



## VALGA VALLAVALITSUS

### KORRALDUS

Valga

11. aprill 2022 nr 113

Valga linna Jaama pst 2 krundi detailplaneeringu algatamine, lähteseisukohtade kinnitamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine

Valga linna Vabaduse tn 38 ja Võru tn 1 kinnisasja omanik on esitanud Valga Vallavalitsusele 19. jaanuaril 2022 ettepaneku algatada Vabaduse tn 38 (katastriüksuse tunnus 85401:006:1080) ja Võru tn 1 (katastriüksuse tunnus 85401:006:1070) maaüksustele detailplaneeringu koostamine, et saada ehitusõigus kaubandus- ja teenindushoone ning parkla rajamiseks, tehnovõrkudega ühendamiseks ning liikluskorralduse, haljastuse ja heakorra lahendamiseks. Vabaduse tn 38 maaüksuse suurus on 3236 m<sup>2</sup> ja sellel asub kolm hoonet. Hooned on kasutusel ja maaüksuse hoonestamata osa kasutatakse mootorsõidukite parkimiseks. Võru tn 1 maaüksuse suurus on 3837 m<sup>2</sup> ja sellel asub osaliselt üks hoone. Maaüksust kasutatakse eelkõige mootorsõidukite parkimiseks. Mõlemad maaüksused asuvad Valga linna aktiivse ja mitmekesise kasutusega linnaruumis – kesklinnas.

Detailplaneeringu koostamine on vajalik, kuna soovitakse muuta kehtiva detailplaneeringuga määratud ehitusõigust ja püstitada ehitusloakohustuslikku hoonet/hooneid. Kaubandus- ja teenindushoonete kompleksi eeldatav ruumiline mõju on ulatuslikum kui maaüksus, millel tegevusi kavandatakse, siis sellest tulenevalt võib eeldada ka suuremat avalikku huvi. Detailplaneeringu menetluse kaudu on kõige paremini tagatud avalikkuse kaasamise ja teavitamise põhimõte, huvide tasakaalustamise ja lõimimise põhimõte.

Algatatava detailplaneeringu eesmärk on kavandada Valga linna Kesklinna asumisse Jaama pst 2 krundile kaasaegne kaubandus- ja teenindushoone, mis tihendab kesklinna hoonestust ja tõstab piirkonna elukeskkonna kvaliteeti.

Planeeringuala suurus on ligikaudu 7800 m<sup>2</sup>. Planeeringuala asub Valga kesklinnas (Kesklinna asum), olles kontaktis linna peamise arenguteljega Valga raudteejaam (Jaama puiestee) – Vabaduse tänav (peamine äritänav) – Kesk tänav – Valga keskväljak – Valga-Valka piiriala.

Arengutelg ja selle kontaktalad on Valga linna arengu kavandamisel prioriteetsed. Linnaruumi arengu suunamisel on võetud eesmärk avalikult kasutatava linnaruumi kvaliteedi tõstmine ja hoonestuse tihendamise kaudu parandada kesklinna atraktiivsust ning muuta elukeskkond kaasaegsetele tingimustele vastavaks. Sellest tulenevalt tuleb koostatava detailplaneeringu planeerimissettepanekuga anda eeldused atraktiivseks linnaruumi ehitamiseks ja kujundamiseks, sealjuures arvestades ümbritseva linnaruumi omapära. Kahekümnenda sajandi algusaastatest pärit hoone sulgeb visuaalselt Vabaduse tänava sihti ja markeerib Jaama ja Võru tänavate nurka. Hoone mahu ja tänava fassaadide säilitamisega markeeritakse Vabaduse tänavalt avanev vaade

ja välditakse järske üleminekuid uushoonestusele. Planeerimisettepanekuga tuleb sobitada uushoonestus kõrvuti ajaloolise hoonega. Tänavajoone järgimise kohustus on Võru tänava ääres. Planeeringuga määratakse tänavajoon Jaama puiestee poolsele küljele. Hoone peamine sissepääs hoonesse tuleb kavandada Jaama puiestee suunalt. Kuna uushoonestus on Valga linnakeskuses ja piirneb linnakeskuse taaselustamise arenguteljega, siis on oluline kavandada uushoonestus kvaliteetse arhitektuurse lahendusega. Inimeste, kergliiklejate ja mootorsõidukite liikumissuundi analüüsid on vajalik säilitada kõnniteed Jaama puiesteel ja Võru tänaval. Liikluskorralduslikult on põhjendatud mootorsõidukite juurdepääsu lahendamine Jaama puiesteelt ning Võru tänavalt.

Detailplaneeringu koostamise ajal viiakse läbi planeerimisvõistlus, mille eesmärk on linnaruumi mõjutavate oluliste ruumiliste lahenduste põhjalik läbikaalumine ning uuenduslike ja värske ideede kasutamine kvaliteetse ruumi loomiseks. Lisaks antakse arhitektuurne lahendus Vabaduse tn 38/1 hoonele ning uuele kaubandus- ja teeninduskeskusele.

Antud tegevusele vastavalt keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse<sup>1</sup> (edaspidi KeHJS) § 33 lõike 1 alusel automaatselt keskkonnamõju hindamise kohustuslikkust ei kaasne. Sama seaduse § 33 lõige 2 punkti 4 alusel tuleb kaaluda keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise vajalikkust ning anda selle kohta eelhindang, kui koostatakse detailplaneering, millega kavandatakse KeHJS § 6 lõikes 2 nimetatud valdkonda kuuluvat ja § 6 lõike 4 alusel kehtestatud määruses nimetatud tegevust. Kavandatav tegevus liigitub Vabariigi Valitsuse 29.08.2005 määruse nr 224 „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhindang, täpsustatud loetelu“ § 13 lõike 2 alla.

Koostatud eelhindangu (lisa 2) kohaselt ei kaasne kavandatava tegevusega olulist keskkonnamõju. Mõjud, mis kaasnevad, piirduvad peamiselt vaid planeeringualaga. Planeerimisdokumendi elluviimisega seotud tegevustega kaasnevad negatiivsed mõjud on valdavalt ehitusaegsed ning kaovad peale ehituse lõppemist. Kavandatava tegevusega ei ületata keskkonna taluvusvõimet planeeringualal. Võttes kasutusele vastavaid meetmeid ehitustöödel, on võimalik leevendada negatiivseid mõjusid ja minimaliseerida õnnetuste ilmnemise võimalust. Kavandatava tegevusega ei kaasne ka kumulatiivset ega olulist piiriülest mõju. Detailplaneeringu keskkonnatingimustega arvestamine on võimalik planeerimisseaduse § 126 lõike 1 punkti 12 kohaselt detailplaneeringu menetluse käigus. Eelhindangu tulemusena on jõutud järeldusele, et keskkonnamõju strateegilist hindamist ei ole vajalik algatada.

Detailplaneeringu algataja, kehtestaja ja koostamise korraldaja on Valga Vallavalitsus (Puiestee tn 8, Valga linn, Valga vald, 68203 Valga maakond). Detailplaneeringu koostaja on Kobras OÜ.

Algatav detailplaneering koostatakse Valga linna üldplaneeringu alusel. Valga Vallavalitsus on seisukohal, et detailplaneeringu koostamine ja kehtestamine on võimalik, kui lähtutakse Valga linna üldplaneeringust, Valga linna ruumilise arengu eesmärkidest ja korralduse lisas 1 toodud lähteseisukohtadest. Eesmärgipärase planeeringu kehtestamisega viiakse ellu Valga linna üldplaneeringut ja toetatakse Valga valla ruumilise terviklahenduse loomist.

Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lõike 1, planeerimisseaduse § 125 lõike 1 punkti 1, § 128 lõigete 1, 5, 6 ja 7, § 130 lõike 1, keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse<sup>1</sup> § 35 lõigete 1 ja 5, Valga Linnavolikogu 4. märtsi 2016. a määruse nr 41 „Ehitusseadustikus, planeerimisseaduses ning ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduses sätestatud ülesannete delegeerimine“ § 1 lõike 2 alusel, arvestades Valga Linnavolikogu 25. mai 2007. a määrusega nr 6 kehtestatud Valga linna üldplaneeringut, annab Valga Vallavalitsus korralduse

1. Algatada Valga linna Jaama pst 2 krundi detailplaneeringu koostamine eesmärgiga kavandada Valga linna Kesklinna asumisse Jaama pst 2 krundile kaasaegne kaubandus- ja teenindushoone, mis tihendab kesklinna hoonestust ja tõstab piirkonna elukeskkonna kvaliteeti.

2. Kinnitada planeeringuala piir ja lähteseisukohad vastavalt lisale 1.
3. Mitte algetada Valga linna Jaama pst 2 krundi detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilist hindamist.
4. Detailplaneeringu koostamisest huvitatud isikule antakse halduslepinguga üle planeeringu koostamise tellimine.
5. Ehitus- ja planeerimisteenistusel korraldada punktis 1 nimetatud detailplaneeringu algatamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise teate avalikustamine.
6. Korraldus jõustub 11. aprillil 2022.

/allkirjastatud digitaalselt/

Monika Rogenbaum  
vallavanem

/allkirjastatud digitaalselt/

Diana Asi  
vallasekretär