

DETAILPLANEERINGUALA PIIR JA LÄHTESEISUKOHAD

Valga valla, Valga linna, Kungla tn 37 krundi ja selle lähiala detailplaneeringu koostamiseks

1. Planeeringuala ja planeeringuala piir

Detailplaneeringuala suurus on ligikaudu 1,6 ha. Detailplaneeringuala koosseisu on arvatud järgmised katastriüksused:

- Terviklikult Kungla tn 37 (tunnus 85401:007:1210, katastriüksuse sihtotstarve ärimaa 100%, pindala 10 420 m²),
- Osaliselt Pikk tänav T2 (tunnus 85401:007:0013, katastriüksuse sihtotstarve transpordimaa 100%, pindala 9 937 m²),
- Osaliselt Kungla tänav T2 (tunnus 85401:007:0019, katastriüksuse sihtotstarve transpordimaa 100%, pindala 10 020 m²),
- Osaliselt Peetri tänav T1 (tunnus 85401:007:0017, katastriüksuse sihtotstarve transpordimaa 100%, pindala 3 492 m²).

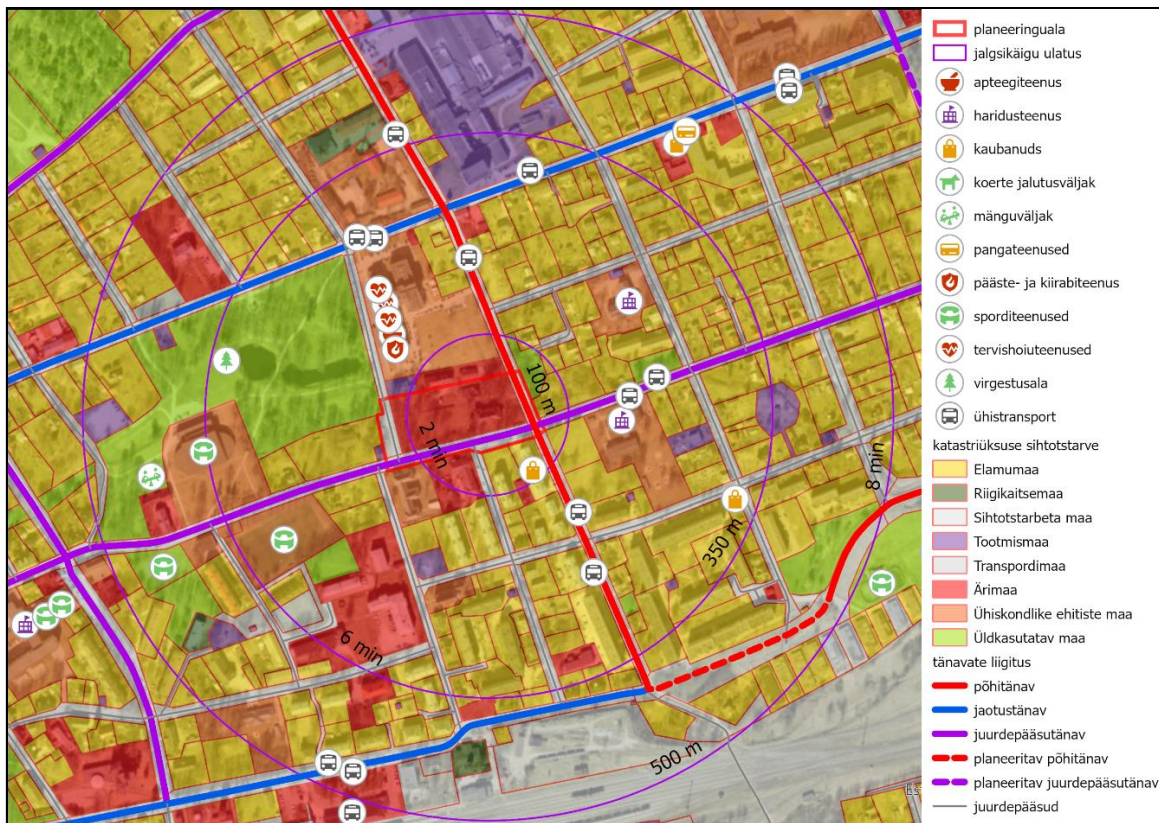


Skeem 1. Planeeringuala piir (Aluskaart: Maa-amet 2021)

2. Linnaruumi analüüs planeeringu koostamiseks

Kungla tn 37 maaüksus asub Valga linna aktiivse ja mitmekesise kasutusega linnaruumis. Maaüksusest läänesuunas ühe kilomeetri kaugusel on linnakeskus. Linnakeskuse ja Kungla tn 37 vahelisel alal paiknevad linna olulisemad teenused – põhikool, mitmed spordiobjektid, sotsiaalteenused. Maaüksuse naabruses paikneb Valga haigla koos perearstikeskusega. Planeeringuala naabruses on ulatuslikud elamualad. Koht piirneb kahe intensiivse liiklusega tänava ääres. Pikk tänav teenindab peamiselt linnasisest ja transiitliiklust, on põhitänav. Kungla tänav on olulise tähtsusega ühendustee linnakeksusesse, kus toimuvad liikumised kesklinna, kooli või töökoha ja elukoha vahel.

Planeeringuala lähimbruses on suured korterelamute ja väikeelamute kvartalid. Ainuüksi 350 m raadiuses on üle 1000 elamuühiku. Planeerimispraktikas on kasutatav põhimõte, et 300 elamuühiku kohta on asjakohane planeerida vähemalt üks kodulähedane pood. Analüüsitavasse piirkonda jääb kolm toidu- ja esmatarbekaupade kauplust (J. Kuperjanovi tn 60, Pikk tn 20 ja Petseri tn 8a). Seega on asjakohane planeerida piirkonda kaubandus- ja teenindushoone, et parandada piirkonna elanike kodulähedaste teenuste kättesaadavust ja tõsta elukeskkonna kvaliteeti. Olemasolevad Valga linna suuremad toidu- ja esmatarbekaupade kauplused (kaubanduskeskused) on koondunud Kesklinna asumisse.



Skeem 2. Valga linnaruumi analüüs (Aluskaart: Maa-amet 2021)

Detailplaneeringu algatamiseks teadaoleva teabe põhjal saab väita, et tegevusega kaasnevad mõjud ei ole laiaulatuslikud, kestvad ega märkimisväärsed. Kaubandus- ja teeninduskompleks on Kungla tn 37 maaüksusele sobiv ja harmoneerub lähimbruse ruumi ning ruumikasutusega. Mõju looduskeskkonnale puudub, kuna tegemist on juba hoonestatud linnakeskkonnaga. Detailplaneeringuga on võimalik parandada linnalooduse seisundit, kui rakendatakse kliimakohasuse ja keskkonnasõbralikkuse põhimõtteid.

Kungla tn 37 maaüksus ja sellel asuvad hooned on olnud pikemat aega kasutuseta. Hoone esimese korruse aknad on suletud ja kõrvalhooned tugevate lagunemistunnustega. Planeeringuga kavandatavad tegevused mõjutavad positiivselt piirkonna sotsiaalset keskkonda. Võib eeldada, et arendustegevuse tulemusena võetakse maaüksus intensiivsemalt kasutusse ja selle korrastatud paraneb. Korras hooned ja seda teenindav maa annab eeldused turvalisemale elukeskkonnale, vähendab kuritegevuse võimalikkust.

Kungla tn 37 hoone on kantud XX sajandi arhitektuuri paremiku nimekirja. Detailplaneeringu lahendust koostades on kaalutav kultuuriliste väärtuste säilitamine ja edasikandmine. Detailplaneeringu koostamise käigus on oodata Muinsuskaitse seisukohta hoone väärtuste ja mälestiseks tunnustamise kohta.

Kavandatavatel tegevustel võib täheldada positiivset mõju Valga linna majanduslikule keskkonnale. Uue kaubandus- ja teeninduskompleksi rajamisega luuakse eeldused uute

töökohtade tekkeks. Registreeritud töötuse määr märtsis 2021 oli Valgamaal 10,8%. Kõrge on töötute arv teenindus- ja müügitöötajate hulgas.

3. Planeeringu eesmärk, ülesanded ja koostamise vajadus

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kavandada Valga linna Vaksali asumisse Kungla tn 37 maaüksusele kaasaegne kaubandus- ja teenindushoonete kompleks, mis täiendab linna kaubanduskeskuste võrgustikku ja tõstab piirkonna elukeskkonna kvaliteeti. Eelkõige täieneb piirkonna elanikele teenuste kättesaadavus elukoha lähedal ning muutub atraktiivsemaks Pika tänava kui põhitänava kontaktala.

Detailplaneeringu koostamine on vajalik uute hoonete planeerimiseks. Planeerimisseaduse § 125 lõike 1 punkti 1 järgi on detailplaneeringu koostamine nõutav linnades ehitusloakohustusliku hoone püstitamisel. Kaubandus- ja teenindus hoonete kompleksi eeldatav ruumiline mõju on ulatuslikum kui maaüksus, millel tegevusi kavandatakse, siis sellest tulenevalt on eeldada ka suurema avaliku huvi esinemist. Detailplaneeringu menetluse kaudu on kõige paremini tagatud avalikkuse kaasamise ja teavitamise põhimõte, huvide tasakaalustamise ja lõimimise põhimõte.

Detailplaneering koostatakse Valga Linnavolikogu 25.05.2007 määrusega nr 6 kehtestatud Valga linna üldplaneeringu alusel.

Detailplaneeringu kontseptsiooni välja töötades tuleb arvestada kvaliteetse ruumi loomise aluspõhimõtetega. Eelkõige tuleb tähelepanu pöörata järgmistele asjaoludele:

- Detailplaneeringu lahendus peab olema kaasaegse elukeskkonna nõudmistele vastav ja sobima lähiaastate ehitustegevuse aluseks.
- Detailplaneeringu lahendus käsitleb kaubandus- ja teenindushoonete kompleksi planeerides krundi kui avalikku ala omandist sõltumata, sest kavandatavad tegevused on suunatud avalikkusele.
- Detailplaneeringu lahendusega määratud ehitusõigus peab olema mahus, mis sobib ümbritsevasse keskkonda ja võimaldab seatud eesmärgi elluviimist. Hoonetele määratav maksimaalne kõrgus ei tohi oluliselt ületada ümbruskonna hoonete kõrgusi.
- Detailplaneeringuga määratud arhitektuursed ja kujunduslikud tingimused peavad andma aluse arhitektuurselt kvaliteetsete hoonete projekteerimiseks. Kavandatavate hoonete fassaadid peavad Pika tänava ja Kungla tänava suunas olema avalikku ruumi elavdavad ja omama kunstilist mõõdet.
- Detailplaneeringu lahendust välja töötades tuleb arvestada, et Kungla tn 37 olemasolevale hoonele on omistatud kultuurine väärtus. Kungla tn 37 hoone on kantud XX sajandi arhitektuuri paremiku nimekirja. Planeerimislahendust koostades tuleb kaaluda Kungla tn 37 olemasolevale hoonele võimaliku uue kasutuse leidmist või hoone mahu/osade sidumist uushoonestusega.¹
- Detailplaneeringuga kavandatud hooned peavad olema kõigile ühiskonnaliikmetele kättesaadavad ja kasutatavad, st ruumilahendus peab tagama head võimalused ligipääsuks erineval viisil ja vanuses liiklejatele. Samuti peab olema loogiline ja turvaline liikumine planeeringualal ning ühendused kontaktalaga. Juurdepääsud krundile on võimalikud Pikalt tänavalt, Kungla tänavalt ja Peetri tänavalt.
- Detailplaneeringuga säilitatakse/kavandatakse Pikale tänavale, Kungla tänavale ja Peetri tänavale planeeritava krundiga külgnevale alale jalakäijate teed. Valga Vallavalitsus sõlmib hiljemalt detailplaneeringu vastuvõtmise hetkeks detailplaneeringu koostamisest huvitatud isikuga planeerimisseaduse §131 kohase halduslepingu. Halduslepinguga antakse huvitatud isikule üle detailplaneeringukohaste avalikuks kasutamiseks ette nähtud

¹ Muinsuskaitseameti peadirektori 14.04.2021 käskkirjaga nr 21-A on võetud Kungla tn 37 hoone ajutise kaitse alla, et teha kindlaks selle mälestiseks tunnistamise vajaduse. Muinsuskaitseaduse § 22 tulenevalt kohaldatakse ajutise kaitse alla võetava asja suhtes mälestise kohta käivaid nõudeid ja kitsendusi. Ajutise kaitse kestus on kuni kuus kuud.

tee ja sellega seonduvate rajatiste välja ehitamise kohustus või kohustus kanda väljaehitamise seotud kulud täielikult või osaliselt.

- Detailplaneeringu lahendus peab hoidma piirkonnale omast rohelist ilmet. Valga linna üldplaneeringu järgi tuleb planeeritava krundi pindalast haljastada vähemalt 20%, millest 60% arvestatakse kõrghaljastusena. Keskkonnaprobleemidega paremaks toimetulemiseks on asjakohane lahenduste väljatöötamisel eelistada looduspõhiseid lahendusi inseneritehnilistele lahendustele.

Eesmärgi saavutamiseks lahendatakse detailplaneeringuga planeerimisseaduse § 126 ülesanded, mis on asjakohased ja vajalikud. kavandatud eesmärgi täitmiseks.

4. Planeerimismeeskonda moodustamine

Planeerimismeeskond peab koosnema erinevate erialade spetsialistidest, kes lahendavad planeeringualal oma pädevusest lähtuvalt planeeringu osasid. Planeeringu koostamise meeskonna moodustab planeerija. Käesolevat detailplaneeringut koostavasse meeskonda peavad kuuluma vähemalt:

- ruumilise keskkonna planeerija (planeerimisseaduse § 6 punkti 10 vastav isik),
- arhitekt (ehitusseadustiku § 24 lõike 3¹ vastav isik).

Planeerija ja muu planeeringu koostamises osalev erialateadmistega isik peab lähtuma planeerimisseaduse § 4 lõikes 6 sätestatust.

Valga Vallavalitsuse poolt vaatab detailplaneeringu lahenduse läbi ja hindab selle asja- ja ajakohasust ning vastavust Valga valla ruumise arengu eesmärkidele Valga valla planeeringu- ja keskkonnakomisjon.

5. Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja teised strateegilised arengudokumentid ning standardid

Detailplaneeringu lahendust koostades tuleb arvestada mh järgmiste planeeringute, strateegiliste arengudokumentide ja standarditega:

Valga linna üldplaneering – Üldplaneeringuga on kavandatud Kungla tn 37 maaiüksusele ärimaa maakasutuse juhtotstarve, mille juurde on lubatud 25% ulatuses elamumaa või tootmismaa kõrvalfunktsioon. Tingimuseks on seatud, et parkimisvajadus tuleb lahendada tegevustega samal krundil. Keskuste parkimisaladel tuleb kasutada kõrghaljastust (krundi pindalast haljastada vähemalt 20%, millest 60% arvestatakse kõrghaljastusena). Planeeringuala asub kaugküttepiirkonnas. Planeeritavad hooned tuleb liita Valga linna ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni võrguga.

Kehtivad detailplaneeringud – Detailplaneeringu koostamisel tuleb arvestada järgmiste planeeringuala naabruskonnas kehtivate detailplaneeringutega:

- DP2002-006, Valga linna J. Kuperjanovi, Peetri, Pedeli ja Kungla tänavatega piiratud ala detailplaneering, kehtestatud Valga Linnavolikogu 10.06.2004 otsusega nr 20,
- DP2006-002, Valga linna Pikk tn 21a ning selle lähiümbruse detailplaneering, kehtestatud Valga Linnavolikogu 24.11.2006 otsusega nr 41,
- DP2006-010, Valga linna Kungla-Jakobi-Pargi ja Allika tänavate vahelise ala ja selle lähiümbruse detailplaneering, kehtestatud Valga Linnavalitsuse 05.09.2007 korraldusega nr 289,
- DP2009-001, Valga linna Linnapargi ja selle lähiümbruse detailplaneering, kehtestatud Valga Linnavolikogu 26.03.2010 otsusega nr 16.

Valga valla arengukava 2021-2035 – Detailplaneeringuga kavandatud tegevused aitavad ellu viia arengukavaga võetud eesmärgid.

- Kasutusest välja langenud (sh kaitsealustele) hoonetele uute kasutusfunktsioonide leidmine tähtsustades ajaloolist ja arhitektuurset väärtust, miljööväärtuslike hoonete

konserveerimine või ennistamist mittevõimaldavate hoonete lammutamine, vajadusel kaitse all olevate hoone staatuse.

- Heakorra tagamiseks koostöö arendamine elanike ja huvirühmadega.
- Pere, elulaadi ja kultuuriruumiga sobiva ettevõtluse väärtustamine.

Linnatänavad. EVS 843:2016 – Standardit kasutada eelkõige planeeritava krundi liikluskorralduse ja parkimise kavandamisel.

6. Planeeringu koostamiseks vajalikud uuringud

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

Detailplaneeringu eritingimused – töö ülesanne on kindlustada, et planeeritaval maa-alal kavandatavad muudatused aitavad tagada kinnismälestise säilimise ja kaitsevööndiga seotud eesmärgid. Eritingimuste koostamisel lähtutakse kultuuriministri 24.04.2019 määrusest nr 15 „Üldplaneeringu ja detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimuste koostamise kord“.²

7. Planeeringu koostamise eeldatav ajakava

| Etapp | Aeg | Täitja |
|--|-----------------------|--|
| DP lähteseisukohtade koostamine ja algatamine | aprill-juuni 2021 | Valga Vallavalitsus |
| DP eelnõu koostamine | juuni-oktoober 2021 | Planeeringu koostaja |
| DP eelnõu esitatakse kooskõlastamiseks nõutud asutustele ja arvamuse avaldamiseks kaasatud isikutele (kestvus 30 päeva) | november 2021 | Valga Vallavalitsus |
| DP vastuvõtmine | jaanuar 2021 | Valga Vallavalitsus |
| DP avalik väljapaneku korraldamine (avaliku väljapaneku kestvus 14 päeva, mille algusest teavitatakse 14 päeva ette) ja vajadusel avaliku arutelu korraldamine | veebruar - märts 2022 | Valga Vallavalitsuse ehitus- ja planeerimisteenistus |
| DP kehtestamine | aprill 2022 | Valga Vallavalitsus |

Planeeringu koostamise eeldatav ajakava võib oluliselt pikeneda, kui detailplaneeringu avalikustamise ajal esitatakse planeeringu kohta arvamusi või ilmneb põhjendatud vajadus menetlustähtaegade pikendamiseks (haldusmenetluse seadus § 41). Planeerimisseaduse § 139 lõike 2 järgi tuleb detailplaneeringu kehtestamise või kehtestamata jätmise otsus teha hiljemalt kolme aasta möödumisel detailplaneeringu algatamisest arvates.

8. Planeeringu koostamisse kaasatavad isikud

| Asutus /isik | Kaasamise põhjendus |
|---------------------|----------------------------|
| <i>Asutused</i> | |

² Tingimuse täitmine ei ole vajalik, kui Kungla tn 37 hoone ajutine kaitse lõpeb enne planeeringu kehtestamist ja Muinsuskaitseamet ei ole hoonet tunnistanud mälestiseks.

| | |
|---|--|
| Päästeamet (Lõuna päästekeskus) | Detailplaneeringus kajastatakse ehitiste tuleohutusnõudeid ja ehitisevälise tuletõrje veevarustuse lahendust |
| Muinsuskaitseamet | Planeeringualal asub |
| Maa-amet | Planeeringualal asub geodeetiline märk |
| <i>Taristu valdajad</i> | |
| Elektrilevi OÜ | Elektripaigaldised planeeringualal |
| AS Valga Vesi | Valga linna ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga liitumise kavatsus |
| AS Utilitas Eesti | Valga linna kaugküttevõrguga liitumise kavatsus. Planeeringualal asub kaugküttevõrgu osa. |
| Telia Eesti AS | Sideühendusega liitumise kavatsus. |
| <i>Planeeringu ala kinnisasjade ja naaberkinnisasjade omanikud ning isikud, kes on avaldanud soovi olla kaasatud planeeringu koostamisse</i> | |
| Jakobi tb 9 | Naaberkinnisasi |
| Jakobi tn 10 | Naaberkinnisasi |
| Kungla tn 34 | Naaberkinnisasi |
| Kungla tn 35 | Naaberkinnisasi |
| Kungla tn 35a | Naaberkinnisasi |
| Kungla tn 37a | Naaberkinnisasi |
| Kungla tn 39 | Naaberkinnisasi |
| Peetri tn 2a | Naaberkinnisasi |
| Peetri tn2b | Naaberkinnisasi |
| Pikk tn 20 | Naaberkinnisasi |
| Pikk tn 21a | Naaberkinnisasi |

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

9. Nõuded detailplaneeringu vormistamisele

Planeering vormistatakse planeeringu kaustana ja planeeringu lisade kaustana. Planeeringu kausta koostab planeerija. Planeering koosneb planeerimise tulemusena valminud seletuskirjast ja joonistest, mis täiendavad üksteist ja moodustavad ühtse terviku. Planeeringu lisade kausta, mis sisaldab menetlusega seotud dokumente, komplekteerib Valga Vallavalitsuse ehitus- ja planeerimisteenistus. Planeerija koostab lisad, mis on vajalikud detailplaneeringu lahenduse põhjendamiseks.

Planeering koostatakse menetluse läbiviimiseks digitaalselt (seletuskiri doc või rtf formaadis, joonised dgn või dwg, võimaluse korral mxp, shp või gdb formaadis). Planeeringu vormistamisel lähtutakse riigihalduse ministri 17.10.2019 määrusest nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“. Kõik vormistatud dokumendid viiakse ka pdf kujule. Lisaks allkirjastab planeerija detailplaneeringu digitaalselt ühe digikonteinerina, millesse kuuluvad järgmised dokumendid:

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

Kui detailplaneeringu koostamise käigus muutuvad lähteseisukohad ulatuses, mis ei muuda planeeringu eesmärgi saavutamist oluliselt ja Valga Vallavalitsuse planeeringu- ja keskkonnakomisjon on muudatustest heaks kiitnud, siis ei kuulu detailplaneeringu algatamise otsuse lisa 1 muutmisele Valga Vallavalitsuse poolt.