodud tingimustega, et luua planeeritavale alale piisavalt juurdepääsu- ja parkimisvõimalusi, kuid samas säilitada inim- ja keskkonnasõbralikum elukeskkond:

- Õuealale sisenemine ja selt väljumine peab olema üheselt ja hõlpsasti tajutav,
- Parkimiskohad kavandada elamu akendega seinast vähemalt 8 m kaugusele,
- Parkla planeerimisel arvestada ehitise ja krundi proportsioonidega,
- Lahendada parklate ja kortermajade vahelised jalgteed ja liikumissuunad,
- Kavandada jalgrattaparklad kortermajade lähedale (kavandada vähemalt 10% standardiga seatud normist. Norm on 1 parkimiskoht 40 suletud brutopinna kohta (m^2) või 1 parkimiskoht 0,5 korteri kohta),
- Määrata haljastatavad alad ja haljastamise põhimõtted,
- Parklad on soovitatav jagada haljastusega kuni 20 autokohaga osadeks,
- Parkimisala tuleb eraldada muust keskkonnast 3 m kuni 5 m laiuse põõsaste- või puudereaga,
- Kavandada 1 koht puuetega inimeste sõidukile vähemalt iga 50 parkimiskoha kohta,
- Puuetega inimese sõidukite parkimiskoha kaugus sihtpunktist peaks olema 10 m kaugusel,
- Hoonele tuletõrjevahendiga juurdepääsuks peab olema vähemalt 3,5 m laiune juurdepääsutee, mis on soovitatav rajada ringiratast ümber hoone,
- Juurdepääsutee peab üldjuhul asuma hoone seinast 5-8 m kaugusel.

VALGA LINNAVALITSUS

EELHINNANG

***Valga linna Pika, Petseri, Roosi ja Soo tänavate vahelise kvartali
detailplaneeringu keskkonnamõjude strateegilise hindamise vajalikkuse kohta***

Koostaja: Anni Teetsmann
keskkonna vanemspetsialist

Sisukord

Sissejuhatus	3
1. Strateegilise planeerimisdokumendi ja kavandatava tegevuse lühikirjeldus	4
1.1. Planeeringu eesmärk.....	4
1.2. Planeeringuala ning kavandatud tegevus.....	4
2. Seotus teiste strateegiliste planeerimisdokumentidega	6
3. Mõjutatava keskkonna kirjeldus	6
4. Tegevusega eeldatavalt kaasnev mõju	8
4.1. Mõju maakasutusele ja pinnasele	8
4.2. Mõju taimestikule	8
4.3. Mõju kaitstavatele loodusobjektidele	8
4.4. Mõju õhukvaliteedile ja häiringud.....	9
4.5. Avariolukordade esinemise võimalikkus	9
4.6. Mõju ajaloolise, kultuurilise või arheoloogilise väärtusega alale.....	9
4.7. Mõju inimesele ja varale.....	10
5. Asjaomaste asutuste seisukohad	10
Kokkuvõte	11

Sissejuhatus

Käesoleva töö eesmärgiks on koostada keskkonnamõtjude strateegiline eelhindang Pika, Petseri, Roosi ja Soo tänavate vahelise kvartali detailplaneeringu kohta. Detailplaneeringu peamiseks eesmärgiks on Valga linna Pika, Petseri, Roosi ja Soo tänavate vahelise kvartali korterelamute parkimisprobleemi lahendamine ja selle alusel maakasutuse põhimõtete väljatöötamine, et saavutada väärtuslikum elukeskkond. Eelhindangu tegemise aluseks on Pika, Petseri, Roosi ja Soo tänavate vahelise kvartali detailplaneeringu lähteseisukohad, eskiislahendus ning avalikud teabeallikad.

Antud tegevusele vastavalt keskkonnamõtju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seadus (edaspidi KeHJS) § 33 lõige 1 automaatselt keskkonnamõtju hindamise kohustuslikkust ei kaasne. Sama seaduse § 33 lõike 2 alusel tuleb KSH algamise vajalikkust kaaluda ja anda selle kohta eelhindang kui detailplaneeringuga kavandatakse KeHJS § 6 lõikes 2 nimetatud valdkonda kuuluvat ja § 6 lõike 4 alusel kehtestatud määruses nimetatud tegevust. Antud määruse § 13 lõige 8 täpsustab, et infrastruktuuri ehitamine on muu hulgas ka tee ehitamine või remont, kui remondi käigus toimub tee koosseisus olevate rajatiste (v.a liikluskorraldusvahendid ja märgistus) lisandumine või asukoha muutus. Tee on rajatis, mis on ette nähtud inimeste, sõidukite või loomade liikumiseks või liiklemiseks (ehitusseadustik § 92 lõige 1).

Käesoleva töö eesmärgiks on välja selgitada, kas detailplaneeringu elluviimisega võib kaasneda olulist keskkonnamõtju ning kas on vaja alata keskkonnamõtjude strateegiline hindamine (edaspidi KSH). Eelhindang viiakse läbi lähtudes Keskkonnaministeeriumi 2015 a. juhendmaterjalist „Eelhindamine. KMH/KSH eelhindamise juhend otsustaja tasandil, sh Natura eelhindamine”.

1. Strateegilise planeerimisdokumendi ja kavandatava tegevuse lühikirjeldus

1.1. Planeeringu eesmärk

Kavandatava detailplaneeringu peamiseks eesmärgiks on Valga linna Pika, Petseri, Roosi ja Soo tänavate vahelise kvartali korterelamute parkimisprobleemi lahendamine ja selle alusel maakasutuse põhimõtete välja töötamine, et saavutada väärtuslikum elukeskkond.

1.2. Planeeringuala ning kavandatud tegevus

Planeeritav ala on piiratud Pika tn, Petseri tn, Roosi tn ja Vahtra tn pikendusega. Kvartali sisse jääb Soo tn (vt. joonis 1).

Planeeringuala paikneb järgnevatel kruntidel:

- | | | |
|--------------|-----------------|--------------|
| ▪ Pikk tn 25 | ▪ Pikk tn 35 | ▪ Soo tn 2 |
| ▪ Pikk tn 27 | ▪ Pikk tn 35a | ▪ Soo tn 4 |
| ▪ Pikk tn 29 | ▪ Petseri tn 8 | ▪ Roosi tn 1 |
| ▪ Pikk tn 31 | ▪ Petseri tn 8a | ▪ Roosi tn 3 |
| ▪ Pikk tn 33 | ▪ Soo tn 1 | ▪ Roosi tn 5 |

Planeeringuala suurus on ligikaudu 3,2 ha ning peamine maakasutus on seotud korterelamute teenindamisega. Planeeringualal asub kuus 5-korruselit korterelamut (391 korterit) ning 7 elumumaa ja ärimaa kasutusotstarbega kinnistut. Kvartal asub raudtee koridori lähipiirkonnas. Planeeritav korterelamute kvartal jääb ligikaudu 1,5 km kaugusele linnakeskusest. Planeeringuala jääb ca 2 km kaugusele Läti riigipiirist ning tegevusega ei kaasne mõjusid, mis ületaksid riigipiiri.

Detailplaneeringuga kavandatakse piiritleda kruntide hoonestusala. Kruntide Petseri tn 8, Pikk tn 33, Pikk tn 35, Soo tn 1, Soo tn 2 ja Soo tn 4 hoonestusala määramisel lähtutakse põhimõttest, et krundile ei oleks lubatud rajada uusi hooneid ning olemasolevatele hoonetele ei saaks projekteerida maapealse osa kubatuuri laiendamist. Pikk tn 25, Pikk tn 27 ja Pikk tn 31 kruntide hoonestusala määramisel on arvestatud, et Pika tänava selles lõigus on säilinud tänavajoon. Roosi tn 1 krundile hoonestusala ei määrata, kuna see võetakse kasutusele parkimisehitise maana ja olemasolev kaubandushoone lammutatakse. Pikk tn 29 krundile hoonestusala ei määrata, kuna krundile ei planeerita ehitusõigust. Antud detailplaneeringuga liidetakse krundid Soo tänav ja Roosi tn 1. Moodustatav krunt on 1431 m², mis võetakse kasutusele parkimisehitise maana.



Joonis 1. Planeeringuala asukoha skeem (Allikas: Maa-amet).

Planeerimisdokumendi elluviimise käigus ei planeerita piirkonda uute hoonete ehitamist. Pigem soovitakse säilitada vabaplaneeringuga ala hoonestus olemasolevas mahus ja struktuuris. Eesmärk on muuta 80ndatel vabaplaneeringuga ala väärtuslikumaks ja hubasemaks elukeskkonnaks, kus tõstetakse tähtsamale kohale elanike turvalisus ja heaolu. Selleks täpsustatakse maakasutuse põhimõtteid- puhkealad, mänguväljakud, juurdepääsuteed, parklad jms. Samuti ei kavandata uute üksikelamute rajamiseks ehitusõigust kortermajade kvartalit ääristavatele väikekruntidele. Pikaajalises perspektiivis nähakse pigem varianti, kus üksikelamu otstarbega krundid muudetakse haljasmaaks. Nii kaua kuni olemasolevad üksikelamud on kasutusel säilitatakse nende senine kasutusviis.

Kortermajade kvartali sisehoovi planeerimisel võetakse aluseks liiklusseaduse tähenduses õuealale kehtivad reeglid. Keskse kohal on jalgsi ja jalgrattaga liiklejad. Sõidukite kiirust vähendatakse ehituslike vahenditega või haljastusega. Sõidukite parkimiseks on tähistatud kohad. Suurem parkimisala planeeritakse luua jalgsikäigu kaugusele. Tee ehitus, sh parkla ehitus on ressursimahukas tegevus, mis nõuab ka loodusvarade kasutamist. Kuna kavandatava parkla lähipiirkonnas ei ole maardlat vajamineva materjali kasutamiseks, siis tuuakse materjal mujal asuvatest maardlatest, mille avamise ja kasutamise keskkonnamõju on hinnatud.

Sisehoovi planeeritakse rajada väikene terviklik puhkeväljak.

2. Seotus teiste strateegiliste planeerimisdokumentidega

Detailplaneering on algatatud Valga Linnavalitsuse 06.08.2014. a korraldusega nr 182, sama korraldusega kinnitati planeeringu koostamise lähteseisukohad. Koostatav detailplaneering on kooskõlas Valga linna üldplaneeringuga ning algatatav detailplaneering ei sisalda üldplaneeringu muutmissetepanekut. Detailplaneering järgib Valga linna arengusuundi.

Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud järgmiste planeeringutega:

- Valga Linnavolikogu 25.05.2007. a määrusega nr 6 kehtestatud Valga linna üldplaneering
- Valga Linnavalitsuse 07.11.2007. a korraldusega nr 393 kehtestatud Valga linna Pikk tn 34 ja selle lähiümbruse detailplaneering
- Valga Linnavalitsuse 04.05.2010. a korraldusega nr 118 kehtestatud Valga linna Vahtra tänava pikenduse, Viadukti tänava ja raudtee vahelise ala detailplaneering

3. Mõjutatava keskkonna kirjeldus

Planeeritav ala on piiratud Pika tn, Petseri tn, Rooski tn ja Vahtra tn pikendusega. Kvartali sisse jääb Soo tn. Planeeringuala suurus on ligikaudu 3,2 ha ning peamine maakasutus on seotud korterelamute teenindamisega. Planeeringualal asub kuus 5-korruselit korterelamut (391 korterit) ning 7 elamumaa ja ärimaa kasutusotstarbega kinnistut. Kortermajade vaheline ruumiplaneering on ajast, mil viiekorruselised hooned ehitati. Elanike nõudmised ja vajadused ruumikasutusele on aga oluliselt muutunud. Eriti suur on vajadus parkimiskohtade järele. Elanikud pargivad ruumipuudusel autosid korterelamu esisele sõiduteele ning haljasaladele.

Majade vahel kulgevad kitsad teed, mida kasutatakse jalgsi ja mootorsõidukiga liiklemiseks. Haljasaladel on amortiseerunud mänguväljakud ja pesuuiivatamise konstruktsioonid. Kvartal asub raudtee koridori lähipiirkonnas (vt. joonis 3). Planeeringuala ümbritsev keskkond on mitmekesine. Planeeringualast kirdesse jäävad üksikelamute kvartalid. Samas suunas asub ka kinnismälestis - Petseri tn 11 elamu – juugendvilla

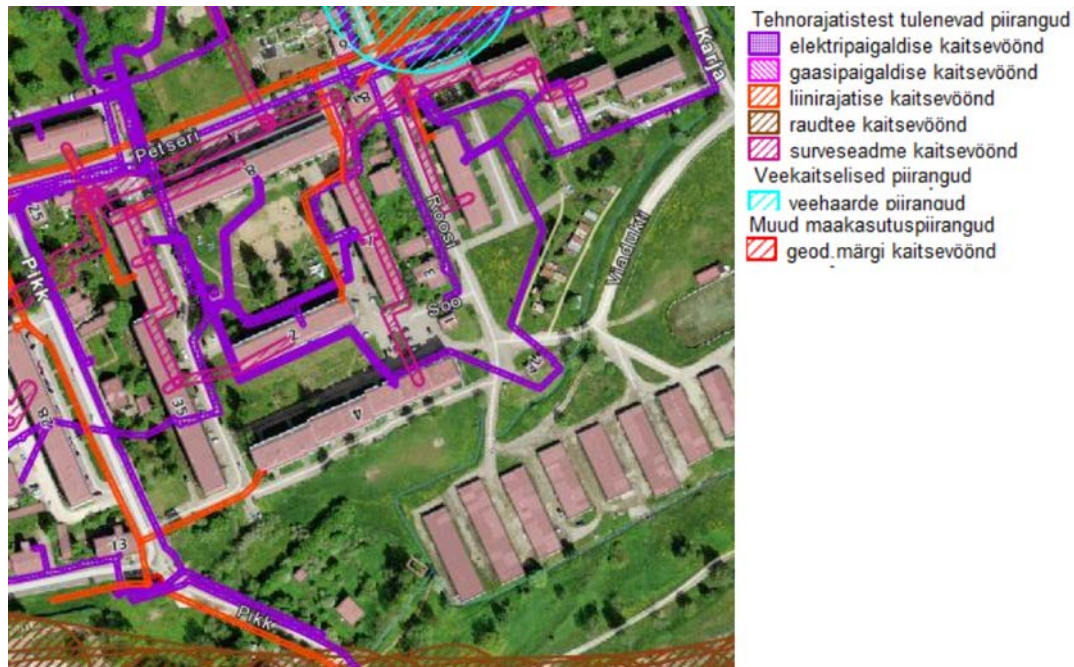
Planeeringuala lõunapoolsel küljel on raudtee ja selle majandamisega seotud infrastruktuur. Üle raudtee on valdavalt üksikelamute piirkond. Raudtee ja kortermajade kvartali vahel asuvad garaažiboksidega hooned (253 garaažiboksi). Planeeringualast põhjasuunda ja idasuunda jääb vabaplaneeringuga kortermajade ja üksikelamute segakasutusega alad. Kortermajad on üldjuhul 5-korruselised. Valdavalt 1970-ndatel ja 1980-ndatel ehitatud hooned on püstitatud kunagiste üksikelamute kruntidele. Kuna kõik väikeelamud ei ole kortermajade ehitusperioodil lammutatud, siis on siiani säilinud kvartalite äärtes vähendatud elamukruntidega elamuid.

Planeeritavale alale jäävad ka mitmed kitsendusi põhjustavad objektid nagu näiteks elektrimakaabelliinid ning sideehitised (vt. joonis 2).



Joonis 2. Planeeringualal paiknevate kitsendusobjektide skeem (allikas: Maa-amet)

Tehnorajatistest tulenevad piirangud on näha joonisel 3.



Joonis 3. Planeeringualal paiknevate kitsendusobjektide kaitsevööndite skeem (allikas: Maa-amet)

Kavandatava tegevuse käigus kasutatakse looduslikke ressursse, kuid mitte sellisel moel, mis põhjustaks olulist negatiivset mõju keskkonnale. Keskkonnatingimustes ei toimu suuri negatiivseid muutusi. Planeeringu alal ei asu maavarasid, looduskaitseobjekte ega Natura 2000 alaseid, ega muid kaitsealasid ning kuna piirkond on aktiivne, hoonestatud ning tiheda liiklusega ei mõjutata ka keskkonna vastupanuvõimet olulisel määral negatiivselt.

4. Tegevusega eeldatavalt kaasnev mõju

4.1. Mõju maakasutusele ja pinnasele

Kavandatav tegevus toob kaasa muutused maakasutuses, kuid muutused ei ole oluliselt negatiivse mõjuga. Pigem parandatakse keskkonnatingimusi, sh liiklusohutust. Muutused mõjutavad planeeringu ala ning selle lähiala. Kavandatava tegevuse käigus kasutatakse täiendavaid ehitusmaterjale ja energiat, mis tarnitakse kohale mujalt. Kavandatava tegevusega ei kaasne olulist vee ega pinnase saastatust, kui tegevuse käigus järgitakse üldiseid keskkonnanõudeid.

4.2. Mõju taimestikule

Kavandatava tegevuse käigus muudetakse kvartalis haljastust, seega mõjutatakse otseselt ka taimestikku. Mõju taimestikule on aga pigem positiivne kuna planeeringu ala haljastamisega tahetakse lisada rohkem planeeritud ja läbimõeldud rohelist. Õigesti istutatud ja hooldatud terved puud ja põõsad võimaldavad pakkuda elukohti lindudele ja loomadele ning päikesevarju ja silmailu inimestele.

4.3. Mõju kaitstavatele loodusobjektidele

Kuna planeeritav piirkond on juba aktiivne ning funktsionaalne, siis ei mõjuta kavandatav tegevus piirkonna looduskeskkonna vastupanuvõimet oluliselt negatiivselt. Planeeringu alal ei asu maavarasid, looduskaitseobjekte ega Natura 2000 alaseid, ega muid kaitsealasid, mistõttu ei saa kavandatav tegevus neile ka negatiivset mõju avaldada. Tegevus ei mõjuta ka sise-, ranniku-, mere või põhjavett.

4.4. Mõju õhukvaliteedile ja häiringud

Kavandatava tegevusega ei kaasne olulist negatiivset mõju õhukvaliteedile. Negatiivsed mõjud võivad esineda vaid ehitusetapis, mil võib prognoosida näiteks mõningast õhukvaliteedi langust. Asfalteerimistöödega kaasneb mõningase ebameeldiva lõhna levik, kuid see mõju on ajutine. Nõuete järgimisega on võimalik negatiivseid mõjusid minimaliseerida. Jäätmete, müra ja vibratsioon suurenevad mõningal määral ainult ehitusperioodi ajaks. Nimetatud mõjud on ajutised ja sellest tulenevalt täiendavat mõju keskkonnale ei kaasne. Piirkonnas on jäätmevedu tagatud. Jäätmekäitlus korraldatakse vastavalt Valga linna jäätmehoolduseeskirjale. Öörahu tagamiseks lähtutakse Valga linna heakorra eeskirjast. Tööde tegemisega ei kaasne ka soojus, kiirgus ja lõhna mõju. Võttes arvesse eeltoodut ei kaasne kavandatav tegevusega olulisi negatiivseid keskkonnamõjusid.

4.5. Avariolukordade esinemise võimalikkus

Avariolukordade esinemine on võimalik nii ehitus- kui kasutusetapil. Avariolukordade esinemise riski minimaliseerimiseks ehitusperioodil on ehitaja kohustatud järgima ohutuseeskirju ning välistama kõikvõimalikud riskid. Võimalus avariolukordade tekkeks on minimaalne. Ehitiste ekspluatatsiooni käigus on võimalus tulekahju tekkeks. Tuleohutuse tagamiseks tagatakse juurdepääsuteed meeskonnale ning täidetakse kõik normdokumentides ettenähtud nõuded.

Ehitusperioodil vastutab ehitaja keskkonnakaitse eest ehitusobjektil ja ümbritseval alal vastavalt kehtivatele seadustele, nõuetele ja juhistele. Ehitusaegne töö- ja liikluskorraldus peab välistama avariolukorrad.

4.6. Mõju ajaloolise, kultuurilise või arheoloogilise väärtusega alale

Planeeringu alal ei asu ajaloolise või arheoloogilise tähtsusega objekte ega alasid, seega ei kaasne kavandata tegevusega ka negatiivseid mõjusid. Planeeringualale ulatub vähesel määral kinnismälestise - Petseri tn 11 elamu – juugendvilla 50 m kaitsevööd. Kavandatava planeeringuga ei kavandata selliseid muudatusi, mis riivaks kaitstava objekti väärtust või piiraks selle vaadeldavust.

4.7. Mõju inimesele ja varale

Kavandatava tegevuse käigus ei ilmne inimese tervisele või keskkonnale kui jälgitakse tööohutuse norme. Tegevusega ei kaasne ka negatiivseid sotsiaalseid muutusi. Planeeringuga kaasnevad mõjud inimestele on pigem positiivsed. Planeeringuga soovitakse luua väärtuslikum ning keskkonnasõbralikum elukeskkond, tagades seal hulgas piisava haljastuse olemasolu ning lahendades ühtlasi ka inimeste juurdepääsu ning parkimiskohtade probleemi.

5. Asjaomaste asutuste seisukohad

KeHJS § 33 lõike 6 alusel esitati keskkonnamõju hindamise vajalikkuse otsustamisel käesolev eelnõu seisukoha saamiseks Keskkonnaametile. Keskkonnaamet esitas oma seisukoha keskkonnamõju hindamise vajalikkuse kohta (*lisatakse peale saamist*).

Kokkuvõte

Valga linna Pika, Petseri, Roosi ja Soo tänavate vahelise kvartali detailplaneeringuga ei kavandata olulise keskkonnamõjuga tegevust. Eelhinnangu tulemusena võib järeldada, et KSH läbiviimine ei ole vajalik, kuid enne lõpliku otsuse tegemist on vaja konsulteerida ka asjaomaste asutustega.

Planeerimisdokumendi elluviimisega seotud tegevustega kaasnevad negatiivsed mõjud on valdavalt ehitusaegsed ning kaovad peale ehituse lõppemist. Kavandatava tegevusega ei ületata eeldatavalt õigusaktides kehtestatud lubatud piirväärtusi ning ei ületata ka keskkonna taluvusvõimet. Võttes kasutusele vastavaid meetmeid ehitustöödel, on võimalik leevendada negatiivseid mõjusid ning minimaliseerida õnnetuste ilmnemise võimalust. Kavandatava tegevusega ei kaasne ka kumulatiivset mõju. Planeeringuala jääb ca 2 km kaugusele läti riigipiirist ning kavandatava tegevusega kaasnevad mõjud ei ületa riigipiiri, vaid jäävad planeeringuala ulatusse, seega puudub piiriülene mõju.

Kavandata tegevusega saavutatakse väärtuslikum ning keskkonnasõbralikum elukeskkond, kus on haljastus tagatud ning lahendatud elanike juurdepääsu- ning parkimisprobleem.

KOOSKÕLASTUSTE KOONDTABEL

Jrk nr	Kooskõlastuse andnud asutus	Kooskõlastuse kuupäev ja nr	Kooskõlastamisel tehtud märkused või seatud tingimused
1	Päästeamet	13.11.2019 nr K-ML/52	
2	Muinsuskaitseamet	18.10.2019 nr 36176	Seletuskirjas välja tuua kultuurimälestise täpne nimetus koos registrinumbriga

ARVAMUSTE KOONDTABEL

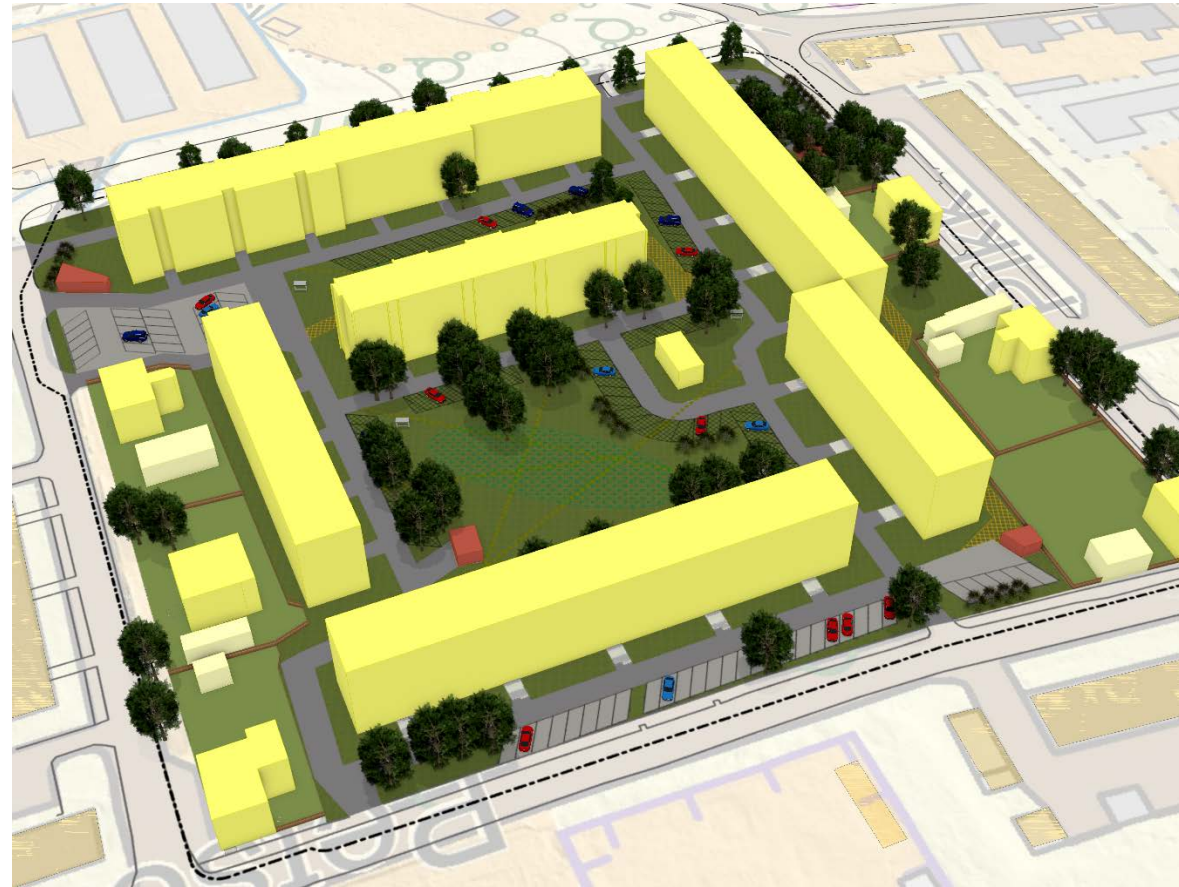
Jrk nr	Arvamuse andja	Arvamuse kuupäev ja nr	Arvamuse sisu	Valga Vallavalitsuse seisukoht
1	Telia Eesti AS	14.05.2019 nr 31918887	Projektis näha ette meetmed olemasolevate siderajatiste kaitseks, tagamaks nende säilivuse ehitustööde käigus. Tagada normatiivsed sügavused. Sidekaevude luugid peavad jääma katendiga samasse tasapinda. Sideliinirajatiste kaitsemeetmed, sidekaevuluukide tõstmise ja vajadusel muud siderajatistega seotud tööd tuleb projekti seletuskirjas kirjeldada ja tööde mahtudes ette näha. Tööprojekt kooskõlastada täiendavalt.	Arvestatud. Tingimused projekti koostamiseks lisatud detailplaneeringu seletuskirja.
2	AS Valga Vesi	20.06.2019 nr 387	Kvartalis paiknevad vanad vee- ja kanalisatsioonitorustikud asendada uutega.	Arvestatud. Tingimus projekti koostamiseks lisatud detailplaneeringu seletuskirja.
3	Elektrilevi OÜ	21.03.2018	Kooskõlastus nr 9361864704 Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt	Arvestatud. Tingimus projekti koostamiseks lisatud detailplaneeringu seletuskirja.
4	AS Eesti Raudtee	02.07.2019 nr 21-1/1318-1	Sidekanalisatsioon tuleb säilitada ja tagada juurdepääs sidekaevudele.	Arvestatud. Tingimus projekti koostamiseks lisatud detailplaneeringu seletuskirja.

5	AS Utilitas Eesti Valga teenindus	12.08.2019	Kooskõlastus	
6	Maa-amet	27.05.2019 nr6-3/19/8388-2	Nõustub Pikk tn 29 krundile haljasala maa kasutamise sihtotstarbe määramisega ning hoonestusala ja ehitusõiguse määramatajätmisega. Enne detailplaneeringu vastuvõtmist lõpetada maaüksusel korteriomandi seadmise menetlus.	Valga Vallavalitsuse 19.06.2019 korraldusega nr 261 tunnistati kehtetuks Valga Linnavalitsuse 03.03.1999 korraldus nr 182 „Maa erastamine korteriomandi seadmise teel“ ning lõpetati eeltoimingud korteriomandi seadmiseks. Maa-ameti 05.11.2019 korraldusega nr 1-1719/2861 otsustati Pikk tn 29 maaüksus anda munitsipaalomandisse.
7	Politsei- ja Piirivalveamet		Arvamust ei andnud	30.10.2019 kirjaga nr 9-1.3/3920 küsiti ametilt detailplaneeringu lahendi kohta arvamust. Kuna taotlusele ei vastatud 30 päeva jooksul, siis arvestatakse, et ametil ei ole planeeringu kohta ettepanekuid.

Planeeringulahenduse ruumiline illustratsioon



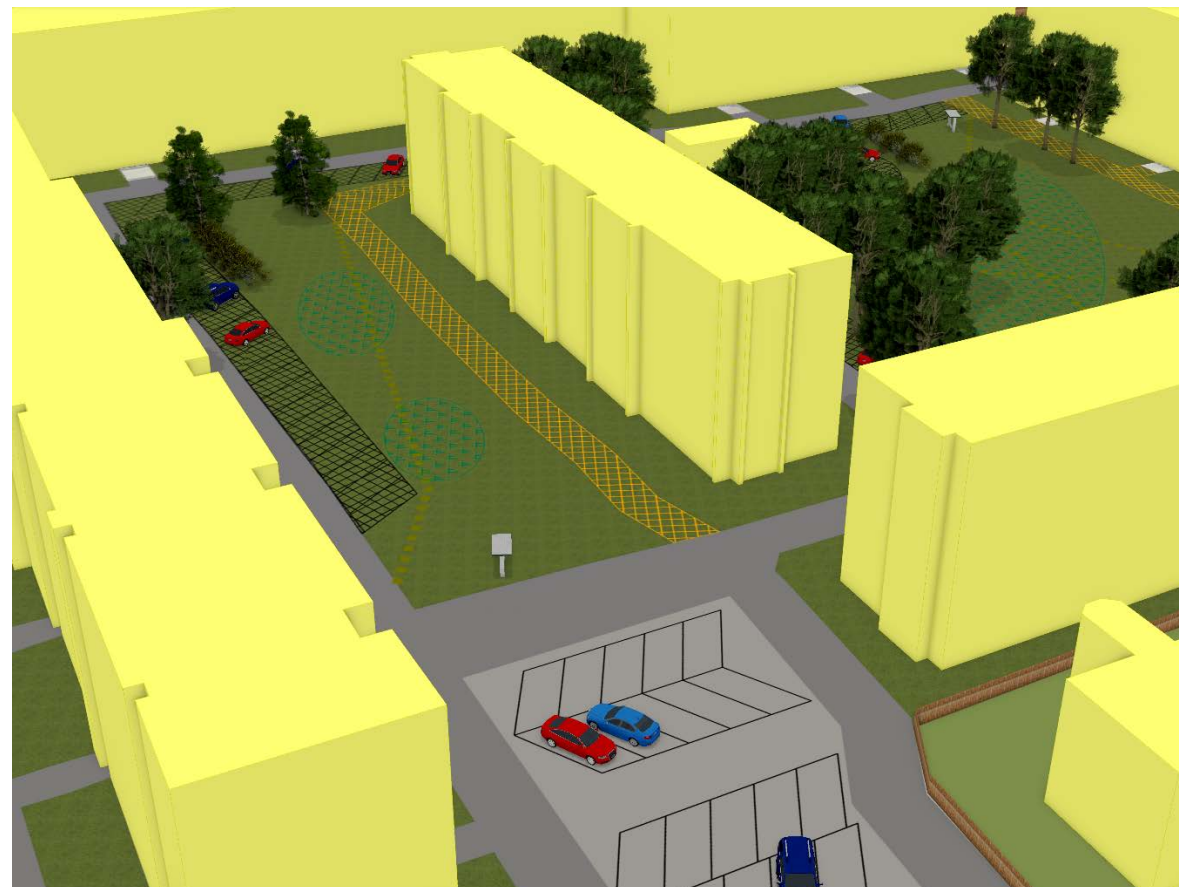
Vaade raudtee suunalt Pika ja Vahtra tänava ristmikult



Vaade Petseri tänava suunalt



Vaade Pikalt tänava suunalt



Vaade Soo tänava korterelamutele