

Töö nr DP2019-002

Valga linna Viljandi tn 82c krundi ja selle lähiala detailplaneering

DETAILPLANEERINGU EELNÕU



Planeeringu koostamise korraldaja ja koostaja: **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

ÜLDINFO

Töö nimetus	Valga linna Viljandi tn 82c krundi ja selle lähiala detailplaneering
Töö nr	DP2019-002
Töö eesmärk	Viljandi tn 82c krundile ehitusõiguse määramine tootmisettevõtte hoonete rajamiseks ja vajaliku juurdepääsutee asukoha määramine ehitiste toimimise tagamiseks
Planeeringu liik	Detailplaneering
Planeeringu koostamise algataja ja kehtestaja	Valga Vallavolikogu Kesk tn 11 Valga linn, Valga vald 68203 Valgamaa kantselei@volikogu.valga.ee
Planeeringu koostamise korraldaja ja koostaja	Valga Vallavalitsus Puiestee tn 8 Valga linn, Valga vald 68203 Valgamaa valga@valga.ee
Planeerija	Lenna Hingla Valga Vallavalitsuse planeeringute juhtivspetsialist ruumilise keskkonna planeerija, tase 7 (nr 109262) lenna.hingla@valga.ee
KSH eelhinnangu koostaja	Anni Teetsmann Valga Vallavalitsuse keskkonnaspetsialist anni.teetsmann@valga.ee
Planeeringu kehtestamise aeg ja otsuse number	

Käesolev avalikule väljapanekule suunatud strateegiline planeerimisdokument on planeerimisseaduse mõistes eelnõu.

Sisukord

ÜLDINFO	1
DETAILPLANEERINGU SELETUSKIRI	3
1. Planeeringu eesmärk.....	3
2. Planeeringuala kirjeldus ja üldandmed	3
2.1 Olemasoleva olukorra analüüs.....	3
2.2 Planeeringuala kontaktvööndi analüüs.....	6
2.3 Planeeringuala ja kehtivad planeeringud.....	7
2.4 Arvestamisele kuuluvad väärtused ja piirangud	9
3. Detailplaneeringu planeerimisettepanek.....	10
3.1 Planeeringuga määratud maakasutus- ja ehitustingimused.....	10
3.2 Juurdepääsutee asukoht ja liiklus- ning parkimiskorraldus krundil	13
3.3 Ehitamine Kelli oja kalda kasutamise kitsenduste vööndis, ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanek ja selle vajalikkus.....	16
3.4 Haljastuse ja heakorra põhimõtted.....	21
3.5 Tehnovõrkude ja -rajatiste paigutus	22
4. Üldplaneeringu muutmise ettepanek	23
5. Tuleohutuse tagamine	24
6. Planeeringu elluviimisega kaasnevate asjakohaste mõjude hindamine ja keskkonnatingimuste seadmine	26
7. Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine	26
8. Servituutide vajadus.....	27
9. Detailplaneeringu elluviimiskava	28
10. Planeeringu koostamise alused, uuringud ja allikad	29
DETAILPLANEERINGU JOONISED.....	31

DETAILPLANEERINGU SELETUSKIRI

1. Planeeringu eesmärk

Viljandi tn 82c krundile ehitusõiguse määramine tootmisettevõtte hoonete rajamiseks ja vajaliku juurdepääsutee asukoha määramine ehitiste toimimise tagamiseks. Planeeringu eesmärgi täitmiseks tehakse ettepanek Kelli oja ehituskeeluvööndi vähendamiseks. Detailplaneering sisaldab Valga linna üldplaneeringu muutmise ettepanekut.

2. Planeeringuala kirjeldus ja üldandmed

2.1 Olemasoleva olukorra analüüs

Planeeringuala asub Valga valla vallasiseses Valga linnas Viljandi tänava (riigitee nr 6 Valga-Uulu) ja Transpordi tänava (riigitee nr 3 Jõhvi-Tartu-Valga) vahelisel alal, Valga linna ja Jaanikese küla piiril. Planeeringuala suurus on ligikaudu 3,3 ha. Planeeringuala hõlmab terviklikult Viljandi tn 82c ja Viljandi tn 82d katastriüksust ning osaliselt Viljandi tn 82 ja 6 Valga-Uulu tee katastriüksust (tabel 1).

Tabel 1. Planeeringuala katastriüksused

Lähiaadress	Katastri tunnus	Pindala (m ²)	Katastriüksuse sihtotstarve
Viljandi tn 82c	8501:001:2230	22 518	Tootmismaa 100%
Viljandi tn 82d	85401:001:1690	48	Tootmismaa 100%
Viljandi tn 82	85401:001:1830	13 152	Ühiskondlike ehitiste maa 100%
6 Valga-Uulu tee	85401:001:2160	16 267	Transpordimaa 100%

Viljandi tn 82c krundil tegutseb ettevõtte, mille peamine tegevusala on betooni tootmine ja ehitusjäätmete ümbertöötlemine. Ettevõtte tegevuste elluviimiseks on krundile püstitatud selleks vajalikud ehitised. Ettevõtte tegevusega on kaetud kogu krunt. Ülevaade olemasolevatest ehitistest on koondatud tabelisse 2 ja fotole 1. Tabelis märgitud järjekorranumber tähistab fotol ehitise asukohta.

Tabel 2. Viljandi tn 28c asuvad ehitised Ehitisregistri andmetel

Jrk	Ehitisregistri kood	Ehitis	Ehitise nimetus	Ehitisealune pind (m ²)	Ehitise kõrgus (m)	Märkus
1	220777487	Rajatis	Betooni segusõlm	513	14	
2	111024388	Hoone	Puidutsehh	136	4	Lammutatud
3	220829754	Rajatis	Vedelgaasi LPG mahuti			Ehitusluba antud 24.10.2017
4	220489028	Rajatis	Saeraam (poolel)	100		Lammutatud
5	111022585	Hoone	Kontor- ja tootmishoone	523,3	7,3	Ehitusluba antud 02.11.2016
6	111024389	Hoone	Puidutöökoda	599	3	Lammutatud
7	220762613	Rajatis	Piirdeaed			Ehitamisel



Foto 1. Vaade Viljandi tn 82c krundile (autor Rain Aunapu)

Olemasolevate hoonete ja ehituslubadega lubatud hoonete ehisealune pind kokku on 523,3 m². Ülejäänud krundi osad on kasutusele võetud ehitusmaterjali või ehitusjätmete ladustamise eesmärgil. Ladustatud materjali ja ehitiste vahel on välja kujunenud krundisise teede võrk. Kogu krunt on piiratud võrkaiaaga.

Krundil puudub vahetu juurdepääs avalikult kasutatavale teele või tänavale. Planeeringu koostamise eelselt kasutati krundile juurdepääsu läbi Transpordi tn 9 krundi. Juurdepääsu edaspidiseks kasutamiseks ei ole Transpordi tn 9 ja Viljandi tn 82c omanikud saavutanud kokkulepet. Samuti saab täheldada, et Transpordi tn 9 krunt on intensiivselt kasutusele võetud ning naaberkrundist tulenev läbiv liiklus piirab Transpordi tn 9 krundi kasutuse võimalusi. Seega on põhjendatud uue juurdepääsutee planeerimine.

Viljandi tn 82c krunt on liidetud ühisveevärgiga, mille liitumispunkt on krundile rajatud segusõlme kõrval. Välja on ehitatud olmereoveekanaliseerimisega liitumise võimalus. Torustik on valmis ehitatud Viljandi tn 82 krundi kaudu Viljandi tn 82c krundi piirini. Reoveekanaliseerimisega liitumise punkt on Transpordi tänaval. Elektrivarustus on tagatud õhuliini kaudu Transpordi tn 9 krundilt. Sidevarustus puudub.

Viljandi tn 82c krundi reljeef on üldiselt tasane. Maapinna langus lõunast põhja suunda on 0,5 m 100 m kohta. Krundi maapinna absoluutkõrgused on vahemikus 65,72-65,04 m. Erandiks on krundi kitsas osa, mis piirneb Kelli ojaga. Kelli oja nõlva kõrgus on valdavalt 5 m. Eelmistel aasta kümnenditel on krundi reljeefi muudetud oluliselt. Ligikaudu pool krundi põhjapoolsest osast Kelli ojani on täidetud ja maapinna looduslikku kallet muudetud, mistõttu on ka praegu oja kallas järsu nõlvaga.

Viljandi tn 82c krundi Kelli oja poolne nõlv on loodusliku haljastusega. Haljastatud osa ei ole kasutuses ega hooldatud. Nõlval kasvavad ka üksikud põõsad. Kõrghaljastus kogu krundi ulatuses puudub.

Fotod vaadetega Kelli oja kallastele krundi põhjapoolselt küljelt

Foto 2. Vaade piki Kelli oja kallast

Viljandi tn 82d krundil asub olemasolev moodulalajaam (foto 2). Alajaamast kulgevad Transpordi tn 11 krundi kaudu kõrgepinge maakaabelliinid. Alajaama ümber on ehitise kaitsevööndi ulatus 2 m. Elektripaigaldise maakaabelliinil ulatub kaitsevöönd 1 m mõlemale poole maakaabelliini.



Foto 3. Viljandi tn 82d alajaam

Viljandi tn 82 ja 6 Valga-Uulu tee krunt on planeeringualaga hõlmatud üksnes Viljandi tn 82c krundi juurdepääsutee asukoha määramise eesmärgil (foto 3). Viljandi tn 82 krundil asub Valga Jaanikese Kool. Kooli territoorium on piiratud aiaga. Planeeringuala osa jääb piiratud territooriumist välja poole. Ala on kasutusel haljasalana. Tasasem osa krundist on regulaarselt hooldatud. Hooldatud osale on rajatud kaugjuhitavate mudelautode ringrada. Kelli oja nõlv ja riigitee vaheline ala on looduslik. Nõlval ja Kelli oja kaldal kasvavad põõsaste grupid ja niiskuslembelised taimed.



Foto 4. Vaade planeeringuala Viljandi tn 82 ja 6 Valga-Uulu tee krundi osale (autor Rain Aunapu)

6 Valga-Uulu tee krunt on moodustatud riigitee nr 6 Valga-Uulu teenindamiseks, mis Valga linna asustusalal kattub Viljandi tänavaga. Teele kehtib planeeringuala ulatuses avalikult kasutatava tee

kaitsevöönd 30 m ja Viljandi tänava kaitsevööndi 10 m äärmise sõiduraja välimisest servast. Teeregistri andmetel on teelõigu aasta keskmine ööpäevane liiklus 1523 sõidukit, millest 93 % on sõiduautod ja pakiautod. Maanteeamet ei loe alla 6000 a/ööpäevas riigiteed olulise liiklussedusega teede hulka. Piki riigiteed värvijoonega eraldatult kulgeb kahesuunaline kergliiklustee. Tee alt on truubi abil läbi juhitud Kelli oja. Kelli oja saab alguse Läti Vabariigist.

Riigiteega nr 6 Valga-Uulu kulgeb paralleelselt Eesti Lairiba Arenduse Sihtasutuse sideehitis, mille kaitsevööndi ulatus on 1 m mõlemale poole sideehitist.

Planeeringuala olemasolevat olukorda kirjeldab detailplaneeringu joonis nr 2.

2.2 Planeeringuala kontaktvööndi analüüs

Planeeringuala asub Valga linna Rükkeli ettevõtlus- ja tootmisalal. Planeeringuala naabruses on MAN autode remonditöökoda (Transpordi tn 11), CRAMO ehitusseadmete rendipunkt (Transpordi tn 9), kasutatud sõidukite müügiplats (Transpordi tn 9) ja Valga Tööstuspark (Transpordi tn 1), mis koondab enda territooriumile büroopinnad, tootmis- ja laopinnad ning parkimispinnad. Kõigi nende kruntide katastriüksuse sihtotstarve on ärimaa või tootmismaa. Piirkonnale on omane ettevõtluskeskkond, mille arengut soosib logistiliselt hea asukoht. Ala on Valga linna piiril ühendatud Transpordi tänava kaudu Jõhvi-Tartu-Valga (riigitee nr 3) ja Valga-Uulu (riigitee nr 6) maanteeaga. Samuti on lähedal Eesti-Läti piireületuskoht.

Planeeringualast edelas asub Valga Jaanikese Kool. Koolihoone on ettevõtlus- ja tootmisala servale rajatud 1981. aastal. Ettevõtlus- ja tootmisalale planeeritud arendustegevuste käigus tuleb arvestada, et kavandatud tegevused ei avaldaks naabruses tegutsevatele koolile olulisi mõjusid ning mõjude ilmnemisel tuleb kasutusele võtta mõjusid leevendavad meetmed.

Planeeringualast põhja suunal asuvad Jaanikese küla Uspili ja Mäe-Kelli maatulundusmaa sihtotstarbega katastriüksused. Katastriüksuste planeeringualaga piirnevad osad ei ole kasutusele võetud põllumajandussaaduste tootmiseks ega metsakasvatuseks. Uspili katastriüksusel on olemas põllumajanduslik potentsiaal, sest Valga maakonnaplaneeringus on ala tähistatud väärtuslikuks põllumajandusmaaks (boniteer 40 hindepunkti ja enam).



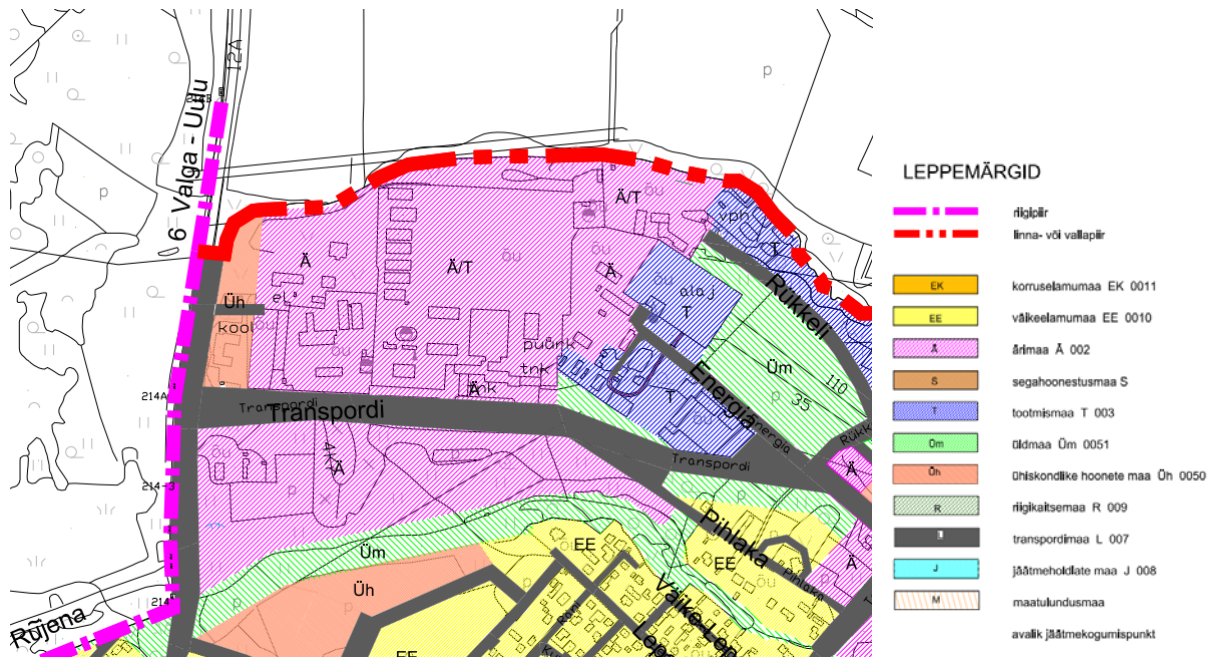
Foto 5. Väljavõte PRIA veebikaardist põllumassiivide kohta (allikas: <https://kls.pria.ee/kaart/>, 25.11.2019)

2.3 Planeeringuala ja kehtivad planeeringud

Planeeringualal kehtib **Valga linna üldplaneering**. Üldplaneeringu järgi on piirkonna maakasutuse juhtotstarbeks määratud ärimaa ja tootmismaa (Skeem 1). Üldplaneeringuga on kehtestatud äri- ja tootmismaade juhtfunktsiooniga aladele üldised kasutus- ja ehitustingimused, millega tuleb detailplaneeringu lahenduse väljatöötamisel arvestada.

Üldplaneeringu järgi on tootmismaal lubatud tootmisega, laondusega ja autode hooldusega seotud tegevused. Ärimaa üldplaneeringu tähenduses on kontorite, äride ja teenindusotstarbeliste ehitiste ja nende teenindusmaa. Mõlemal juhul on lubatud 25% ulatuses kõrvalkasutust, kas ärimaana või tootmismaana.

Üldplaneeringu funktsionaalse tsoneerimise joonisele on kantud ühe ühiskondlike hoonete maa-alale transpordimaa lõik, mille eesmärk on tagada Viljandi tn 82c krundile juurdepääs Viljandi tänavalt. Tulenevalt üldplaneeringu täpsusastmest on juurdepääsutee asukoht ligikaudne ning vajab täpsustamist detailplaneeringu koostamise käigus.



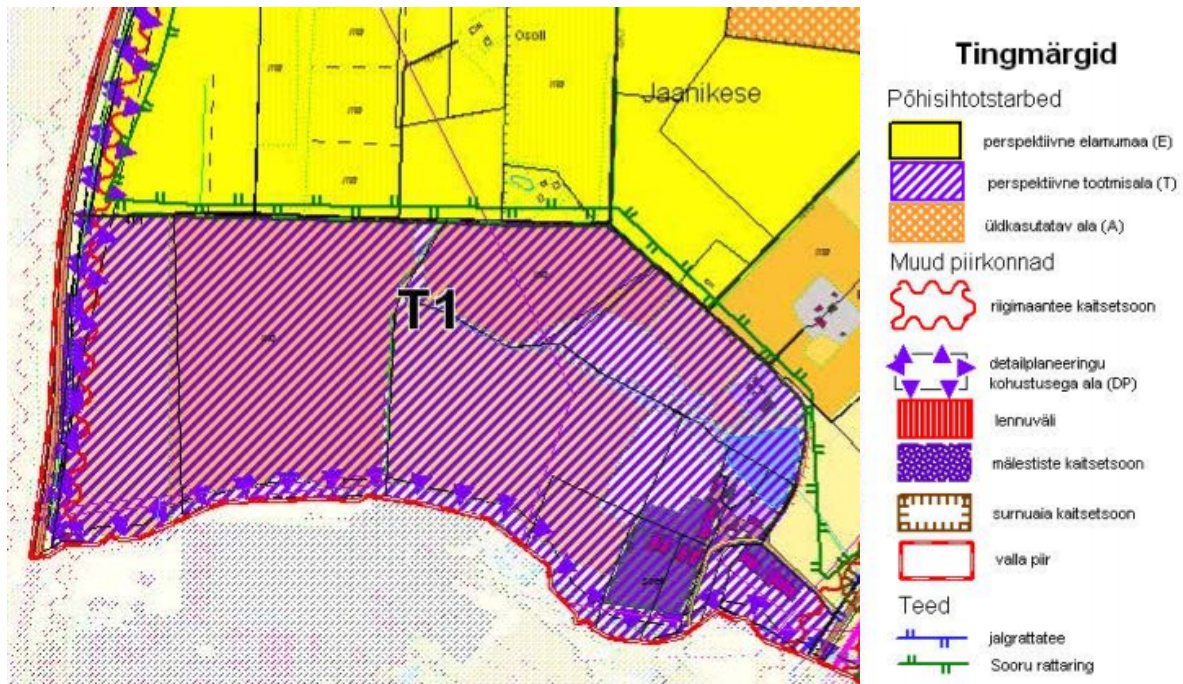
Skeem 1. Väljavõte Valga linna üldplaneeringu funktsionaalse tsoneerimise joonisest

Üldplaneeringu piirangute joonisel on fikseeritud ka Kelli oja kalda ehituskeeluvööndi ulatus (Skeem 2).



Skeem 2. Väljavõte Valga linna üldplaneeringu piirangute joonisest

Planeeringuala naabruses Jaanikese küla alal (endine Tõlliste vald) kehtib **Tõlliste valla üldplaneering**. Tõlliste valla üldplaneeringu järgi on planeeringualast põhja suunas planeeritud Jaanikese küla tootmis- ja äriala Valga linna tööstuspiirkonna laiendamiseks (Skeem 3).



Skeem 3. Väljavõte Tõlliste valla üldplaneeringu Jaanikese küla joonisest

Kahte üldplaneeringut analüüsid on jõutud järeldusele, et detailplaneeringu eesmärk on kooskõlas üldplaneeringute maakasutuste juhtotstarvetega ning tuleb järgida Valga linna üldplaneeringuga alale seatud kasutus- ja ehitustingimusi. Käesolev detailplaneering teeb ettepaneku Valga linna üldplaneeringu muutmiseks osas, mis puudutab Kelli oja ehituskeeluvööndi vähendamist.

Planeeringuala naabruses on kaks kehtivat detailplaneeringut. Mõlemad planeeringud on kehtestatud Transpordi tn 1 krundile. DP1999-006 **Valga maanteetranspordikeskuse detailplaneering Transpordi 1** on kehtestatud 2000. a. Planeeringu peamine eesmärk on Kagu-Eesti logistika strateegia põhimõtetele tuginedes kavandada Valga linna maantee transpordikeskus, et pakkuda kohalikele ja rahvusvahelistele transportijatele teenuseid ning luua lisaväärtust. Detailplaneeringuga kavandatud uushoonestuse mahtu ei ole realiseeritud. DP2000-007 **Valga linnas Transpordi 1 kinnistu detailplaneering** on kehtestatud 2000. a peale eelpool nimetatud detailplaneeringu kehtestamist. Hiljem kehtestatud planeeringu peamine eesmärk on varasema planeeringu täiendamine krundijaotuse osas. Planeeringuga jagatakse krunt kaheks – Transpordi tn 1 ja Transpordi tn 1a. Planeering on ellu viidud ja planeeringujärgsed krundid registreeritud maakatastris.

Planeeringuala asukohta linnaruumis ja seoseid kontaktvööndiga kirjeldab detailplaneeringu joonis 1 ja 2.

2.4 Arvestamisele kuuluvad väärtused ja piirangud

Planeeringualal ei asu ühtegi looduskaitseala, -hoiuala, kaitstava looduse üksikobjekti, kaitstavat liiki ega kohaliku omavalitsuse tasandil kaitstavat loodusobjekti. Planeeringualal ei asu ka ühtegi maardlat. Planeeringuala piirneb põhjast Kelli oja (registrikood keskkonnaregistris VEE012108). Kelli oja on 1,6 km pikk, mis saab alguse Läti Vabariigist ja suubub Pedeli jõkke. Oja on üsna kinni kasvanud ja põuasel ajal vesi puudub. Kelli oja kehtivad kitsendused:

- 10 m veekaitsevöönd,
- 25 m ehituskeeluvöönd,

- 50 m piiranguvöönd.

Veekogu ranna või kalda piiranguvööndi kitsendused on sätestatud veeseaduse ja looduskaitseadusega¹. Piiranguvööndite ulatust planeeringualale illustreerib detailplaneeringu joonis 2. Valga linna üldplaneeringuga on planeeritud piki Kelli oja Valga linna rohevõrgustiku koridor.

Planeeringualal ei asu ühtegi muinsuskaitse ala, objekti ega nende kaitsevööndit, ega ka ühtegi pärandkultuuriobjekti.

Planeeringualal asuvad järgmised maakasutuspiirangud ja kitsendused:

- Vee- ja kanalisatsioonitorustike kaitsevööndid,
- Sideehitise kaitsevöönd,
- Elektriõhuliini ja maakaabelliinide kaitsevööndid.

3. Detailplaneeringu planeerimisettepanek

Planeeringuala Viljandi tn 82c krunt ja selle lähiümbrus Viljandi tänava suunas asub Valga linna ühel olulisemal ettevõtlus- ja tootmisalal. Valga linna arengus on prioriteetne ettevõtlus- ja tootmisalade arendamine olemasolevaid ressursse paremini kasutades. Seega on asjakohane läbi ruumilise planeerimise parandada eelduseid ja tingimusi, et järjest rohkem võetaks piirkonnas krunte aktiivsemalt kasutusele. Ettevõtluse seisukohalt on oluline, et krundile on tagatud hea juurdepääsetavus ning ühendused tehnilise taristuga.

Detailplaneeringuga määratakse Viljandi tn 82c krundile maksimaalne ehitusõigus tootmisettevõtte tegevuste elluviimiseks. Ehitusõiguse määramisel on arvestatud Viljandi tn 82c krundil tegutseva ettevõtte omapäraga, kuid samas ei seata määratud ehitusõigusega piiranguid teiste tegevuste juurde toomisele, mis on võimalik realiseerida planeeritud ehitusmahuga. Krundil toimuvate tegevuste efektiivsemaks läbiviimiseks määratakse detailplaneeringuga asukoht juurdepääsutee rajamiseks üle Viljandi tn 82 krundi Viljandi tänavalt. Juurdepääsutee rajamine ja Viljandi tn 82c edasiste ehitustööde realiseerimise eelduseks on Kelli oja ehituskeeluvööndi vähendamine.

Viljandi tn 82d krundile määratakse ehitusõigus, mis tagab olemasoleva moodulalajaama säilitamise või selle asemele uue alajaamahoone ehitamise võimaluse.

Detailplaneeringu lahenduse väljatöötamisel keskendutakse Viljandi tn 82c ja Viljandi tn 82d krundile. Ülejäänud planeeringualal planeeritakse ainult Viljandi tn 82c juurdepääsuteega Viljandi tänavale seotud ülesannete lahendusi. Viljandi tn 82 ja 6 Valga-Uulu tee krundi osale ei määrata käesoleva planeeringuga ehitusõigust ega muid detailplaneerimisest tulenevaid tingimusi, mis ei ole seotud juurdepääsuteega.

3.1 Planeeringuga määratud maakasutus- ja ehitustingimused

Planeeritava ala krundijaotus

Detailplaneeringuga ei moodustata olemasolevate kruntide põhjal uusi krunte. Planeeringuga tehakse ettepanek Viljandi tn 82c ja Uspili katastriüksuste vahelise piiri muutmiseks. Praegusel juhul ulatub Uspili katastriüksus üle Valga linna ja Jaanikese küla asustusüksuse piiri. Asustusüksuste vaheline piir langeb kokku Kelli oja teljega. Üle piiri ulatuva maa-ala otstarbekat kasutust piirab Kelli oja ja selle järsud nõlvad. Samas on Viljandi tn 82c katastriüksuse 26 m² suurune tükk teisel pool oja Jaanikese küla asustusalal.

Maakorraldustoimingute läbiviimisega on võimalik muuta maaüksuste kuju, mis tagab nende otstarbekama kasutamise ja majandamise. Tabelis 3 on arvatud piirimuudatusest tulenevad uued pindalad. Katastriüksuste vahelist piiride muutmist illustreerib detailplaneeringu joonis nr 4.

Tabel 3. Planeeritud pindala muutused

Lähiaadress	Katastritunnus	Registreeritud pindala	Planeeritud pindala
Uspili	82001:003:0300	9,09 ha	8,93 ha
Viljandi tn 82c	85401:001:2230	22518 m ²	24083 m ²

Krundi hoonestusala piiritlemine ja ehitamine hoonestusala

Krundi hoonestusala on krundi piiritletud osa, kuhu võib püstitada ehitusõigusega lubatud hooneid. Hoonestusala piires tuleb lahendada ka hoone osad, mida ei loeta ehitisealuse pinna¹ hulka (nt päikesekaitsevarjestus, kaldtee, trepp jms). Planeeringuala hoonestusala määramisel on järgitud järgmiseid põhimõtteid:

- Olemasolevate hoonete asukoht krundil,
- Naaberkruntide hoonete kaugus krundi piirist,
- Hoonete vaheline kuja on vähemal 8 m,
- Olemasolevate tehnorajatiste kaitsevööndi ulatus,
- Kelli oja ehituskeeluvööndi vähendatud ulatus.

Planeeringuala hoonestusala jäävad Viljandi tänavast rohkem kui 75 m kaugusele. Seega on välistatud planeeritud hoonete ehitamine tänava või avalikult kasutatava tee kaitsevööndisse.

Viljandi tn 82c krundi hoonestusala määramisel arvestati eelkõige naaberkruntide hoonestusega ning Kelli oja ja selle nõlva reljeefsusega, kui ka kalda kitsendustega. Hoonestusala piires võib ehitada ehitusõigusega lubatud hooneid. Arvestades Kelli oja kalda välja kujunenud hoonestusega ja maakasutusega, tehakse planeerimisettepanek ehituskeeluvööndi ulatuse vähendamiseks 10 meetrile (vt peatükk 3.3). Ehituskeeluvööndi vähendamine tagab krundi maksimaalse kasutuse ehitamiseks ja ettevõtlustegevuste elluviimiseks. Krundi hoonestusala piires on määratud Kelli oja kalda piiranguvööndist lähtuv tingimusega ala. Tingimusega ala piires ei tohi püstitada jäätmete töötlemiseks või ladustamiseks mõeldud ehitisi.²

Väljaspoole hoonestusala võib rajada hooneid teenindavaid rajatisi. Kuni 60 m² suuruste väikeehitistena püstitatud hooned, mis ei vaja ehitusluba, peavad olema ehitatud hoonestusala sisse. Väike hoonete püstitamisel tuleb järgida, et krundi suurimat lubatud ehitusealust pinda ei ületata. Väikehoonete maksimaalset arvu ei määrata ja see arv ei sõltu ehitusõigusega määratud hoonete suurimast lubatud arvust krundil.

Viljandi tn 82d krundi hoonestusala on määratud kogu krundile. Hoonestusala piires võib rekonstrueerida olemasolevat moodulalajaama või ehitada uue alajaama hoone või mooduli.

Detailplaneeringuga ei määrata Viljandi tn 82c ja Viljandi tn 82d krundile kohustuslikku ehitusjoont.

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

² Looduskaitse seadus¹ §37 lõige 3 punkt 3

Viljandi tn 82 ja 6 Valga-Uulu tee krundile hoonestusala ei määrata, kuna krundid on planeeringualasse hõlmatud üksnes juurdepääsutee planeerimise eesmärgil.

Kruntide ehitusõigus

Planeeringuala kruntidele määratud ehitusõigus on toodud tabelis 4.

Tabel 4. Kruntide ehitusõigus

Lähiaadress	Krundi kasutamise sihtotstarve	Hoonete suurim lubatud arv krundil	Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind ³ (m ²)	Hoonete suurim lubatud kõrgus (m)/ absoluutkõrgus (m)
Viljandi tn 82c	Tootmishoone maa (TT)	5	6500	14/ 80
Viljandi tn 82d	Elektrienergia tootmise ja jaotamise ehitise maa (OE)	1	48	5/ 71
Viljandi tn 82	Ehitusõigust detailplaneeringuga ei määrata			
6 Valga-Uulu tee	Ehitusõigust detailplaneeringuga ei määrata			

Krundi kasutamise sihtotstarve määrab, millisel otstarbel võib krundi pärast planeeringu kehtestamist kasutada. Krundi kasutamise otstarbe alusel määrab Valga Vallavalitsus katastriüksuse sihtotstarbe ja ehitise kasutamise otstarbe.⁴

Kohalikul omavalitsusel on õigus lubada krundile ehitiste kasutamise otstarbeid, mis on kooskõlas krundile määratud kasutamise sihtotstarbega või selle kõrvalkasutusega, samuti ehitisi, mis toetavad või tagavad peamise hoonestuse toimimise. Ehitusõigusega määratud maksimaalseid määrasid ei ole lubatud ületada. Ehitusõigusega määratud hoonestus tuleb püstitada hoonestusala piiridesse.

Tootmishoone maa tähendab, et krundile võib ehitada tootmis- ja tööstushooneid, laohooneid ning -rajatisi ja logistika-ning transpordikeskust. Arvestades krundi ümber väljakujunenud naabrusega ja asjaoluga, et Viljandi tn 82 krundil tegutseb kool, seatakse planeeringuga tingimus, et tegemist peab olema võimaliku kahjuliku välismõjuta (häiringuta) tootmishoone maaga (keskkonnatingimused on toodud peatükis 6).

Tootmishoone maale on üldplaneeringule tuginedes lubatud kõrvalkasutus kuni 25 % ulatuses ärimaa. Detailplaneeringuga määratakse maakasutusega sobivateks ärimaa kasutamise sihtotstarveteks:

- Väikeettevõtluse hoone ja -tootmise hoone maa (ÄV) – maa-ala, millel asuvad väiksema külastajate arvuga teenindus- ja tootmisettevõtted,
- Büroohoone maa (ÄB) – bürooteenust osutava hoone maa.

Elektrienergia tootmise ja jaotamise ehitise maa (OE) – elektrienergia tootmise ja jaotamise ehitise maa.

³ Hoonete suurim ehitisealune pind on krundil asuvate hoonete maapealse osa alune pind ja maa-aluse osa aluse pinna projektsioon horisontaalpinnal vastavalt majandus- ja taristuministri 05.06.2015. a määruse nr 57 Ehitiste tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused § 19

⁴ Planeerimisseadus § 126 lõige 5

Viljandi tn 82c krundi hoonete üksikute osade või eraldiseisvate rajatiste suurim lubatud kõrgus on kuni 28 m absoluutkõrgusega kuni 93,5 m.

Ehitiste arhitektuurilised ja kujunduslikud ning ehituslikud tingimused

Detailplaneeringu planeerimisettepanekuga ei seata tingimusi Viljandi tn 82c krundi tootmishoonete välisviimistlus- ja katusekatte materjalide kasutusele. Samuti ei seata tingimusi hoonete lubatud katusekallete vahemikule ega korruselisusele, kuna need sõltuvad hoones asetsevatest tehnoloogilistest seadmetest ja tehnoloogilised korrused ei ole võrreldavad elukondlike hoonete korrustega.

Kui krundile projekteeritakse eraldi administratiiv- või kontorihoone või osana muust hoonest, siis tuleb selle hoone või hoone osa arhitektuurne lahendus eristada muudest tootmishoonetest. Hoone välisviimistluses ei ole lubatud kasutada imiteerivaid materjale.

Viljandi tn 82d krundi alajaama rekonstrueerimisel või asendamisel uue hoonega tuleb hoone välisilme projekteerida keskkonda sobivaks. Lubatu on ka uue moodulaalajaama püstitamine. Moodulaalajaama ehitamisel ei ole lubatud ületada krundile määratud ehitusõiguse maksimum määrasid.

3.2 Juurdepääsutee asukoht ja liiklus- ning parkimiskorraldus krundil

Detailplaneeringu planeerimisettepanekuga tehakse Viljandi tn 82c krundi juurdepääsutee asukoha valik läbi Viljandi tn 82 krundi mahasõiduga Viljandi tänavalt (6 Valga-Uulu maantee). Asukohavaliku tegemisel on arvestatud juurdepääsutee põhiprojektiga⁵. Detailplaneeringuga täpsustatakse üldplaneeringu lahendust. Asukohavalik on tehtud järgnevaid nüansse kaaludes:

- Üle võõra maa seatav servituut koormaks kõige vähem teenivat kinnisasja,
- Juurdepääsutee rajamine avaldaks kõige vähem mõju looduskeskkonnale,
- Juurdepääsutee rajamine ei muutuks Viljandi tn 82c krundi igakordale omanikule majanduslikult väga koormavaks,
- Juurdepääsutee rajamine ei muudaks liiklusohutust Viljandi tänaval/6 Valga-Uulu maanteel.

Juurdepääsutee ruumiline lahendus on kajastatud detailplaneeringu joonisel 3 ja 5. Planeeritud juurdepääs saab olema Viljandi tn 82c peamiseks juurdepääsuks, mille kaudu hakkab toimuma krundi teenindava transpordi liiklus. Tee projekteerimisel tuleb arvestada, et teed hakkab kasutama rasketransport.

Juurdepääsutee projekteerimisel tuleb arvestada järgmiste tingimustega:

- Planeeringuala Viljandi tänava lõigul on kiiruspiirang 90 km/h.
- Viljandi tänava ääres kulgeb 2 m laiune kergliiklustee. Juurdepääsutee rajamisel tuleb säilitada kergliiklustee ning tagada sellel ohutu liiklemine.
- Ristumiskoht projekteerida riigiteega võimalikult täisnurga all.
- Tagada nähtavuskaugused, mis vastavad normide rahuldavale tasemele.
- Tagada juurdepääsutee külgnähtavus vähemalt 10 m.
- Tagada Kelli oja veevool truubi abil.

⁵ OÜ Tinter-Projekt töö nr 17-19-TP „Valga linn, Viljandi tn 82c juurdepääs riigiteele nr 6 Valga-Uulu. Põhiprojekt“

Viljandi tn 82c krundi sisene liikluskorraldus ning sõiduteede ja platside (sõidualad, ladustamise alad) asukohad, suurused ja katendid täpsustatakse esimesena projekteeritud hoone ehitusprojektiga või koostatakse enne hoonete ehitamist teede ja platside ehitusprojekt. Projektide koostamisel tuleb arvestada, et kogu krundiga seotud mootorsõidukite parkimine peab olema lahendatud krundi piires. Parkimiskohtade arv ja asukohad sõltuvad hoone kasutamise otstarbest ja hoone suletud brutopinnast, mis täpsustatakse projekteerimise käigus. Parkimiskohtade projekteerimisel tuleb arvestada, et oleks tagatud planeeringuga määratud vähim kohtade arv (tabel 5). Standardikohane⁶ norm on 1 parkimiskoht 250 m² suletud brutopinna kohta (1/250). Detailplaneeringu joonisel nr 5 on pakutud välja üks võimalikest lahendustest. Pakutud lahendus on projekteerimise käigus muudetav, arvestades rajatavate hoonete suletud brutopinna tegelikust väärtusest, paiknemisest hoonestusalal ning krundi kasutusintensiivsusest.

Tabel 5. Parkimiskohtade kontrollarvutus

Krundi lähiaadress	Arvutuse alus (suletud brutopind m ²)	Normatiivne parkimiskohtade arv	Planeeritud parkimiskohtade arv
Viljandi tn 82c	16 250	65	30
Viljandi tn 82d	Parkimiskohtade vajadus puudub		
Viljandi tn 82	Krundile ei tehta planeerimisettepanekut ehitusõiguse määramiseks ja sellega seonduva lahendamiseks		
6 Valga-Uulu tee	Krundile ei tehta planeerimisettepanekut ehitusõiguse määramiseks ja sellega seonduva lahendamiseks		

Kuna järjest rohkem pööratakse tähelepanu alternatiivsetele liikumisviisidele, siis detailplaneeringuga tehakse planeerimisettepanek edasise projekteerimise käigus kavandada töötajate ja külaliste tarbeks vähemalt 6 parkimiskohaga jalgrataste parkla.

Parkimisalad ja liikumisteede katmisel on soovitatav eelistada drenivat katendit, mis võimaldab sademeveel imbuda pinnasesse. Kui kasutatakse kõvakatendit, siis peab olema rajatud nii, et sadevesi valguks hoonestusalaga piirnevale haljasalale või krundisisesele haljastusele. Juhul, kui projekteeritakse sademevee kogumine ja juhtimine Kelli oja, siis on vajalik paigaldada sademee puhastamiseks õli-mudapüüdur või võtta kasutusele mõni muu puhastuslahendus.

Viljandi tn 82d krundile tuleb juurdepääs tagada vajalike hooldus ja remondi või ehitustööde läbiviimiseks, kas uue juurdepääsutee kaudu üle Viljandi tn 82c krundi või Transpordi tn 9 krundi kaudu. Selleks on planeeritud säilitada olemasolev juurdepääs Transpordi tn 9 ja Viljandi tn 82c vahel. Juurdepääsuks peab olema tagatud vähemalt 3 m laiune tee.

Planeeringu eelnõu planeerimisettepanek on Viljandi tn 82d krundile jätta kaks võimalikku juurdepääsu, mille osas on võimalik peale planeeringu kehtestamist kokkuleppeid sõlmida. Tehakse ka kaks servituudi seadmise ettepanekut. Kui detailplaneeringu menetluse käigus lepatakse kokku teisiti, siis korrigeeritakse planeerimisettepanekut vastavalt.

Riigiteega külgnemine, nähtavuskolmnurgad ja külgnähtavus

Planeeritav juurdepääsutee ristumiskoht on ligikaudu 10 m kaugusel Valga linna asustusala piirist, sellest tulenevalt on ka linnatänavale üleminek III klassi maanteeks samas kauguses. Planeeringuala Viljandi tänavale (riigitee nr 6 Valga-Uulu) kehtib kaitsevöönd 10 m ja riigiteele nr 6 Valga-Uulu avalikult kasutatava tee kaitsevöönd 30 m. Kaitsevööndi ulatused on kajastatud detailplaneeringu joonisel 1 ja 2.

⁶ Eesti Standard EVS 843:2016, Linnatänavad, Eesti Standardikeskus

Planeerimisettepanekuga ei tehta ettepanekut kaitsevööndisse uute hoonete ehitamise ettepanekut. Ainus ehitusloakohustuslik ehitis on detailplaneeringuga planeeritud juurdepääsutee mahasõit, mis asub riigitee nr 6 Valga-Uulu 1,68 kilomeetril.

Detailplaneeringus joonisele nr 5 Tehnovõrkude ja kitsenduste joonisele on kantud maantee projekteerimismidest lähtuvad nähtavuskolmnurgad. Normist⁷ lähtuv vähim peateele avanev nähtavuskaugus ristmikult 90 km/h projektkiiruse juures on 320 m vasak- ja parempöörjale. Nähtavuse tagamise punktiks juurdepääsu teel on vähemalt 7 m Viljandi tänava sõidutee serva pikendusest. Toodud suurusjärgud vastavad lähtetasemele rahuldav.

Nähtavuskolmnurk on ala, kus ei tohi paikneda ühtegi nähtavust piiravat takistust. Ristumiskohalt paremale planeeritud nähtavuskolmnurga alale ei jää nähtavust piiravaid takistusi. Ristumiskohalt vasakule planeeritud nähtavuskolmnurga alale jäävad mõned põõsad ja puud. Põõsad tuleb ehitustööde käigus eemaldada. Projekteerimise käigus, aga tuleb täpsustada Viljandi tn 82 krundiga külgnevale tänavaalale jäävate puude asukoht ning määrata puude eemaldamise vajadus, kui need on nähtavust takistavaks objektiks. Juhul kui takistuse kõrvaldamine ei ole võimalik, tuleb kasutada sellist liikluskorraldust, mis nõuab väiksemat nähtavuskolmnurka.



Foto 6. Vaated paremale planeeritud ristumiskohast

⁷ Majandus- ja taristuministri 05.08.2015. a määrus nr 106 Tee projekteerimise normid



Foto 7. Vaade vasakule planeeritud ristumiskohast

Viljandi tänava nimetatud lõigul tuleb tagada 20 m laiune külgnähtavus.

Juurdepääsutee ehitusprojekt tuleb esitada Maanteeametile nõusoleku saamiseks. Tee ehitusprojekti võib koostada vaid vastavat pädevust omav isik⁸. Riigiteega liitumise või ristumiskoha ümberehituse korral annab nõusoleku projektile Maanteeamet ja riigitee aluse maaüksuse piires väljastab tee ehitusloa Maanteeamet.

Mõju liiklusele

Teeregistri andmetel (2018) on riigitee nr 6 Valga-Uulu planeeringualale jääva teelõigu aasta keskmine ööpäevane liiklus 1523 sõidukit. Planeeritud tegevustega võib kaasneda mõningast liikluskoormuse tõusu, kuid see ei saa olema märkimisväärne. Praeguse tootmisettevõtte tegevuste juures on eeldatav juurdepääsutee kasutus kuni 15 mootorsõidukit ööpäevas. Sarnane on eeldatav liikluskoormus ka ehitusperioodi kestel, mis on ajutine ja suhteliselt lühiajaline. Uue juurdepääsutee rajamisega korraldatakse liiklus ümber kontaktvööndis ning vähendatakse liikluskoormust Transpordi tn 9 krundil.

3.3 Ehitamine Kelli oja kalda kasutamise kitsenduste vööndis, ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanek ja selle vajalikkus

Planeeritud juurdesõidutee ristub Viljandi tänavaga paralleelselt voolava Kelli ojaga (keskkonnaregistri registrikood VEE1012108). Kelli oja asub tänava tasapinnast 3-5 m sügavusel. Teiselt kaldalt on maapinda

⁸ Ehitusseadustik § 24 lõige 2 punkt 2

planeeritud täitepinnasega. Ka sellelt kaldalt on oja 3-5 m sügavusel. Sarnane reljeef on oja kallastel läbi planeeringuala. Oja kalda nõlvad on võsastunud ja vajavad puhastamist.

Kelli oja kaldale kehtivad looduskaitseseadusest¹ tulenevad kalda kasutamise kitsendused (piiranguvöönd 10 m, ehituskeeluvöönd 25 m, piiranguvöönd 50 m), mille eesmärk on kaldal asuvate looduskoosluste säilitamine, inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine, kalda eripära arvestava asustuse suunamine ning seal vaba liikumis ja juurdepääsu tagamine.

Planeeritud juurdepääsutee rajamiseks üle Kelli oja on vaja suunata vooluvesi läbi truubi. Truubi ja juurdepääsutee ehitamine eeldab Kelli oja ehituskeeluvööndi vähendamist, sest kalda ehituskeeluvööndis on uute hoonete ja rajatiste ehitamine keelatud⁹. Antud juhul ei laiene teele looduskaitseseaduse¹ § 38 lõike 5 punkti 10 erand, kui tee on kavandatud kehtestatud detailplaneeringuga, sest planeeritud juurdepääsutee ei ole Valga linna avalikult kasutatav tee (tänav)¹⁰. Ehituskeeluvööndi vähendamine on erandlik, kuid siiski võimalik, kui arvestatakse kalda kaitse eesmärke ning lähtutakse taimestikust, reljeefist, kõlvikute ja kinnisasjade piiridest, olemasolevast teed- ja tehnovõrkudest ning väljakujunenud asustusest.

Ehituskeelu vähendamise vajadus on ka Viljandi tn 82c krundiga külgneval oja osal põhja suunas, et oleks võimalik realiseerida planeerimisettepanekuga määratud ehitusõigust ja tagada krundi otstarbekam kasutus. Krundi piiramiseks lubatud piirdeaiale ehituskeeluvöönd ei laiene¹¹. Planeeringus kajastatud tehnorajatistele laieneb looduskaitseseaduse § 38 lõike 5 punktis 8 toodud erand, mille kohaselt ehituskeeluvööndis ei laiene ehituskeeld kehtestatud detailplaneeringuga kavandatud tehnovõrgule ja -rajatisele.

Arvestades Rükkelitootmis- ja ettevõtlusala ruumilise arenguga ning käesoleva planeeringu planeerimisettepanekuga tehakse ettepanek vähendada Kelli oja parema kalda ehituskeeluvööndit 10 meetrile planeeringuala piires. Detailplaneeringu alusel taotletav ehituskeeluvööndi vähendamine on graafiliselt kujutatud detailplaneeringu skeem 5. Ettepaneku tegemisel tuginetakse järgnevale kalda kaitse eesmärkide ja planeeritud tegevuste analüüsile.

Kaldal asuvate looduskoosluste säilitamine

Kalda kaitse üheks eesmärgiks on kaldal asuvate looduskoosluste säilitamine, mis on oluline kriteerium kaldale kavandavate tegevuste valikuks ja korraldamiseks.

Planeeringualal ei asu ühtegi kaitstavat loodusobjekti. Seega ei laiene planeeringualale looduskaitselisi piiranguid. Valga linna üldplaneeringuga on kavandatud piki Kelli oja Valga linna rohevõrgustiku rohekoridor. Üldplaneeringu tähenduses on rohekoridor mitmesuguse suurusega looduslikest ja poollooduslikest kooslustest koosnev ribajas kompensatsiooniala, võimalusel vähemalt 50 m laiune. Rohekoridorile ei ole määratud täpseid kasutustingimusi. Arvestades tänast situatsiooni ja varasemat maakasutust ja väljakujunenud asustust, ei ole võimalik tagada antud piirkonnas üldplaneeringuga soovitatud 50 m laiust koridori. Vaid tuleb säilitada koridor võimalikult laias ulatuses, mis ei ole ehitustegevusega veel hõivatud. Detailplaneeringu ala piires on ratsionaalne säilitada rohekoridori laius

⁹ Looduskaitseseadus § 38 lõike 3

¹⁰ Ehitusseadustik § 92 lõike 2 ja 5

¹¹ Looduskaitseseadus §38 lõike 4 punkt 6

Eeltoodud arvestades saab järeldada, et planeeritud tegevustega ei kaasne märkimisväärset mõju kaldal asuvatele looduskoosluste säilimise tagamiseks. Olemasolev olukord säilib ka peale ehituskeeluvööndi vähendamist 10 meetrile ja on tagatud kalda kaitse. Kõige suurem mõju on üksnes juurdepääsutee alla jäävale oja ja kaldaosale.

Inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine

Kalda kaitse eesmärk on inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine. Inimtegevusest tulenev kahjulik mõju võib lähtuda nt mittenormeeritud jäätmekäitlusest või reoveenormatiivide rikkumisest. Nimetatud asjaolusid ei ole planeeringualal põhjust ette näha. Kuna nendele asjaoludele on juba planeeringu eelselt ja ka järgselt kontroll tagatud. Valga linn on hõlmatud korraldatud jäätmeveoga, seega toimib normeeritud jäätmete kogumine ja käitlus. Krundi kasutusotstarbest tulenevate tegevuste elluviimisel tuleb järgida valdkonnale kehtestatud reegleid ja norme. Viljandi tn 82c krundile on määratud tingimusega ala, kus ei ole lubatud jäätmete töötlemiseks ja ladustamiseks vajalike ehitiste püstitamine. Tingimusega ala on määratud kalda piiranguvööndi ulatus krundi hoonestusalale.

Viljandi tn 82c krunt on planeeritud liita Valga linna ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni võrguga.

Sademevete immutamine planeeringuala piires on planeerimisettepanekuga määratud, samuti nähakse ka tingimused sademevee kogumiseks, puhastamiseks ning juhtimiseks Kelli oja.

Eeltoodut arvestades ei teki planeeritud tegevustega planeeringualapiires Kelli oja punktreostusallikaid, sest otseselt keskkonda saastavaid objekte alale ei planeerita.

Kalda eripära arvestav asustuse suunamine

Kalda kaitse eesmärgi tagamiseks tuleb asustuse suunamisel arvesse võtta kalda eripära. Kelli oja Valga linna asustusalale jääval kaldal kujunenud linnaline keskkond ja maakasutus välja aastakümneid tagasi. Fotol 8 on näha, et varasemalt on krundil tegeletud puitmaterjali töötlemisega ning hooneid ümbritsev ala on olnud kasutusel liiklemiseks ja materjali ladustamiseks. Fotolt on näha, et juba toonane tegevus toimus Kelli oja ehituskeeluvööndis, eeskätt liikumisalad ja materjali ladustamiskohad. Planeeringuga kavandatud tegevused ja määratud ehitusõigus jääb samale alale ning uusi alasid juurde ei hõivata. Viljandi tn 82c krundi hoonestamiseks on määratud hoonestusala ning määratud tingimusega ala, kuhu ei tohi rajada jäätmete töötlemiseks ja ladustamiseks vajalikke ehitisi.



Foto 8. Väljavõte Maa-ameti ajaloolisest ortofotost 1994-2000 (Aluskaart: Maa-amet ajaloolised kaardid, 2019)

Viljandi tn 82c krundile juurdepääsu tagamiseks on planeeritud üle Viljandi tn 82 krundi juurdepääsutee. Juurdepääsutee ehitamine eeldab Kelli oja juhtimist läbi truubi ja teemulde rajamist. Suurim inimtegevusest tulenev kahjulik mõju on ehitustegevusega seonduv ja selle aegne. Ehitustegevuse käigus võib muutuda juurdepääsutee alla jääva oja voolusängi asukoht, kuna vooluvett juhitakse truupi kaudu.

Praeguse detailplaneeringuga ja planeerimisettepanekuga ei hõivata uusi looduslikke alasid, va juurdepääsutee alla jääv osa. Pigem kavandatakse juba hõivatud ala ratsionaalsemat kasutust. Arvestades asjaoluga, et uute alade hõivamise osatähtsus on väike ja hõivatav looduslik ala ei oma olulist väärtust, siis võib öelda, et planeeritavad tegevused arvestavad maksimaalselt kalda kaitse eesmärgiga.

Vaba liikumise ja juurdepääsu tagamine

Kalda kaitse eesmärgiks on tagada veekogu kaldale juurdepääsetavus ja vaba liikumine. Käesoleva planeeringuga ei piirata planeeringuala ulatuses Kelli ojale juurdepääsu ega vaba liikumise võimalust. Planeeringuga on lubatud piirde rajamine rohkem kui 10 m kaugusele. Sellega on tagatud ka 4 meetri laiune kallasrada. Liikumine on tagatud ka nõlva serval. Kallasrajale saab Viljandi tänavalt (riigitee nr 6 Valga-Uulu). Seega kallasrajal liikumine ei ole nii praegusel ajal kui ka peale planeeringu elluviimist takistatud. Kuigi jalutamiseks ei ole see kallasrada atraktiivne ega populaarne. Kavandatav planeeringulahendus ei sea takistusi kallasraja kasutamisele.

3.4 Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Käesoleva planeeringu eesmärgiga arvestades rakenduvad haljastuse põhimõtted Viljandi tn 82c krundile. Üldplaneering määrab tootmismaa juhtfunktsiooniga kruntidele tingimuseks, et tootmisettevõtte territooriumist tuleb 20 % haljastada (muruga katta). Kogu haljastusest tuleb 60 % rajada kõrghaljastusena. Krundi kõrg- ja madalhaljastus (puude ja põõsaste) arv, liigid ja asukoht täpsustatakse hoonete ehitusprojektiga. Krundi haljastamiseks valida tootmismaastikule sobilikke ja vastupidavaid puude ja põõsaste liike. Administratiivhoone ümbrusesse võib istutada dekoratiivpõõsaid ja -puid. Kui krundil jätkatakse betooni tootmisega ning projekteeritakse selleks vajalikke ehitisi, siis on lubatud eirata kõrghaljastuse nõuet. Betooni tootmise tehnoloogiast tulenevalt ei tohi krundil olla sellist haljastust, mille lehed võivad sattuda materjali ja toodetava betooni sisse¹². Seega lehtpuude istutamine on sel juhul välistatud.

Detailplaneeringu joonisel nr 5 joonis visualiseeritud üks võimalus haljastuse lahendusest. Haljastust on võimalik projekteerimise käigus ümber planeerida vastavalt projekteeritud ehitiste paigutusest ja ehitistele kehtiva kaitse vööndi ulatusest. Detailplaneeringuga haljastuse lahendus on täidetud ka juhul, kui planeerimisettepanekut krundi piiride muutmiseks ei rakendata.

Viljandi tn 82 krundile planeeritud juurdepääsutee ehitusekäigus rikutud või kahjustatud haljastus tuleb taastada. Juurdepääsutee ehitusele ettejäädav põõsad ja ka vaatekolmnurga alale jäävad põõsad tuleb eemaldada. Ülejäänud oja osal on lubatud maastiku hoolduseks põõsastiku eemaldamine.

Viljandi tn 82d krundil tuleb alajaamahoone vaba krundi osa haljastada (katta muruga). Kõrghaljastust krundile ei rajata.

Viljandi tn 82c ja Viljandi tn 82d krundi vertikaalplaneerimisega tuleb vältida sademevee valgumist naaberkinnistutele. Selleks projekteerida krundi ääristavad haljasalaribad nõgusalt, et oleks võimalik sajuvee imbumine enne krundi piiri pinnasesse. Krundi sademevee ärajuhtimist on käsitletud peatükis 3.5.

Viljandi tn 82 krundile planeeritud juurdepääsutee rajamiseks on vaja projekteerida mulle, mis vastab tee projekteerimise normidele. Mulde kõrgus truubi kohal, millest juhitakse läbi Kelli oja, võib olla kuni 4 m. '

Viljandi tn 82c ja Viljandi tn 82d kruntide perimeetrit on lubatud turvalisuse tagamise eesmärgil piirata piirdeaia. Piirdeaia kõrgus, materjal ja läbipaistvus lahendatakse projekteerimise käigus. Samuti ei seata planeerimisettepanekuga kohustust rajada piirdeaed krundi piirile. Piirdeaia asukoht krundi sees täpsustatakse edasisel projekteerimisel. Samas tuleb arvestada Viljandi tn 82c krundi põhjapoolse osa piiramisel Kelli oja kallasraja ulatusega (vt peatükk 3.3).

Kogu planeeringualal tuleb jäätmete käitlemisel lähtuda jäätmeseadusest¹ ja Valga valla jäätmehoolduseeskirjast¹³. Kavandatavate tegevuste käigus tekib kaevis, ehitusjäätmeid ja olmejäätmeid. Ehitusjäätmed tuleb viia taaskasutusse. Vastavalt jäätmeseadusele tuleb jäätmete kogumisel ja hoidmisel jäätmed nende tekke kohas paigutada liikide kaupa eraldi mahutitesse ja selleks ettenähtud kohtades. Planeeringuala jäätmekäitluslahendus tuleb koostada Viljandi tn 82c krundile projekteerimise käigus. Jäätmekonteineritele mõeldud ala täpsustatakse esimese hoone projektiga. Kogumiskonteinerite juurdesõidutee peab olema tasane ning piisava kandevõimega, et kogumisauto pääseks konteinerile võimalikult lähedale.

¹² Otsida standard, kust see nõue pärineb!

¹³ Valga Vallavolikogu 31.05.2019 määrus nr 85 Valga valla jäätmehoolduseeskiri

3.5 Tehnovõrkude ja -rajatiste paigutus

Planeeritud tehnovõrkude lahendused on kajastatud detailplaneeringu joonisel nr 6. Joonisel on krundi toimimiseks vajalikud ja planeeringuga planeeritud tehnovõrgud kajastatud krundi hoonestusalani või näidatud ära võimalik liitumispunkt. Liitumispunktid võivad asuda väljaspool planeeringuala. Krundisisesed ühendused kavandatakse hoonete ja rajatisteni projekteerimise staadiumis. Planeeritud tehnovõrkude lahendused on põhimõttelised ja konkreetsed võrkude asukohad täpsustatakse edasisel projekteerimisel.

Ehitustööde käigus ja planeeritud kruntide kasutamisel tuleb tagada olemasolevate ja ehitatud tehnovõrkude kaitse.

Tehnovõrkude ja -rajatiste peatükki täiendatakse/muudetakse/täpsustatakse peale trassivaldajate poolt väljastatud tingimusi projekteerimiseks ja ehitamiseks.

Elektrivarustus

Planeeringualal asub Viljandi tn 82d krundil alajaam, mis on ühenduses kõrgepingekaablitega, mis lähevad Transpordi tn 9 krundile.

Viljandi tn 82c krundile on tagatud elektrivarustus madalpinge õhuliini kaudu Transpordi tn 9 krundilt. Elektrivarustuse lahendus töötatakse välja peale Elektrilevi OÜ väljastatud tingimusi.

Sidevarustus

Planeeringuala kruntidest on sidevarustuse vajadus Viljandi tn 82c krundile. Varasemate ehitustööde käigus on rajatud siderajatise tarbeks Viljandi tn 82 krundi kaudu maa-alune toru Transpordi tänavale, kus asub lähim sidekaev. Sidevarustuse lahendus töötatakse välja peale Telia Eesti AS tingimuste väljastamist.

6 Valga-Uulu tee krundil piki maanteed asub Eesti Lairiba Arenduse Sihtasutuse omandisse kuuluv sidevõrgu liinirajatis. Kõik tööd, mis toimuvad rajatise kaitsevööndis tuleb kooskõlastada Eesti Lairiba Arenduse Sihtasutusega. Enne tööde alustamist tuleb tööde teostajal lasta täpsustada mikrotorustiku paigaldussügavus ning tähistada siderajatise täpne asukoht looduses. Eeskätt puudutab see tingimus Viljandi tn 82 krundile rajatava juurdepääsutee ehitust. Lõiku täiendatakse Eesti Lairiba Arenduse Sihtasutuse väljastatud tingimuste alusel.

Veevarustus

Planeeringuala kruntidest on veevarustuse vajadus Viljandi tn 82c krundil. Kruunt on liidetud Valga linna ühisveevärgiga. Planeeringujärgselt jätkatakse sama liitumispunkti kasutamist. Krundisisesed ehitiste veevarustus tuleb lahendada iga ehitusprojektiga eraldi.

Reoveekanaliseerimine

Planeeringuala kruntidest on reoveekanaliseerimise vajadus Viljandi tn 82c krundil. Kruunt ei ole liidetud Valga linna ühiskanaliseerimise süsteemi. Krundi piirile on toodud liitumiseks vajalikud ühendused. Edasiste projekteerimiste käigus tuleb lahendada hoonete ühendamine võrguga ning vajadusel

kavandada reoveekanaliseerimise toimimise tagamiseks pumplad. Reoveekanaliseerimisega liitumise lahendus töötatakse välja peale Valga Vesi AS tingimuste väljastamist.

Sademevee ja pinnasevee ärajuhtimine

Planeeringuala hoonestatavate kruntide (Viljandi tn 82c ja Viljandi tn 82d) sademevesi on ette nähtud immutada kinnistute piires. Sademevee immutamiseks rajada haljasalad lohuga, mis võimaldab sademeveel koguneda ja pinnasesse imbuda. Kui Viljandi tn 82c krundile projekteeritakse kõva kattega platsid ja teed, siis peavad need olema projekteeritud nii, et sadevesi valguks hoonestusalaga piirnevale haljasalale või krundisisesele haljastusele. Juhul, kui projekteeritakse sademevee juhtimine Kelli oja, siis on vajalik paigaldada sademe puhastamiseks õli-mudapüüdur või võtta kasutusele mõni muu puhastuslahendus.

Soojavarustus

Planeeringuala ei asu Valga linna üldplaneeringuga moodustatud kaugkütte piirkonnas. Planeeringuala kruntidest on soojavarustuse vajadus Viljandi tn 82c krundil. Viljandi tn 82c hoonete projekteerimisel kasutatakse soojavarustuse tagamiseks lokaalseid lahendusi.

Rükkeli tootmis- ja ettevõtlusala arenedes ja Transpordi tn 1 krundil asuva katlamaja võimakuse tõstmisel on kaalutav Viljandi tn 82c krundi hoonete ühendamine Transpordi tn 1 krundil asuva katlamaja soojavõrku.

Tänavavalgustus

Tänavavalgustuse rajamist planeeritud juurdepääsuteele ette nähtud ei ole. Vajaduse ilmnemisel tuleb valgustus lahendada projektiga. Kindlasti aitab valgustuse rajamine vähendada kuritegevuse riske (vt peatükk 7).

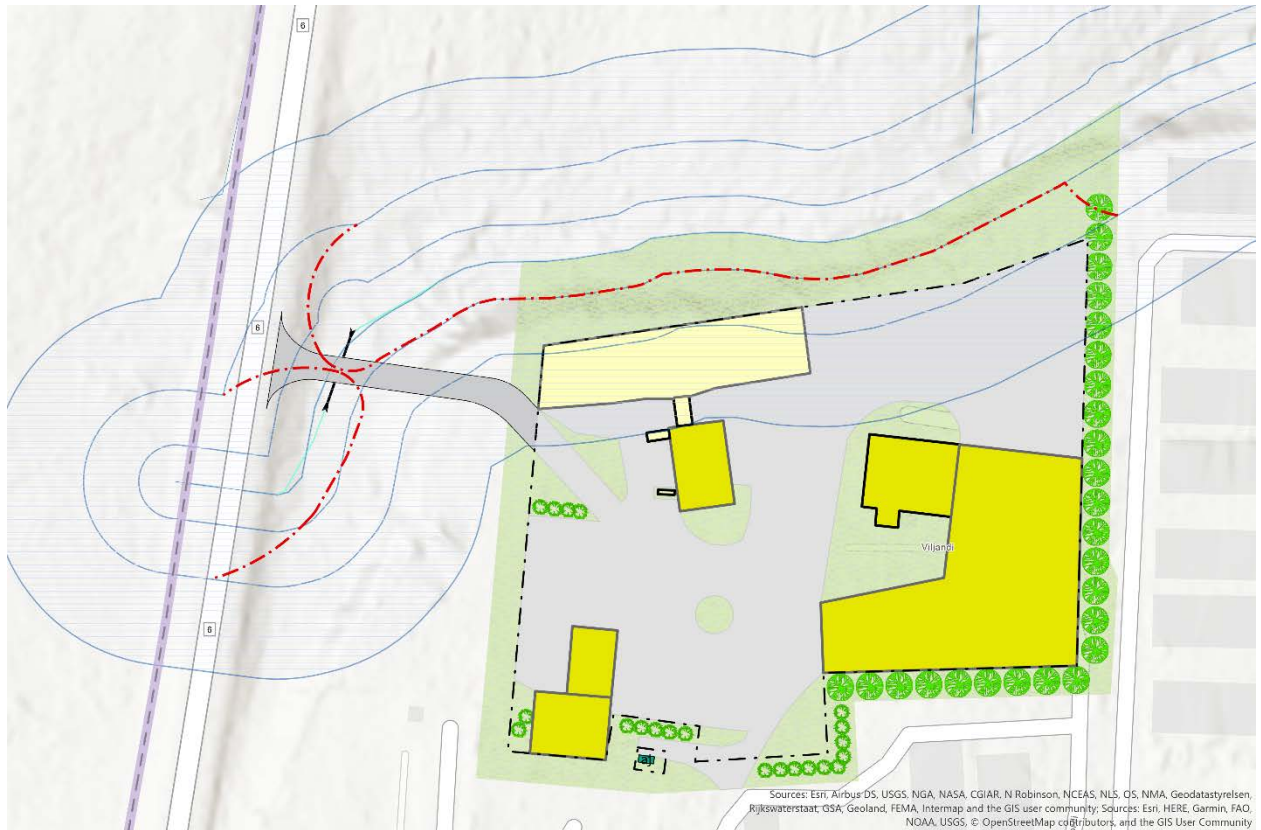
4. Üldplaneeringu muutmise ettepanek

Käesolev detailplaneeringuga tehakse ettepanek Valga linna üldplaneeringu muutmiseks. Muutmisettepanek on seotud Kelli oja ehituskeeluvööndi vähendamisega kahekümne viielt meetrilt (25 m) kümnele meetrile (10 m). Valga linna üldplaneeringus on ranna ja kalda piiranguvööndid kajastamist leidnud 7. peatükis Piirangud ja planeeringu joonisel nr 6 Piirangud. Üldplaneeringu tabel 4 (leheküljel 26) täiendatakse järgmise tekstiga:

„Kelli oja parempoolse kalda ehituskeeluvööndi ulatus on väiksem kui 25 m kruntidel Viljandi tn 82 ja Viljandi tn 82c. Nende kruntide ulatuses on ehituskeeluvööndi laius 10 m vastavalt Valga linna Viljandi tn 82c ja selle lähiala detailplaneeringule (kehtestatud xx.xx.xxxx. a Valga Vallavolikogu otsusega nr xx)“¹⁴.

Üldplaneeringu joonise nr 6 muudatust illustreerib skeem 5. Punase kriips-punkt joonega on tähistatud kalda ehituskeeluvööndi kiht. Ehituskeeluvööndi kiht kantakse muudatusena üldplaneeringu joonisele nr 6 Piirangud.

¹⁴ Valga Vallavolikogu otsuse kuupäev ja number on detailplaneeringu kehtestamise otsuses



Skeem 5. Kelli oja ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanek punase kriips-punkt joonega (Aluskaart: Kõrgusmodel kaardikirjadega, Esri, 2019)

5. Tuleohutuse tagamine

Planeeritava ala ja planeeringuala naaberkruntide vahelised kujud on lahendatud siseministri 30.03.2017 määruse nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“ alusel. Tule levik takistamiseks peab erinevatel kruntidel asuvate hoonete vaheline kaugus olema vähemalt 8m. Käesoleva planeerimisettepaneku tegemisel on arvestatud kujaga ning määratud hoonestusala piires on nõue tagatud. Projekteerimise käigus tuleb täpsustada hoonete tulepüsivusklass ja ehitise kasutamise liigitus tuleohutusest tulenevalt.

Tabel 6. Hoonetele määratud tuleohutusnõuded

Krundi lähiaadress	Krundi kasutamise sihtotstarve	Ehitise kasutamise liigitus tuleohutusest tulenevalt ¹⁵	Minimaalne tulepüsivusklass ¹⁶	Nõuded tuleohutuse tagamiseks
Viljandi tn 82c	Tootmishoone maa (TT)	VI kasutusviis	TP3	Krundil on tagatud kogu hoonestusala piires naaberkrundi hoonetega kuja 8 m. Kui krundile projekteeritakse

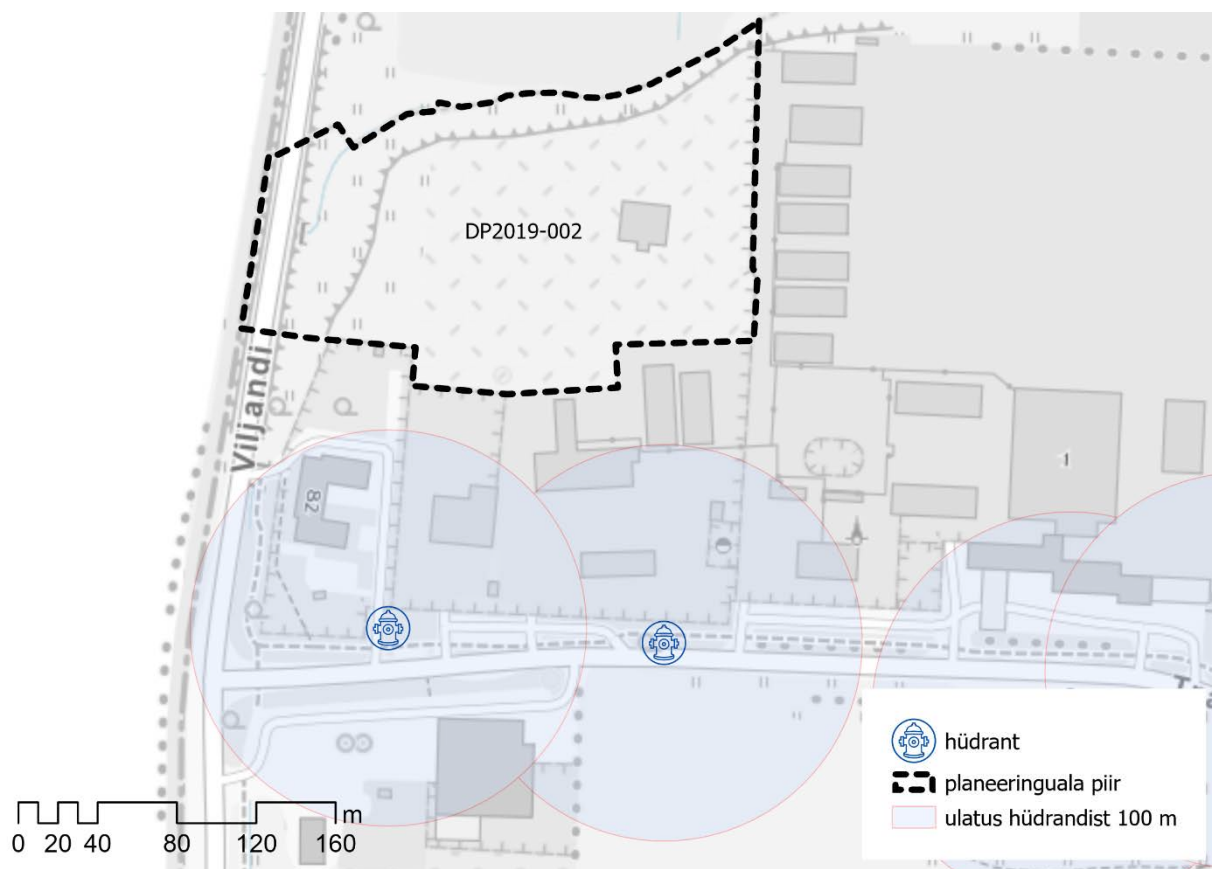
¹⁵ Siseministri 03.2017 määruse nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“ Lisa 1

¹⁶ Siseministri 03.2017 määruse nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“ Lisa 2

				tootmishoone kahekorruselisena, siis tuleb arvestada tulepüsivusklassiks kõigile hoonetele TP2.
Viljandi tn 82d	Elektrienergia tootmise ja jaotamise ehitise maa (OE)	VI kasutusviis	TP3	Krundil on tagatud kogu hoonestusala piires naaberkrundi hoonetega kuja 8 m.

Planeeringuala hoonetele ja hoonete juurdepääsudele tuleb projekteerimise käigus tagada päästetööde meeskonna pääs ehitise iga väljapääsu juurde ning tagada hoonetele piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahendiga. Kuna planeeringuala planeerimisettepaneku tegemisel on arvestatud, et ala hakkavad kasutama veokid, siis on tagatud ka liikumisruumid tuletõrjeautole ning ilmastikukindel katend.

Planeeringualal ei ole praegu tagatud tuletõrje veevarustus (skeem 6). Nõuetele vastav veevarustuse tagamise lahendus planeeritakse pärast AS Valga Vesi saadud tehnilisi tingimusi.



Skeem 6. Planeeringuala lähiümbruse hüdrandid (Aluskaart: Halltoonides kaart, Maa-amet, 2019)

Olenevalt planeeringuala edasisest projekteerimisest tuleb täpsustada tuletõrjehüdrantide arv, asukoht, lahendus ja arvestades kehtivate normidega, et tootmiskompleksil oleks tagatud nõutud veehulk.

6. Planeeringu elluviimisega kaasnevate asjakohaste mõjude hindamine ja keskkonnatingimuste seadmine

Koos detailplaneeringu algatamisega jäeti algatamata sama detailplaneeringu keskkonnamõju strateegiline hindamine, sest kavandatava tegevusega ei kaasne olulist mõju keskkonnale. Detailplaneeringuga kaasneva keskkonnamõju kohta on koostatud eelhindang¹⁷. Koostatud eelhindangu kohaselt ei kaasne detailplaneeringuga kavandatu elluviimisel olulist keskkonnamõju, mis võiks ületada tegevuskoha keskkonnataluvust, põhjustada keskkonna pöördumatuid muutusi või seada ohtu inimese tervise ja vara. Planeerimisettepanek toetab Rükkelit tootmis- ja ettevõtlusala eesmärgi. Detailplaneeringu tegevustel puudub oluline mõju valguse, soojuse, kiirguse, lõhna ning õhusaaste osas. Jäätmete, müra ja vibratsioon võivad suureneda mõningal määral ainult ehitusperioodi ajal. Nimetatud mõjud on ajutised, valdavalt vaid ehitusaegsed ning kaovad peale ehituse lõppemist. Võttes kasutusele vastavaid meetmeid ehitustöödel, on võimalik leevendada negatiivseid mõjusid ja minimaliseerida õnnetuste ilmumise võimalus. Kavandatavate tegevustega ei kaasne ka kumulatiivset ega piiriülest mõju.

Arvestades asjaoluga, et Viljandi tn 82c krundi maakasutuse sihtotstarbeks on määratud võimaliku välismõjuta (häiringuta) tootmishoone maa, siis tuleb arvestada, et ükskõik milline tootmisettevõtte krundil tegutseb peavad välisõhu mõjud olema kontrollitud (saasteainete heited, inimtegevuse poolt tekitatav müra, ning ebameeldiv või ärritava lõhnaga ainete heited). Seda eelkõige naabruses asuva koolimaja tõttu. Haridusasutuse töö peab sujuma häiringuteta. Viljandi tn 82c krundilt tulenev müra ei tohi ükskõik millise tegevuse käigus ületada Viljandi tn 82 krundil müra normtaseme sihtväärtust 50 dBA. Krundi igakordne omanik peab tagama, et müra sihtväärtust ei ületata. Eranditeks on perioodilised ehitustööd.

Majandusliku mõjuna on märkimisväärne välja tuua, et planeeritud tegevuste ja planeerimisettepaneku realiseerimist on mõningal määral mõjutatud ettevõtluskeskkond ja ettevõtete tegevus. Ühelt poolt parandatakse ühe krundi juurdepääsetavust ja investeerimisvõimalusi, teiselt poolt vähendatakse teiselt krundilt läbisõidu koormust ning vähendatakse läbisõiduga kaasnevaid kitsendusi krundi otstarbekamaks majandamiseks. Eeldatavalt parenevad piirkonna kruntide kasutusvõimalused ning seeläbi ettevõtete teenuste osutamise võime või tootmisvõimekus, mis omakorda võib tuua kaasa mõningate uute töökohtade tekke Valga tööturule.

Arvestades planeeringu eesmärgiga ja sisuga, siis ei saa täheldada kaasneva mõju olulisi sotsiaalseid ja kultuurilisi mõjusid.

7. Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine

Kuritegevuse riskide vähendavate nõuete ja tingimuste seadmisel on arvestatud planeeringuala füüsilise keskkonna peamiste teguritega (nt piirkonna üldine olemus ja maakasutus, ehitatud piirkonna vorm ja tihedus jne). Planeeringuala olemasoleva olukorra analüüs on toodud peatükis 2.1.

Projekteerimisel, ehitamisel ja hilisemal kasutamisel on planeeritaval alal turvalisuse tagamiseks vajalikud järgmised meetmed, mis aitavad kuritegevuse ennetamist tootmisaladel:

- **Territoriaalsus** – loodud ruum süvendab ruumiga seotud peremehetunnet (avalik, poolavalik ja privaatne ruum). Viljandi tn 82c krunt on privaatne ruum. Privaatse ruumi selgeks eristamiseks rajatakse krundi perimeetrile või projekteerimise käigus väljavalitud asukohta piirdeaed.

¹⁷ Valga Vallavolikogu 30.08.2019 otsuse nr 120 Lisa 2

Juurdepäasutee asub Viljandi tn 82 krundil, millel asub ka koolihoone. Tegemist on poolavaliku krundiga. Koolimaja õueala on aiaga piiratud ja selgesti arusaadav. Ülejäänud krundi osa on avatud. Planeeringuga ei tehta ettepanekut ala piiramiseks, kuna sellel osal kuritegevuse ennetamiseks saab kasutada teisi meetmeid.

- **Loomulik järelevalve** – Arvestades asjaoluga, et tegemist on tootmis- ja ettevõtlusalaga ning eeldatavalt toimuvad krundil tegevused tööajal, väljaspool tööaega krundi kasutus ja seal liikuvate inimeste hulk on väiksem, siis tuleb krunt hästi valgustada. Valgustuse rajamine on soovituslik ka juurdepäasuteele. Hea nähtavus ja valgustus vähendavad kuriteohirmu. Kuritegevuse ennetamisel on sellistel kruntidel abiks ka kaamerate paigaldamine järelevalve teostamiseks.
- **Loomulik juurdepäasukontroll** – Selle meetme eesmärk on täiendada füüsilist turvalisust. Juurdepäasukontroll tagab ülevaate alale ja hoonetesse sisenejate ja sealt väljujate üle ja piirab alal soovimatute inimeste viibimist. Krunt tuleb selgelt piiritleda ning krundile sisenemise kohad peavad olema selgesti eristatavad ja nähtavad. Selle kaudu vähendatakse ebasoositud isikute juurdepääsu- ja põgenemisteid. Samas on oluline tähelepanu pöörata ka krundi sisesele liikumisele. Krundi tsoonideks jagamine administratiiv- või büroo hoone piirkond, kus on rohkem liikumist ja tootmisala, kus liikuvate inimeste hulk peab olema kontrollitud. Alade selgeks eristamiseks saab kasutada loogilisi ja hästi tajutavaid liikumisteid (katendi materjal) ja haljastust.
- **Hooldus** – Krunt peab olema hooldatud. Halvas seisukorras krunt viitab omanike poolsele vähesele kontrollile ning tõenäolisemale leppimisele vandalismi ja korrarikumisega ning samas ka omaniku vähest huvi oma kinnistul ja ümbruskonnas toimuva vastu. Hooldus on keskne tegevus nähtavuse säilitamiseks, et tagada järelevalvevõimalus, et tagada ruumielementide kaitstud ning luua hooldatavuse- ja peremehetunnet.
- **Sihtmärgi kindlustamine** – Selle meetme eesmärk on tagada füüsiline turvalisus ja kujundus, mille abil saab rakendada hoonesse sisenemist ja vandalismi. Seega tuleb hoonete ja rajatiste projekteerimisel pakkuda välja ehitamiseks kestvaid ja kvaliteetseid materjale.
- **Positiivse kasutuse hõlbustamine** – planeeringuga antakse alale kasutamistingimused. Positiivset kasutust soosib asjaolu, kui planeeringuala hakatakse ka eesmärgipäraselt ja aktiivselt kasutama.

8. Servituutide vajadus

Detailplaneeringu joonisele nr 6 Tehnovõrkude ja kitsenduste joonis on kantud olemasolevad ja planeeritud ehitistest tulenevad servituudid. Servituutide vajadust on hinnatud planeeringuala piires.

Servituut on asjaõiguslik kasutusõigus, mille puhul õigustatud isikul on ühel või teisel viisil õigus võõrast kinnisasja kokkulepitud ulatuses kasutada ning kinnisasja omanikul lasub kohustus taluda õigustatud isiku tegevust oma kinnisasjal. Krundile, 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 märged senini puudub. Tehnovõrkudele ja -rajatistele määratakse ehitise kaitsevööndi ulatuses servituudi vajadus. Kaitsevööndi ulatus täpsustatakse projekteerimise käigus.

Planeerimisettepanekust tulenevad servituutide seadmise vajadused on järgmised:

Viljandi tn 82 krundil:

- Reaalservituut – Viljandi tn 82 krundi (teeniv kinnistu) osa tuleb koormata reaalservituudiga, et tagada Viljandi tn 82c krundile (valitsev kinnistu) juurdepääs avalikult kasutatavalt Viljandi tänavalt. Servituudiga koormatava ala pindala on 1432 m².

Viljandi tn 82c krundil:

- Reaalservituut – Viljandi tn 82c krundi (teeniv kinnistu) osa tuleb koormata reaalservituudiga, et tagada Viljandi tn 82d krundile (valitsev kinnistu) juurdepääs avalikult kasutatavalt Viljandi tänavalt. Samas on kaalutav ka juurdepääsu tagamine Transpordi tänavale. Selleks tuleb saavutada kokkulepped ka Transpordi tn 9 krundi omanikuga. Kuna juurdepääsu tagamine on vajalik Viljandi tn 82d krundil asuva alajaama hooldamiseks, remontimiseks ja ehitamiseks, siis on Elektrilevi OÜ initsiatiivil vaja kokku leppida servituudi sisu ja tingimused.
- Isiklik kasutusõigus – Viljandi tn 82c krundil asub Elektrienergia OÜ kõrgepinge kaabel. Vajadusel seatakse servituut olemasoleva rajatise talumiseks. Servituudiga koormatava ala pindala on 100 m².

Vajaduse ilmnemisel ei ole välistatud täiendavad omanike vahelised servituudikokkulepped.

Võttes aluseks taristute valdajate planeeringu koostamiseks väljastatavad tehnilised tingimused ja nende põhjal koostatud planeerimisettepanek tehnovõrkude ja -rajatiste lahendamiseks, täiendatakse peatükki 8. Servituutide vajadus.

9. Detailplaneeringu elluviimiskava

Kehtestatud detailplaneering määrab planeeringuala edaspidise maakasutuse ja on aluseks ehitusprojektide koostamiseks ning maakorralduslike toimingute läbiviimiseks. Edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigi kehtivatele seadustele, projekteerimismõnede ja heale projekteerimistavale. Planeeringuga kavandatud Viljandi tn 82c krundi ehitusõigus realiseeritakse krundi igakordse omaniku poolt. Detailplaneeringu ehitusõiguse elluviimise eelduseks on detailplaneeringuga planeeritud juurdepääsutee rajamine Viljandi tänavale koos servituudi seadmisega Viljandi tn 82 krundile. Tee rajamine on Viljandi tn 82c igakordse omaniku kohustus. Riigitee alusele maale ulatuv ristumiskoht saab kuuluma riigitee koosseisu, mille osas omaniku ülesandeid täidab Maanteeamet. Maanteeamet ei võta endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks.

Planeeritud juurdepääsutee ehitamise alternatiiviks on servituudi kokkuleppe sõlmimine (notariaalne koos märkega kinnistusraamatus) üle Transpordi tn 9 krundi.

Peatüki 3.1 alalõigu planeeritava ala krundijaotus toodud piiride muutmise ettepanek ei ole ehitusõiguse ja juurdepääsutee ehitamise eelduseks. Krundi kasutus- ja ehitustingimuste määramisel on arvestatud ka võimalusega, et krundi piire ei muudeta. Ka piirimuudatuse tegemata jätmise korral ei ole määratud ehitus- ja kasutustingimused vastuolus Valga linna üldplaneeringuga. Samuti on detailplaneeringu terviklahendus elluviidav ilma piirimuudatuseta.

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

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

10. Planeeringu koostamise alused, uuringud ja allikad

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Valga Vallavolikogu 30.08.2019 korraldusega nr 120 ja sama korraldusega kinnitatud planeeringu lähteseisukohad. Samuti on detailplaneeringu koostamisel läbi vaadatud ja planeeringu koostamisel arvestatud ametkondade ettepanekutega lähteseisukohtadele.

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

- Maa-ameti põhikaart,
- Maa-ameti halltoonides kaart,
- Maa-ameti ortofoto,
- Maa-ameti ajaloolised ortofotod,
- Esri aluskaardid,
- Ehitised, Eesti topograafia andmekogu, Maa-amet, 2019,
- Haldus ja asustusjaotus, Maa-amet, 2019,
- Valga linna digitaalkaart,
- Rakendusgeodeesia ja Ehitusgeoloogia Inseneribüroo OÜ poolt koostatud topo-geodeetiline uurimustöö (töö nr TT-5327T, september 2019),
- Tinter-Projekt OÜ poolt koostatud Valga linna, Viljandi tn 82c juurdepääs riigimaanteele nr 6 Valga-Uulu, Põhiprojekt (töö nr 17-19-TP, juuli 2019).

Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud järgmiste planeeringute ja projektidega:

- Valga Linnavolikogu 25.05.2007. a määrusega nr 6 kehtestatud Valga linna üldplaneering,
- Tõlliste Vallavolikogu 17.06.2006. a määrusega nr 9 kehtestatud Tõlliste valla üldplaneering,
- Valga Linnavolikogu 15.12.2000. a otsusega nr 49 kehtestatud Valga linnas Transpordi 1 kinnitus detailplaneering (nr DP 2000-007),
- Valga Linnavolikogu 25.08.2000. a otsusega nr 27 kehtestatud Valga maanteetranspordikeskuse detailplaneering Transpordi 1 (nr DP 1999-006),
- Tinter-Projekt OÜ poolt koostatud Valga linna, Viljandi tn 82c juurdepääs riigimaanteele nr 6 Valga-Uulu, Põhiprojekt (töö nr 17-19-TP, juuli 2019).

Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud järgmiste seaduste, õigusaktide, standardite ja juhenditega

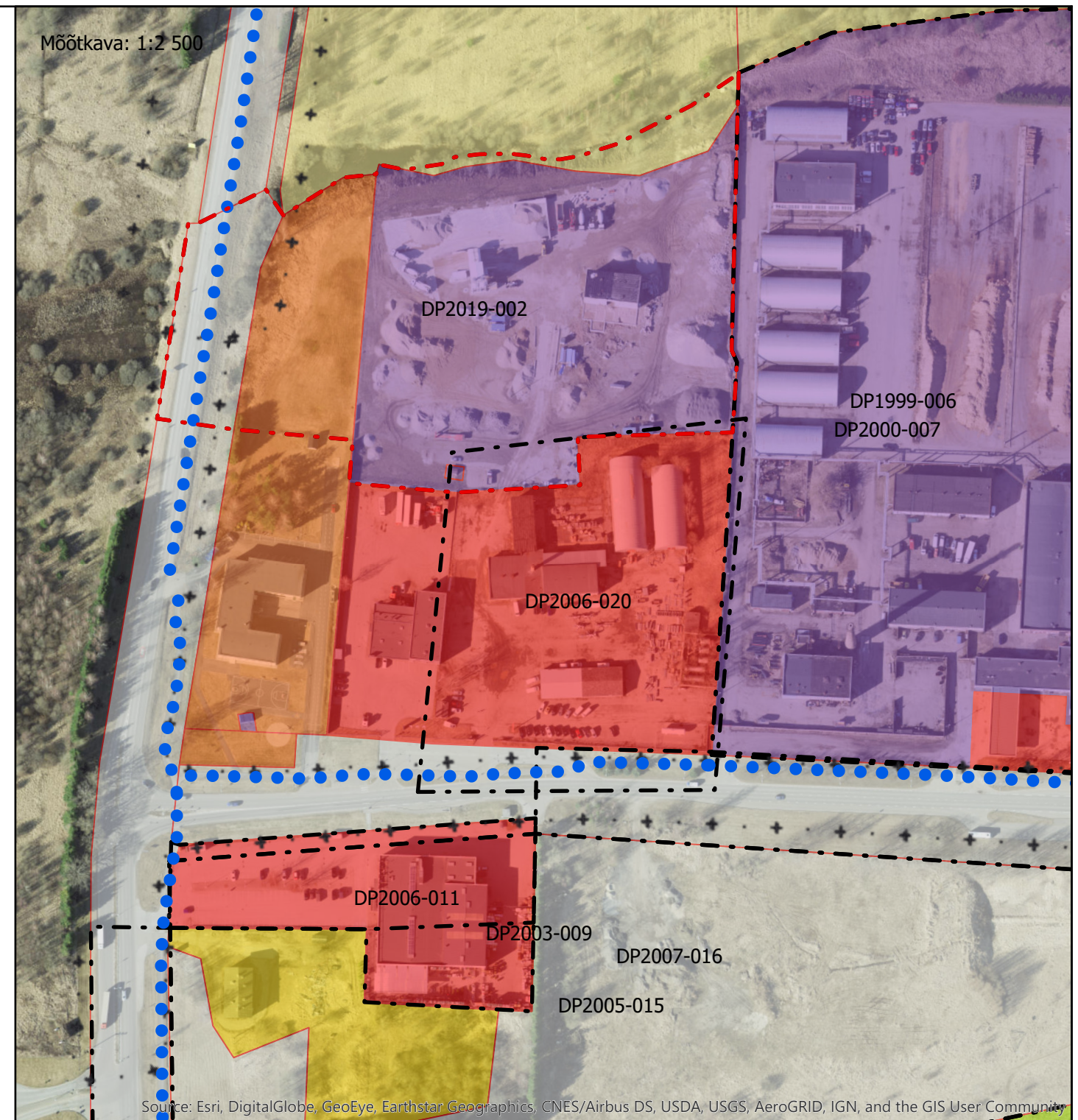
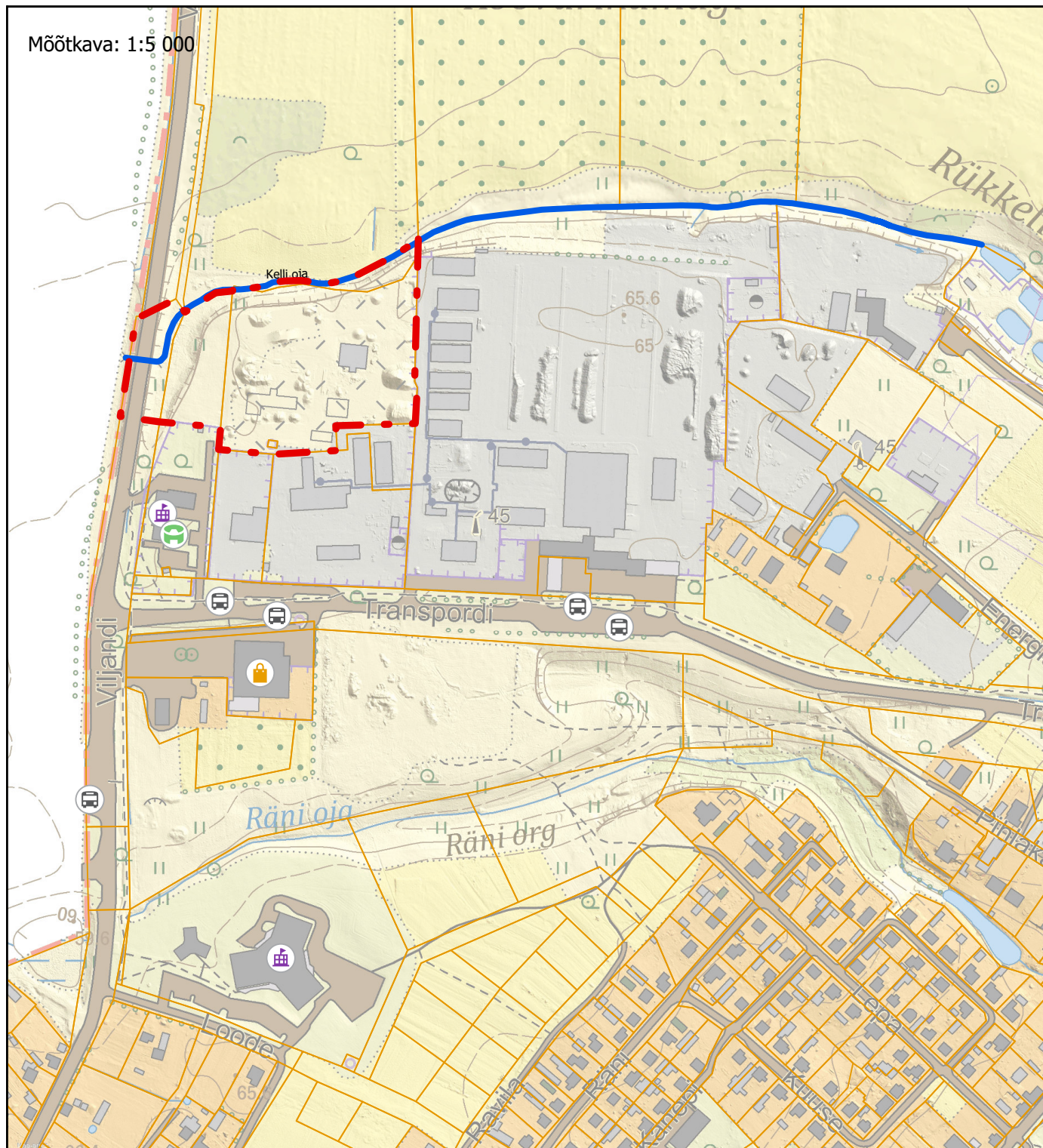
- Atmosfääriõhu kaitse seadus¹,
- Planeerimisseadus,
- Ehitusseadustik,
- Liiklusseadus¹,
- Looduskaitse seadus¹,
- Maakatastriseadus,
- Majandus- ja taristuministri 05.06.2015. a määrus nr 57 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused“,
- Majandus- ja taristuministri 25.06.2015. a määrus nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“,
- Majandus- ja taristuministeri 05.08.2015. a määrus nr 106 „Tee projekteerimise normid“,

- Keskkonnaministri 16.12.2005. a määrus nr 76 „Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus“,
- Keskkonnaministri 16.12.2016. a määrus nr 71 Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“,
- Siseministri 30.03.2017. a määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrjevee veevarustusele“,
- 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 821-6:2012+A1+A2, Ehitise tuleohutus. Osa 6:Tuletõrjevee veevarustus, Eesti Standardikeskus,
- Eesti Standard EVS 809-1:2002, Kuritegevuse ennetamine Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine,
- A. Levald, J. J. Sibul, M. Proosa jne, 2016 CPTED käsiraamat politseinikele,
- Päästeamet, 2015 Planeerimisseadusest ja ehitusseadustikust tulenevad kooskõlastused Päästeametiga,
- Keskkonnaministeerium, 2017 Keskkonnamõju strateegilise hindamise käsiraamat,

Detailplaneeringu illustreerimiseks kasutatud fotod on planeerija jäädvustatud, kui ei ole märgitud teisiti.

DETAILPLANEERINGU JOONISED

1. Situatsiooniskeem ja kontaktvöönd
2. Olemasolev olukord
3. Planeeringu põhijoonis
4. Kruntimine
5. Linnaehituslik lahendus (illustreeriv joonis)
6. Tehnovõrkude ja kitsenduste joonis



Leppemärgid

- planeeringuala
 - katastriüksuse piir
 - haridusteenus
 - kaubandus
 - sporditeenused
 - ühistransport
 - Kelli oja
 - kehtestatud detailplaneering
 - jalg- ja jalgrattatee
 - avalikult kasutatava tee/tänavaga kaitsevöönd
- katastriüksuse sihtotstarve**
- Elamumaa
 - Maatulundusmaa
 - Sihtotstarbeta maa
 - Tootmismaa
 - Transpordimaa
 - Ärimaa
 - Ühiskondlike ehitiste maa
 - Üldkasutatav maa



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

Planeeringu koostaja

Lenna Hingla

Kuupäev

18.12.2019

Töö nimetus

Valga linna Viljandi tn 82c ja selle lähiala detailplaneering

Joonis

Situatsiooniskeem ja kontaktvöönd

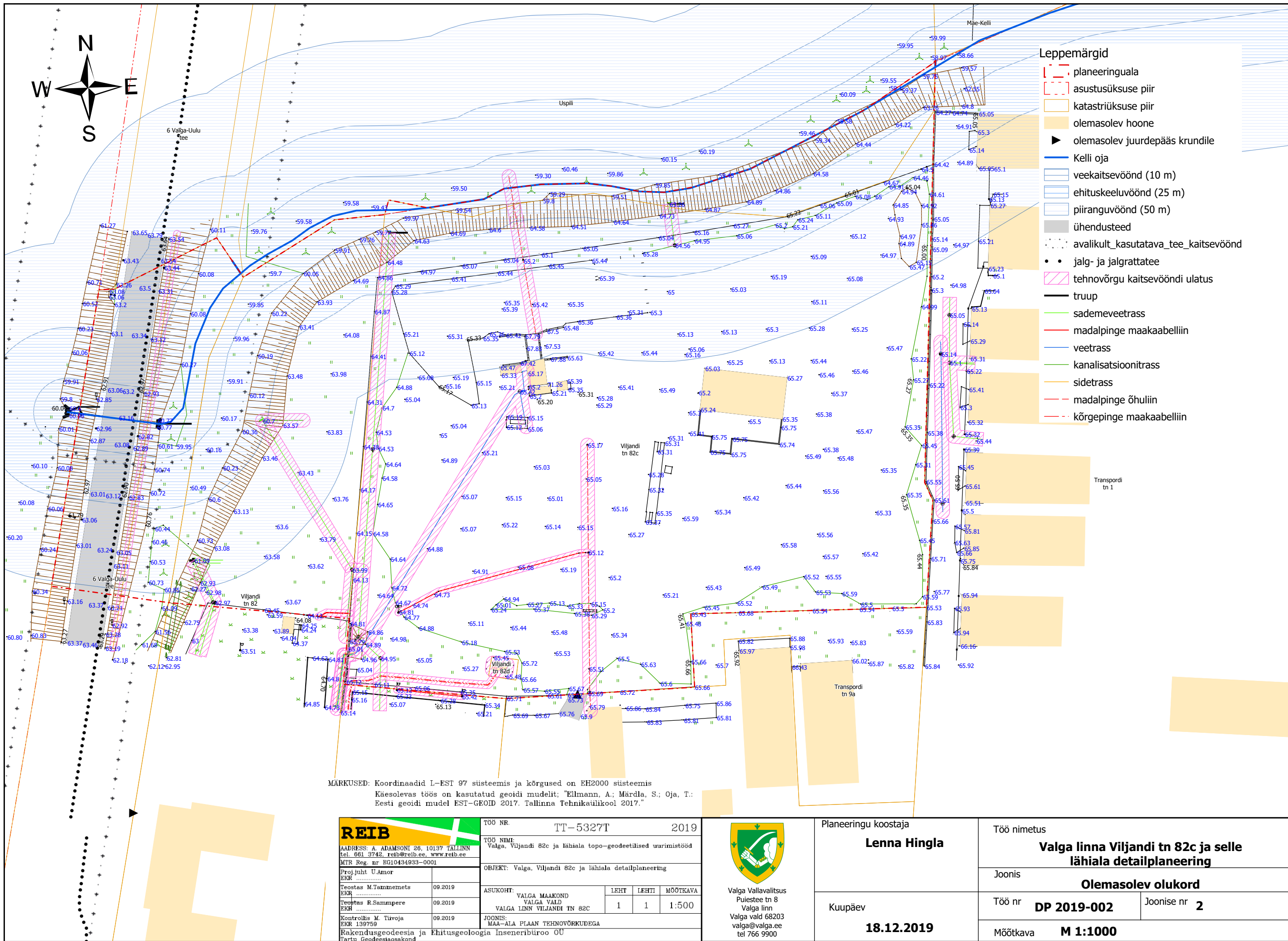
Töö nr

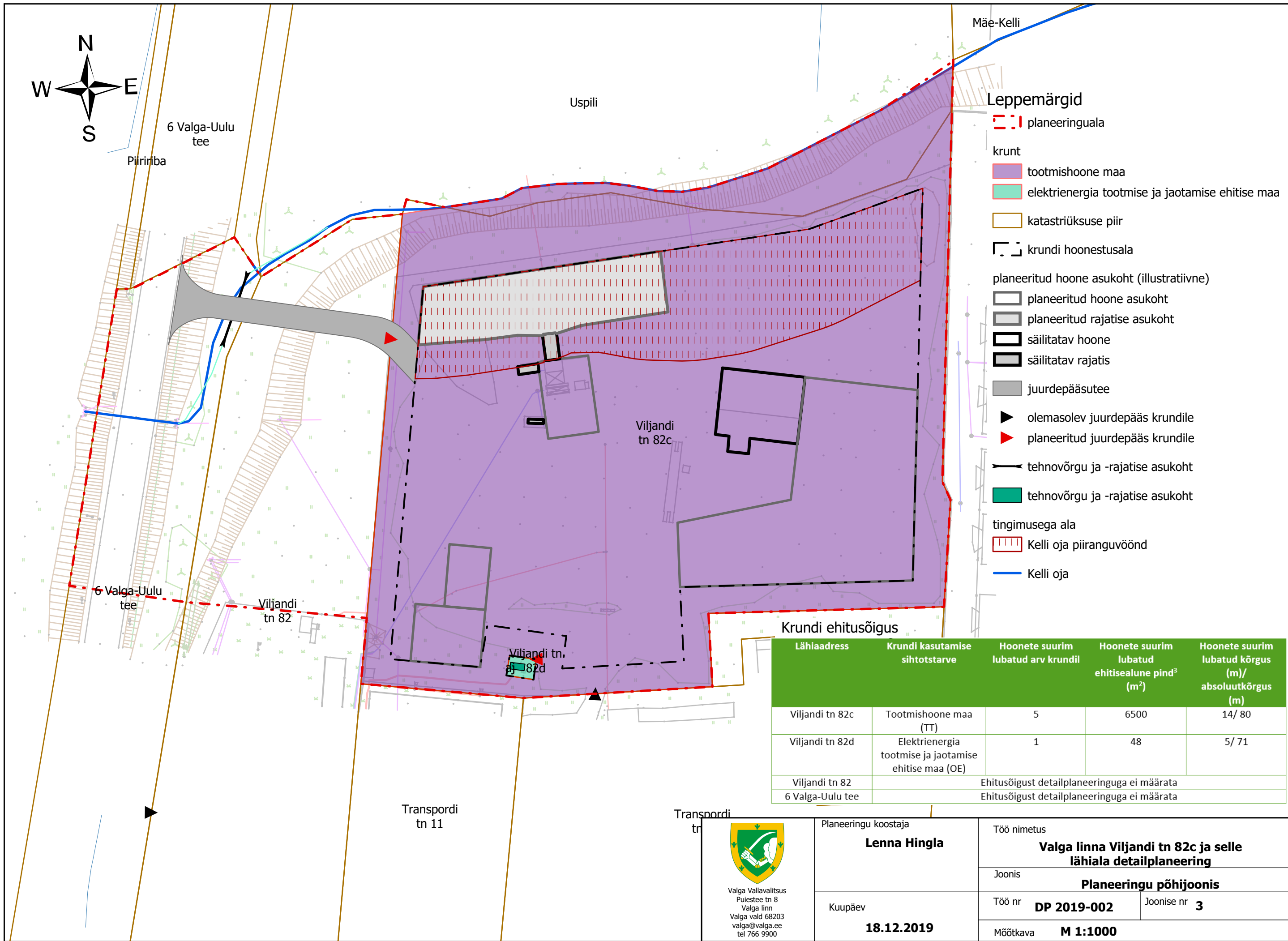
DP 2019-002

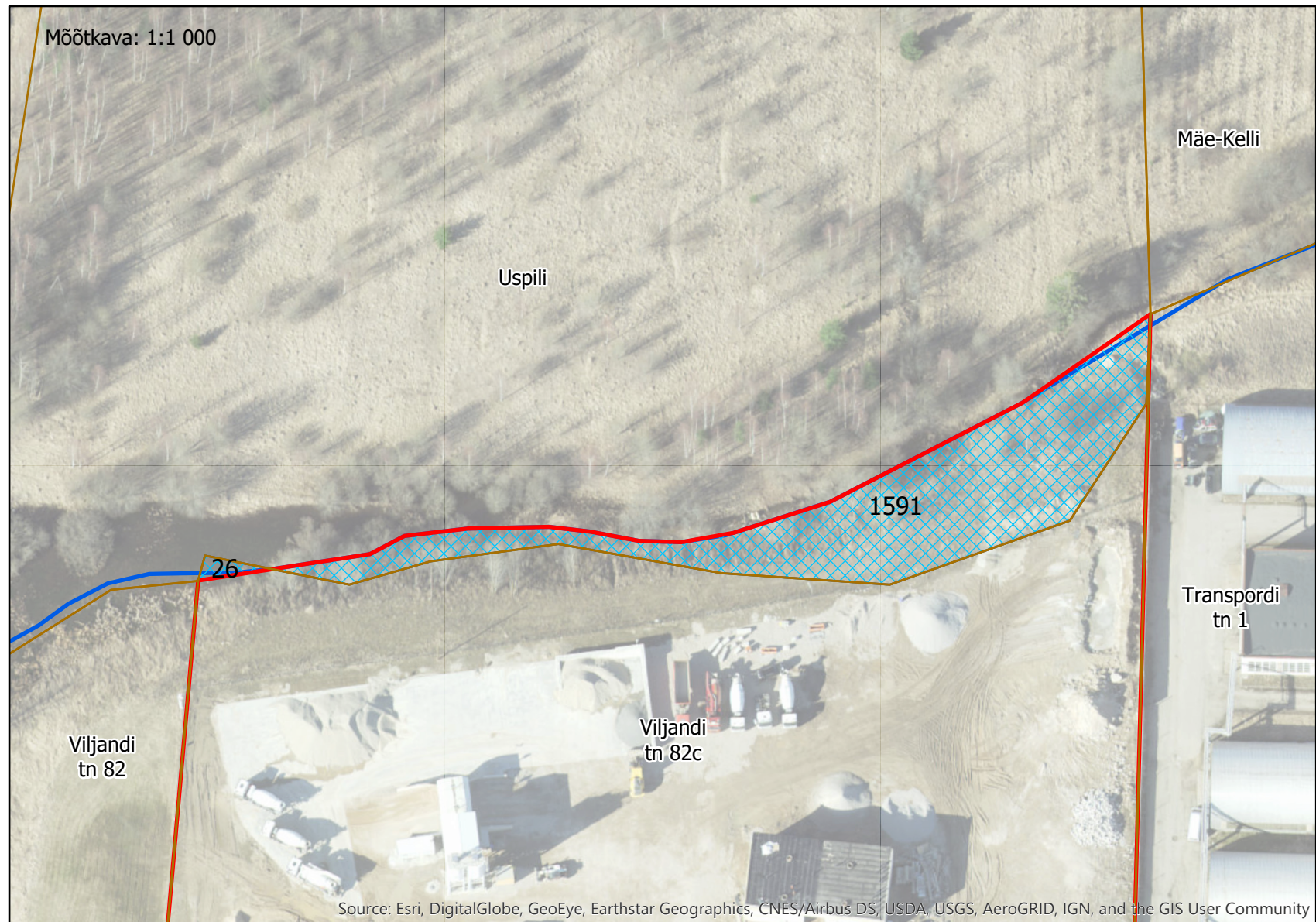
Mõõtkava

Joonise nr **1**

M 1:5000 ja M 1:2500







Leppemärgid

- katastriüksuse piir
- krunt
- kruntimine
- Kelli oja



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

Planeeringu koostaja
Lenna Hingla

Kuupäev
18.12.2019

Töö nimetus
Valga linna Viljandi tn 82c ja selle lähiala detailplaneering

Joonis
Kruntimine

Töö nr **DP 2019-002** Joonise nr **4**

Mõõtkava **M 1:3000 ja M 1:1000**



	planeeringuala		olemasolev juurdepääs krundile		piirdeaed
	krunt		planeeritud juurdepääs krundile		krundi haljastatud osa
	krundi hoonestusala		juurdepääsutee		kallasrada
planeeritud hoone asukoht			krundi sisene liiklusala		Konnaoja juhtimine jäbi truubi
	planeeritud hoone asukoht		parkimiskoht		truup
	planeeritud rajatise asukoht		tehnovõrgu ja -rajatise asukoht		Kelli oja
	säilitatav hoone	haljastus			
	säilitatav rajatis		puu		
transport			põõsas		
	jalgrataste parkla				

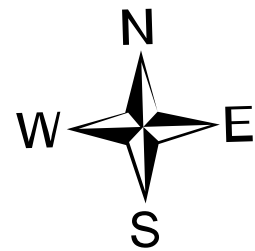


Lenna Hingla

18.12.2019

M 1:1000

Joonise nr **5**



Leppemärgid

- planeeringuala
- servituudi vajadus
- tehnovõrgu ja -rajatise asukoht
 - truup
 - veetorustik
 - sademeveekanaliseatsioon
 - sidekaabel
- tehnovõrgu ja -rajatise asukoht
- krunt
- krundi hoonestusala
- planeeritud hoone asukoht
 - planeeritud hoone asukoht
 - planeeritud rajatise asukoht
 - säilitatav hoone
 - säilitatav rajatis
- transport
 - olemasolev juurdepääs krundile
 - planeeritud juurdepääs krundile
- juurdepääsutee
- krundi sisene liiklusala
- nähtavuskolmnurk
- haljastus
 - piirdeaed
 - krundi haljastatud osa
 - loodusväärtus



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

Planeeringu koostaja

Lenna Hingla

Kuupäev

18.12.2019

Töö nimetus

Valga linna Viljandi tn 82c ja selle lähiala detailplaneering

Joonis

Tehnovõrkude ja kitsenduste joonis

Töö nr

DP 2019-002

Joonise nr

6

Mõõtkava

M 1:1000