



VALGA VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Valga

20. juuli 2023 nr 281

Valga linna Jaama pst 2 krundi
detailplaneeringu kehtestamine

Valga Vallavalitsuse 11. aprilli 2022. a korraldusega nr 113 algatati Valga linna Jaama pst 2 krundi detailplaneeringu koostamine eesmärgiga kavandada Valga linna Kesklinna asumisse Jaama pst 2 krundile kaasaegne kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoone, mis tihendab kesklinna hoonestust ja tõstab piirkonna elukeskkonna kvaliteeti. Planeeringu koostamise korraldaja on Valga Vallavalitsus. Planeeringu on koostanud Kobras OÜ, projektijuht Teele Nigola, maastikuarhitekt-planeerija Silvia Türkson.

Planeeringuala suurus on ligikaudu 7000 m². 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. Planeeringu lahendus on koostatud terviklikult Vabaduse tn 38 ja Võru tn 1 maaüksustele ning osaliselt jäävad planeeringualasse Jaama puiestee, Vabaduse tänava ja Võru tänav T1 maaüksused.

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek liita Vabaduse tn 38 ja Võru tn 1 maaüksused üheks krundiks. Uuele krundile määratakse ehitusõigus kahe uue hoone ehitamiseks (põhi- ja abihoone). Lisaks tuleb Vabaduse tn 38/1 ehitis säilitata, osaliselt lammutada või taas ehitada nii, et selle ajalooline või olemasolev linnaruumis tajutav maht ja kuju (sh katuse kuju) säilib. Ehitise võib säilitada eraldiseisvana, osana uuest hoonest või rajatisena. Vabaduse tänava ja vähemalt 3/4 ulatuses Jaama puiestee ja Võru tänava fassaadide mahust ja väljanägemisest peab säilima kas olemasoleval või ehitusjärgsel kujul. Krundi ulatuses on lubatud ehitada kuni kaks väikehoonet (kuni 20 m² pindalaga). Hoonete suurim ehitisealune pind kokku on kuni 3000 m². Hoonete kõrgus on lubatud kuni 10 m. Krundi kasutamise sihtotstarbeks määratakse kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoone maa 100%. Planeeringuala hoonestus ja välialad tuleb projekteerida lähtuvalt arhitektuurivõistluse võidutööst. Täpsed ehituslikud lahendused (sh fassaadi materjali valik) koostatakse projekteerimise käigus. Planeeringuga kavandatakse kuni 90 parkimiskohta mootorsõidukitele ja näidatakse võimalik jalgrataste parkimise koht. Parkla autoliiklus on lahendatud kahesuunalise juurdepääsuga Jaama puiesteelt. Lisaks on parkimiskohti kavandatud Võru tänava äärde. Jalakäijatele on tagatud juurdepääs Võru tänavalt ja Jaama puiesteelt. Lisaks on planeeringuga lahendatud krundi haljastamine, tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad ning ühendusvõimalused ning määratud servituutide vajadused.

Vastavalt planeerimisseaduse § 133 lõikele 1 anti võimalus avaldada enne detailplaneeringu vastuvõtmist ja avalikule väljapanekule suunamist planeeringu lahenduse kohta arvamust

planeeringu menetlusse kaasatud isikutel. Arvamuse avaldamise võimalusest teavitati naaberkinnisasjade omanikke ja trassivaldajaid. Üks naaberkinnisasja omaniku esindaja juhtis tähelepanu, et planeeringuga on lahendamata Jaama puiestee vasakpööre Alexela tanklasse (6. märtsi 2023 kiri nr 9-1.3/1085-1). Tehakse ettepanek lahendada liikluslahendus selliselt, et säiliks olemasolevad ligipääsud Vabaduse tn 41 kinnistule. Arvamuse esitajale selgitati, et planeeringu lahendus ei muuda Vabaduse tn 41 kinnistule juurdepääsu. Planeeringu lahendusega on tagatud samaväärne juurdepääs võrreldes varasemaga. Detailplaneeringu põhijoonist muudeti, et lahendus oleks paremini arusaadav.

Arvamuse andja arvates ei ole põhjendus piisav. 30. mail 2023 toimus Valga Vallavalitsuse liikluskomisjoni töö, mille päevakorda oli lisatud Valga linna Jaama pst 2 krundi detailplaneeringu kohta esitatud arvamus liiklusolukorra halvenemise kohta Vabaduse tn 41 kinnistu juurdepääsuks. Komisjon tutvus planeeringuga ja planeeringu juurde kuuluvate materjalidega ning analüüsis esitatud arvamust. Komisjon jõudis järeldusele, et koostatava planeeringu elluviimisel ei ole oodata olulist liiklusmahtude suurenemist, mis muudaks tulevast olukorda tänasega võrreldes kehvemaks. Jaama puiestee lõigule jäävad alles kõik tänased mahasõidud ja uusi juurde ei tule. Detailplaneeringus kavandatud ehitusõiguse realiseerimisega ehitatakse välja ka planeeringualaga piirnevad jalakäijate ja mootorsõidukite teed, et kõigil liiklejalatel oleks selge, arusaadav ja turvaline liikumisruum.

Komisjon tegi ettepaneku lisada detailplaneeringu seletuskirja tingimus, et sõiduteede projekteerimisel tuleb sõidukite pöörded arvutada šabloone kasutades. Vastavad täpsustused on planeeringusse sisse viidud.

Arvamuse avaldajale tehti komisjoni seisukoht teatavaks 2. juuni 2023 kirjaga nr 9-1.3/1085-7. Samas informeeriti, et detailplaneeringu avalik väljapanek kestab kuni 12. juunini 2023, mille jooksul on igal isikul õigus avaldada arvamust detailplaneeringu kohta.

Planeeringu lahenduse kohta esitas arvamuse ka AS Valga Vesi. AS Valga Vesi tähelepanekutega arvestati ja vastavad täpsustused viidi planeeringusse.

Detailplaneeringule on andnud oma kooskõlastuse Päästeamet, Muinsuskaitseamet, Riigi Kaitseinvesteeringute Keskus ja Tarbijakaitse ja Tehnilise Järelevalve Amet. Tarbijakaitse ja Tehnilise Järelevalve Amet tegi ettepaneku kaasata menetlusse raudteevaldaja.

Valga Vallavalitsuse 27. aprilli 2023. a korraldusega nr 164 võeti detailplaneering vastu ja suunati avalikule väljapanekule. Avaliku väljapaneku ajaks määrati 29. mai kuni 12. juuni 2023.

Avalikust väljapanekust teavitati kõiki planeeringusse juba varasemalt kaasatud osapooli. Lisaks saadeti informatsioon detailplaneeringust ja avalikust väljapanekust Tarbijakaitse ja Tehnilise Järelevalve Ameti ettepanekul AS-le Eesti Raudtee ja Majandus- ja Kommunikatsiooniministriumile.

Avaliku väljapaneku kestel esitas AS Eesti Raudtee (12. juuni 2023 kiri nr 9-1.3/2115-1) arvamuse, mis juhtis tähelepanu raudtee kaitsevööndi olemasolule ja seal kehtivatele ehitustingimustele, tehes märkuseid detailplaneeringu seletuskirja täiendamiseks. Kõigi tähelepanekutega arvestati ja vastavad muudatused viidi planeeringusse sisse. Tehtud muudatused ei muuda detailplaneeringu põhilahendust.

Lähtuvalt planeerimisseaduse § 136 lõikest 2 ei korraldatud avalikku arutelu, kuna kõik avaliku väljapaneku kestel esitatud kirjalikud arvamused on arvesse võetud.

Valga Vallavalitsuse hinnangul arvestab planeeringulahendus olemasoleva ruumiga, planeeringuala naabrusega ja on kooskõlas Valga linna üldplaneeringuga. Detailplaneeringu lahenduse realiseerimisel on linnaruumi kvaliteedi tõstmisele ja eeldatavaid positiivseid mõjusid piirkonna majanduskeskkonnale.

Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lõige 1, § 30 lõike 1 punkti 2 ja planeerimisseaduse § 139 lõike 1 ning arvestades Valga Linnavolikogu 25.05.2007 määrusega nr 6 kehtestatud Valga linna üldplaneeringuga, annab Valga Vallavalitsus korralduse:

1. Kehtestada Valga linna Jaama pst 2 krundi detailplaneering vastavalt lisale.
2. Ehitus- ja planeerimisteenistusel korraldada punktis 1 nimetatud detailplaneeringu kehtestamise teadete avaldamine ja edastamine vastavalt planeerimisseaduse § 139 lõigetele 3–6.
3. Korraldus jõustub 20. juulil 2023.
4. Korralduse peale võib esitada Valga Vallavalitsusele vaide haldusmenetluse seaduses sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates korraldusest teadasaamise päevast või päevast, millal oleks pidanud korraldusest teada saada või esitada kaebuse Tartu Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras ja tähtaegadel.

/allkirjastatud digitaalselt/

Monika Rogenbaum
vallavanem

/allkirjastatud digitaalselt/

Margus Teder
vallasekretäri abi vallasekretäri ülesannetes

Ärakiri: ehitus- ja planeerimisteenistus