

## DETAILPLANEERINGUALA PIIR JA LÄHTESEISUKOHAD

Valga valla, Valga linna, Metsa tn 28 maaüksuse ja selle lähiala detailplaneeringu koostamiseks

### 1. Planeeringuala ja planeeringuala piir

Detailplaneeringuala suurus on ligikaudu 3,2 ha. Detailplaneeringuala koosseisu on arvatud järgmised katastriüksused:

- Terviklikult Metsa tn 28 (tunnus 85501:001:0340, katastriüksuse sihtotstarve sihtotstarbeta maa 100%, pindala 25 575 m<sup>2</sup>),
- Osaliselt Metsa tänav T2 (tunnus 85401:011:0001, katastriüksuse sihtotstarve transpordimaa 100%, pindala 13 086 m<sup>2</sup>),
- Osaliselt Karja tn T4 (tunnus 85401:011:0002, katastriüksuse sihtotstarve transpordimaa 100%, pindala 10 108 m<sup>2</sup>).



Skeem 1. Planeeringuala piir (Aluskaart: Maa-amet 2022)

### 2. Linnaruumi analüüs planeeringu koostamiseks

Metsa tn 28 maaüksus asub Valga linna Priimetsa tootmis- ja ettevõtlusalal. Lähiumbruses on hoonestatud tootmismaa ja ärimaa kasutusotstarvetega maaüksused. Planeeringuala piirneb Metsa ja Karja tänavaga, mis on ühenduseks Pika ja Julius Kuperjanovi tänavaga (põhitänav). Pika ja Julius Kuperjanovi tänavate kaudu on tagatud hea ühendus olulisemate maanteedega Tartu, Pärnu ja Riia suunas. Sellest tulenevalt on oluline siduda planeeringuala

linna tänavavõrgustikuga, sh jalg- ja jalgrattateedega ning ühistranspordiga. Planeeringualale tuleb näidata nimetatud ühendusvõimalused ning kavandada tänavavõrgust lähtuv loogiline juurdepääs planeeritavatele kruntidele ja nende hoonetele ning kohad liiklusvahendite parkimiseks.

Planeeringuala on tühi krunt hoonestatud maaüksuste vahel. Ümbritsevad tootmis- ja ettevõtlushooned on üheilmelised ning ei oma olulisi nüansse, millega tuleb arvestada uute hoonete planeerimisel. Samuti on ümbritsevate hoonete mahud erinevad. Planeeringuala hoonete kavandamisel on oluline järgida Valga linna üldplaneeringu ehitustingimusi äri- ja tootmismaaadele. Selleks, et anda Metsa tänavale terviklikkus, tuleb planeeringualal tuua hoonestus tänavajoonele. Rõhutada nurgahoonega Metsa ja Karja tänavate ristumist ning luua tänavajoon Karja tänava algusesse. Selline lähenemine võimaldab kasutada funktsionaalselt tekkivat sisehoovi kavandatavate tegevuste korraldamiseks, liiklemiseks ja sõidukite parkimise korraldamiseks.

Planeeringuala külgneb Mõöbli tänaval elamualaga. Väikeelamute lähedal tuleb luua puhverhaljastus, mis aitab leevendada võimalikke tootmis- ja ettevõtlusalalt levivaid keskkonnamõjusid. Kuna elamuala on müratundlik keskkond, siis tuleb võimaliku mürarohkusega ehitised ning seadmed paigaldada väikeelamutest võimalikult kaugele.

### **3. Planeeringu eesmärk, ülesanded ja koostamise vajadus**

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kavandada Valga linna Priimetsa tootmis- ja ettevõtlusalale Metsa tn 28 maaüksusele uus tootmis- ja ettevõtlushoonete kvartal, mis tagab ettevõtetele kaasaegsed tingimused tootmise ja ettevõtlusega tegelemiseks. Selleks jagatakse olemasolev Metsa tn 28 maaüksus väiksemateks kruntideks ning määratakse maakasutus- ja ehitustingimused. Selgitatakse välja arhitektuursed ja linnaehituslikud tingimused.

Detailplaneeringu koostamine on vajalik uute hoonete planeerimiseks. Planeerimisseaduse § 125 lõike 1 punkti 1 järgi on detailplaneeringu koostamine nõutav linnades ehitusloakohustusliku hoone püstitamisel. Tootmis- ja ettevõtlushoonete kvartali 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 põhimõtte, huvide tasakaalustamise ja lõimimise põhimõtte.

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 linnaruumi sobiv ning kaasaegsetele elukeskkonna nõudmistele vastav ja sobima lähiaastate ehitustegevuse aluseks.
- Detailplaneeringu lahendus käsitleb uut kvartalit avalike tänavatega piirnevast küljest avaliku ruumi lahendusena ning kvartali sisemuses kui privaatse alana. Kavandatavate tänaväärsete hoonete fassaadid peavad olema atraktiivsed ning järgima Metsa tänava väljakujunenud tänava joont, rõhutama nurgahoonega Metsa ja Karja tänava ristumist ning looma tänavajoone Karja tänavale.
- Detailplaneeringu lahendusega määratud ehitusõigus peab olema mahus, mis võimaldab seatud eesmärgi elluviimist ning annab uuele kvartalile omanäolisuse. Hoonetele määratav maksimaalne kõrgus ei ole lähteseisukohtadega piiratud.

- Kavandatud uus kvartal seotakse olemasoleva tänavavõrguga, nähakse ette võimalused jalgasi- ja jalgrattaga juurdepääsemiseks.
- Detailplaneeringu lahendusega nähakse ette puhverhaljastus leevendamaks Mööbli tänava väikeelamutele levida võivate võimalike keskkonnamõtjude eest. Planeeringuala pindalast peab vähemalt 20% olema haljastatud ja sellest 60% tuleb arvestada kõrghaljastusena.
- Planeeringualale on lubatud rajada 25% ulatuses päikeseelektrijaam, millega tootetav energia kasutatakse planeeritavate või lähiümbruse ettevõtete energiavajaduse tagamiseks.

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. Planeerija peab vastama planeerimisseaduse § 6 punktile 10.

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 Vallavalitsuse planeeringu- ja keskkonnamõju komisjon.

#### **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 Metsa tn 28 maaüksusele ärimaa maakasutuse juhtotstarve, mille juurde on lubatud 25% ulatuses elamumaa või tootmismaa kõrvalfunktsioon. Tingimuseks on seatud, et parkimisvajadus tuleb lahendada tegevustega samal krundil. Krundi pindalast haljastada vähemalt 20%, millest 60% arvestatakse kõrghaljastusena. Planeeringuala piirneb kaugküttepiirkonna. Planeeritavad hooned tuleb liita Valga linna ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni võrguga.

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

- DP2000-008, Valga Liha- ja Konservitööstuse territooriumi detailplaneering, kehtestatud Valga Linnavolikogu 23.02.2001 otsusega nr 5,
- DP2000-009, AS Valga Gomab Mööbel territooriumi detailplaneering, kehtestatud Valga Linnavolikogu 26.01.2001 otsusega nr 1,
- DP1999-002, Valga linna kv. 62 (Metsa-Männiku-J.Kuprejanovi-Karja t.) "Veetöötlusjaam" detailplaneering, kehtestatud Valga Linnavalitsuse 02.06.1999 korraldusega nr 293,
- DP2004-004, Valga linna Karja 16 Valgamaa Päästeteenistuse depohoone detailplaneering, kehtestatud Valga Linnavolikogu 27.06.2005 otsusega nr 37.

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

- Laatsi, Priimetsa, Rükkel, Tsirguliina, Laatre ja teiste tööstus- ja ettevõtlusalade arendamine, ettevõtlusvõimaluste aktiivne turundamine.

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.

## 7. Planeeringu koostamise eeldatav ajakava

Etapp	Aeg	Täitja
DP lähteseisukohtade koostamine ja algatamine	august 2022	Valga Vallavalitsus
DP eelnõu koostamine	august-november 2022	Planeeringu koostaja
DP eelnõu esitatakse kooskõlastamiseks nõutud asutustele ja arvamuse avaldamiseks kaasatud isikutele (kestvus 30 päeva)	detsember 2022	Valga Vallavalitsus
DP vastuvõtmine	veebruar 2023	Valga Vallavalitsus
DP avalik väljapaneku korraldamine (avaliku väljapaneku kestvus 14 päeva, mille algusest teavitatakse 14 päeva ette) ja vajadusel avaliku arutelu korraldamine	märts 2023	Valga Vallavalitsuse ehitus- ja planeerimisteenistus
DP kehtestamine	aprill 2023	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>	
Päästeamet (Lõuna päästekeskus)	Detailplaneeringus kajastatakse ehitiste tuleohutusnõudeid ja ehitisevälise tuletõrje veevarustuse lahendust

Maa-amet	Planeeringualal asub geodeetiline märk
<b><i>Taristu valdajad</i></b>	
Elektrilevi OÜ	Elektripaigaldised planeeringualal
AS Valga Vesi	Ühisveevärgi ja – kanalisatsiooni süsteemid ja liitumine võrguga, sademevee lahendused, tänavavalgustus
AS Utilitas Eesti	Kaugküttega liitumise võimalused
Telia Eesti AS	Sideühendusega varustamine
<b><i>Planeeringuala kinnisasjade ja naaberkinnisasjade omanikud ning isikud, kes on avaldanud soovi olla kaasatud planeeringu koostamisse</i></b>	
Metsa tn 19	Naaberkinnisasi
Metsa tn 21	Naaberkinnisasi
Metsa tn 21a	Naaberkinnisasi
Metsa tn 24	Naaberkinnisasi
Metsa tn 30	Naaberkinnisasi
Metsa tn 30a	Naaberkinnisasi
Karja tn 16	Naaberkinnisasi
Mööbli tn 8	Naaberkinnisasi
Mööbli tn 6	Naaberkinnisasi
Mööbli tn 4	Naaberkinnisasi
Mööbli tn 2	Naaberkinnisasi
Mööbli tn 1	Naaberkinnisasi
Roosi tn 22a	Naaberkinnisasi
J. Kuperjanovi tn 79	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 ning planeeringu koostamise käigus võib ilmneda asjaolusid, mis ei olnud teada algatamise hetkeks.

## **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 planeeringute ja keskkonna**

**komisjon on muudatused heaks kiitnud, siis ei kuulu detailplaneeringu algatamise otsuse lisa 1 muutmisele Valga Vallavalitsuse poolt.**