

## KORRALDUS

Valga

5. veebruar 2019 nr 29

Valga linna Võru tn 78a ja Võru tn 78b krundi  
detailplaneeringu algatamine ja  
lähteseisukohtade kinnitamine

Võru tn 78b krundi omanik ACLIMA Baltic AS on esitanud detailplaneeringu algatamise ettepaneku eesmärgiga määrata Võru tn 78a ja Võru tn 78b kruntide liitmisel ühele moodustuvale krundile ehitusõigus uue laohoone püstitamiseks.

Planeeringuala suurus on ligikaudu 1,4 ha. Planeeringuala asub Võru ja Tuubi tänavaga piirneval alal Valga linna ühes väiksemas ettevõtluspiirkonnas. Naabruses on endise leivatehase ja tuubitsehhi hooned, mis ei ole praegu aktiivses kasutuses. Ala naabrusesse jäävad ka väikeelamutega kvartalid. Planeeringuala Võru tn 78b krunt on aktiivses kasutuses ärilisel eesmärgil. Krundil tegutseb õmblusettevõte. Võru tn 78a krundil on tenniseplats (amortiseerunud), puurkaev (kasutusest väljas, hoone amortiseerunud) ja alajaamahoone (kasutusest väljas, hoones pakutakse hooajaliselt mahlapressiteenust). Ülejäänud krundist on roheala ja aktiivset kasutust ei ole leidnud.

Algatatava detailplaneeringu alale on Valga Linnavolikogu 30. jaanuari 2004. a otsusega nr 1 kehtestatud detailplaneering (Valga linnas Võru tn 78a, Võru tn 78b), mis annab Võru tn 78b krundile kaheetapilise ehitusõiguse, millest teine etapp on realiseerimata. Kehtiva planeeringu ehitusõiguse realiseerimine ei ole enam ajakohane ja ei vasta krundi omaniku vajadustele. Võru tn 78a krundile ei ole kehtiva planeeringuga antud ehitusõigust hoonete püstitamiseks. Krunt on planeeritud puhkealaks. Planeerimisseaduse § 140 lõikest 8 lähtudes muutub uue detailplaneeringu kehtestamisega sama planeeringuala kohta varem kehtestatud planeering kehtetuks.

Valga linna üldplaneeringu kohaselt on piirkonda kavandatud äri- ja tootmismaa maakasutuse juhtfunktsiooniga ala, mille äärealal on üldmaa ja väikeelamumaa maakasutuse juhtotstarbega krundid. Üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarbed annavad edaspidiseks maakasutuseks põhisuunad. Detailplaneeringus kruntidele määratud kasutamise sihtotstarvetega täpsustatakse maakasutuse põhisuundasid ja piire. Arvestades algatatava planeeringu eesmärki ja asjaolu, et algatatud detailplaneeringuga kaalutakse ka planeeringualale avalikult kasutatavat puhkeala, siis ei ole tegemist üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarvete ulatusliku muutmisega. Seega algatatav detailplaneering ei ole üldplaneeringut muutev ja detailplaneeringu koostamisel tuleb järgida üldplaneeringus sätestatud.

Detailplaneeringu käigus ei ole vajalik läbi viia keskkonnamõju strateegilist hindamist. Kavandatav tegevus ei kuulu keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi KeHJS) § 6 lõikes 1 nimetatud tegevuste nimistusse, mille korral keskkonnamõju

strateegilise hindamise läbiviimine on kohustuslik. Kavandatud tegevusega ei kavandata ka KeHJS § 6 lõikes 2 nimetatud valdkonda kuuluvat ja § 6 lõike 4 alusel kehtestatud määruises nimetatud tegevust. Seetõttu ei tule kaaluda keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise vajalikkust ega anda selle kohta eelhinnangut.

Detailplaneeringu elluviimisel ei kaasne olulist keskkonnamõju, mis võiks ületada tegevuskoha keskkonnataluvust, põhjustada keskkonnas pöördumatuid muutusi või seada ohtu inimese tervist ja vara. Detailplaneeringus kavandatud tegevusel puudub oluline mõju valguse, soojuse, kiirguse, lõhna ning õhusaaste osas. Jäätmete, müra ja vibratsioon võivad suureneda mõningal määral ainult ehitusperioodi ajaks. Nimetatud mõjud on ajutised, valdavalt vaid ehitusaegsed ning kaovad peale ehituse lõppemist. Kavandatava tegevuse alal puuduvad looduskaitsealad ja kaitsealused üksikobjektid. Kavandatava tegevusega ei kaasne ka piiriülest mõju.

Algatatava detailplaneeringu koostamine on nõutav, kuna soovitakse püstitada ehitusloakohustuslikku hoonet. Valga Vallavalitsus on seisukohal, et detailplaneeringu koostamine ja kehtestamine on võimalik, kui lähtutakse Valga linna üldplaneeringust, Valga linna ruumilise arengu eesmärkidest ja korralduse lisas toodud lähteseisukohtadest. Eesmärgipärase planeeringu kehtestamisega viiakse ellu Valga linna üldplaneeringut ja toetatakse Valga linna ruumilise terviklahenduse loomist.

Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lõike 1, planeerimisseaduse § 125 lõike 1 punkti 1, § 128 lõigete 1, 5, 6 ja 7, § 130 lõike 1, Valga Linnavolikogu 4. märtsi 2016. a määruse nr 41 „Ehitusseadustikus, planeerimisseaduses ning ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduses sätestatud ülesannete delegeerimine“ § 1 lõike 2 alusel, arvestades Valga Linnavolikogu 25. mai 2007. a määrusega nr 6 kehtestatud Valga linna üldplaneeringut, annab Valga Vallavalitsus korralduse

1. Algatada Valga linna Võru tn 78a ja Võru tn 78b kruntide detailplaneering eesmärgiga kaaluda võimalust kruntide liitmiseks ja ehitusõiguse määramiseks tootmisettevõtte laiendamiseks laohoone võrra.
2. Kinnitada planeeringuala piir ja lähteseisukohad vastavalt lisale.
3. Detailplaneeringu koostamisest huvitatud isikule antakse halduslepinguga üle planeeringu koostamise tellimine.
4. Ehitus- ja planeerimisteenistusel korraldada punktis 1 nimetatud detailplaneeringu algatamise teate ilmumine planeerimisseaduse § 128 lõikes 6 ja 7 nimetatud kohtades.
5. Korraldus jõustub 5. veebruaril 2019. a.

Margus Lepik  
vallavanem

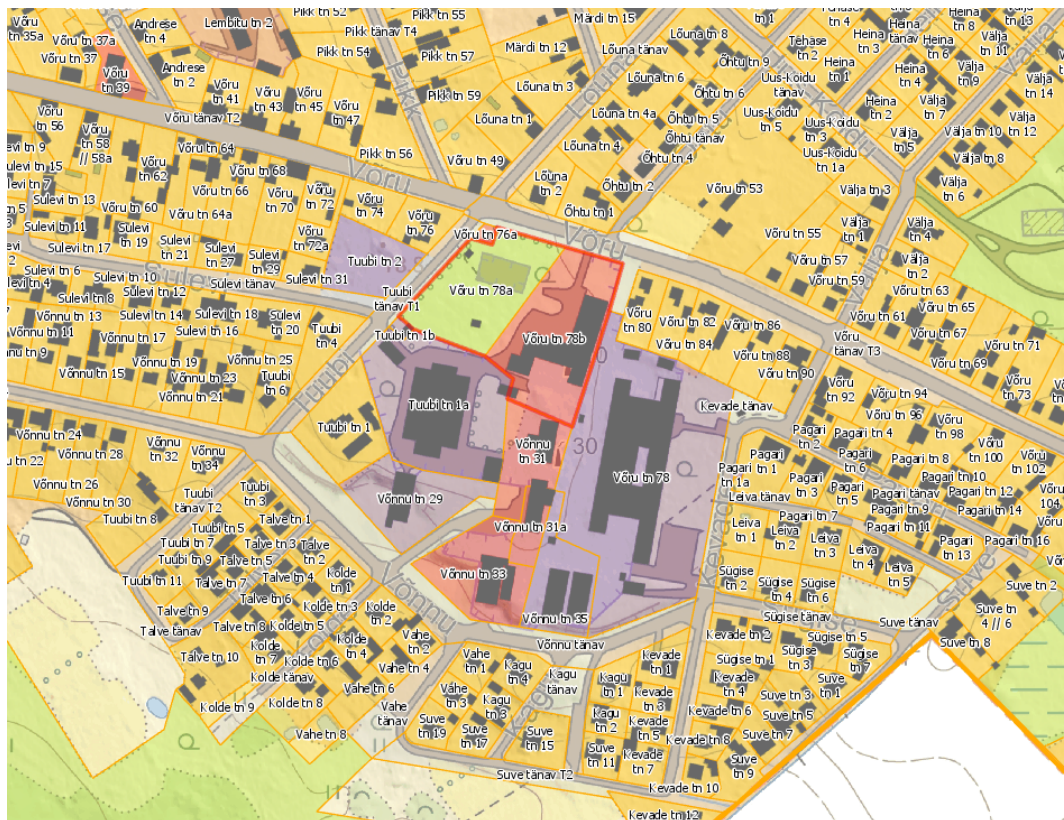
Anastasija Kikkas  
jurist vallasekretäri ülesannetes

Ärakiri: ACLIMA Baltic AS (monika@aclima.com)  
ehitus- ja planeerimisteenistus

## DETAILPLANEERINGUALA PIIR JA LÄHTESEISUKOHAD

Valga linna Võru tn 78a ja Võru tn 78b krundi detailplaneeringu koostamiseks

### 1. Planeeringuala piir



Aluskaart: Maa-amet

### 2. Planeeringu koostamise vajadus, eesmärk ja ülesanded

Võru tn 78b krundi omanik soovib olemasoleva ettevõtte kasutuses olevat hoonete kompleksi laiendada. Juurde soovitakse rajada kuni 1000 m<sup>2</sup> suletud netopinnaga laohoone, mille kõrgus on kuni 8 m. Detailplaneeringu koostamine on nõutav, kui soovitakse püstitada ehitusloakohustuslik hoone. Planeeringualal on kehtiv detailplaneering<sup>1</sup> (kehtestatud Valga Linnavolikogu 30. jaanuari 2004. a otsusega nr 1). Kehtiva planeeringuga määratud ehitusõigus, sh praeguseks realiseerimata ehitusõigus, ei täida enam krundi omaniku vajadusi ja ei ole asjakohane. Uue hoone püstitamiseks kaalutakse hoonestusala määramist üle Võru tn 78b krundi piiri Võru tn 78a krundile. Kehtivat ehitusõigust on võimalik muuta üksnes uue detailplaneeringu koostamisega.

Planeeringu koostamise vajadust arvesse võttes on koostatava detailplaneeringu eesmärk moodustada Võru tn 78a ja Võru tn 78b kruntide liitmisel üks tootmishoone maa kasutamise sihtotstarbega krunt, millele määratakse tootmishoone ja seda hoonet teenindavate hoonete ehitusõigus. Lisaks tuleb detailplaneeringuga kaaluda krundile avaliku kasutusega puhkeala planeerimist. Samuti antakse detailplaneeringus heakorrastuse, haljastus, juurdepääsuteede, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise põhimõttelised lahendused.

<sup>1</sup> Valga linna Võru tn 78a, Võru tn 78b kinnistute detailplaneering  
([http://www.tarkvarastuudio.ee/valga/atlas.phtml?menu\\_id=plan&plankood=AAAACA](http://www.tarkvarastuudio.ee/valga/atlas.phtml?menu_id=plan&plankood=AAAACA))

Detailplaneeringuga lahendatakse planeerimisseaduse § 126 ülesanded, mis on asjakohased ja vajalikud kavandatud eesmärgi täitmiseks.

Detailplaneeringu algatamisettepanek on kooskõlas Valga linna üldplaneeringuga. Valga linna üldplaneeringu kohaselt on piirkonda kavandatud äri- ja tootmismaa maakasutuse juhtfunktsiooniga ala, mille äärealal on üldmaa ja väikeelamumaa maakasutuse juhtotstarbega krundid. Üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarbed annavad edaspidiseks maakasutuseks põhisuunad. Detailplaneeringus kruntidele määratud kasutamise sihtotstarvetega täpsustatakse maakasutuse põhisuundasid ja piire. Arvestades algatatava planeeringu eesmärki ja asjaolu, et algatatud detailplaneeringuga kaalutakse ka planeeringualale kavandada avalikult kasutatav puhkeala, siis ei ole tegemist üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarvete ulatusliku muutmisega. Seega algatatav detailplaneering ei ole üldplaneeringut muutev ja detailplaneeringu koostamisel tuleb järgida üldplaneeringu sätestatut.

Detailplaneeringu koostamise käigus tuleb lahendada planeeringualal asuvate puurkaevude registrikoodiga PRK0008506 ja PRK0008496 (keskkonnaregistri andmetel) staatus. Keskkonnaregistri andmetel on puurkaevudest lõpetatud vee võtmine. Planeeringuala ehitusõiguse määramiseks on vajalik välja selgitada puurkaevude tegelik olukord, puurkaevude kasutamise vajadus ja kitsenduse ulatus. Planeeringu eesmärk on täidetav üksnes juhul, kui puurkaevud likvideeritakse vastavalt nõuetele ja nende ümber ei ole enam kehtivat sanitaarkaitseala.

### 3. Planeeringu koostamise eeldatav ajakava

<b>Etapp</b>	<b>Aeg</b>	<b>Täitja</b>
DP lähteseisukohtade koostamine ja algatamine	05.02.2019	Valga Vallavalitsus
DP lahenduse koostamine	veebruari-aprill 2019	Planeeringu koostaja
DP esitatakse kooskõlastamiseks nõutud asutustele ja arvamuse avaldamiseks kaasatud isikutele (kestvus 30 päeva)	mai 2019	Valga Vallavalitsuse ehitus- ja planeerimisteenistus
DP vastuvõtmine	juuni 2019	Valga Vallavalitsus
DP avalik väljapaneku korraldamine (avaliku väljapaneku kestvus 14 päeva, mille algusest teavitatakse 14 päeva ette)	juuni-juuli 2019	Valga Vallavalitsuse ehitus- ja planeerimisteenistus
DP kehtestamine	august 2019	Valga Vallavalitsus

Planeeringu koostamise eeldatav ajakava võib oluliselt pikeneda, kui detailplaneeringu avalikustamise ajal esitatakse planeeringu kohta arvamusi, korraldatakse avalik arutelu ja detailplaneering vajab Rahandusministeeriumi heakskiitmist.

### 4. Planeeringu koostamiseks vajalikud uuringud

Topo-geodeetiline uuring – tööde kogumik, mille käigus selgitatakse välja, kirjeldatakse ja esitletakse olemasolevat olukorda planeeringuga seotud maa-alal. Koostatav uuring on vajalik ka kavandatava ehitise ehitusprojekti koostamiseks. Valga Vallavalitsus väljastab uuringu teostajale arhiveeritud varasemad, samale maa-alale koostatud topo-geodeetilised uuringud või teostusmõõdistamised ning väljavõtte Valga linna digitaalkaardist andmete kontrollimiseks. Topo-geodeetiline uuring viiakse läbi majandus- ja taristuministri 14. aprill 2016. a määruse nr 34 „Topo-geodeetilisele uuringule ja teostusmõõdistamisele esitatavad nõuded“ alusel.

### 5. Planeeringu koostamisse kaasatavad isikud

<b>Asutus /isik</b>	<b>Kontaktandmed</b>	<b>Kaasamise põhjendus</b>
<b>Asutused</b>		
Keskkonnaamet	<a href="mailto:info@keskkonnaamet.ee">info@keskkonnaamet.ee</a>	Planeeringualal on kehtiva sanitaarkaitsealaga puurkaevud

Päästeamet (Lõuna päästkeskus)	<a href="mailto:jarelevalve@rescue.ee">jarelevalve@rescue.ee</a>	Detailplaneeringus kajastatakse ehitiste tuleohutusnõudeid ja ehitisevälise tuletõrje veevarustuse lahendust
<b><i>Taristu valdajad</i></b>		
AS Valga Vesi	<a href="mailto:valgavesi@valgavesi.ee">valgavesi@valgavesi.ee</a>	Vee- ja kanalisatsiooniteenuse osutamine ning taristu valdamine planeeringualal
Elektrilevi OÜ	<a href="mailto:elektrilevi@elektrilevi.ee">elektrilevi@elektrilevi.ee</a>	Elektripaigaldised planeeringualal
Telia Eesti AS	<a href="mailto:info@telia.ee">info@telia.ee</a>	Sidepaigaldised planeeringualal
<b><i>Planeeringu ala kinnisasjade ja naaberkinnisasjade omanikud ning isikud, kes on avaldanud soovi olla kaasatud planeeringu koostamisse</i></b>		
Tuubi tn 1a		Naaberkinnisasi
Tuubi tn 1b		Naaberkinnisasi
Võnnu tn 31		Naaberkinnisasi
Võru tn 76a		Naaberkinnisasi
Võru tn 78		Naaberkinnisasi

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

## 6. Nõuded detailplaneeringu vormistamisele

Planeering vormistatakse planeeringu kaustana ja planeeringu lisade kaustana Planeeringu kausta koostab planeerija. Planeering koosneb planeerimise tulemusena valminud seletuskirjast ja joonistest, mis täiendavad üksteist ja moodustavad ühtse terviku. Planeeringu lisade kausta komplekteerib Valga Vallavalitsuse ehitus- ja planeerimisteenistus.

Planeering esitatakse Valga Vallavalitsusele menetlemiseks digitaalselt (seletuskiri doc või rtf formaadis, joonised dgn või dwg, võimaluse korral mxp, shp või gdb formaadis). Kõik dokumendid viiakse ka pdf kujule. Lisaks allkirjastab planeerija detailplaneeringu digitaalselt ühe digikonteinerina, millesse kuuluvad järgmised dokumendid:

- Seletuskiri (1 pdf fail),
- Joonised (iga joonis eraldi pdf fail),
- Jooniste fail või failid CAD failina.

**Kui detailplaneeringu koostamise käigus muutuvad lähteseisukohad ulatuses, mis ei muuda planeeringu eesmärgi saavutamist ja Valga Vallavalitsuse planeeringute komisjon on muudatustega nõustunud, siis ei kuulu lähteseisukohad muutmisele.**