

2. Linnaruumi analüüs planeeringu koostamiseks

Valga linna hoonestamata maaüksused J. Kuperjanovi tn 99 ja Männiku tn 9 asuvad Valga linna Priimetsa ettevõtlus- ja tootmisalal. Kui muudu on Priimetsa ettevõtlus- ja tootmisala maaüksused hoonestatud ja kasutuses, siis J. Kuperjanovi tn 99 ja Männiku tn 9 maaüksused on alakasutatud ja omavad potentsiaali Valga linna ettevõtluskeskkonna arengu toetamisel. J. Kuperjanovi tn 99 maaüksusel asus varasemalt koolihoone, mis lammutati koolivõrgu ümberkorraldamise käigus ning õppeasutus viidi Valga kesklinna koolihoonesse. Maaüksusel on säilinud rajatised sportimiseks ja aktiivseks liikumiseks, mida kasutavad lähipiirkonna elanikud. Üks osa J. Kuperjanovi tn 99 maaüksusest on vajalik säilitada rohealana, et hoida piirkonna elanike elukeskkonna kvaliteeti ning luua puhver elamute piirkonna ja ettevõtlus- ja tootmisala vahele. Lõunast ja idast piirneb planeeringuala korterelamute ja väikeelamutega. Männiku tn 9 maaüksus ei ole olnud varasemalt aktiivses kasutuses. Maa-ala on kaetud puude ja põõsastega. Maaüksuse alakasutamine on eelkõige seotud puuduliku juurdepääsu ja tehnilise taristu puudumisega. Samas tegemist ei ole ka maaüksusega, mis peaks säilitama loodusliku ilme, sest varasema arendustegevusega on alustatud Männiku tänava ehitust Metsa tänava suunas ning maaüksus jääb Valga linna asustatud ala sisse. Männiku tn 9 maaüksus on mõistlik kasutusele võtta ettevõtlus- ja tootmisala arendamiseks. J. Kuperjanovi tn 99a maaüksusel asub katlamaja ja hoonet teenindav päikeseelektrijaam. J. Kuperjanovi tn 99a maaüksuse ehitusõiguse kaasajastamise vajadus sõltub Valga linna soojusettevõtte arengusuunast, mis selgub planeeringu koostamise ajal. Sellest tulenevalt haaratakse maaüksus planeeringuala koosseisu.

Planeeringuala külgneb Karja, Julius Kuperjanovi ja osaliselt välja ehitatud Männiku tänavaga. Julius Kuperjanovi ja Metsa tänavate kaudu on tagatud hea ühendus olulisemate maanteedega Tartu, Pärnu ja Riia suunas. Valga linna üldplaneeringuga on kavandatud Männiku tänava pikendamine Metsa tänavani, et parandada ettevõtlus- ja tootmisala liikluskorradust ning vähendada ettevõtlus- ja tootmisalaga seotud transpordi voogu elamupiirkondades.

3. Planeeringu koostamise vajadus, eesmärk ja ülesanded

Valga linna hoonestamata maaüksused J. Kuperjanovi tn 99 ja Männiku tn 9 asuvad Valga linna Priimetsa tootmis- ja ettevõtlusalal. J. Kuperjanovi tn 99 ja Männiku tn 9 maaüksused on alakasutatud ja omavad potentsiaali Valga linna ettevõtluskeskkonna arengu toetamisele. Detailplaneeringu koostamine on eelkõige vajalik uute ehitusloakohustuslike hoonete püstitamiseks Priimetsa ettevõtlus- ja tootmisalale ning piirkonna elanikele mõeldud roheala kaitse- ja kasutustingimuste kokkuleppimiseks.

Koostatava detailplaneeringu eesmärk on anda planeeringuala maaüksustele piirkonda sobiv ja ettevõtluskeskkonda toetav ehitusõigus ja luua võimalused liikuvuse parendamiseks Männiku tänava kaudu ning moodustada piirkonna elanikke teenindav roheala eraldamiseks elamute piirkonda ettevõtlus- ja tootmisalast.

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

- Planeeringuala kruntideks jagamine ja kruntidele kasutusotstervete ning ehitusõiguse määramine. Maaüksuste J. Kuperjanovi tn 99 ja Männiku tn 9 määratav ehitusõigus peab toetama Valga linna ettevõtluskeskkonna arengut ning

lähtuma kvaliteetse ruumi aluspõhimõtetest¹ ja olema lähiaastate ehitustegevuse aluseks. J. Kuperjanovi tn 99a maaüksuse ehitusõiguse määramisel arvestatakse Valga linna soojusettevõtte arenguga, mis tagab Valga linna kaugküttepiirkonnas kaasaegsetel tingimustel soojusega varustamise.

- Planeeringualale roheala moodustamine ning kaitse- ja kasutustingimuste määramine, mis tagavad piirkonna elanikele kodulähedase puhkeala ja suurendavad linna liigilist mitmekesisust.
- Planeeritavate kruntide pindalast peab vähemalt 20% olema haljastatud ja sellest 60% tuleb arvestada kõrghaljastusena. J. Kuperjanovi tn 99 krundi kõrghaljastuse planeerimiseks tuleb korraldada haljastuse inventeerimine, et välja selgitada säilitatav või likvideeritav kõrghaljastus ning uue kõrghaljastuse rajamise kohustus.
- Männiku tänavale ehitus- ja kasutustingimuste määramisel lähtutakse selle linnaruumilisest funktsioonist – Priimetsa ettevõtlus- ja tootmisala ühenduste parandamine, kuid järgitakse, et loodav tänavaruum saab olema inimhõõtmeline, keskkonnasäästlik, mugav ja turvaline. Tänavaruum peab olema kõnnitav, tooma linnaruumi rohelist ja sidus ümbritseva linnakeskkonnaga.
- Planeeringuala sademevee lahendused peavad olema vee saastumist vähendavad ja imbumist soodustavad. Eelistada tuleb kombineeritud looduslähedasi sademeveesüsteeme.
- Kuna planeeringu koostamisel ei viia läbi keskkonnamõju strateegilist hindamist, siis tuleb keskkonnatingimusi tagavad nõuded seada detailplaneeringuga.
- Planeeringu koosseisus peab olema kajastatud (või lisatud lisana) taristu kliimakindluse hindamine, mis näitab kliimakindluse tagamist. Kliimakindlus peab olema hinnatud ja dokumenteeritud vastavalt Euroopa Komisjoni juhendi antud suunistele. Kui kliimakindluse hindamisel tuvastatakse mittevastavus kliimamuutuste leevendamise eesmärkidega või kliimamuutuste mõjust tingitud riskid, tuleb välja tuua vajalikud leevendus- ja kohanemismeetmed, millega tagatakse planeeringu kooskõla nii kasvuhoonegaaside heite vähendamise või sidumise eesmärkidega kui ka kliimamuutuste mõjuga seotud riskide maandamine. Need leevendamis- ja kohanemismeetmed tuleb ka planeeringusse sisse viia ning seada tingimused nende elluviimiseks.

1. Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja teised strateegilised arengudokumendid ning standardid

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

Valga maakonnaplaneering 2030+ - Planeeringuala jääb maakonnaplaneeringuga määratud linnalise asustuse ja väärtusliku maastiku alale. Käsitleda seoseid detailplaneeringus.

Valga linna üldplaneering – Üldplaneeringuga on planeeringuala piirkonda määratud maakasutuse juhtotstarbeks ärimaa, ühiskondlike ehitiste maa ja transpordimaa. Ühiksondlike ehitiste maa juhtotstarve tuleb asjaolust, et alal oli aastaid kool ja planeeringut koostades ei osatud arvestada koolihoone lammutamise vajadusega. Lähtudes planeerimisseaduse § 142 lõikest 1 ei ole antud juhul tegemist üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarbe ulatusliku muutusega, mis tooks kaasa üldplaneeringu põhilahenduse muutuse. Koostatav detailplaneering koostatakse kooskõlas Valga linna üldplaneeringuga ja aitab sellega kavandatud ellu viia.

¹ Kvaliteetse ruumi aluspõhimõtted (viit <https://www.kul.ee/media/60/download>)

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

- DP2008-003, Valga linna J. Kuperjanovi tn 99 ja selle lähiümbruse detailplaneering, viide andmekogule <https://planeeringud.ee/#/planning/detail/30102047>.
- DP1999-002, Valga linna kv. 62 (Metsa-Männiku-J. Kuperjanovi - Karja t.) "Veetöötlusjaam" detailplaneering, viide andmekogule <https://planeeringud.ee/#/planning/detail/30101782>.
- DP2004-004, Valga linna Karja 16 Valgamaa Päästeteenistuse depohoone detailplaneering, viide andmekogule <https://planeeringud.ee/#/planning/detail/30101829>.
- DP1996-002, Valga linna J. Kuperjanovi- Karja tn kvartalis nr 57 osaline detailplaneering, viit andmekogule <https://planeeringud.ee/#/planning/detail/30101466>.
- DP2007-005, Spordi 9 ja selle lähiümbruse lihtsustatud korras detailplaneering, viit andmekogule <https://planeeringud.ee/#/planning/detail/30101859>.
- DP2022-002, Valga linna Metsa tn 28 maaüksuse ja selle lähiala detailplaneering, viit andmekogule <https://planeeringud.ee/#/planning/detail/30100317>.

Linnatänavad. EVS 843:2016 – Standardit kasutada planeeritavate kruntide liikluskorralduse, parkimise ja linnatänavava kavandamisel.

Puittaimed haljastuses. Osa 3: Ehitusaegne puude kaitse. EVS939-3:2020 – Standardist kasutatakse juhiseid tasakaalustatud lähenemisviisi kohta puude säilitamise ja likvideerimise otsuste tegemisel, teavet puude mõju kohta projektlahendusele ja puude kaitsmise meetmeid.

2. Planeerimismeeskonna moodustamine

Planeerimismeeskond peab koosnema erinevate erialade spetsialistidest, kes lahendavad planeeringualal oma pädevusest lähtuvalt planeeringu osasid. Planeeringu koostamise meeskonna moodustab planeerija. Käesolevat detailplaneeringut koostavasse meeskonda peab kuuluma vähemalt üks planeerija, kes vastab planeerimisseaduse § 6 punktile 10 ja keskkonnavaldkonna ekspert või konsultant².

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.

3. 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

² Keskkonnavaldkonna ekspert või konsultant, kellel on mh süsiniku jalajälje ja/või kasvuhoonegaaside (KHG) heite ning kliimamuutuste mõju hindamise kogemus. KMH litsents pole kohustuslik, kuid vajalik on ametialane pädevus ja varasem kliimamõjude hindamise/analüüside läbiviimise kogemus. Süsiniku jalajälje hindajatel ei pruugi alati olla kliimamuutuste mõju hindamise pädevust, mistõttu võib olla vajalik enam kui ühe eksperdi kaasamine.

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 alusplaaniks koostatakse digitaalselt möödistatud olemasolevat situatsiooni tõeselt kajastav alusplaan täpsusastmega 1:500. Töö peab olema kooskõlastatud tehnovõrkude valdajatega.

Haljastuse inventeerimine – dendroloogiline hinnang J. Kuperjanovi tn 99 maaüksusel ja piirnevatel tänavatel, mis võimaldab planeerimise käigus teha õigeid otsuseid võimalikult suures osas väärtusliku haljastuse säilitamiseks ehitusõiguse määramisel. Haljastuse hinnangu käigus tuvastatakse planeeringualal leiduvad puittaimed, määratakse nende liigiline kuuluvus, antakse hinnanguline väärtusklass (eriti väärtuslik, väärtuslik, väheväärtuslik, likvideeritav) ning möödetakse puu tüve ümbermõõt/diameeter. Väärtusklassi määramisel võetakse arvesse puu tervislikku seisukorda, kasvukuju vastavust liigi omadustele (sh võra sümmeetrilisust), puuliigi esinemissagedust, sobivust antud asukohta ja selle perspektiivsust. Hinnangu andjal peab olema vähemalt dendroloogia või puittaimede hindaja ettevalmistus ja Eesti kasvukohatüüpide ja kaitsealuste taimeliikide määramise oskus.

4. Planeeringu koostamise eeldatav ajakava

Etapp	Aeg	Täitja
DP lähteseisukohtade koostamine ja algatamine	juuni 2024	Valga Vallavalitsus
DP eelnõu koostamine	juuli-september 2024	Planeeringu koostaja
DP eelnõu esitatakse kooskõlastamiseks nõutud asutustele ja arvamuse avaldamiseks kaasatud isikutele (kestvus 30 päeva)	oktoober 2024	Valga Vallavalitsus
DP vastuvõtmine	detsember 2024	Valga Vallavalitsus
DP avalik väljapaneku korraldamine (avaliku väljapaneku kestvus 14 päeva, mille algusest teavitatakse 14 päeva ette) ja vajadusel avaliku arutelu korraldamine	jaanuar-veebruar 2025	Valga Vallavalitsuse ehitus- ja planeerimisteenistus
DP kehtestamine	märts 2025	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.

5. Planeeringu koostamisse kaasatavad isikud

Asutus /isik	Kaasamise põhjendus
Asutused	
Päästeamet	Detailplaneeringus kajastatakse ehitiste tuleohutusnõudeid ja ehitisevälise tuletõrje veevarustuse lahendust
Taristu valdajad	
Elektrilevi OÜ	Elektripaigaldised planeeringualal
EESTI LAIRIBA ARENDUSE SA	Sideehitis 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
<i>Planeeringuala kinnisasjade ja naaberkinnisasjade omanikud ning isikud, kes on avaldanud soovi olla kaasatud planeeringu koostamisse</i>	
J. Kuperjanovi tn 99a	Planeeringualal asuva kinnisasja omanik
J. Kuperjanovi tn 101	Naaberkinnisasi
J. Kuperjanovi tn 64	Naaberkinnisasi
J. Kuperjanovi tn 66	Naaberkinnisasi
J. Kuperjanovi tn 72	Naaberkinnisasi
J. Kuperjanovi tn 74	Naaberkinnisasi
J. Kuperjanovi tn 95	Naaberkinnisasi
Karja tn 16	Naaberkinnisasi
Metsa tn 23	Naaberkinnisasi
Männiku tn 6	Naaberkinnisasi
Männiku tn 6a	Naaberkinnisasi
Mööbli tn 8	Naaberkinnisasi
Spordi tn 9	Naaberkinnisasi

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

Detailplaneeringu koostaja kaasab planeeringu koostamisse planeeritava maa-ala kinnisasjade omaniku ning olemasolevate või kavandatavate tehnovõrkude omanikud või valdajad. Koostöö toimumine tuleb fikseerida ja esitada Valga Vallavalitsusele.

6. 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“. Planeerija allkirjastab detailplaneeringu digitaalselt ühe digikonteinerina. Kehtestamiseks esitatava digitaalselt koostatud planeeringu nõuetele vastavust tuleb kontrollida eelnevalt planeeringute andmekogus (<https://planeeringud.ee/plank-web/#/control>).

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