



VALGA VALLAVALITSUS

EHITUS- JA PLANEERIMISTEENISTUS

KORRALDUS

EELNÕU

Valga

xx. august 2025 nr xx

Projekteerimistingimuste määramine Valga linna J. Kuperjanovi tn 63 kinnistul asuva hotelli laiendamiseks

Valga Vallavalitsusele esitati projekteerimistingimuste taotlus nr 2511002/13744 Valga linna J. Kuperjanovi tn 63 kinnistul (katastritunnus 85401:003:2800) olemasoleva hotellihoone laiendamiseks. Koos taotlusega esitati hoone eskiis ja asendiskeem. Taotluse riigilõiv on makstud.

Alal kehtib Valga Linnavolikogu 08.05.20210 otsusega nr 142 kehtestatud „Valga linna J. Kuperjanovi tn 63 ja selle lähiumbruse detailplaneering“ ja osaliselt kehtiv Valga Linnavolikogu 27.08.2004 otsusega nr 23 „Valga linn, J. Kuperjanovi, Peetri, Pedeli ja Kungla tänavatega piiratud maa-ala detailplaneering“. Projekteerimistingimuste taotluse kohaselt soovitakse täpsustada planeeringukohase ehitusala paiknemise ja suuruse osa. Seega täpsustatakse detailplaneeringu lahendust ehitusala osas.

Ehitusseadustiku (edasi EhS) § 27 lõike 1 alusel võib kohalik omavalitsus detailplaneeringu olemasolu korral põhjendatud juhul anda ehitusloakohustusliku hoone või olulise rajatise ehitusprojekti koostamiseks projekteerimistingimusi, kui:

- 1) detailplaneeringu kehtestamisest on möödas üle viiaaasta;
- 2) detailplaneeringu kehtestamise järel on ilmnunud olulisi uusi asjaolusid või on oluliselt muutunud planeeringuala või selle mõjuala, mille tõttu ei ole enam võimalik detailplaneeringut täielikult ellu viia, või
- 3) detailplaneeringu kehtestamise järel on muutunud õigusaktid või kehtestatud planeeringud, mis mõjutavad oluliselt detailplaneeringu elluviimist.

Ehitusseadustiku § 27 lõike 4 punkti 2 alusel täpsustatakse asjakohasel juhul planeeringu hoonestusala tingimusi, sealhulgas hoonestusala suurendamist, vähendamist, keeramist või nihutamist, kuid mitte rohkem kui 10 protsendi ulatuses esialgselt lahendusest.

Käesoleval juhul täpsustatakse ehitusseadustiku § 27 lõike punk 2 alusel projekteerimistingimustega detailplaneeringus käsitletud hoonestusala, samas ei muutu planeeringuga esialgselt antud ehitusõigus.

EhS § 27 lõike 2 kohaselt arvestatakse detailplaneeringu täpsustavate projekteerimistingimuste andmisel hoone või olulise rajatise asukohas väljakujunenud keskkonda, sealhulgas

hoonestuslaadi, et projekteerimistingimuste andmine ei oleks vastuolus õigusaktide, isikute õiguste, avaliku huviga või üldplaneeringus määratud tingimustega.

Esitatud projekteerimistingimuste taotluse kohaselt soovib taotleja hotelli restorani poolsele hooneosale rajada metallkonstruktsioonil klaashoone, mis parandaks restorani funktsionaalsust ja võimaldaks selle kasutamist aastaringiselt. Kavandatav juurdeehitus paikneb osaliselt detailplaneeringus määratud ehituskeelualal. Taotleja on selgitanud, et olemasoleva hoone ruumilahendus ning kavandatava laienduse klaas- ja metallkonstruktsioonidest tulenevad tehnilised ja funktsionaalsed eripärad muudavad ainsaks otstarbekaks lahenduseks hoone laiendamise kinnistu lääneosas olevale ehituskeelualale.

Kuna kavandatav lahendus puudutab nii arhitektuurilist sobivust kui ka linnaruumi üldist ilmet, kaasas Valga Vallavalitsus seisukoha kujundamisse planeeringu- ja keskkonnakomisjoni. Komisjoni hinnang anti 11.08.2025 toimunud arutelul, kus leiti, et kavandatav ehitussoov on keskkonda sobiv ja mitmekesistab ehitise kasutusvõimalusi. Hoone ajalooline osa jääb arhitektuurselt domineerima, kui laiendus ehitatakse tagasiastmega olemasoleva fassaadi suhtes ning piirdatakse esimese korruse kõrgusega. Komisjoni arvamusel on kehtiva detailplaneeringu hoonestusala laiendamine põhjendatud, kuna ehituskeeluala vähendamine on vajalik vaid ühes konkreetses punktis umbes 31 m² ulatuses. Selline maht ei vähenda ala kaitse- ega esteetilist väärtust, võimaldab realiseerida otstarbekalt põhjendatud arhitektuurse lahenduse ning toetab piirkonna teenus- ja turismipotentsiaali.

Ehitusseadustiku § 31 lg 1 alusel korraldati J. Kuperjanovi tn 63 projekteerimistingimuste andmine avatud menetlusena. Projekteerimistingimuste eelnõuga oli võimalik tutvuda Valga Vallavalitsuse koduleheküljel 14.08.2025 kuni 29.08.2025. Lisaks avaldati ajalehes Lõuna-Eesti Postimees teade avaliku väljapaneku kohta.

Ehitusseadustiku § 31 lg 4 p 2 kohaselt esitati projekteerimistingimuste kavand koos ehitusala skeemiga tutvumiseks naaberkinnistute Jõe tn 2, Jõe tn 4, Jõe tn 6 kinnistu omanikele.

Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 30 lõike 1 punkt 2 ja ehitusseadustiku § 27 lõike 1 punkt 1 ja lõike 2 ning § 28 alusel ning arvestades esitatud taotlust projekteerimistingimuste väljastamiseks, annan korralduse:

1. Määrata projekteerimistingimused Valga linna J. Kuperjanovi tn 63 kinnistul (katastritunnus 85401:003:2800) olemasoleva hotellihoone laiendamiseks vastavalt lisale 1 ja 2.
2. Korraldus jõustub selle teatavastegemisest.
3. 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 saama või esitada kaebuse Tartu Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras ja tähtaegadel.

/allkirjastatud digitaalselt/

Urmas Möldre
juhataja