

OÜ K&M PROJEKTBÜROO

68604 TÕRVA VILJANDI 2
TEL 763 3301, 763 2139
REG NR 10171174
MTR EP;EO;EG;EK 10171174 - 0001
E216/2005-P

TÄHIS: 21003

TELLIJA: ACLIMA BALTIC AS, reg.kood 10515490
VÕRU TN 78B, VALGA LINN
aclimabaltic@aclima.com

VÕRU TN 78A JA VÕRU TN 78B KRUNDI DETAILPLANEERING

VALGA LINN, VALGA VALD, VALGAMAA

Juhataja:

Tiiu Loorman

Dipl. maastikuarhitekt:

Kadri Pilm

TÕRVA
APRILL 2021

SISUKORD

A Seletuskiri

1. Planeeringu koostamise alus ja eesmärk.....	2
2. Olemasolev olukord ja analüüs.....	2
2.1 Olemasoleva olukorra ja planeeringuala mõjuala kirjeldus ning analüüs.....	2
2.2 Vastavus strateegilistele planeerimisdokumentidele.....	4
3. Lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed.....	5
4. Detailplaneeringu planeerimisettepanek	5
4.1 Planeeringuala kruntideks jaotamine.....	5
4.2. Krundi hoonestusala.....	6
4.3. Krundi ehitusõigus	6
4.4. Ehitiste arhitektuurilised ja kujunduslikud ning ehituslikud tingimused.....	6
4.5. Juurdepääsuteede asukohad ja liiklus- ning parkimiskorraldus.....	7
4.6. Haljastus ja heakord ning vertikaalplaneerimine.....	7
4.7. Tehnovõrgud ja -rajatised.....	8
4.7.1. Tehnovõrkude kaitsevööndid ja kujad.....	8
4.7.2. Veevarustus ja reoveekanaliseerimine.....	9
4.7.3. Elektri- ja sidevarustus, välisvalgustus	9
4.7.4. Soojavarustus	9
4.8. Tuleohutus.....	9
6. Servituutide seadmise vajadus.....	10
7. Kuritegevuse riske vähendavad tingimused.....	11
8. Keskkonnatingimuste seadmine ja asjakohaste mõjude hindamine.....	11
8.1. Keskkonnatingimuste seadmine.....	11
8.2. Kultuurilised ja sotsiaal-majanduslikud mõjud.....	12
9. Detailplaneeringu elluviimine.....	12

Seletuskirjas on esitatud järgmised skeemid (kõigi väljatrükk A4 formaadis):

Skeem 1. Situatsiooniskeem

Skeem 2. Väljavõtte Valga linna üldplaneeringu funktsionaalse tsoneerimise kaardist

Skeem 3. Näide 1 taskupargi võimalikust lahendusest

Skeem 4. Näide 2 taskupargi võimalikust lahendusest

Skeem 5. Tuletõrjervee hüdrantide asukohad

B Joonised

DP-1 Tugiplaan

DP-2 Maakasutusplaan

DP-3 Põhijoonis

Kõik joonised on mõõtkavas 1:500, väljatrükk A2 formaadis.

1. Planeeringu koostamise alus ja eesmärk

Planeeringu koostamise aluseks on Valga Vallavalitsuse korraldus 5. veebruar 2019 nr 29 detailplaneeringu algatamise ja lähteseisukohtade kinnitamise kohta.

Võru tn 78a ja 78b kruntide kohta on kehtiv detailplaneering aastast 2004, milles määratud ehitusõigus on osaliselt realiseeritud ja lubatud maht ei täida enam krundi omaniku vajadusi. Koostatava detailplaneeringu algatamise eesmärgiks on olemasoleva hoonete kompleksi laiendamine, uue ehitusloakohustusliku hoone püstitamine, Võru tn 78a ja Võru tn 78b kruntide liitmine, et luua üks terviklik tootmishoone maa kasutamise sihtotstarbega krunt ning kaaluda krundile avaliku kasutusega puhkeala planeerimist.

Detailplaneeringu koostamise kohustus tuleneb ehitusloakohustusliku hoone püstitamise soovist linnaterritooriumil. Detailplaneering on kooskõlas Valga linna üldplaneeringuga, mille kohaselt on on piirkonda kavandatud äri- ja tootmismaa maakasutuse juhtfunktsiooniga ala. Detailplaneering ei ole üldplaneeringut muutev.

Detailplaneeringu koostajad:

- detailplaneeringu koostamise korraldaja - Valga Vallavalitsus
- huvitatud isik, tellija ja maaomanik – Aclima Baltic AS (kontaktsik Monika Morel)
- planeerija - K & M Projektbüroo OÜ, Kadri Pilm (dipl.maastikuarhitekt, MD003372 magister).

Planeeringu koostamise aluskaardiks on Aabenest OÜ (litsents 579MA, töö nr 20223G) poolt 1.12.2020 mõõdistatud geodeetiline alusplaan. Geodeetilise alusplaani koordinaadid on L-Est 97 süsteemis, kõrgused EH2000 süsteemis, mõõtkava M 1:500.

Planeeringu koostamise käigus on arvestatud järgmiste dokumentidega:

- Valga linna Võru tn 78a, 78b kinnistute detailplaneering, koostaja OÜ Valgapro, töö nr 04/03, kehtestatud Valla Linnavolikogu 30.01.2004. a otsusega nr 1
- Valga linna üldplaneering (kehtestatud 25.05.2007 määrusega nr 6)
- Valga valla koostatav üldplaneering
- Valga maakonnaplaneering 2030+ (kehtestatud Valga maavanema 15.12.2017 korraldusega nr 1-1/17-417)
- Planeerimisalane seadusandlus ja standardid

2. Olemasolev olukord ja analüüs

2.1 Olemasoleva olukorra ja planeeringuala mõjuala kirjeldus ning analüüs

Planeeringuala asub Valga vallas Valga linna kaguosas Võru-Tuubi-Võnnu tänavate vahelisel tootmis- ja ettevõtlusalal. Planeeringualast lõuna ja ida poole jäävad tootmis- ja ärimaa funktsiooniga kinnistud, põhja, kirde ja edela suunda jäävad väikeelamumaa kinnistud. Ümber ettevõtlusala on valdavalt elamumaad ühepereelamutega. Planeeringuala asukoht linna suhtes on näidatud situatsiooniskeemil 1.



Skeem 1. Situatsiooniskeem. Planeeringuala asukoht Valga linnas tähistatud punase täpiga

Võru tn 78b krunt on hoonestatud ja aktiivses kasutuses tootmismaana. Krundil tegutseb ettevõtte Aclima Baltic AS, mis toodab kõrgekvaliteedilisi eriotstarbelisi riideid. Juurdepääs krundile on Võru tänava kaudu.

Võru tn 78a krundil asub amortiseerunud tenniseväljak, amortiseerunud puurkaev koos pumplaga ning kasutusest välja jäänud alajaamahoone, kus pakutakse hooajaliselt mahlapressi teenust. Krunt on tänavapoolsetest servadest tihedalt piiratud kõrghaljastusega. Eraldi juurdepääsu Võru tn 78a krundile ei ole.

Planeeringuala andmed on toodud tabelis 1:

Tabel 1. Planeeringuala andmed

Katastriüksuse nimetus	Katastriüksuse number	Pindala, m ²	Maa kasutamise sihtotstarve
Võru tn 78a	85401:010:2780	6339	Üldkasutatav maa 100%
Võru tn 78b	85401:010:2340	7762	Ärimaa 100%

Andmed: Maa-amet 2021

Võru tänava sõidutee on planeeringuala juures ca 7 m laiune, teemaa laius 19-21 m. Mõlemal pool teed on jalg- ja jalgrattatee, kusjuures planeeringuala poolne kergliiklustee on haljasribaga eraldatud. Võru tänav on Valga linna üks peatänavatest. Tuubi tänava sõidutee on planeeringuala piires ca 5,6-6,3 m laiune, teemaa laius ca 16 m, kõnniteid eraldi välja ehitatud ei ole.

Võru tn 78b tootmishoonetel on olemasolev elektri- ja sideühendus. Vee- ja kanalisatsiooni liitumispunktid on krundile välja ehitatud Võru tänava poolt, kuid realselt

kasutatakse Tuubi tänavalt toodud veeühendust. Kanalisatsioonivesi kogutakse tootmishoone taga olevatesse kogumismahutitesse, mida tühjendatakse regulaarselt.

Planeeringuala ei asu kaugküttepiirkonnas. Valga linna üldplaneeringus on kavandatud planeeringualani tuua gaasitoru, kuid see ei ole tänaseks realiseerunud. Tootmishoonet köetakse vedelkütusel töötava katlaga. Ümberkaudsetel väikeelamutel on valdavalt kohtküte (ahi, kamin, pliit) või lokaalküte.

Planeeringualal asub Keskkonnaregistri andmetel kaks puurkaevu. Puurkaev registrikoodiga PRK0008496 jääb 2004. aastal kehtestatud detailplaneeringuga määratud ja I etapis välja ehitatud hoonestusala alla. Puurkaevusid ei ole selles planeeringus käsitletud, kuid hoonestust rajades tuli hoone alla jääv puurkaev ilmselt likvideerida. Puurkaev registrikoodiga PRK0008506 on kasutusest väljas, kuid nõuetekohaselt likvideerimata. Keskkonnaregistri andmetel on tegemist 1981. aastal puuritud 180 m sügavuse puurkaevuga, mille sanitaarkaitsetsoon on 50 m.

Planeeringualal ja selle läheduses ei asu looduskaitsealuseid ega muinsuskaitsealuseid objekte ja -alasid.

Maapinna kõrgused jäävad vahemikku 74,27-76,44 m üle merepinna.

2.2 Vastavus strateegilistele planeerimisdokumentidele

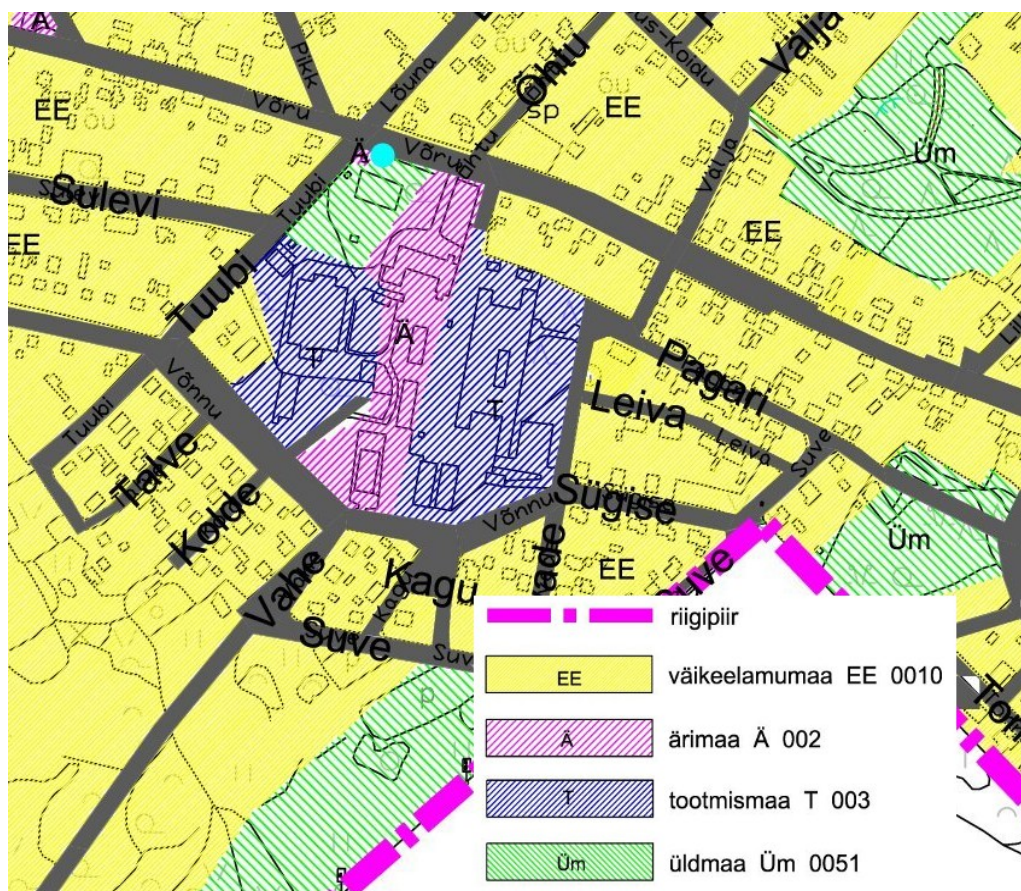
Planeeringualale on koostatud 2004. aastal Valga linna Võru tn 78a, 78b kinnistute detailplaneering, mille esimene etapp hoonestuse osas viidi ellu. Teine etapp jäi välja ehitamata. Tänaseid vajadusi 2004. aastal kehtestatud planeering ei kajasta.

Valga linna üldplaneeringu kohaselt asub planeeringuala väikeses tootmis-ärimaa piirkonnas. Planeeringuala maa kasutamise juhtotstarbeks on määratud Võru tn 78a krundil üldmaa (Üm) ning Võru tn 78b krundil ärimaa (Ä). Üldplaneeringu kohaselt on üldmaa otstarbega puhke- ja virgestusala, kalmistud ja haljastuste maa-alad. Üldmaal tuleb maksimaalselt säilitada kõrghaljastus ja likvideeritav kõrghaljastus kompenseerida istutusega krundil või naabruses oleval üldmaal järgmisel printsiibil: likvideeritava puu asemel kolm uut istikut. Üldplaneeringukohane üldmaa ja Tuubi tänav haljastus on osa linna rohekoridorist. Väljavõte Valga linna üldplaneeringust on toodud skeemil 2.

Ärimaal on vastavalt üldplaneeringule lubatud kuni 25% tootmismaa (T) kõrvalfunktsioon. Parkimisvajadus tuleb lahendada omal krundil ning minimaalselt 20% krundi pindalast tuleb haljastada, kusjuures 60% sellest kõrghaljastusena.

Detailplaneeringuga määratakse suurem osa planeeringualast tootmismaaks. Maa kasutamise juhtfunktsioon muutub, kuid tegemist ei ole ulatusliku muutmisega Planeerimisseaduse tähenduses (§142 lg 1 p1). Vastavalt üldplaneeringule on tootmismaal lubatud kuni 25% ärimaa kõrvalfunktsioon. Tootmisettevõtetal tuleb arvestada sanitaarkaitsetsoon selliselt, et kehtestatud norme ületavad kahjulikud mõjud ei ulatuks üle krundi piiride. Sanitaarkaitsetsoonid peavad jääma krundisiseseks ning nende laiust arvestatakse alates ehitusjoonest. Aclima Baltic õmblustsehi kahjulikud mõjud ei ulatu hoone piiridest väljapoole. Parkimisvajadus lahendada omal krundil ning minimaalselt 20% krundi pindalast haljastada, kusjuures 60% sellest kõrghaljastusena. Maksimaalne hoonemaht on 3 m³/m² krundi pindala kohta.

Detailplaneeringuga jäetakse osa maa-alast ka avalikult kasutatavaks, kus saab ellu viia üldmaa kohaseid tegevusi.



Skeem 2. Väljavõte Valga linna üldplaneeringu funktsionaalse tsoneerimise kaardist (seisuga juuni 2019)

Arvestades eeltoodut ei ole käesolev detailplaneering üldplaneeringut muutev detailplaneering.

3. Lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed

Planeeringuala asub Valga linna Võru-Tuubi-Vönnu tänavate vahelises kvartalis, mis on kujunenud äri-tootmispiirkonnaks. Kvartalis on peamiselt suured tootmis-laohooned ja viilhallid. Naaberkrundil asuvad endise Valga leivatehase hooned. Väiksematest ettevõtetest tegutseb seal autoremonditöökoda ja rehvipood.

Kvartal on ümbritsetud igast küljest väikeelamumaadega. Eesti-Läti riigipiir asub planeeringualast ca 300 m kaugusel kagu suunas.

Planeeringuala läheduses loodus- ja muinsuskaitse objekte ei asu.

4. Detailplaneeringu planeerimisettepanek

4.1 Planeeringuala kruntideks jaotamine

Planeeringuga soovitakse liita Võru tn 78a ja Võru tn 78b krundid üheks tootmismaa krundiks, millest osa jäetakse avalikku kasutusse üldkasutatava maana. Üldkasutatavaks jääb 17,5 m laiune maa-ala Võru tänava ääres. Üldkasutatava maa kasutamise sihtotstarbeks määratakse haljasala maa (HP) ning see saab olema osa linna rohealadest täiendades Valga

üldplaneeringus välja toodud Tuubi tänava rohekoridori. Haljasala maa pindala on 1016 m², mis moodustab ≈7% krundi pindlalt.

Tabel 2. Olemasolev ja planeeritav maakasutus

Olemasolev olukord			Planeeritav olukord		
Aadress	Pindala, m ²	Krundi kasutamise sihtotstarve/osakaal	Pos nr	Pindala, m ²	Krundi kasutamise sihtotstarve/ osakaal
Võru tn 78a	6339	Üldkasutatav maa 100%	POS 1	14101	Tootmishoone maa TT/93% Haljasala maa HP/7%
Võru tn 78b	7762	Ärimaa 100%			

4.2. Krundi hoonestusala

Haljasala maa kasutamise otstarbega krundi osale hoonestusala ei määrata. Sinna võib rajada pargipinke, kõva katteta jalgteid või muid puhkeala elemente.

Tootmishoone maa osale on hoonestusala määratud maksimaalses võimalikus ulatuses jättes hoonestusalast välja tänavakaitsevööndi, olemasolevate naaberkindistute hoonete 8 m laiuse tuleohutusküja ning 4 m laiuse ala krundi piirist. Ehitada võib vabalt valitud alale hoonestusala piires ehitusõigusega määratud mahus.

4.3. Krundi ehitusõigus

Ehitusõigus on toodud detailplaneeringu põhijoonisel olevas tabelis. Ehitusõiguse realiseerimise eelduseks on suurkaevu PRK0008506 nõuetekohane likvideerimine.

Kasutusest välja jäänud suurkaevu pumpla, alajaama hoone ning osa olemasolevast hoonest on määratud likvideerimiseks. Alajaama hoonet võib kasutada mahlapressi teenuse pakkumiseks kuni hoone täieliku amortiseerumiseni, kui jõutakse kokkuleppele maaomanikuga.

Valga linna üldplaneering määrab maksimaalseks hoonestusmahuks tootmismaal 3 m³/m² kohta. Käesoleva planeeringuga määratakse hoonete maksimaalseks kõrguseks 9 m ning maksimaalseks ehitusaluseks pinnaks 4500 m². Detailplaneeringuga ei määrata kohustuslikku ehitusjoont. Katusekalle peab jääma vahemikku 0-45 kraadi.

Rajatiste, mis ei võimalda tule levikut, ehitamine krundi piirile lähemale kui 4 m on lubatud kokkuleppel piirinaabriga.

Krundi võib piirata piirdeaia, mis järgib kinnistu piiri. Piirdeaia peab jääma väljapoole avalikuks kasutamiseks määratav haljasala maa, mille suurus ja asukoht on näidatud joonisel DP-2. Krundi piiril mitteasuv piirdeaia asukoht on näidatud planeeringu põhijoonisel.

Lubatud on kuni 1,8 m kõrgune läbipaistev piirdeaed või kuni 1,5 m kõrgune läbipaistmatu aed. Nähtavuse piiramiseks võib kasutada haljastust.

4.4. Ehitiste arhitektuurilised ja kujunduslikud ning ehituslikud tingimused

Ehitatavad hooned peavad olema keskkonda sobivad, kaasaegsete ehitus- ja arhitektuurilahendustega ning tänapäevastele energiatõhususe nõuetele vastavad. Välisviimistluses kasutada kvaliteetseid ehitusmaterjale.

Detailplaneeringuga ei määrata hoone katuse ja seina välisviimistlusmaterjale. Hoonestus tervikuna peab olema ühtses stiilis ja kokkusobiv nii värvidelt, materjalidelt kui ka mahult.

4.5. Juurdepääsuteede asukohad ja liiklus- ning parkimiskorraldus

Planeeringualal on olemasolev juurdepääs Võru tänavalt. Krundisisese liikluse mugavamaks korraldamiseks on vajalik juurdepääs Tuubi tänava poolt.

Kavandatud Tuubi tänava juurdepääsukoht asub Võru tänavast ca 70 m kaugusel. Vastavalt standardile Linnatänavad EVS 843:2016 on vähim peatumisnähtavus horisontaalsel teel projektkiirusel 50 km/h 60 m (vastab projekteerimise lähtetasemele „hea“). Peatumisnähtavus on mõlemas suunas tagatud. Peatumisnähtavuste ulatuses ei ole olulisi maapinna kõrguste muutumisi, mis nähtavust takistaks.

Võru tänaval on bussipeatused ca 200 m kaugusel planeeringualast.

Parkimine lahendada oma krundil. Vastavalt standardile Linnatänavad EVS 843:2016 on väikeelamupiirkonnas tööstusettevõtte ja laohoonete parkimismäär 1 koht 90 m² suletud brutopinna kohta. Olemasolev ja planeeritav brutopind kokku on hinnanguliselt 3600 m², mis teeb vajalikuks parkimiskohtade arvuks 40. Hetkel on olemasolevas parklas tööpäeviti ca 20-25 autot. Kuna töökohti juurde ei planeerita, siis parkimiskohtade vajadus ei suurene. Planeeringus on näidatud võimalik lahendus 30 parkimiskohaga, võimalik on projekteerida ka 40 parkimiskohta. Põhijoonisel on näidatud jalgrattaparkla kavandatud asukoht.

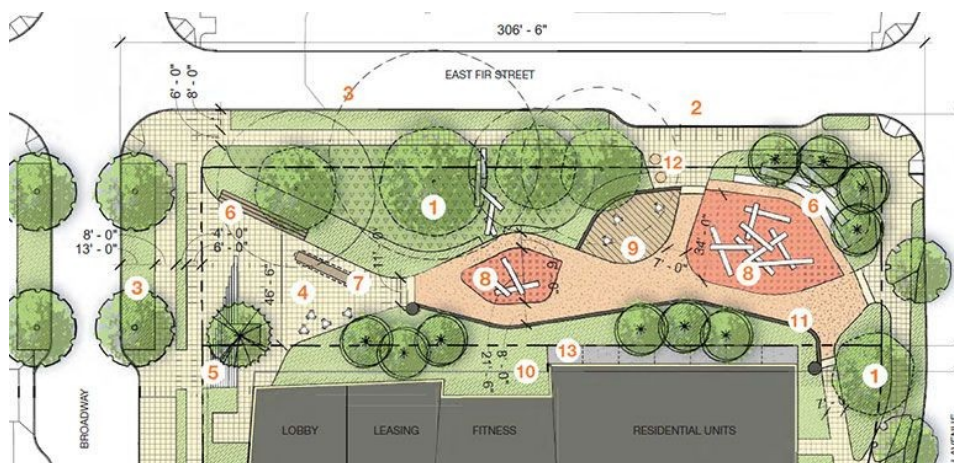
Vastavalt Ehitusseadustiku §65¹ lg4 p2 tuleb hoone püstitamisel, millele on ette nähtud rohkem kui 10 parkimiskohta paigaldada juhtmetaristu vähemalt igale viiendale parkimiskohale ja elektriauto laadimispunkt vähemalt ühele parkimiskohale. Juhtmetaristu all mõeldakse kaablikaitsetoru, millesse on võimalik panna elektrikaabel laadimispunkti paigaldamiseks.

4.6. Haljastus ja heakord ning vertikaalplaneerimine

Planeeringuga ei nähta ette maa-ala kõrguste olulist muutmist. Sademevesi tuleb juhtida hoonetest eemale ja immutada omal krundil.

Planeeringu põhijoonisel on näidatud maa-ala, mis peab jääma kõrghaljastatuks. Vajadusel võib sel alal vanu puid uuendada, kuid uuendusel arvestada, et säiliks kõrghaljastatud foon. Vastavalt Valga linna üldplaneeringule tuleb iga likvideeritud puu asendada kolme uue istikuga. Haljastuse kujundab krundi omanik.

Avalikuks kasutamiseks määratav haljasala maa Võru ja Tuubi tänavate nurgas kujundada väikeseks linnaliseks pargiks ehk nn „taskupargiks“. Parki rajada jalgteed, istumis- ja puhkekohad, sobivad ka mõned mängu-, turnimis-, õppe- või disainelemendid. Taskupark on osa kõrghaljastuse kohustusega alast. Näited taskuparkide kujundusvõimalustest on toodud allolevatel skeemidel:



Skeem 3. Näide 1 taskupargi võimalikust lahendusest. Viide:
<https://www.pinterest.com/pin/418412621615761315/>



Skeem 4. Näide 2 taskupargi võimalikust lahendusest. Viide:
<https://yoursay.mvcc.vic.gov.au/flemingtonpocketpark>

4.7. Tehnovõrgud ja -rajatised

4.7.1. Tehnovõrkude kaitsevööndid ja kujad

Kõikide olemasolevate ja planeeritavate tehnovõrkude puhul arvestada järgmiste kaitsevöönditega:

- Maakaabelliini maa-ala kaitsevöönd on piki kaablit kulgev ala, mida mõlemalt poolt piiravad liini äärmistest kaablitest 1 meetri kaugusel paiknevad mõttelised vertikaaltasandid
- Õhuliini kaitsevööndi ulatus on mõlemal pool liini telge kuni 1 kV nimipingega liinide korral 2 m ja 1-35 kV nimipingega liinide korral 10 m
- Sideehitise kaitsevööndi ulatus maismaal on 1 m mõlemal pool sideehitist.
- Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni maa-aluste survetorustike kaitsevööndi ulatus torustiku telgjoonest mõlemale poole on alla 250 mm siseläbimõõduga torustikul 2 m; 250 mm kuni alla 500 mm siseläbimõõduga torustikul 2,5 m; 500 mm ja suurema siseläbimõõduga torustikul 3 m.
- Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni maa-aluste vabavoolsete torustike kaitsevööndi ulatus torustiku telgjoonest mõlemale poole on: torustikul, mille siseläbimõõt on alla 250 mm ja mis on paigaldatud kuni 2 m sügavusele – 2 m; torustikul, mille siseläbimõõt on 250 mm ja suurem ning mis on paigaldatud kuni 2 m sügavusele – 2,5 m; torustikul, mille siseläbimõõt on alla 250 mm ja mis on paigaldatud üle 2 m sügavusele – 2,5 m; torustikul, mille siseläbimõõt on 250 mm ja suurem ning mis on paigaldatud üle 2 m sügavusele – 3 m; torustikul, mille siseläbimõõt on 1000 mm ja suurem ning mis on paigaldatud üle 2 m sügavusele või allmaakaevetõõnesse – 5 m.

Maakaabelliini ja sideehitise kaitsevööndi ulatus on määratud Majandus- ja taristuministri määrusega 25.06.2015 nr 73, Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded. Ühisveevärgi ja -kanalisatsioonitorustike kaitsevööndite ulatus on toodud Keskkonnaministri 16.12.2005 määruses nr 76 Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus.

4.7.2. Veevarustus ja reoveekanaliseatsioon

Planeeringuala asub ühisveevärgi ja ühiskanaliseatsiooni piirkonnas. Teenust pakub AS Valga Vesi. Võru tn 78b krundile on välja ehitatud ühenduspunktid Võru tänava poolt, mida aga käesoleval ajal ei kasutata. Veeühendus on toodud Tuubi tänava poolt ühisvõrgust, kanalisatsioon on lahendatud lokaalselt reoveemahutite baasil.

Võru tn 78a krundil asuv puurkaev PRK0008506 on kasutusest välja jäänud ja tuleb likvideerida vastavalt Keskkonnaministri 09.07.2015 määruses nr 43 toodud nõuetele.

Käesoleva planeeringuga kavandatakse hoonestus praegu kasutatava veetoru peale. Seetõttu nähakse ette vee- ja kanalisatsioonisüsteemi ümberehitus nii, et kasutusele võetaks Võru tänava pool olemas olevad liitumispunktid. Reoveekogumiskaevud kuuluvad likvideerimisele.

Praegu kasutatavast veetorustikust saab ühenduse ka Võnnu tn 31 kinnistu. Torustikule ei ole seatud servituuti Võnnu tn 31 kinnistu omaniku kasuks. Võnnu tn 31 kinnistule on olemasolev liitumispunkt Võnnu tänaval, mida siiani pole kasutusele võetud. Võnnu tn 31 omanikku on teavitatud veetorustiku ümberehitamise vajadusest Valga Vesi AS poolt.

4.7.3. Elektri- ja sidevarustus, välisvalgustus

Krundil on olemas elektri- ja sideühendus, mida käesoleva planeeringuga ei muudeta.

Olemasoleva peakaitsme suurus on 3x160A.

Olemasoleva ja uue hoone katustele võib soovi korral paigaldada päikesepaneel.

4.7.4. Soojavarustus

Planeeringuala ei asu kaugküttepiirkonnas. Olemasoleva hoone küte on lahendatud vedelküttekateldega.

Uus hoonestus lahendatakse samuti lokaalse küttesüsteemiga. Soositud on taastuvatel energiaallikatel põhinevad küttesüsteemid.

4.8. Tuleohutus

Vastavalt Siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“ peab tule leviku takistamiseks ühelt ehitiselt teisele olema ehitistevaheline kuja 8 m. Käesolevas planeeringus on hoonestusala määratud 4 m kaugusele või kaugemale krundi piirist. Olemasolev hoone asub idapoolse küljega 2,65-2,99 m kaugusel krundi piirist, seega 8 m lause kuja tagamiseks on suurem kitsendus naaberkinnistutel. Olemasolevate hoonete vahel on kuja tagatud.

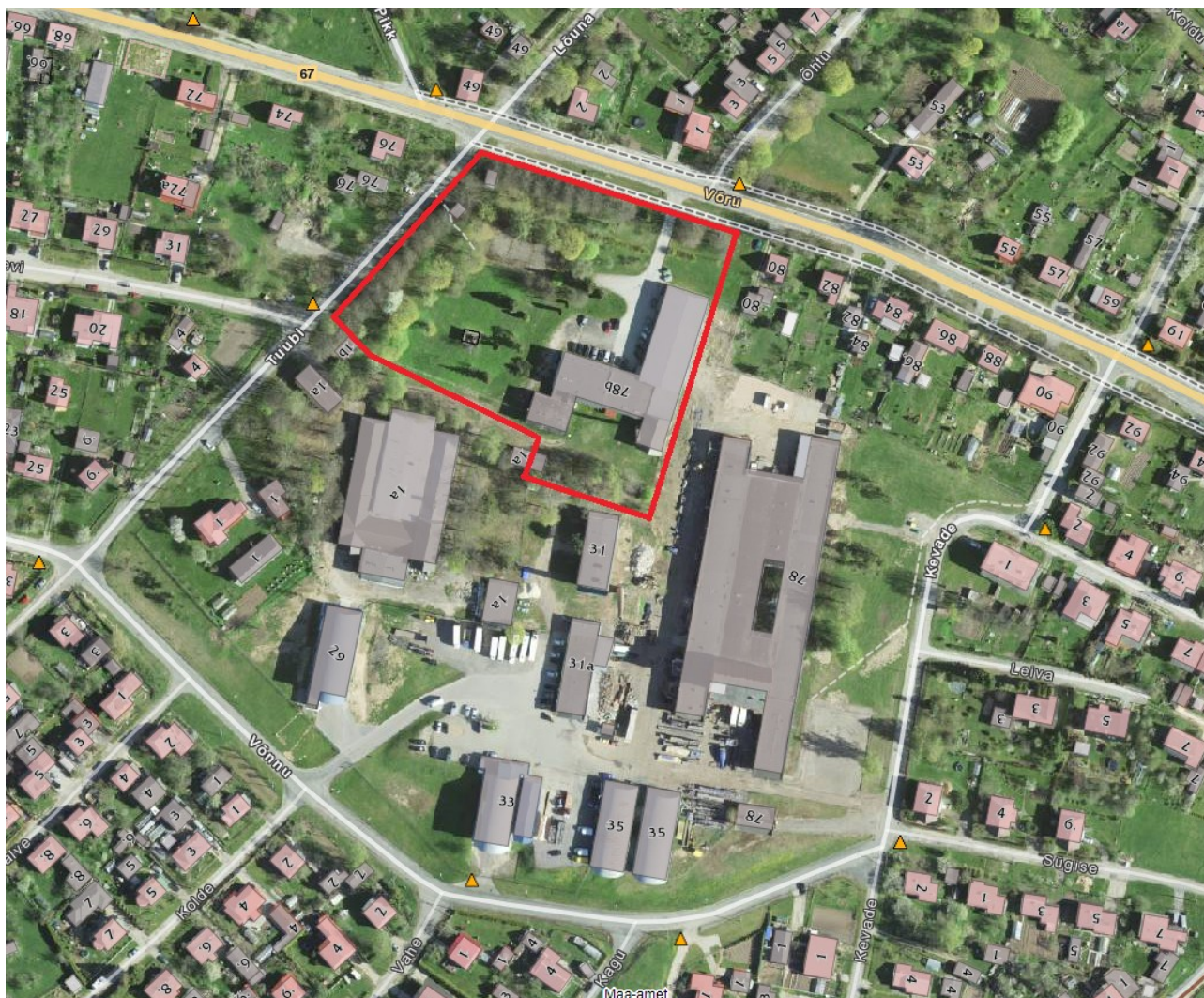
Planeeringualale ehitatavad hooned on VI kasutusviisiga (tööstus- ja laohooned). Olemasoleva hoone ehitisealune pind on Ehitisregistri andmetel 1953 m². Ehitatavate hoonete minimaalne tulepüsivusklass on TP-2, kuna hoone pindala saab olema suurem kui 2400 m² ning hoone on osaliselt kahekorruseline. Hoonete lubatud maksimaalne korruselisus on 2 ja kõrgus 9 m.

Tootmistegevus kuulub 2. tuleohuklassi (tekstiilitööstus; tuleoht ja tule leviku võimalus on suure tõenäosusega) (EVS 812:4:2018). Samaaegsete tinglike tulekahjude arv piirkonnas on üks (elanike arv väiksem kui 30000).

Vastavalt standardile EVS 812-6:2012 osa 6 Tuletõrje veevarustus on vajalik kustutusvee normvooluhulk 2. tuleohuklassi kuuluva tootmistegevusega hoonel, kui:

- piirpindala on 2000-3000 m², siis 25 l/s 3 h jooksul ehk vajaliku tulekustutusvee maht on 270 m³;
- piirpindala on 3000-4000 m², siis 30 l/s 3 h jooksul ehk vajaliku tulekustutusvee maht on 324 m³.

Olemasolevad tuletõrjevee hüdrandid asula ühisveevärgil asuvad vahetult planeeringuala juures Võru ja Pika tänava ristmikul, Võru ja Õhtu tänava ristmikul ning Tuubi ja Sulevi tänava ristmikul. Olemasolevate hüdrantide asukohad on näidatud skeemil 4.



Skeem 5. Tuletorjееve hüdrantide asukohad. Hüdrandid on tähistatud oranžide kolmnurkadega, planeeringuala punase joonega. Alusandmed: Maa-amet

6. Servituutide seadmise vajadus

Planeeringuala lõunaosas on olemasolevad elektriakaablid, mis ühendavad naaberkinnistuid. Olemasolev tootmishoone kitsendab Võru tn 78 kinnistu ehitusõigust 1-1,35 m laiuse ribana. Nende piirangute talumiseks kaaluda servituudi seadmist.

Tabel 3.

Nr	Teeniv kinnisasi	Kinnisomandi kitsendused	Isik, kelle kasuks on servituut seatud	Servituudi kehtes- tamiseks vajalik maa-ala (m ²)
1	Pos 1	Elektri maakaabel	Elektrilevi OÜ	141,2
2	Pos 1	Elektri maakaabel	Elektrilevi Oü	99,1
3	Pos 1	Avalikuks kasutamiseks kavandatud haljasala	Valga vald	1016

7. Kuritegevuse riske vähendavad tingimused

Kuritegevuse riske vähendavate abinõude osas on lähtutud CPTED (*Crime Prevention Through Environmental Design*) korrakaitsjatele mõeldud käsiraamatust (Levald, Sibul, et al, 2015). CPTED lähenemine jagab laiema keskkonna kuritegevuse ennetamise seisukohast kuueks erinevaks teemaks. Alljärgnevalt on neid käsitletud tootmispiirkonna planeerimise seisukohast:

- *Territoriaalsus*

Territoriaalsust aitavad tagada keskkonnas selgelt märgistatud piirid avalikus kasutuses oleva ja erakasutuses olevate alade vahel – piirdeaiad, väravad, teavitusemärgid, -sildid. Kaasa aitab ka nähtavuse piiramine avalikus ja erakasutuses olevate alade vahel (kõrghaljastus, hekid). Käesolevas planeeringus on lubatud piirdeaiad, mis järgivad krundi piiri nii, et piirdest jääb väljapoole Võru tänava äärne avalikuks kasutamiseks mõeldud haljasala maa. Kui piiratakse vaid osa kinnistust, siis tähistada muu ala vastavalt selle kasutamise soovidele teavitusemärkide või -siltidega.

- *Järevalve*

Tänapäeval on võimalik kasutada tehnilisi jälgimise vahendeid – kaameraid jmt. Jälgimise eelduseks on nähtavus: et ala oleks võimalik jälgida, peab seal olema valgus ja vaateväli. Liikumisanduritega valgustid aitavad tabada liikumist samal ajal vajalikul hetkel pimedat kohta valgustades. Haljastusega saab avada vajalikke ja piirata mittevajalikke vaateid. Kui maa-ala on piiratud, siis tuleks erilise tähelepanuga jälgida sisse- ja väljapääsusi.

- *Juurdepääsu kontroll*

Privaatsele territooriumile ekslikult sattumine peaks olema välistatud. Selleks piirata ja sildistada privaatsed alad ning tähistada arusaadavalt juurdepääsud, mille kaudu esmakordsed külastajad leiavad vajaliku info.

- *Sihtmärgi kindlustamine*

Hoonete füüsiline turvalisus ja kujundus, et raskendada ruumidesse sisenemist või vandaalitsemist: lukustatavad/riivistatavad ukSED/aknad/väravad. Sissemurdmisele/vandaalitsemisele peab järgnema kohene vali alarm, mis ehmatas ja peletas sissemurdja enne kui ta jõuab suuremat kahju teha.

- *Kuvand/juhtimine*

Piirkond ei tohi välja näha kulunud ja hoolitsemata. See soodustab üha uusi kuritegusid ja ka turvatunde kadumist.

- *Positiivse kasutamise hõlbustamine*

Jätkuv tootmine, ala korrashoid, arendamine ja inimeste igapäevane liikumine.

8. Keskkonnatingimuste seadmine ja asjakohaste mõjude hindamine

8.1. Keskkonnatingimuste seadmine

Koos detailplaneeringu algatamisega jäeti algatamata sama detailplaneeringu keskkonnamõju strateegiline hindamine, kuna kavandatud tegevus ei kuulu keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 6 lõikes 1 nimetatud tegevuste nimistusse, mille korral keskkonnamõju strateegilise hindamise liibiviimine on kohustuslik. Kavandatud tegevusega ei kavandata ka sama seaduse § 6 lõikes 2 nimetatud valdkonda kuuluvat ja § 6 lõike 4 alusel kehtestatud määruses nimetatud tegevust.

Detailplaneeringu elluviimisega ei kaasne kavandatava tegevusega olulist keskkonnamõju, mis võiks põhjustada keskkonnas pöördumatuid muutusi või seada ohtu inimese tervise või vara. Detailplaneeringus kavandatud tegevusel puudub oluline mõju valguse, soojuste, kiirguse, lõhna ning õhusaaste osas. Jäätmete, müra ja vibratsioon võivad suureneda mõningal määral ainult ehitusperioodi ajaks. Nimetatud mõjud on ajutised,

valdavalt vaid ehitusaegsed ning kaovad peale ehituse lõppemist. Kavandatava tegevuse alal puuduvad looduskaitsealad ja kaitsealused üksikobjektid. Kavandatava tegevusega ei kaasne kumulatiivset ega olulist piiriülest mõju.

Puurkaev PRK0008506 tuleb likvideerida nõuetekohaselt.

Ettevõtte on kehtiv jäätmekäitlusleping. Olemasolevate jäätmekonteinerite asukoht on näidatud põhijoonisel.

8.2. Kultuurilised ja sotsiaal-majanduslikud mõjud

Tootmisettevõtte hoonestuse laiendamisega võib eeldada positiivset mõju piirkonna majanduskeskkonnale. Kuna ettevõttesse investeeritakse, siis on oodata tootmise efektiivsuse kasvu ja jätkusuutlikku püsimist Valga tööturul. Ettevõtluspiirkond muutub atraktiivsemaks nii tööandjatele kui ka töövõtjatele.

Sotsiaalsele keskkonnale mõjub positiivselt tootmishoone ja selle ümbruse korrastamine, selge piiritlemine, ala korrastamine. Võru tänava äärse nurga määramine haljasala maaks ning avalikult kasutatavaks mitmekesisstab avalikku ruumi. Taskupargi rajamine laiendab avaliku ruumi kasutamise võimalusi veelgi enam. Kõrghaljastuse kohustusega alade määramine tänavate äärde eraldab visuaalselt elamu- ja ettevõtlusmaad ning säilitab rohekoridori funktsiooni.

9. Detailplaneeringu elluviimine

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, projekteerimisnormidele ja heale projekteerimistavale.

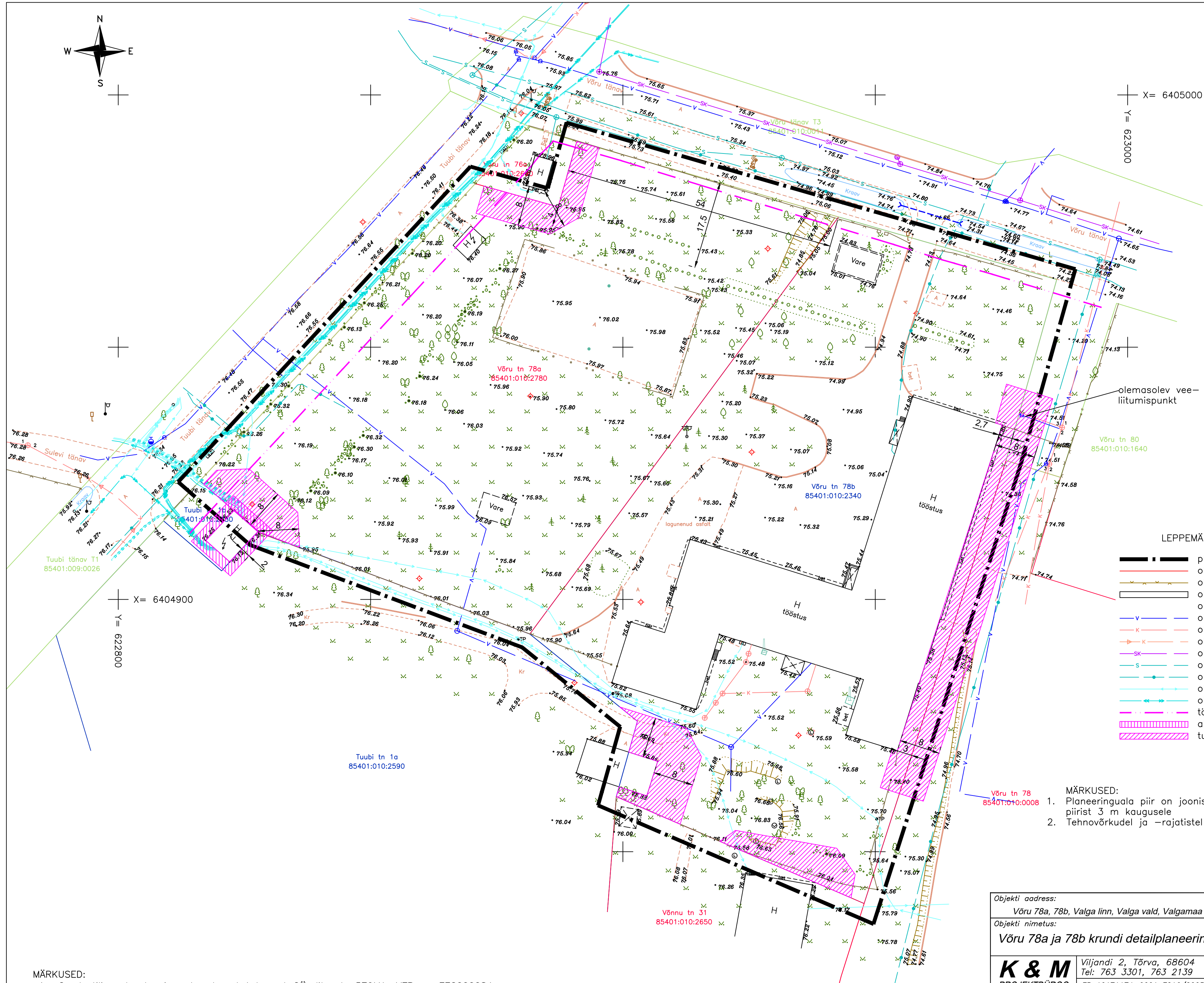
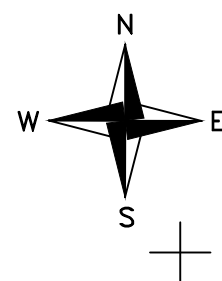
Detailplaneeringujärgsete hoonete ehitusõiguse realiseerib krundi igakordne omanik. Planeeringuga määratud ehitusõiguse realiseerimise eelduseks on puurkaevu PRK0008506 nõuetekohane likvideerimine.

Haljasala maaks määratud maa-ala (1016 m²) määrata avalikuks kasutamiseks ja selle kujundamisel rakendada taskupargi põhimõtet.

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

Koostas:

Kadri Pilm



X= 6405000
Y= 623000

X= 6404900
Y= 622800

LEPPEMÄRGID

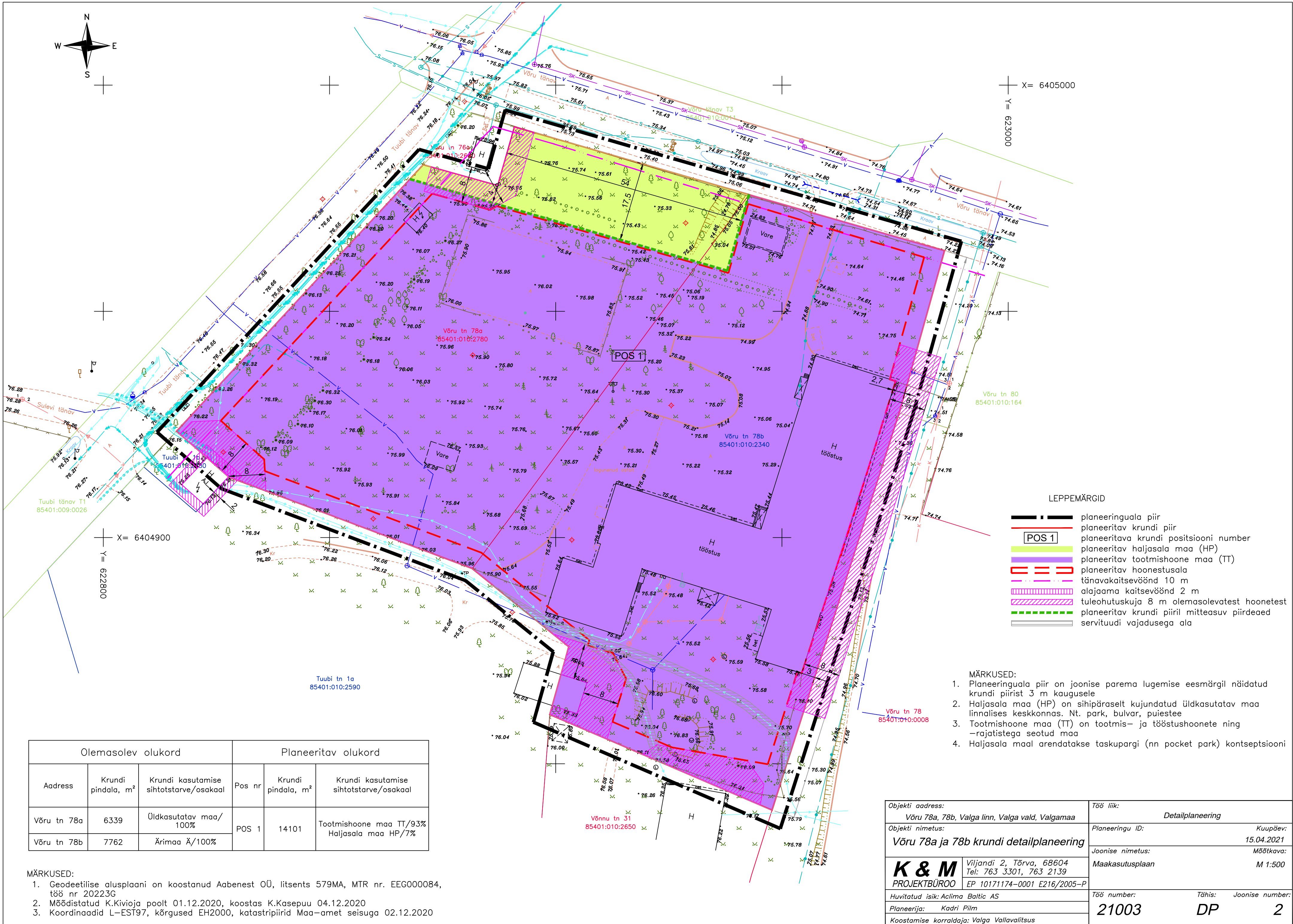
- planeeringuala piir
- olemasolev krundi piir
- olemasolev piirdeaed
- olemasolev hoonestus
- olemasoleva puurkaevu sanitaarkaitsevöönd 50 m
- olemasolev veetorustik
- olemasolev kanalisatsioonitorustik
- olemasolev survekanalisatsioonitorustik
- olemasolev sademeveekanalisatsioonitorustik
- olemasolev sidekanalisatsioon
- olemasolev sidekaabel
- olemasolev madalpinge elektrikaabel
- olemasolev kõrgepinge elektrikaabel
- tänavakaitsevöönd 10 m
- alajaama kaitsevöönd 2 m
- tuleohutuskuja 8 m olemasolevatest hoonetest

MÄRKUSED:

- Planeeringuala piir on joonise parema lugemise eesmärgil näidatud krundi piirist 3 m kaugusele
- Tehnovõrkudel ja -rajatistel on õigusaktidest tulenevad kaitsevööndid.

- MÄRKUSED:
- Geodeetilise alusplaani on koostanud Aabenest OÜ, litsents 579MA, MTR nr. EEG000084, töö nr 20223G
 - Mõeldistatud K.Kivioja poolt 01.12.2020, koostas K.Kasepuu 04.12.2020
 - Koordinaadid L-EST97, kõrgused EH2000, katastripiirid Maa-amet seisuga 02.12.2020

Objekti aadress:	Võru 78a, 78b, Valga linn, Valga vald, Valgamaa			Töö liik:	Detailplaneering		
Objekti nimetus:	Võru 78a ja 78b krundi detailplaneering			Planeeringu ID:	Kuupäev:		
					15.04.2021		
				Joonise nimetus:	Mõõtkava:		
				Tugiplaan	M 1:500		
Huvitatud isik: Aclima Baltic AS				Töö number:	Tähis:		
Planeerija: Kadri Pilm				21003	DP		
Koostamise korraldaja: Valga Vallavalitsus					Joonise number:		
					1		



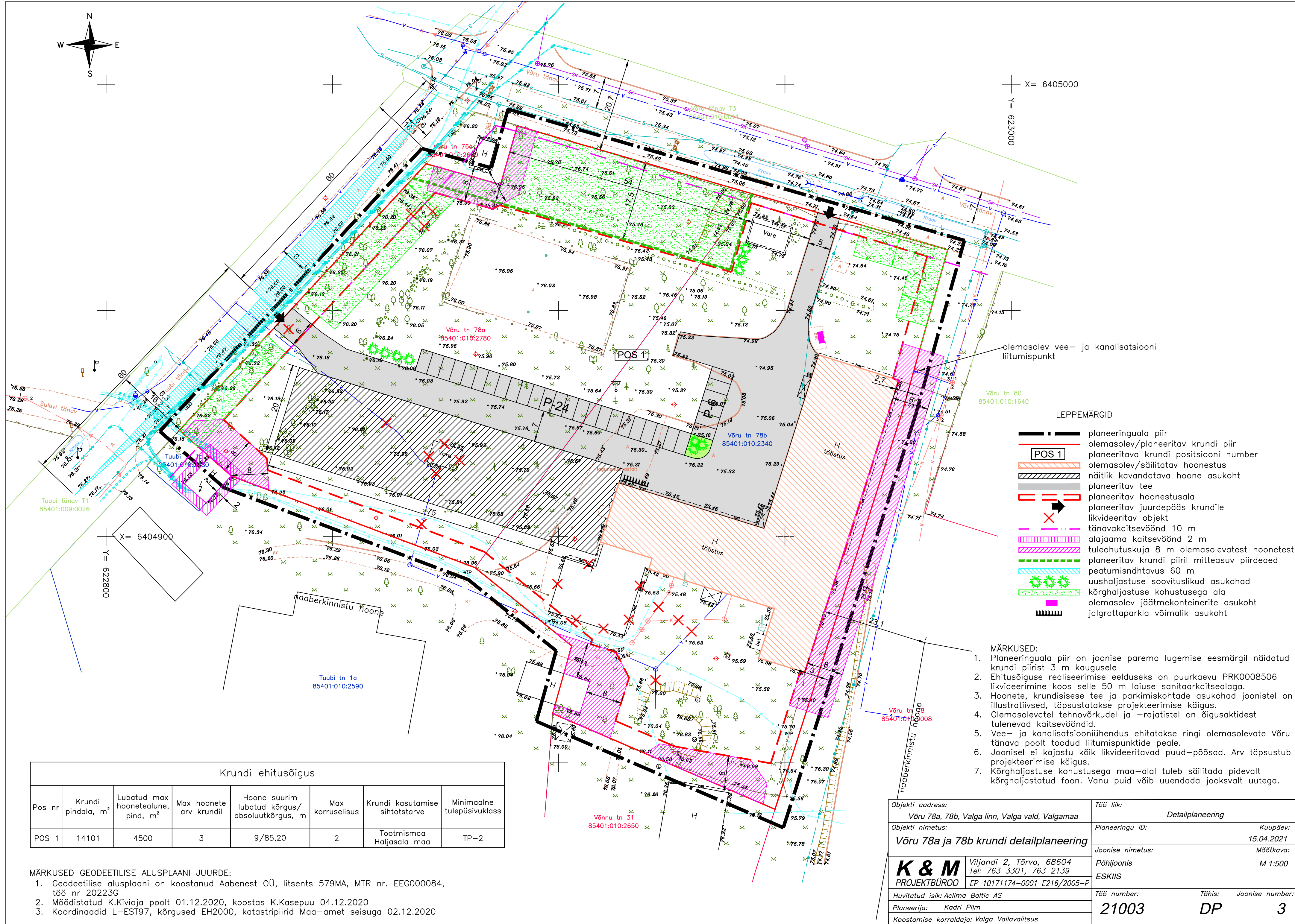
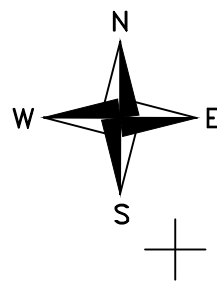
Olemasolev olukord			Planeeritav olukord		
Address	Krundi pindala, m ²	Krundi kasutamise sihtotstarve/osakaal	Pos nr	Krundi pindala, m ²	Krundi kasutamise sihtotstarve/osakaal
Võru tn 78a	6339	Üldkasutatav maa/100%	POS 1	14101	Tootmishoone maa TT/93%
Võru tn 78b	7762	Ärimaa Ä/100%			Haljasala maa HP/7%

MÄRKUSED:

- Geodeetilise alusplaani on koostanud Aabenest OÜ, litsents 579MA, MTR nr. EEG000084, töö nr 202236
- Mõeldistatud K.Kivioja poolt 01.12.2020, koostas K.Kasepuu 04.12.2020
- Koordinaadid L-EST97, kõrgused EH2000, katastripiirid Maa-amet seisuga 02.12.2020

- MÄRKUSED:
- Planeeringuala piir on joonise parema lugemise eesmärgil näidatud krundi piirist 3 m kaugusele
 - Haljasala maa (HP) on sihipäraselt kujundatud üldkasutatav maa linnalises keskkonnas. Nt. park, bulvar, puistee
 - Tootmishoone maa (TT) on tootmis- ja tööstushoonete ning -rajatistega seotud maa
 - Haljasala maal arendatakse taskupargi (nn pocket park) kontseptsiooni

Objekti aadress: Võru 78a, 78b, Valga linn, Valga vald, Valgamaa		Töö liik: Detailplaneering	
Objekti nimetus: Võru 78a ja 78b krundi detailplaneering		Planeeringu ID:	Kuupäev: 15.04.2021
K & M PROJEKTIBÜROO		Joonise nimetus: Maakasutusplaan	Mõõtkaava: M 1:500
Huvitatud isik: Aclima Baltic AS		Töö number:	Tähis:
Planeerija: Kadri Pilm		21003	DP
Koostamise korraldaja: Valga Vallavalitsus		Joonise number:	2



LEPPEMÄRGID

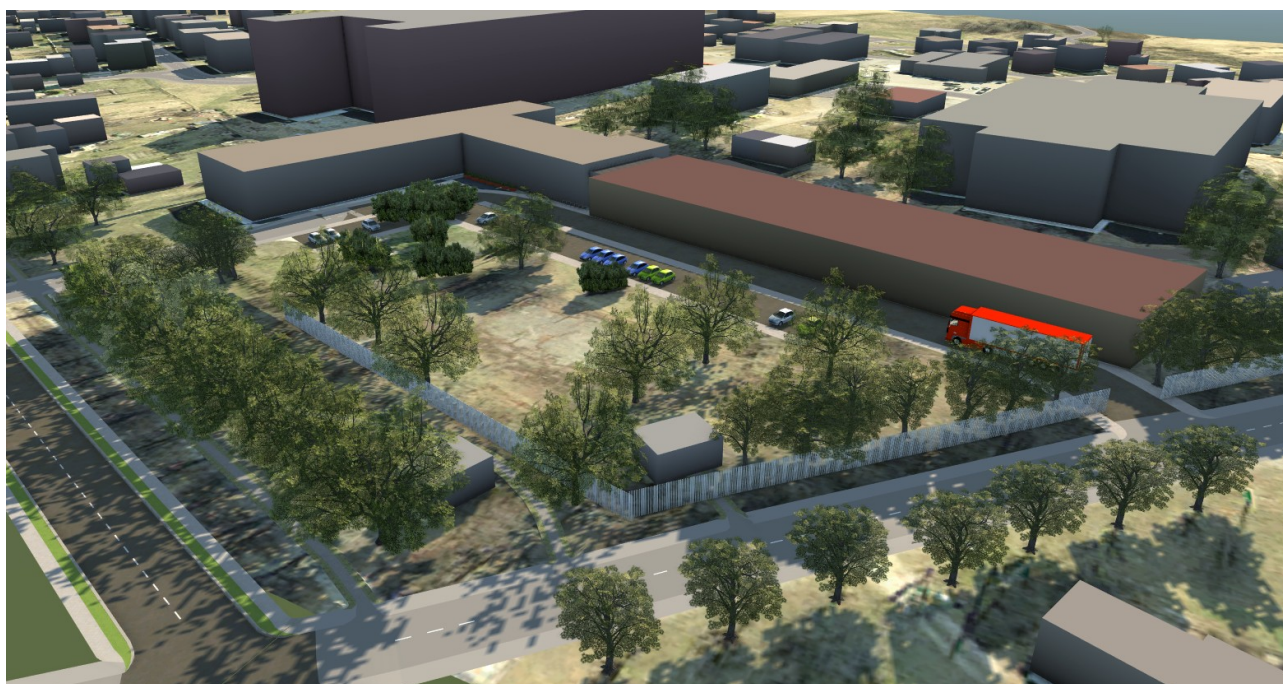
- planeeringuala piir
- olemasolev/planeeritav krundi piir
- POS 1 planeeritava krundi positsiooni number
- olemasolev/säilitatav hoonestus
- näitlik kavandatava hoone asukoht
- planeeritav tee
- planeeritav hoonestusala
- planeeritav juurdepääs krundile
- likvideeritav objekt
- tänavakaitsevöönd 10 m
- alajaama kaitsevöönd 2 m
- tuleohutuskuju 8 m olemasolevatest hoonetest
- planeeritav krundi piiril mitteasuv piirdead
- peatumisnähtavus 60 m
- uushaljastuse soovituslikud asukohad
- kõrghaljastuse kohustusega ala
- olemasolev jäätmekonteinerite asukoht
- jalgrattaparkla võimalik asukoht

- MÄRKUSED:
- Planeeringuala piir on joonise parema lugemise eesmärgil näidatud krundi piirist 3 m kaugusele
 - Ehitusõiguse realiseerimise eelduseks on puurkaevu PRK0008506 likvideerimine koos selle 50 m laiee sanitaarkaitsealaga.
 - Hoonete, krundisisesed tee ja parkimiskohtade asukohad joonistel on illustratiivsed, täpsustatakse projekteerimise käigus.
 - Olemasolevatel tehnovõrkudel ja -rajatistel on õigusaktidest tulenevad kaitsevööndid.
 - Vee- ja kanalisatsioonihendus ehitatakse ringi olemasolevate Võru tänava poolt toodud liitumispunktide peale.
 - Joonisel ei kajastu kõik likvideeritavad puud-põõsad. Arv täpsustub projekteerimise käigus.
 - Kõrghaljastuse kohustusega maa-alal tuleb säilitada pidevalt kõrghaljastatud foon. Vanu puud võib uuendada jooksvalt uutega.

Krundi ehitusõigus							
Pos nr	Krundi pindala, m ²	Lubatud max hoonetealune, pind, m ²	Max hoonete arv krundil	Hoone suurim lubatud kõrgus/absoluutkõrgus, m	Max korruselisus	Krundi kasutamise sihtotstarve	Minimaalne tulepüsiviklass
POS 1	14101	4500	3	9/85,20	2	Tootmismaa Haljasala maa	TP-2

- MÄRKUSED GEODEETILISE ALUSPLAANI JUURDE:
- Geodeetilise alusplaani on koostanud Aabenest OÜ, litsents 579MA, MTR nr. EEG000084, töö nr 202236
 - Mõeldistatud K.Kivioja poolt 01.12.2020, koostas K.Kasepuu 04.12.2020
 - Koordinaadid L-EST97, kõrgused EH2000, katastripiirid Maa-amet seisuga 02.12.2020

Objekti aadress: Võru 78a, 78b, Valga linn, Valga vald, Valgamaa		Töö liik: Detailplaneering	
Objekti nimetus: Võru 78a ja 78b krundi detailplaneering		Planeeringu ID:	Kuupäev: 15.04.2021
K & M PROJEKTIBÜROO		Joonise nimetus: Põhijoonis ESKIS	Mõõtkava: M 1:500
Huvitatud isik: Aclima Baltic AS		Töö number:	Tähis: Joonise number:
Planeerija: Kadri Pilm		21003	DP 3
Koostamise korraldaja: Valga Vallavalitsus			



Vaade 1. Vaade Võru ja Tuubi tänavate ristilt linnulennult. Pildil näha rajatav juurdepääs Tuubi tänavalt ja piirdeaiaga väljapoole eraldatav „taskupark“.



Vaade 2. Vaade Võru tänava poolt. Pildil olemasolev juurdepääs Võru tänava poolt.