

TÖÖ nr 2014-001

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. Keskonnatingimuste 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 üksiklamumaa 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. Planeeringualast kirdesse jäävad üksikelanute kvartalid. Samas suunas asub ka üks kinnismälestis. Kultuuriministri 12.08.1999. a määrusega nr 16 on tunnistatud kultuurimälestiseks Petseri tn 11 asuv elamu – juugendvilla. 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.

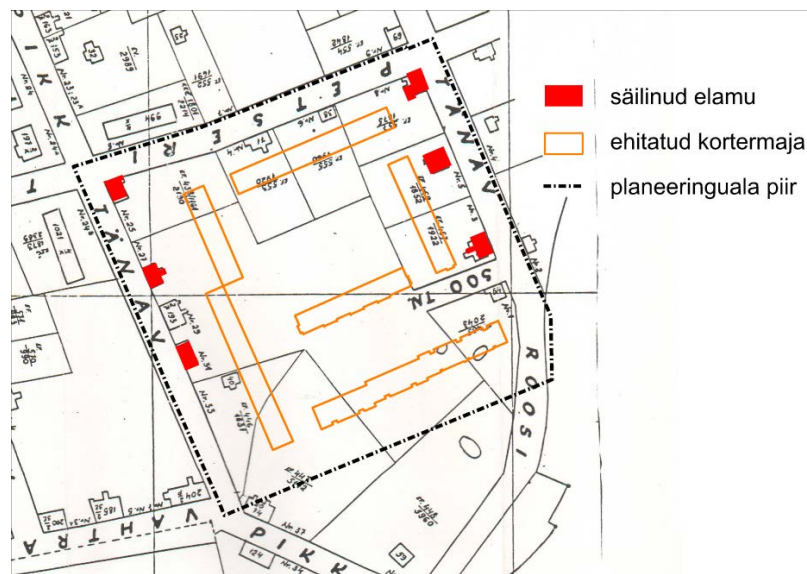


Foto 1. Vaated planeeringualale Roosi tänavalt.



Foto 2. Vaade planeeringualale Pikalt tänavalt.

Planeeringuala lõunapoolsel 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 üksikelanute segakasutusega alad. Kortermajad on üldjuhul 5-korruselised. Valdavalt 1970-ndatel ja 1980-ndatel ehitatud hooned on rajatud kunagiste üksikelanute kruntidele. Kuna kõik üksikelanud ei ole kortermajade ehitusperioodil lammutatud, siis on siiani säilinud kvartalite äärtes üksikelanuid, mille krundi suurust on oluliselt vähendatud. Sarnane olukord iseloomustab ka planeeringuala (skeem 1).



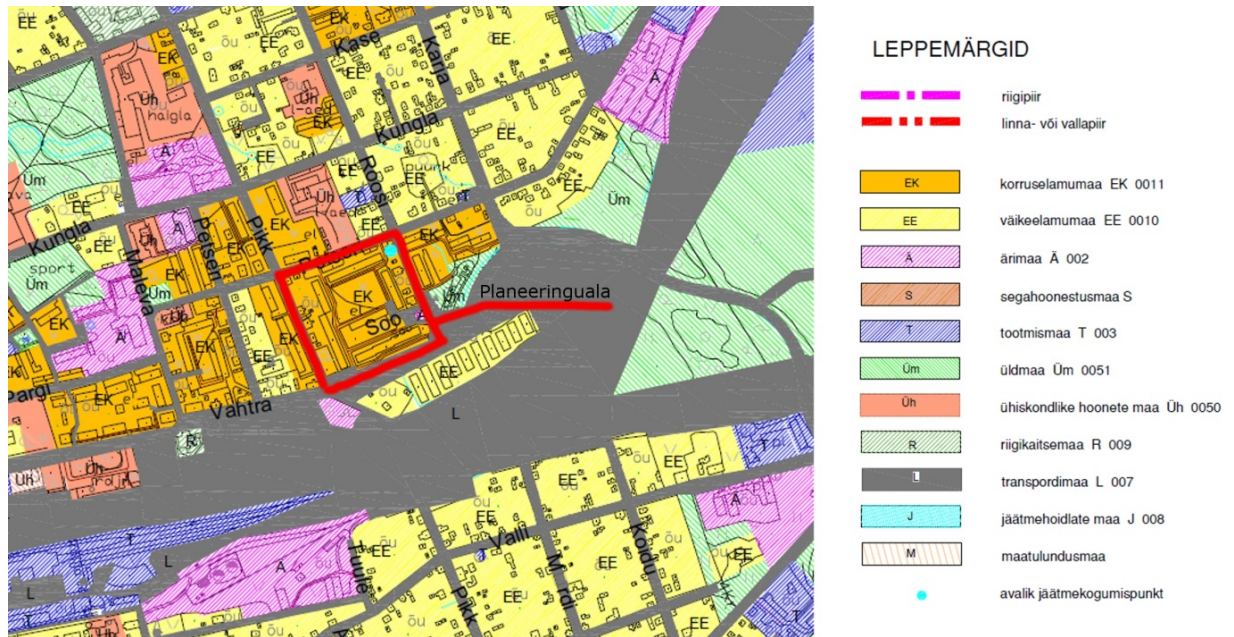
Skeem 1. Väljavõte Valga linna inventariseerimisbüroo 1976. a plaanist.

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 üksiklamu 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. Kortere lamud on omavahel ühendatud ka sideõhuliiniga, et jagada kaabeltelevisiooni/internetti. Kõik nendest ühendustest ei ole kasutusel. Planeeringuala kortere lamud on olnud kunagi varustatud gaasiga. Mittetöötavad gaasipaigaldised on planeeringualal osaliselt alles. Planeeringuala kortere lamud on liidetud Valga linna kaugküttevõrguga. 2018. a suvel viidi läbi kortere lamuid 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 üksiklamute rajamiseks ehitusõigust kortermajade kvartalit ääristavatele väikestele kruntidele. Pikemaajalises perspektiivis on linnaehituslikult mõistlik üksiklamumaa kasutusotstarbega krundid kortermajade piirkonnas muuta rohealaks või liita piirneva kortere lamu 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 üksiklamutele, 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-, tootlustus- 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, parkimisalaks 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 grupele, 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).

Planeeringuala 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 parkimismormatiivi 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. Kvartalisiseses 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 järgmisi põhimõtteid:

- 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 sademeveet 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 sademeveete 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

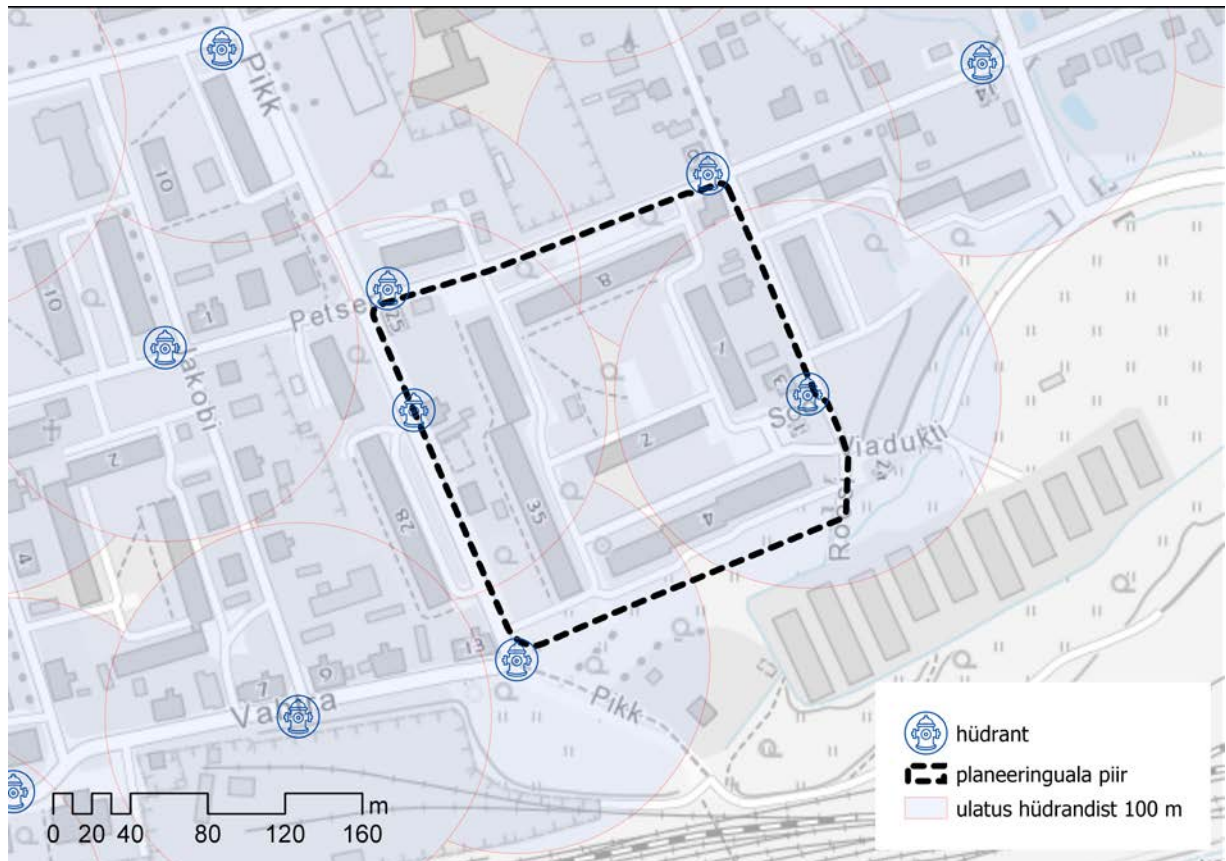
⁴ Siseministri 30.03.2017. a määruse nr 17 „Ehitistele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“ Lisa 1

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 projekteerimismõistetele 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 heakorrasolekus. 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

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