

Töö nr DP2019-002

Valga linna Viljandi tn 82c krundi ja selle lähiala detailplaneering

DETAILPLANEERING



Planeeringu koostamise korraldaja ja koostaja: **Valga Vallavalitsus**
Puiestee tn 8
Valga linn, Valga vald
68203 Valgamaa
valga@valga.ee

Planeerija: **Lenna Hingla**
planeeringute juhtivspetsialist
ruumilise keskkonna planeerija, tase 7 (nr 109262)
lenna.hingla@valga.ee

ÜLDINFO

Töö nimetus	Valga linna Viljandi tn 82c krundi ja selle lähiala detailplaneering
Töö nr	DP2019-002
Töö eesmärk	Viljandi tn 82c krundile ehitusõiguse määramine tootmisettevõtte hoonete rajamiseks ja vajaliku juurdepääsutee asukoha määramine ehitiste toimimise tagamiseks
Planeeringu liik	Detailplaneering
Planeeringu koostamise algataja ja kehtestaja	Valga Vallavolikogu Kesk tn 11 Valga linn, Valga vald 68203 Valgamaa kantselei@volikogu.valga.ee
Planeeringu koostamise korraldaja ja koostaja	Valga Vallavalitsus Puiestee tn 8 Valga linn, Valga vald 68203 Valgamaa valga@valga.ee
Planeerija	Lenna Hingla Valga Vallavalitsuse ehitus- ja planeerimisteenistuse planeeringute juhtivspetsialist ruumilise keskkonna planeerija, tase 7 (nr 109262) lenna.hingla@valga.ee
KSH eelhinnangu koostaja	Anni Teetsmann Valga Vallavalitsuse ehitus- ja planeerimisteenistuse keskkonnaspetsialist anni.teetsmann@valga.ee
Planeeringu kehtestamise aeg ja otsuse number	Valga Vallavolikogu 26.02.2021 otsus nr 212

Sisukord

ÜLDINFO	1
DETAILPLANEERINGU SELETUSKIRI	3
1. Planeeringu eesmärk	3
2. Planeeringuala kirjeldus ja üldandmed	3
2.1 Olemasoleva olukorra analüüs	3
2.2 Planeeringuala kontaktvööndi analüüs	7
2.3 Planeeringuala ja kehtivad planeeringud	8
2.4 Arvestamisele kuuluvad väärtused ja piirangud.....	10
3. Detailplaneeringu planeerimisettepanek	11
3.1 Planeeringuga määratud maakasutus- ja ehitustingimused	11
3.2 Juurdepääsutee asukoht ja liiklus- ning parkimiskorraldus krundil.....	14
3.3 Ehitamine Kelli oja kalda kasutamise kitsenduste vööndis, ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanek ja selle vajalikkus	19
3.4 Haljastuse ja heakorra põhimõtted	24
3.5 Tehnovõrkude ja -rajatiste paigutus.....	25
4. Üldplaneeringu muutmise ettepanek.....	27
5. Tuleohutuse tagamine.....	28
6. Planeeringu elluviimisega kaasnevate asjakohaste mõjude hindamine ja keskkonnatingimuste seadmine	29
7. Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine	30
8. Servituutide vajadus.....	31
9. Detailplaneeringu elluviimiskava	32
10. Planeeringu koostamise alused, uuringud ja allikad	33
DETAILPLANEERINGU JOONISED	35

DETAILPLANEERINGU SELETUSKIRI

1. Planeeringu eesmärk

Viljandi tn 82c krundile ehitusõiguse määramine tootmisettevõtte hoonete rajamiseks ja vajaliku juurdepääsutee asukoha määramine ehitiste toimimise tagamiseks. Planeeringu eesmärgi täitmiseks tehakse ettepanek Kelli oja ehituskeeluvööndi vähendamiseks. Detailplaneering sisaldab Valga linna üldplaneeringu muutmise ettepanekut.

2. Planeeringuala kirjeldus ja üldandmed

2.1 Olemasoleva olukorra analüüs

Planeeringuala asub Valga valla vallasiseses Valga linnas Viljandi tänava (riigitee nr 6 Valga-Uulu) ja Transpordi tänava (riigitee nr 3 Jõhvi-Tartu-Valga) vahelisel alal, Valga linna ja Jaanikese küla piiril. Planeeringuala suurus on ligikaudu 3,3 ha. Planeeringuala hõlmab terviklikult Viljandi tn 82c ja Viljandi tn 82d katastriüksust ning osaliselt Viljandi tn 82 ja 6 Valga-Uulu tee katastriüksust (tabel 1).

Tabel 1. Planeeringuala katastriüksused

Lähiaadress	Katastri tunnus	Pindala (m ²)	Katastriüksuse sihtotstarve
Viljandi tn 82c	85401:001:2230	22 518	Tootmismaa 100%
Viljandi tn 82d	85401:001:1690	48	Tootmismaa 100%
Viljandi tn 82	85401:001:1730	13 152	Ühiskondlike ehitiste maa 100%
6 Valga-Uulu tee	85401:001:2160	16 267	Transpordimaa 100%

Viljandi tn 82c krundil tegutseb ettevõtte, mille peamine tegevusala praegu on betooni tootmine ja ehitusjäätmete ümbertöötlemine. Ehitusjäätmete ümbertöötlemisega tegeletakse kuni 17.09.2020, mil lõpeb krundil tegutseva ettevõtte keskkonnaluba (keskkonnaloa registrinumber L.JÄ/326718) jäätmete käitlemiseks. Lähiaastatel jäätmete käitlemise tegevusega ei ole plaanita jätkata. Ettevõtte tegevuste elluviimiseks on krundile püstitatud selleks vajalikud ehitised. Ettevõtte tegevusega on kaetud kogu krunt. Ülevaade olemasolevatest ehitistest on koondatud tabelisse 2 ja fotole 1. Tabelis märgitud järjekorranumber tähistab fotol ehitise asukohta.

Tabel 2. Viljandi tn 82c asuvad ehitised Ehitisregistri andmetel

Jrk	Ehitisregistri kood	Ehitis	Ehitise nimetus	Ehitisealune pind (m ²)	Ehitise kõrgus (m)	Märkus
1	220777487	Rajatis	Betooni segusõlm	513	14	
2	111024388	Hoone	Puidutsehh	136	4	Lammutatud
3	220829754	Rajatis	Vedelgaasi LPG mahuti			Ehitusluba antud 24.10.2017
4	220489028	Rajatis	Saeraam	100		Lammutatud
5	111022585	Hoone	Kontor- ja tootmishoone	523,3	7,3	Ehitusluba antud 02.11.2016
6	111024389	Hoone	Puidutöökoda	599	3	Lammutatud
7	220762613	Rajatis	Piirdeaed			Ehitamisel



Foto 1. Vaade Viljandi tn 82c krundile (autor Rain Aunapu)

Olemasolevate hoonete ja ehituslubadega lubatud hoonete ehisealune pind kokku on 523,3 m². Ülejäänud krundi osad on kasutusele võetud ehitusmaterjali või ehitusjätmete ladustamise eesmärgil. Ladustatud jäätmed likvideeritakse enne keskkonnaloo lõpptähtaega. Ladustatud materjali ja ehitiste vahel on välja kujunenud krundisisene teede võrk. Kogu krunt on piiratud võrkaiaaga.

Krundil puudub vahetu juurdepääs avalikult kasutatavale teele või tänavale. Planeeringu koostamise eelselt kasutati krundile juurdepääsu läbi Transpordi tn 9 krundi. Juurdepääsu edaspidiseks kasutamiseks ei ole Transpordi tn 9 ja Viljandi tn 82c omanikud saavutanud kokkulepet. Samuti saab täheldada, et Transpordi tn 9 krunt on intensiivselt kasutusele võetud ning naaberkrundist tulenev läbiv liiklus piirab Transpordi tn 9 krundi kasutuse võimalusi. Seega on põhjendatud uue juurdepääsutee planeerimine.

Viljandi tn 82c krunt on liidetud ühisveevärgiga, mille liitumispunkt on krundile rajatud segusõlme kõrval. Välja on ehitatud olmereoveekanaliseerimisega liitumise võimalus, kuid liitumist veel ei ole. Torustik on valmis ehitatud Transpordi tänavalt Viljandi tn 82 krundi kaudu Viljandi tn 82c krundi piirini. Reoveekanaliseerimisega liitumise punkt on Transpordi tänaval. Elektrivarustus on tagatud õhuliini kaudu Transpordi tn 9 krundilt. Sidevarustus puudub.

Viljandi tn 82c krundi reljeef on üldiselt tasane. Maapinna langus lõunast põhja suunda on 0,5 m 100 m kohta. Krundi maapinna absoluutkõrgused on vahemikus 65,72-65,04 m. Erandiks on krundi kitsas osa, mis piirneb Kelli ojaga. Kelli oja nõlva kõrgus on valdavalt 5 m. Praeguseks väljakujunenud reljeef on varasematel aastakümnetel toimunud vertikaalplaneerimise tulemus. Ligikaudu pool krundi põhjapoolsest osast Kelli ojani on täidetud ja maapinna looduslikku kallet oluliselt muudetud. Selle tulemuseks on Kelli oja kalda järsk nõlv.

Viljandi tn 82c krundi Kelli oja poolne nõlv on omandanud loodusliku haljastuse. Haljastatud osa ei ole kasutuses ega hooldatud. Nõlval kasvavad ka üksikud põõsad. Kõrghaljastus kogu krundi ulatuses puudub.



Foto 2. Vaaded Kelli oja põhjapoolselt kaldalt

Viljandi tn 82d krundil asub olemasolev moodulalajaam (foto 3). Alajaamast kulgevad Transpordi tn 11 krundi kaudu kõrgepinge maakaabelliinid. Alajaama ümber on ehitise kaitsevööndi ulatus 2 m. Elektripaigaldise maakaabelliinil ulatub kaitsevöönd 1 m mõlemale poole maakaabelliini.



Foto 3. Viljandi tn 82d alajaam

Viljandi tn 82 ja 6 Valga-Uulu tee krunt on planeeringualaga hõlmatud üksnes Viljandi tn 82c krundi juurdepääsutee asukoha määramise eesmärgil (foto 4). Viljandi tn 82 krundil asub Valga Jaanikese Kool. Kooli territoorium on piiratud aiaga. Planeeringuala osa jääb piiratud territooriumist välja poole. Ala on kasutusel haljasalana. Tasasem osa krundist on regulaarselt hooldatud. Hooldatud osale on rajatud kaugjuhitavate mudelautode ringrada. Kelli oja nõlv ja riigitee vaheline ala on looduslik. Nõlval ja Kelli oja kaldal kasvavad üksikud puud, põõsaste grupid ja niiskuslembelised taimed.



Foto 4. Vaade planeeringuala Viljandi tn 82 ja 6 Valga-Uulu tee krundi osale (autor Rain Aunapu)

6 Valga-Uulu tee krunt on moodustatud riigitee nr 6 Valga-Uulu teenindamiseks, mis Valga linna asustuslalal kattub Viljandi tänavaga. Teele kehtib planeeringuala ulatuses avalikult kasutatava tee

kaitsevöönd 30 m ja Viljandi tänava kaitsevööndi 10 m äärmise sõiduraja välimisest servast. Teeregistri andmetel on teelõigu aasta keskmine ööpäevane liiklus 1523 sõidukit, millest 93 % on sõiduautod ja pakiautod. Maanteeamet ei loe alla 6000 a/ööpäevas riigiteed olulise liiklussagedusega teede hulka. Piki riigiteed värvijoonega eraldatult kulgeb kahesuunaline kergliiklustee. Tee alt on truubi abil läbi juhitud Kelli oja. Kelli oja saab alguse Läti Vabariigist.

Riigiteega nr 6 Valga-Uulu kulgeb paralleelselt Eesti Lairiba Arenduse Sihtasutuse sideehitis, mille kaitsevööndi ulatus on 1 m mõlemale poole sideehitist.

Planeeringuala olemasolevat olukorda kirjeldab detailplaneeringu joonis nr 2.

2.2 Planeeringuala kontaktvööndi analüüs

Planeeringuala asub Valga linna Rükkelit ettevõtlus- ja tootmisalal. Planeeringuala naabruses on MAN autode remonditöökoda (Transpordi tn 11), CRAMO ehitusseadmete rendipunkt (Transpordi tn 9), kasutatud sõidukite müügiplats (Transpordi tn 9) ja Valga Tööstuspark (Transpordi tn 1), mis koondab enda territooriumile büroopinnad, tootmis- ja laopinnad ning parkimispinnad. Kõigi nende kruntide katastriüksuse sihtotstarve on ärimaa või tootmismaa. Piirkonnale on omane ettevõtluskeskkond, mille arengut soosib logistiliselt hea asukoht. Ala on Valga linna piiril ühendatud Transpordi tänava kaudu Jõhvi-Tartu-Valga (riigitee nr 3) ja Valga-Uulu (riigitee nr 6) maanteega. Samuti on lähedal Eesti-Läti piiriületuskoht.

Planeeringualast edelas asub Valga Jaanikese Kool. Koolihoone on ettevõtlus- ja tootmisalal servale rajatud 1981. aastal. Ettevõtlus- ja tootmisalale planeeritud arendustegevuste käigus tuleb arvestada, et kavandatud tegevused ei avaldaks naabruses tegutsevatele koolile olulisi mõjusid ning mõjude ilmnemisel tuleb kasutusele võtta mõjusid leevendavad meetmed.

Planeeringualast põhja suunal asuvad Jaanikese küla Uspili ja Mäe-Kelli maatulundusmaa sihtotstarbega katastriüksused. Katastriüksuste planeeringualaga piirnevad osad ei ole kasutusele võetud põllumajandussaaduste tootmiseks ega metsakasvatuseks. Uspili katastriüksusel on olemas põllumajanduslik potentsiaal, sest Valga maakonnaplaneeringus on ala tähistatud väärtuslikuks põllumajandusmaaks (boniteet 40 hindepunkti ja enam).



Foto 5. Väljavõte PRIA veebikaardist põllumassiivide kohta (allikas: <https://kls.pria.ee/kaart/>, 25.11.2019)

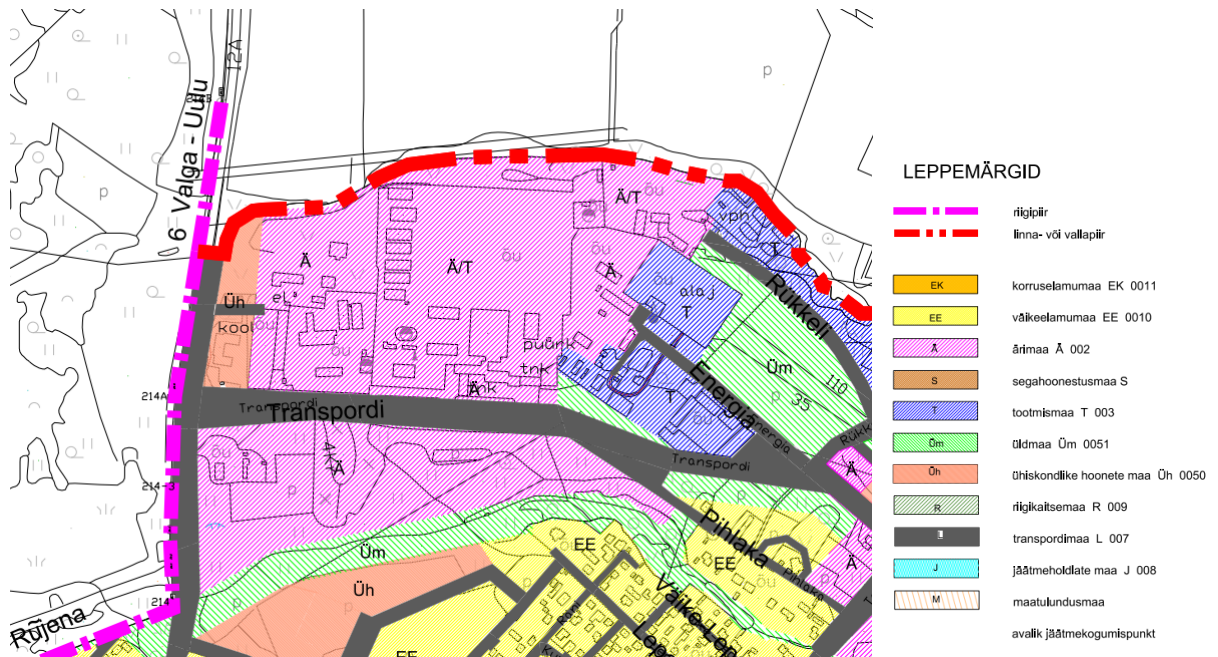
2.3 Planeeringuala ja kehtivad planeeringud

Planeeringualal kehtib **Valga linna üldplaneering**. Üldplaneeringu järgi on piirkonna maakasutuse juhtotstarbeks määratud ärimaa (Skeem 1), kuid tähistusega on juurde toodud ka tootismaa (T) funktsioon. Üldplaneeringuga on kehtestatud äri- ja tootismaade juhtfunktsiooniga aladele üldised kasutus- ja ehitustingimused, millega tuleb detailplaneeringu lahenduse väljatöötamisel arvestada.

Üldplaneeringu järgi on tootismaal lubatud tootmisega, laondusega ja autode hooldusega seotud tegevused. Ärimaa üldplaneeringu tähenduses on kontorite, äride ja teenindusotstarbeliste ehitiste ja nende teenindusmaa. Mõlemal juhul on lubatud 25% ulatuses kõrvalkasutust, kas ärimaana või tootismaana.

Eeltoodut arvesse võttes on detailplaneeringuga kavandatav tegevus, ehitusõiguse määramine tootmisettevõtte rajamiseks ja ärilise kõrvalkasutuse lubamine, kooskõlas Valga linna üldplaneeringuga.

Üldplaneeringu funktsionaalse tsoneerimise joonisele on kantud üle ühiskondlike hoonete maa-ala transpordimaa lõik, mille eesmärk on tagada Viljandi tn 82c krundile juurdepääs Viljandi tänavalt. Tulenevalt üldplaneeringu täpsusastmest on juurdepääsutee asukoht ligikaudne ning vajab täpsustamist detailplaneeringu koostamise käigus.



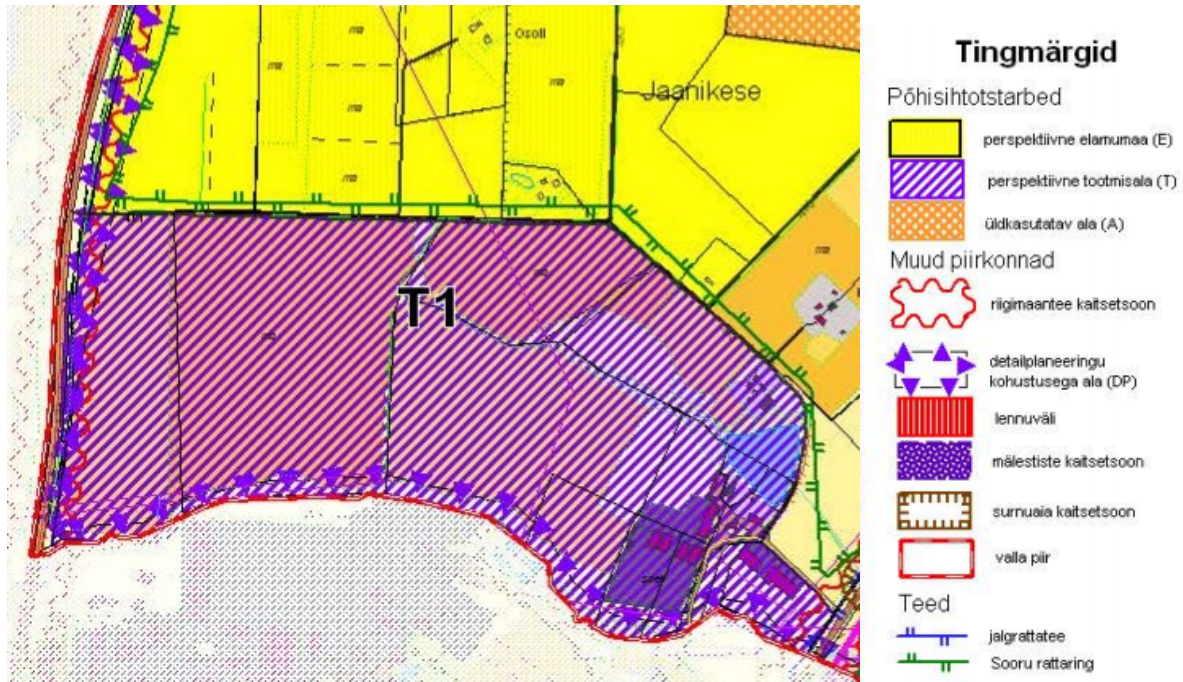
Skeem 1. Väljavõtte Valga linna üldplaneeringu funktsionaalse tsoneerimise joonisest

Üldplaneeringu piirangute joonisel on fikseeritud Kelli oja kalda ehituskeeluvööndi ulatus (Skeem 2).



Skeem 2. Väljavõtte Valga linna üldplaneeringu piirangute joonisest

Planeeringuala naabruses Jaanikese küla alal (endine Tõlliste vald) kehtib **Tõlliste valla üldplaneering**. Tõlliste valla üldplaneeringu järgi on planeeringualast põhja suunas planeeritud Jaanikese küla tootmis- ja äriala Valga linna tööstuspiirkonna laiendamiseks (Skeem 3).



Skeem 3. Väljavõte Tõlliste valla üldplaneeringu Jaanikese küla joonisest

Kahte üldplaneeringut analüüsid on jõutud järeldusele, et detailplaneeringu eesmärk on kooskõlas üldplaneeringute maakasutuste juhtotstarvetega ning tuleb järgida Valga linna üldplaneeringuga alale seatud kasutus- ja ehitustingimusi. Käesolev detailplaneering teeb ettepaneku Valga linna üldplaneeringu muutmiseks osas, mis puudutab Kelli oja ehituskeeluvööndi vähendamist (vt peatükk 4).

Planeeringuala naabruses on kaks kehtivat detailplaneeringut. Mõlemad planeeringud on kehtestatud Transpordi tn 1 krundile. DP1999-006 **Valga maanteetranspordikeskuse detailplaneering Transpordi 1** on kehtestatud 2000. a. Planeeringu peamine eesmärk on Kagu-Eesti logistika strateegia põhimõtetele tuginedes kavandada Valga linna maantee transpordikeskus, et pakkuda kohalikele ja rahvusvahelistele transportijatele teenuseid ning luua lisaväärtust. Detailplaneeringuga kavandatud uushoonestuse mahtu ei ole realiseeritud. DP2000-007 **Valga linnas Transpordi 1 kinnistu detailplaneering** on kehtestatud 2000. a peale eelpool nimetatud detailplaneeringu kehtestamist. Hiljem kehtestatud planeeringu peamine eesmärk on varasema planeeringu täiendamine krundijaotuse osas. Planeeringuga jagatakse krunt kaheks – Transpordi tn 1 ja Transpordi tn 1a. Planeering on ellu viidud ja planeeringujärgsed krundid registreeritud maakatastris.

Planeeringuala asukohta linnaruumis ja seoseid kontaktvööndiga kirjeldab detailplaneeringu joonis nr 1.

2.4 Arvestamisele kuuluvad väärtused ja piirangud

Planeeringualal ei asu ühtegi looduskaitseala, -hoiuala, kaitstava looduse üksikobjekti, kaitstavat liiki ega kohaliku omavalitsuse tasandil kaitstavat loodusobjekti. Planeeringualal ei asu ka ühtegi maardlat. Planeeringuala piirneb põhjast Kelli ojaga (registrikood keskkonnaregistris VEE012108). Kelli oja on 1,6 km pikk, mis saab alguse Läti Vabariigist ja suubub Eesti Vabariigis Pedeli jõkke. Oja on üsna kinni kasvanud ja põuasel ajal vesi puudub. Kelli ojale kehtivad kitsendused:

- 10 m veekaitsevöönd,
- 25 m ehituskeeluvöönd,

- 50 m piiranguvöönd.

Veekogu ranna või kalda piiranguvööndi kitsendused on sätestatud veeseaduse ja looduskaitseadusega¹. Piiranguvööndite ulatust planeeringualal illustreerib detailplaneeringu joonis nr 2. Valga linna üldplaneeringuga on planeeritud piki Kelli oja Valga linna rohevõrgustiku koridor.

Planeeringualal ei asu ühtegi muinsuskaitse ala, objekti ega nende kaitsevööndit, ega ka ühtegi pärandkultuuriobjekti.

Planeeringualal asuvad järgmised maakasutuspiirangud ja kitsendused:

- Veekogu kalda piiranguvööndid,
- Vee- ja kanalisatsioonitorustike kaitsevööndid,
- Sideehitise kaitsevöönd,
- Elektriõhuliini ja maakaabelliinide kaitsevööndid,
- Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd.

3. Detailplaneeringu planeerimisettepanek

Planeeringuala Viljandi tn 82c krunt ja selle lähiümbrus Viljandi tänava suunas asub Valga linna ühel olulisemal ettevõtlus- ja tootmisalal. Valga linna arengus on prioriteetne ettevõtlus- ja tootmisalade arendamine olemasolevaid ressursse paremini kasutades. Seega on asjakohane läbi ruumilise planeerimise parandada eelduseid ja tingimusi, et järjest rohkem võetaks piirkonnas krunte aktiivsemalt kasutusele. Ettevõtluse seisukohalt on oluline, et krundile on tagatud hea juurdepääsetavus ning ühendused tehnilise taristuga.

Detailplaneeringuga määratakse Viljandi tn 82c krundile maksimaalne ehitusõigus tootmisettevõtte tegevuste elluviimiseks. Ehitusõiguse määramisel on arvestatud Viljandi tn 82c krundil tegutseva ettevõtte omapäraga, kuid samas ei seata määratud ehitusõigusega piiranguid teistele tegevustele, mis on võimalik realiseerida planeeritud ehitusmahuga ka maaksutustingimustega. Krundil toimuvate tegevuste efektiivsemaks läbiviimiseks määratakse detailplaneeringuga asukoht juurdepääsutee rajamiseks üle Viljandi tn 82 krundi Viljandi tänavalt. Juurdepääsutee rajamine ja Viljandi tn 82c edasiste ehitustööde realiseerimise eelduseks on Kelli oja ehituskeeluvööndi vähendamine.

Viljandi tn 82d krundile määratakse ehitusõigus, mis tagab olemasoleva moodulalajaama säilitamise või selle asemele uue alajaama ehitamise võimaluse.

Detailplaneeringu lahenduse väljatöötamisel keskendutakse Viljandi tn 82c ja Viljandi tn 82d krundile. Ülejäänud planeeringualal planeeritakse ainult Viljandi tn 82c juurdepääsuteega Viljandi tänavale seotud ülesannete lahendusi. Viljandi tn 82 ja 6 Valga-Uulu tee krundi osale ei määrata käesoleva planeeringuga ehitusõigust ega muid detailplaneerimisest tulenevaid tingimusi, mis ei ole seotud juurdepääsuteega.

3.1 Planeeringuga määratud maakasutus- ja ehitustingimused

Planeeritava ala krundijaotus

Detailplaneeringuga ei moodustata olemasolevate kruntide põhjal uusi krunte. Planeeringuga tehakse ettepanek Viljandi tn 82c ja Uspili katastriüksuste vahelise piiri täpsustamiseks. Uspili katastriüksus on registreeritud maakatastris 1998. a. Katastriüksuse piiriprotokollis kirjeldatakse, et Uspili katastriüksuse

Viljandi tn 82c külgnev piir kulgeb mööda oja keskjoont. Viljandi tn 82c katastriüksus on maakatastris registreeritud 2006. a. Viljandi tn 82c katastriüksuse piiriprotokollis märgitakse sama piirilõigu punktide kohta, et need on analüütilised. Katastriüksuse plaanil kajastatud situatsioon ei anna piiri kulgemise kohta täiendavat informatsiooni. Käesoleva detailplaneeringu koostamisel kasutatakse katastriüksuste piire, mis on nähtavad ja alla laetavad Maa-ameti Geoportaalist¹. Geoportaali andmete põhjal ulatub Uspili katastriüksus üle Valga linna ja Jaanikese küla asustusüksuse piiri. Asustusüksuste vaheline piir langeb kokku Kelli oja teljega. Asustusüksuste vahelist piiri on muudetud peale katastriüksuste registreerimist maakatastris. Üle piiri ulatuva maa-ala otstarbekat kasutatust piirab Kelli oja ja selle järsud nõlvad. Samas on Viljandi tn 82c katastriüksuse 26 m² suurune tükk teisel pool oja Jaanikese küla asustusala. Maakorraldustoimingute läbiviimisega on võimalik muuta maaüksuste kuju, mis tagab nende otstarbekama kasutamise ja majandamise. Muutmise aluseks on maaomanike vaheline kokkulepe. Tabelis 3 on arvutatud piirimuudatusest tulenevad uued pindalad. Katastriüksuste vahelist piiride muutmise ettepanekut illustreerib detailplaneeringu joonis nr 4. Planeeringuga tehtud piiride muutmise ettepanek ja vahetatavate maatükkide suurused on ligikaudsed. Täpsed andmed ja suurused selguvad peale maakorraldustoimingu läbiviimist.

Tabel 3. Planeeritud pindala muutused

Lähiaadress	Katastritunnus	Registreeritud pindala	Planeeritud pindala
Uspili	82001:003:0300	9,09 ha	8,93 ha
Viljandi tn 82c	85401:001:2230	22518 m ²	24083 m ²

Krundi hoonestusala piiritlemine ja ehitamine hoonestusala

Krundi hoonestusala on krundi piiritletud osa, kuhu võib püstitada ehitusõigusega lubatud hooneid. Hoonestusala piires tuleb lahendada ka hoone osad, mida ei loeta ehitisealuse pinna² hulka (nt päikesekaitsevarjestus, kaldtee, trepp jms). Planeeringuala hoonestusala määramisel on järgitud järgmiseid põhimõtteid:

- Olemasolevate hoonete asukoht krundil,
- Krundile kehtiva ehitusloa alusel ehitatavate hoonete asukoht,
- Naaberkruntide hoonete kaugus krundi piirist,
- Hoonete vaheline kuja on vähemal 8 m,
- Olemasolevate tehnorajatiste kaitsevööndi ulatus,
- Kelli oja ehituskeeluvööndi vähendatud ulatus.

Planeeringuala hoonestusalad jäävad Viljandi tänavast rohkem kui 75 m kaugusele. Seega on välistatud planeeritud hoonete ehitamine tänava või avalikult kasutatava tee kaitsevööndisse.

Viljandi tn 82c krundi hoonestusala määramisel arvestati eelkõige naaberkruntide hoonestusega ning Kelli oja ja selle nõlva reljeefsusega, kui ka kalda kitsendustega. Hoonestusala piires võib ehitada ehitusõigusega lubatud hooneid. Arvestades Kelli oja kalda välja kujunenud hoonestusega ja maakasutusega, tehakse planeerimisettepanek ehituskeeluvööndi ulatuse vähendamiseks 10 meetrile (vt peatükk 3.3). Ehituskeeluvööndi vähendamine tagab krundi maksimaalse kasutuse ehitamiseks ja ettevõtlustegevuste elluviimiseks. Samas arvestab Kelli oja kalda kasutamise kitsenduste eesmärkidega.

¹ Katastriüksuste piirid: Maa-amet 05.03.2020

² Majandus- ja taristuministri 05.06.2015. a määrus nr 57 Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused, § 19 lõige 2-6

Krundi hoonestusala piires on määratud Kelli oja kalda piiranguvööndist lähtuv tingimusega ala. Tingimusega ala piires ei tohi püstitada jäätmete töötlemiseks või ladustamiseks mõeldud ehitisi.³

Väljaspoole hoonestusala võib rajada hooneid teenindavaid rajatisi. Kuni 60 m² suuruste väikeehitistena püstitatud hooned, mis ei vaja ehitusluba, peavad olema ehitatud hoonestusala sisse. Väike hoonete püstitamisel tuleb järgida, et krundi suurimat lubatud ehitusealust pinda ei ületata. Väikehoonete maksimaalset arvu ei määrata ja see arv ei sõltu ehitusõigusega määratud hoonete suurimast lubatud arvust krundil.

Viljandi tn 82d krundi hoonestusala on määratud kogu krundile. Hoonestusala piires võib rekonstrueerida olemasolevat moodulalajaama või ehitada uue alajaama hoone või mooduli.

Detailplaneeringuga ei määrata Viljandi tn 82c ja Viljandi tn 82d krundile kohustuslikku ehitusjoont. Krundile projekteeritavate hoonete asukoha valikul lähtutakse vabaplaneeringu põhimõtetest. Joonisel 3 on planeeritud hoonete asukoht illustratiivne ja projekteerimise käigus muudetak.

Viljandi tn 82 ja 6 Valga-Uulu tee krundile hoonestusala ei määrata, kuna krundid on planeeringualasse hõlmatud üksnes juurdepääsutee planeerimise eesmärgil.

Kruntide ehitusõigus

Planeeringuala kruntidele määratud ehitusõigus on toodud tabelis 4.

Tabel 4. Kruntide ehitusõigus

Lähiaadress	Krundi kasutamise sihtotstarve	Hoonete suurim lubatud arv krundil	Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind ⁴ (m ²)	Hoonete suurim lubatud kõrgus (m)/ absoluutkõrgus (m)
Viljandi tn 82c	Tootmishoone maa (TT)	5	6500	14/ 80
Viljandi tn 82d	Elektrienergia tootmise ja jaotamise ehitise maa (OE)	1	48	5/ 71
Viljandi tn 82	Ehitusõigust detailplaneeringuga ei määrata			
6 Valga-Uulu tee	Ehitusõigust detailplaneeringuga ei määrata			

Krundi kasutamise sihtotstarve määrab, millisel otstarbel võib krundi pärast planeeringu kehtestamist kasutada. Krundi kasutamise sihtotstarbe alusel määrab kohalik omavalitsus katastriüksuse sihtotstarbe ja ehitise kasutamise otstarbe.⁵

Kohalikul omavalitsusel on õigus lubada krundile ehitiste kasutamise otstarbeid, mis on kooskõlas krundile määratud kasutamise sihtotstarbega või selle kõrvalkasutusega, samuti ehitisi, mis toetavad või tagavad

³ Looduskaitse seadus¹ §37 lõige 3 punkt 3

⁴ Hoonete suurim ehitisealune pind on krundil asuvate hoonete maapealse osa alune pind ja maa-aluse osa aluse pinna projektsioon horisontaalpinnal vastavalt majandus- ja taristuministri 05.06.2015. a määruse nr 57 Ehitiste tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused § 19

⁵ Planeerimisseadus § 126 lõige 5

peamise hoonestuse toimimise. Ehitusõigusega määratud maksimaalseid määrasid ei ole lubatud ületada. Ehitusõigusega määratud hoonestus tuleb püstitada hoonestusala piiridesse.

Tootmishoone maa tähendab, et krundile võib ehitada tootmis- ja tööstushooneid, laohooneid ning -rajatisi ja logistika-ning transpordikeskust. Arvestades krundi ümber väljakujunenud naabrusega ja asjaoluga, et Viljandi tn 82 krundil tegutseb kool, seatakse planeeringuga tingimus, et tegemist peab olema võimaliku kahjuliku välismõjuta (häiringuta) tootmishoone maaga (keskkonnatingimused on toodud peatükis 6).

Tootmishoone maale on Valga linna üldplaneeringuga lubatud kõrvalkasutus ärimaa kuni 25 % ulatuses. Detailplaneeringuga on lubatud vajadusel võtta kuni 25 % Viljandi tn 82c krundist kasutusele ärilisel eesmärgil. Detailplaneeringuga määratakse tootmishoone maa maakasutusega sobivateks järgmised ärimaa kasutamise sihtotstarbed:

- Väikeettevõtluse hoone ja -tootmise hoone maa (ÄV) – maa-ala, millel asuvad väiksema külastajate arvuga teenindus- ja tootmisettevõtted,
- Büroohoone maa (ÄB) – bürooteenust osutava hoone maa.

Viljandi tn 82d krundile määratakse kasutamise sihtotstarbeks elektrienergia tootmise ja jaotamise ehitise maa (OE), st krunti võib kasutada elektrienergia tootmise ja jaotamise ehitise maana.

Kruntidele määratud hoonete suurim lubatud kõrgus on toodud tabelis 4. Viljandi tn 82c krundi hoonete üksikute osade või eraldiseisvate rajatiste suurim lubatud kõrgus on kuni 28 m, absoluutkõrgusega kuni 93,5 m.

Ehitiste arhitektuurilised ja kujunduslikud ning ehituslikud tingimused

Detailplaneeringu planeerimisettepanekuga ei seata tingimusi Viljandi tn 82c krundi tootmishoonete välisviimistlus- ja katusekatte materjalide kasutusele. Samuti ei seata tingimusi hoonete lubatud katusekallete vahemikule ega korruselisusele, kuna need sõltuvad hoones asetsevatest tehnoloogilistest seadmetest ja tehnoloogilised korrused ei ole võrreldavad elukondlike hoonete korrustega.

Kui krundile projekteeritakse eraldi administratiiv- või kontorihoone või osana muust hoonest, siis tuleb selle hoone või hoone osa arhitektuurne lahendus eristada muudest tootmishoonetest. Hoone välisviimistluses ei ole lubatud kasutada imiteerivaid materjale.

Viljandi tn 82d krundi alajaama rekonstrueerimisel või asendamisel uue hoonega tuleb hoone välisilme projekteerida keskkonda sobivaks. Lubatud on ka uue moodulaalajaama püstitamine. Moodulaalajaama ehitamisel ei ole lubatud ületada krundile määratud ehitusõiguse maksimum määrasid.

3.2 Juurdepääsutee asukoht ja liiklus- ning parkimiskorraldus krundil

Detailplaneeringu planeerimisettepanekuga tehakse Viljandi tn 82c krundi juurdepääsutee asukoha valik läbi Viljandi tn 82 krundi mahasõiduga Viljandi tänavalt (6 Valga-Uulu maantee). Asukohavaliku tegemisel on arvestatud juurdepääsutee põhiprojektiga⁶. Detailplaneeringuga täpsustatakse üldplaneeringu lahendust. Asukohavalik on tehtud järgnevaid nüansse kaaludes:

⁶ OÜ Tinter-Projekt töö nr 17-19-TP „Valga linn, Viljandi tn 82c juurdepääs riigiteele nr 6 Valga-Uulu. Põhiprojekt“

- Üle võõra maa seatav servituut koormaks kõige vähem teenivat kinnisasja,
- Juurdepääsutee rajamine avaldaks kõige vähem mõju looduskeskkonnale,
- Juurdepääsutee rajamine ei muutuks Viljandi tn 82c krundi igakordale omanikule majanduslikult väga koormavaks,
- Juurdepääsutee rajamine ei muudaks liiklusohutust Viljandi tänaval/6 Valga-Uulu maanteel.

Juurdepääsutee ruumiline lahendus on kajastatud detailplaneeringu joonistel nr 3, 5 ja 6. Planeeritud juurdepääs saab olema Viljandi tn 82c peamiseks juurdepääsuks, mille kaudu hakkab toimuma krundi teenindava transpordi liiklus. Tee projekteerimisel tuleb arvestada, et teed hakkab kasutama rasketransport.

Juurdepääsutee projekteerimisel tuleb arvestada järgmiste tingimustega:

- Planeeringuala Viljandi tänava lõigul on kiiruspiirang 90 km/h.
- Viljandi tänava ääres kulgeb 2 m laiune kergliiklustee. Juurdepääsutee rajamisel tuleb säilitada kergliiklustee ning tagada sellel ohutu liiklemine.
- Ristumiskoht projekteerida riigiteega võimalikult täisnurga all.
- Tagada nähtavuskaugused, mis vastavad normide rahuldavale tasemele.
- Tagada juurdepääsutee külgnähtavus vähemalt 10 m.
- Tagada Kelli oja veevool truubi abil.

Viljandi tn 82c krundi sisene liikluskorraldus ning sõiduteede ja platside (sõidualad, ladustamise alad) asukohad, suurused ja katendid täpsustatakse esimesena projekteeritud hoone ehitusprojektiga või koostatakse eraldi teede ja platside ehitusprojekt. Projektide koostamisel tuleb arvestada, et kogu krundiga seotud mootorsõidukite parkimine peab olema lahendatud krundi piires. Parkimiskohtade arv ja asukohad sõltuvad hoone kasutamise otstarbest ja hoone suletud brutopinnast, mis täpsustatakse projekteerimise käigus. Parkimiskohtade projekteerimisel tuleb arvestada, et oleks tagatud planeeringuga määratud vähim kohtade arv (tabel 5). Standardikohane⁷ norm on 1 parkimiskoht 250 m² suletud brutopinna kohta (1/250). Detailplaneeringu joonisel nr 6 on pakutud välja üks võimalikest lahendustest. Pakutud lahendus on projekteerimise käigus muudetav, arvestades rajatavate hoonete suletud brutopinna tegelikku suurust, hoonete paiknemist hoonestusalal ning krundi kasutusintensiivsust.

Tabel 5. Parkimiskohtade kontrollarvutus

Krundi lähiaadress	Arvutuse alus (suletud brutopind m ²)	Normatiivne parkimiskohtade arv	Planeeritud vähim parkimiskohtade arv
Viljandi tn 82c	16 250	65	30
Viljandi tn 82d	Parkimiskohtade vajadus puudub		
Viljandi tn 82	Krundile ei tehta planeerimisettepanekut ehitusõiguse määramiseks ja sellega seonduva lahendamiseks		
6 Valga-Uulu tee	Krundile ei tehta planeerimisettepanekut ehitusõiguse määramiseks ja sellega seonduva lahendamiseks		

Kuna järjest rohkem pööratakse tähelepanu alternatiivsetele liikumisviisidele, siis detailplaneeringuga tehakse planeerimisettepanek edasise projekteerimise käigus kavandada töötajate ja külaliste tarbeks vähemalt kuue parkimiskohaga jalgrataste parkla.

⁷ Eesti Standard EVS 843:2016, Linnatänavad, Eesti Standardikeskus

Parkimisalad ja liikumisteede katmisel on soovitatav eelistada drenivat katendit, mis võimaldab sademeveel imbuda pinnasesse. Kui kasutatakse kõvakatendit, siis peab olema rajatud nii, et sadevesi valguks hoonestusalaga piirnevale haljasalale või krundisisesele haljastusele. Juhul, kui projekteeritakse sademevee kogumine ja juhtimine Kelli oja, siis on vajalik paigaldada sademvee puhastamiseks õli-
mudapüüdur või võtta kasutusele mõni muu puhastuslahendus.

Viljandi tn 82d krundile määratakse peamine juurdepääs läbi Transpordi tn 9 ja Viljandi tn 82c krundi, mis on servituudi seadmisel teenivaid kinnisasju kõige vähem koormav, kui võrrelda teiste võimalustega. Viljandi tn 82d krundile on juurdepääs vajalik alajaama hooldus ja remondi või ehitustööde läbiviimiseks. Juurdepääsuks peab olema tagatud vähemalt 3 m laiune tee ja värav piirdeaias. Kui Transpordi tn 9 krundi kaudu ei ole juurdepääs põhjendatult võimalik, siis on alternatiiviks juurdepääs läbi Viljandi tn 82 ja Viljandi tn 82c krundi.

Riigiteega külgnemine, nähtavuskolmnurgad ja külgnähtavus

Planeeritav juurdepääsutee ristumiskoht on ligikaudu 10 m kaugusel Valga linna asustusala piirist, sellest tulenevalt on ka linnatänavale üleminek III klassi maanteeks samas kauguses. Planeeringuala Viljandi tänavale (riigitee nr 6 Valga-Uulu) kehtib kaitsevöönd 10 m ja riigiteele nr 6 Valga-Uulu avalikult kasutatava tee kaitsevöönd 30 m. Kaitsevööndi ulatused on kajastatud detailplaneeringu joonisel 2 ja 5. Planeerimisettepanekuga ei tehta ettepanekut kaitsevööndisse uute hoonete ehitamiseks. Ainus ehitusloakohustuslik ehitus on detailplaneeringuga planeeritud juurdepääsutee mahasõit, mis asub riigitee nr 6 Valga-Uulu 1,68 kilomeetril.

Detailplaneeringus joonisele nr 5 Tehnovõrkude ja kitsenduste joonisele on kantud maantee projekteerimismidest lähtuvad nähtavuskolmnurgad. Nähtavuskolmnurkade ulatust illustreerib ka skeem 4. Normist⁸ lähtuv vähim peateele avanev nähtavuskaugus ristmikult 90 km/h projektkiiruse juures on 320 m vasak- ja parempöörjale. Nähtavuse tagamise punktiks juurdepääsuteel on vähemalt 7 m Viljandi tänavale sõidutee serva pikendusest. Toodud suurusjärgud vastavad lähtetasemele rahuldav.

⁸ Majandus- ja taristuministri 05.08.2015. a määrus nr 106 Tee projekteerimise normid



Skeem 4. Nähtavuskolmnurkade ulatus riigiteele nr 6 Valga-Uulu (Aluskaart: Maa-amet 2020).

Nähtavuskolmnurk on ala, kus ei tohi paikneda ühtegi nähtavust piiravat takistust. Ristumiskohalt paremale planeeritud nähtavuskolmnurga alale ei jää nähtavust piiravaid takistusi. Ristumiskohalt vasakule planeeritud nähtavuskolmnurga alale jäävad mõned põõsad ja puud. Põõsad tuleb ehitustööde käigus eemaldada. Projekteerimise käigus, aga tuleb täpsustada Viljandi tn 82 krundiga külgnevale tänavaalale jäävate puude asukoht ning määrata puude eemaldamise vajadus, kui need osutuvad nähtavust takistavaks objektiks. Juhul, kui takistuse kõrvaldamine ei ole võimalik, tuleb kasutada sellist liikluskorraldust, mis nõuab väiksemat nähtavuskolmnurka.



Foto 6. Vaated paremale planeeritud ristumiskohast



Foto 7. Vaade vasakule planeeritud ristumiskohast

Viljandi tänava nimetatud lõigul tuleb tagada 20 m laiune külgnähtavus.

Juurdepääsutee ehitusprojekt tuleb esitada Maanteeametile nõusoleku saamiseks. Tee ehitusprojekti võib koostada vaid vastavat pädevust omav isik⁹. Riigiteega liitumise või ristumiskoha ümberehituse korral

⁹ Ehitusseadustik § 24 lõige 2 punkt 2

annab nõusoleku projektile Maanteeamet ja riigitee aluse maaüksuse piires väljastab tee ehitusloa Maanteeamet.

Mõju liiklusele

Teeregistri andmetel (2018) on riigitee nr 6 Valga-Uulu planeeringualale jääva teelõigu aasta keskmine ööpäevane liiklus 1523 sõidukit. Planeeritud tegevustega võib kaasneda mõningast liikluskoormuse tõusu, kuid see ei saa olema märkimisväärne. Praeguse tootmisettevõtte tegevuste juures on eeldatav juurdepääsutee kasutus kuni 15 mootorsõidukit ööpäevas. Sarnane on eeldatav liikluskoormus ka ehitusperioodi kestel, mis on ajutine ja suhteliselt lühiajaline. Uue juurdepääsutee rajamisega korraldatakse liiklus ümber kontaktvööndis ning vähendatakse liikluskoormust Transpordi tn 9 krundil.

3.3 Ehitamine Kelli oja kalda kasutamise kitsenduste vööndis, ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanek ja selle vajalikkus

Planeeritud juurdesõidutee ristub Viljandi tänavaga paralleelselt voolava Kelli ojaga (keskkonnaregistri registrikood VEE1012108). Kelli oja asub tänava tasapinnast 3-5 m sügavusel. Teiselt kaldalt on maapinda planeeritud täitepinnasega. Ka sellelt kaldalt on oja 3-5 m sügavusel. Sarnane reljeef on oja kallastel läbi planeeringuala. Oja kalda nõlvad on kohati võsastunud ja vajavad puhastamist.

Kelli oja kaldale kehtivad looduskaitseadusest¹ tulenevad kalda kasutamise kitsendused (vekaitsevöönd 10 m, ehituskeeluvöönd 25 m, piiranguvöönd 50 m), mille eesmärk on kaldal asuvate looduskoosluste säilitamine, inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine, kalda eripära arvestava asustuse suunamine ning seal vaba liikumis ja juurdepääsu tagamine.

Planeeritud juurdepääsutee rajamiseks üle Kelli oja on vaja suunata vooluvesi läbi truubi. Truubi ja juurdepääsutee ehitamine eeldab Kelli oja ehituskeeluvööndi vähendamist, sest kalda ehituskeeluvööndis on uute hoonete ja rajatiste ehitamine keelatud¹⁰. Antud juhul ei laiene teele looduskaitseaduse¹ § 38 lõike 5 punkti 10 erand, kui tee on kavandatud kehtestatud detailplaneeringuga, sest planeeritud juurdepääsutee ei ole Valga linna avalikult kasutatav tee (tänav)¹¹. Ehituskeeluvööndi vähendamine on erandlik, kuid siiski võimalik, kui arvestatakse kalda kaitse eesmärke ning lähtutakse taimestikust, reljeefist, kõlvikute ja kinnisasjade piiridest, olemasolevast teed- ja tehnovõrkudest ning väljakujunenud asustusest.

Ehituskeelu vähendamise vajadus on ka Viljandi tn 82c krundiga külgneval oja osal põhja suunas, et oleks võimalik realiseerida planeerimisettepanekuga määratud ehitusõigust ja tagada krundi otstarbekam kasutus. Krundi piiramiseks lubatud piirdeaiale ehituskeeluvöönd ei laiene¹². Planeeringus kajastatud tehnorajatistele laieneb looduskaitseaduse § 38 lõike 5 punktis 8 toodud erand, mille kohaselt ehituskeeluvööndis ei laiene ehituskeeld kehtestatud detailplaneeringuga kavandatud tehnovõrgule ja -rajatisele.

Arvestades Rükkelitootmis- ja ettevõtlusala ruumilise arenguga ning käesoleva planeeringu planeerimisettepanekuga tehakse ettepanek vähendada Kelli oja parema kalda ehituskeeluvööndit 10 meetrile planeeringuala piires. Detailplaneeringu alusel taotletav ehituskeeluvööndi vähendamine on

¹⁰ Looduskaitseadus § 38 lõige 3

¹¹ Ehitusseadustik § 92 lõige 2 ja 5

¹² Looduskaitseadus §38 lõige 4 punkt 6

graafiliselt kujutatud detailplaneeringu skeem 5 ja detailplaneeringu joonisel nr 3. Ettepaneku tegemisel tuginetakse järgnevale kalda kaitse eesmärkide ja planeeritud tegevuste analüüsile.



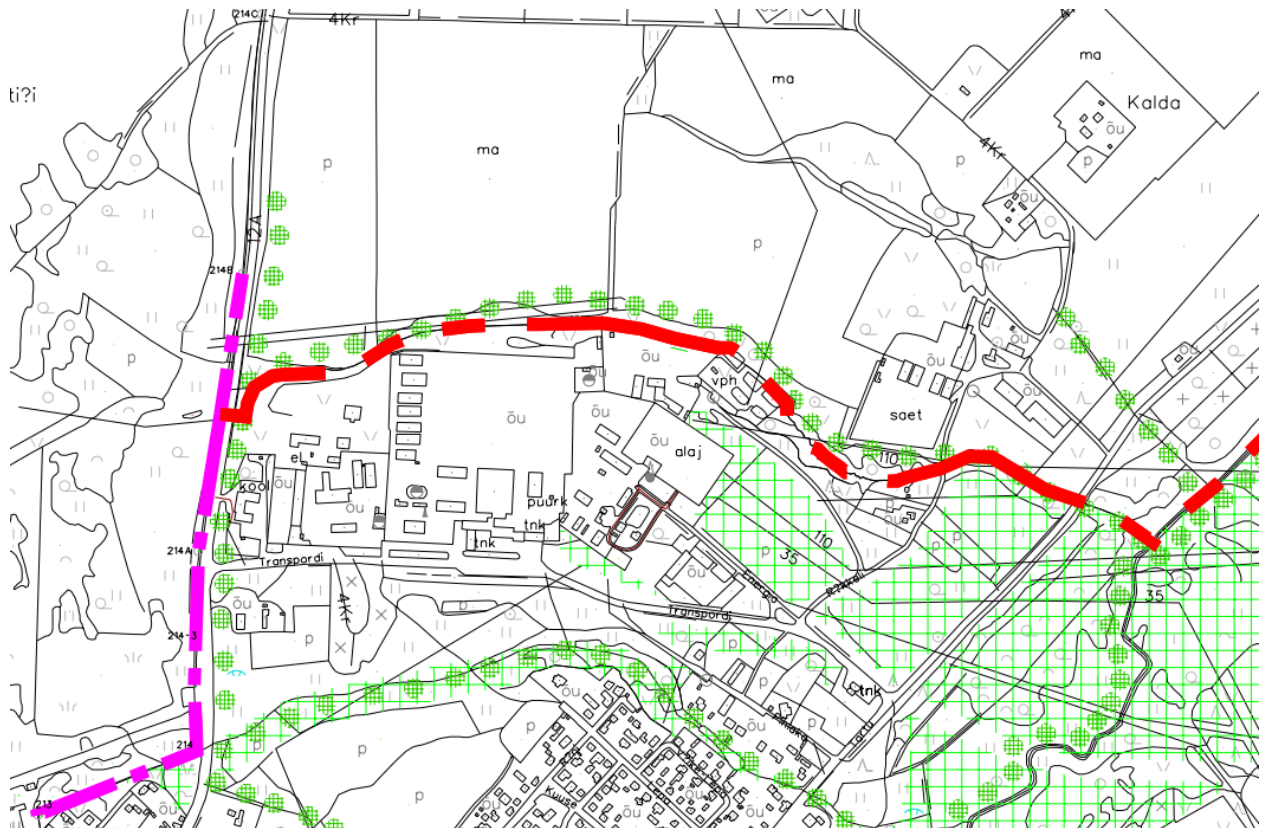
Skeem 5. Kelli oja ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanek punase kriips-punkt joonega (Aluskaart: Kõrgusmudel kaardikirjadega, Esri, 2019)¹³

Kaldal asuvate looduskoosluste säilitamine

Kalda kaitse üheks eesmärgiks on kaldal asuvate looduskoosluste säilitamine, mis on oluline kriteerium kaldale kavandavate tegevuste valikuks ja korraldamiseks.

Planeeringualal ei asu ühtegi kaitstavat loodusobjekti. Seega ei laiene planeeringualale looduskaitsepiiranguid. Valga linna üldplaneeringuga on kavandatud piki Kelli oja Valga linna rohevõrgustiku rohekoridor. Üldplaneeringu tähenduses on rohekoridor mitmesuguse suurusega looduslikest ja poollooduslikest kooslustest koosnev ribajas kompensatsiooniala, võimalusel vähemalt 50 m laiune. Rohekoridorile ei ole määratud täpseid kasutustingimusi. Arvestades tänast situatsiooni ja varasemat maakasutust ja väljakujunenud asustust, ei ole võimalik tagada antud piirkonnas üldplaneeringuga soovitatud 50 m laiust koridori. Vaid tuleb säilitada koridor võimalikult laias ulatuses, mis ei ole ehitustegevusega veel hõivatud. Detailplaneeringu ala piires on ratsionaalne säilitada rohekoridori laius kuni 20 m (10 m mõlemale poole Kelli oja teljest). Sellises laiuses on veel võimalik tagada linnalises keskkonnas rohevõrgustiku elementide toimimise terviklikkus ja sidusus ning liigiline mitmekesisus.

¹³ Skeemi 5 on korrigeeritud Keskkonnaameti ettepanekul 19.01.2021 (Keskkonnaameti 14.01.2021 kiri nr 7-12/20/119331-3)



Skeem 6. Väljavõte Valga linn üldplaneeringu rohevõrgustiku ja rohelade joonisest

Detailplaneeringu tegevused on kavandatud linnalisse keskkonda, kus planeeringuala maakasutused on omased linnalise asustusega alale (ühiskondlike ehitistemaa, transpordimaa ja tootmismaa). Viljandi tn 82 katastriüksuse koosseisus on registreeritud loodusliku rohumaa kõlvik. Maastiku üldine ilme on omane tootmismaastikule ning selle esteetiline väärtus ei ole märkimisväärne. Maastikul on märgata, et planeeringueelsete tegevuste käigus on läbi viidud vertikaalplaneerimist ja muudetud oja kallaste reljeefi.

Kelli oja kaldal kasvab looduslik taimestik – niiskuslembelised rohttaimed ja põõsad ning üksikud puud. Vaadeldaval alal ei esine märkimisväärseid väärtuseid. Seega on võimalik planeeritud tegevusi kalda ehituskeeluvööndis ellu viia oja kalda looduskoosluseid oluliselt kahjustamata. Kahjustused piirduvad osaliselt eemaldatavate põõsaste (põõsad, mis jäävad ette juurdepääsutee ehitusele ning nähtavuskolmnurga alale) ning truubi ja tee mulde rajamisest tingitud rohttaimede kasvukoha likvideerimisega. Oja veevool on truubiga tagatud. Viljandi tn 82c krundile kavandatud ehitustegevus jääb olemasoleva krundi kasutatava osa piirdesse. Seega kavandatavad tegevused ei hõiva uusi looduslikke alasid ega kahjusta neid.

Planeeringuga kavandatud tegevused ei too endaga kaasa tallamiskoormust. Eeldatavalt ei kaasne planeeringu tegevustega Kelli oja kallaste kasutuse suurenemist, kui seda on seni olnud. Eeldusi inimeste suurehulgaliseks liikumiseks piki kallast ei ole – puuduvad huvikohad, avalikud puhkekohad jms. Samuti on planeeringuala ulatuses maapind liigniiskuse tõttu mättaline ja nõlvad järsud. Liikumise suurenemist võib täheldada planeeritud juurdepääsutee rajamisega sellel teel.

Eeltoodud arvestades saab järeldada, et planeeritud tegevustega ei kaasne märkimisväärset mõju kaldal asuvatele looduskoosluste säilimise tagamiseks. Olemasolev olukord säilib ka peale ehituskeeluvööndi

vähendamist 10 meetrile ja on tagatud kalda kaitse. Kõige suurem mõju on üksnes juurdepääsutee alla jäävale oja ja kaldaosale.

Inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine

Kalda kaitse eesmärk on inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine. Inimtegevusest tulenev kahjulik mõju võib lähtuda nt mitternormeeritud jäätmekäitlusest või reveenormatiivide rikkumisest. Nimetatud asjaolusid ei ole planeeringualal põhjust ette näha. Kuna nendele asjaoludele on juba planeeringu eelselt ja ka järgselt kontroll tagatud. Valga linn on hõlmatud korraldatud jäätmeveoga, seega toimib normeeritud jäätmete kogumine ja käitlus. Krundi kasutusotstarbest tulenevate tegevuste elluviimisel tuleb järgida valdkonnale kehtestatud reegleid ja norme. Viljandi tn 82c krundile on määratud tingimusega ala (vt detailplaneeringu joonis nr 3), kus ei ole lubatud jäätmete töötlemiseks ja ladustamiseks vajalike ehitiste püstitamine. Tingimusega ala on määratud kalda piiranguvööndi ulatus krundi hoonestusalale.

Viljandi tn 82c krunt on planeeritud liita Valga linna ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni võrguga. Võimalused selleks on loodud.

Sademevete immutamine planeeringuala piires on planeerimisettepanekuga määratud, samuti nähakse ka tingimused sademevee kogumiseks, puhastamiseks ning juhtimiseks Kelli oja.

Eeltoodut arvestades ei teki planeeritud tegevustega planeeringualapiires Kelli oja punktreostusallikaid, sest otseselt keskkonda saastavaid objekte alale ei planeerita.

Kalda eripära arvestav asustuse suunamine

Kalda kaitse eesmärgi tagamiseks tuleb asustuse suunamisel arvesse võtta kalda eripära. Kelli oja Valga linna asustusalale jääval kaldal kujunenud linnaline keskkond ja maakasutus välja aastakümneid tagasi. Fotol 8 on näha, et varasemalt on krundil tegeletud puitmaterjali töötlemisega ning hooned ümbritsev ala on olnud kasutusel liiklemiseks ja materjali ladustamiseks. Fotolt on näha, et juba toonane tegevus toimus Kelli oja ehituskeeluvööndis, eeskätt liikumisalad ja materjali ladustamiskohad. Planeeringuga kavandatud tegevused ja määratud ehitusõigus jääb samale alale ning uusi alasid juurde ei hõivata. Viljandi tn 82c krundi hoonestamiseks on määratud hoonestusala ning määratud tingimusega ala, kuhu ei tohi rajada jäätmete töötlemiseks ja ladustamiseks vajalikke ehitisi.



Foto 8. Väljavõte Maa-ameti ajaloolisest ortofotost 1994-2000 (Aluskaart: Maa-amet ajaloolised kaardid, 2019)

Viljandi tn 82c krundile juurdepääsu tagamiseks on planeeritud üle Viljandi tn 82 krundi juurdepääsutee. Juurdepääsutee ehitamine eeldab Kelli oja juhtimist läbi truubi ja teemulde rajamist. Suurim inimtegevusest tulenev kahjulik mõju on ehitustegevusega seondud ja selle aegne. Ehitustegevuse käigus võib muutuda juurdepääsutee alla jääva oja voolusängi asukoht, kuna vooluvett juhitakse truubi kaudu.

Praeguse detailplaneeringuga ja planeerimissetpanekuga ei hõivata uusi looduslikke alasid, va juurdepääsutee alla jääv osa. Pigem kavandatakse juba hõivatud ala ratsionaalsemat kasutust. Arvestades asjaoluga, et uute alade hõivamise osatähtsus on väike ja hõivatav looduslik ala ei oma olulist väärtust, siis võib öelda, et planeeritavad tegevused arvestavad maksimaalselt kalda kaitse eesmärgiga.

Vaba liikumise ja juurdepääsu tagamine

Kalda kaitse eesmärgiks on tagada veekogu kaldale juurdepääsetavus ja vaba liikumine. Käesoleva planeeringuga ei piirata planeeringuala ulatuses Kelli oja juurdepääsu ega vaba liikumise võimalust. Planeeringuga on lubatud piirde rajamine rohkem kui 10 m kaugusele ojast. Sellega on tagatud 4 meetri laiune kallasrada. Kuna oja kallas on järsu nõlvaga, siis on tagatud liikumine ka nõlva serval. Kallasrajale saab Viljandi tänavalt (riigitee nr 6 Valga-Uulu). Samas ei kuulu Kelli oja selliste avalikult kasutatavate veekogude hulka¹⁴, mille kaldariba on avalikuks kasutamiseks keskkonnaseadustiku üldosa seaduse¹⁵ mõistes¹⁵.

¹⁴ Veeseadus¹ § 24 lõige 1 ja 2

¹⁵ Keskkonnaseadustiku üldosa seadus¹ § 38

3.4 Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Käesoleva planeeringu eesmärgiga arvestades rakenduvad planeerimisettepanekuga tehtud haljastuse põhimõtted Viljandi tn 82c ja Viljandi tn 82d krundile.

Üldplaneering määrab tootmismaa juhtfunktsiooniga kruntidele tingimuseks, et tootmisettevõtte territooriumist tuleb 20 % haljastada (muruga katta). Kogu haljastusest tuleb 60 % rajada kõrghaljastusena. Krundi kõrg- ja madalhaljastus (puude ja põõsaste) arv, liigid ja asukoht täpsustatakse hoonete ehitusprojektiga. Krundi haljastamiseks valida tootmismaastikule sobilikke ja vastupidavaid puude ja põõsaste liike. Administratiivhoone ümbrusesse võib istutada dekoratiivpõõsaid ja -puid. Kui krundil jätkatakse betooni tootmisega ning projekteeritakse selleks vajalikke ehitisi, siis on põhjendatud kõrghaljastuse osatähtsuse vähendamine. Betooni tootmise tehnoloogiast tulenevalt tuleb tagada betooni koostiscomponentide saastumine orgaanikaga¹⁶. Lehtpuudelt langevad lehed sattudes koostiscomponentidesse vähendavad betooni tugevust ja ei lase tsemendil hüdratiseeruda. Seega lehtpuude istutamine peab olema kontrollitud.

Detailplaneeringu joonisel nr 6 on välja pakutud üks võimalikest haljastuse lahendustest. Haljastust on võimalik projekteerimise käigus ümber planeerida arvestades projekteeritud ehitiste paiknemist, ehitistele kehtivaid kaitsevööndite ulatusi ja liikumisteid. Detailplaneeringuga välja pakutud haljastuse lahendus on üldplaneeringuga kooskõlas ka juhul, kui planeerimisettepanekut krundi piiride muutmiseks ei rakendata.

Viljandi tn 82 krundile rajatava juurdepääsutee ehitusele ettejäädavad põõsad ja ka vaatekolmnurga alale jäävad põõsad tuleb eemaldada projektist lähtuvalt. Ülejäänud oja osal on lubatud maastiku hoolduseks põõsastiku korrastamine ja eemaldamine. Ülejäänud alal tuleb säilitada ja taastada võimalikult looduslähedane keskkond ja teostada regulaarset maastiku hooldust.

Viljandi tn 82d krundil tuleb alajaamahoonest vaba krundi osa haljastada (katta muruga). Kõrghaljastust krundile ei rajata.

Viljandi tn 82c ja Viljandi tn 82d krundi vertikaalplaneerimisega tuleb vältida sademevee valgumist naaberkinnistutele. Selleks projekteerida krundi ääristavad haljasalaribad nõgusalt, et oleks võimalik sajuvee imbumine enne krundi piiri pinnasesse. Krundi sademevee ärajuhtimist on käsitletud peatükis 3.5.

Viljandi tn 82 krundile planeeritud juurdepääsutee rajamiseks on vaja projekteerida mulle, mis vastab tee projekteerimise normidele. Mulde kõrgus truubi kohal, millest juhitakse läbi Kelli oja, võib olla kuni 4 m.

Viljandi tn 82c ja Viljandi tn 82d kruntide perimeetrit on lubatud turvalisuse tagamise eesmärgil piirata piirdeaiaaga. Piirdeaia kõrgus, materjal ja läbipaistvus lahendatakse projekteerimise käigus. Samuti ei seata planeerimisettepanekuga kohustust rajada piirdeaed krundi piirile. Piirdeaia asukoht krundi sees täpsustatakse edasisel projekteerimisel. Samas tuleb arvestada Viljandi tn 82c krundi põhjapoolse osa piiramisel Kelli oja kaldal vaba liikumise tagamisega (vt peatükk 3.3).

Kogu planeeringualal tuleb jäätmete käitlemisel lähtuda jäätmeseadusest¹ ja Valga valla jäätmehoolduseeskirjast¹⁷. Kavandatavate tegevuste käigus tekib kaevis, ehitusjäätmeid ja olmejäätmeid. Ehitusjäätmed tuleb viia taaskasutusse. Vastavalt jäätmeseadusele tuleb jäätmete kogumisel ja hoidmisel jäätmed nende tekke kohas paigutada liikide kaupa eraldi mahutitesse ja selleks ettenähtud kohtades. Planeeringuala jäätmekäitluslahendus tuleb koostada Viljandi tn 82c krundile projekteerimise käigus.

¹⁶ Eesti Standard EVS-EN 206:2014 Betoon. Spetsifitseerimine, toimivus, tootmine ja vastavus, Eesti Standardikeskus

¹⁷ Valga Vallavolikogu 31.05.2019 määrus nr 85 Valga valla jäätmehoolduseeskiri

Jäätmekonteineritele mõeldud ala täpsustatakse esimese hoone projektiga. Kogumiskonteinerite juurdesõidutee peab olema tasane ning piisava kandevõimega, et kogumisauto pääseks konteinerile võimalikult lähedale.

3.5 Tehnovõrkude ja -rajatiste paigutus

Planeeritud tehnovõrkude lahendused on kajastatud detailplaneeringu joonisel nr 5. Joonisel on krundi toimimiseks vajalikud ja planeeringuga planeeritud tehnovõrgud kajastatud krundi hoonestusalani või näidatud ära võimalik liitumispunkt. Liitumispunktid võivad asuda väljaspool planeeringuala. Krundisisesed ühendused kavandatakse hoonete ja rajatisten projekteerimise staadiumis. Planeeritud tehnovõrkude lahendused on põhimõttelised. Konkreetsed võrkude asukohad täpsustatakse edasisel projekteerimisel.

Ehitustööde käigus ja planeeritud kruntide kasutamisel tuleb tagada olemasolevate ja ehitatud tehnovõrkude kaitse. Ükskõik millise tehnovõrgu või -rajatise kaitsevööndis tehtavad tööd võivad toimuda kooskõlastatult tehnovõrgu või -rajatise valdajaga.

Elektrivarustus

Planeeringualal asub Viljandi tn 82d krundil alajaam. Alajaamast väljuvad kõrgepingekaablid, mis kulgevad Transpordi tn 9 krundile.

Viljandi tn 82c krundile on tagatud praegu elektrivarustus madalpinge õhuliini kaudu Transpordi tn 9 krundilt. Jätkusuutlikuma lahendusena on planeeritud Elektrilevi OÜ tehniliste tingimuste nr 341007 (koostatud 10.01.2020) tuginedes liitumiskilp Viljandi tn 82d asuva alajaama juurde. Liitumiskilbist hoonetesse rajatakse maakaabelliin. Peale planeeringu kehtestamist, liitumislepingu sõlmimist ja liitumistasu tasumist projekteerib ja ehitab Elektrilevi OÜ elektrivõrgu liitumiskilbini. Liitumiskilbi ja Viljandi tn 82c krundi hoonete vaheline elektrivarustatus lahendatakse edasiste projekteerimiste käigus.

Sidevarustus

Planeeringuala kruntidest on sidevarustuse vajadus Viljandi tn 82c krundile. Varasemate ehitustööde käigus on rajatud siderajatise tarbeks Viljandi tn 82 krundi kaudu maa-alune toru Transpordi tänavale.

Sidevarustuse tagamiseks on kaks lahendust:

1. Eesti Lairiba Sihtasutuse sidevõrguga liitumine (tehnilised tingimused 19.02.2020 nr TT990VA)

Liitumiseks tuleb rajada Viljandi tn 82c krundilt sidetoru Transpordi ja Viljandi tänava nurgal asuva sidekaevuni (101K28). Paigaldada vähemalt 24-kiuline kaabel Tartu ja Transpordi tänava nurgal asuvast sidekaevust (101K29) Transpordi ja Viljandi tänava nurgal asuva sidekaevuni (101K28) ning sealt mööda sidetoru Viljandi tn 82c krundile. Lõigu pikkus Tartu ja Transpordi tänava ristmikult kuni Viljandi tn 82c krundini on umbes 1500 m. Tööde teostamine sidevõrgus võib toimuda vaid Eesti Lairiba Sihtasutuse volitatud esindaja, AS Connecto Eesti, järelevalve töötaja juuresolekul.



Skeem 7. Eesti Lairiba Sihtasutuse sidevõrk (Allikas: Eesti Lairiba Sihtasutuse tehnilistest tingimustest nr TT990VA)

2. Telia Eesti AS sidevõrguga liitumine

Liitumiseks tuleb rajada Loode ja Viljandi tänava ristmikult (sidekaev 418) sidekanalisatsioon Viljandi tn 82c krundi ühe hooneni. Kanalisatsiooni tuleb paigaldada 4-kiuline optiline kaabel. Lõigu pikkus Viljandi ja Loode tänava ristmikult kuni Viljandi tn 82c krundini on umbes 530 m. Tööde teostamine sidevõrgu kaitsevööndis võib toimuda kooskõlastatult Telia Eesti AS järelevalvega. Teila Eesti AS ei võta endale sideehitiste väljaehitamise ega omandamise kohustust.

Ükskõik, milline lahendus liitumiseks valitakse on vajalik välja ehitada sidekanalisatsioon Viljandi tn 82c krundilt Transpordi ja Viljandi tänava ristmikuni (toru osaliselt olemas) ning 2. variandi puhul jätkates piki Viljandi tänavat Loode tänava ristmikuni.

6 Valga-Uulu tee krundil piki maanteed asub Eesti Lairiba Arenduse Sihtasutuse omandisse kuuluv sidevõrgu liinirajatis. Kõik tööd, mis toimuvad rajatise kaitsevööndis tuleb kooskõlastada Eesti Lairiba Arenduse Sihtasutusega. Enne tööde alustamist tuleb tööde teostajal lasta täpsustada mikrotorustiku paigaldussügavus ning tähistada siderajatise täpne asukoht looduses. Eeskätt puudutab see tingimus Viljandi tn 82 krundile rajatava juurdepääsutee ehitust.

Veevarustus

Planeeringuala kruntidest on veevarustuse vajadus Viljandi tn 82c krundil. Krunt on liidetud Valga linna ühisveevärgiga. Selleks on välja ehitatud veetorustik. Planeeringujärgselt jätkatakse sama liitumispunkti kasutamist. Krundisisene ehitiste veevarustus tuleb lahendada iga ehitusprojektiga eraldi.

Reoveekanaliseerimine

Planeeringuala kruntidest on reoveekanaliseerimise vajadus Viljandi tn 82c krundil. Krunt ei ole liidetud Valga linna ühiskanalisatsiooni süsteemi. Krundi piirile on toodud liitumiseks vajalikud ühendused. Liitumiseks ühiskanalisatsiooniga on vaja rajada pumpla koos tagasilöögiklapiga. Enne suubumisel

isevoolsesse kanalisatsioonitorustikku (Transporidi tn 11 krundi juures Transporidi tänaval kanalisatsioonikaev) tuleb paigaldada voolurahusti kaev. Sademe- ja drenaazivee juhtimine reovee kanalisatsioonitorustikku on keelatud. Edasiste projekteerimiste käigus tuleb lahendada hoonete ühendamine võrguga ning rajada reoveekanaliseerimise toimimise tagamiseks pumppla. Tööd tuleb kooskõlastada Asi Valga Vesi.

Sademevee ja pinnasevee ärajuhtimine

Planeeringuala hoonestatavate kruntide (Viljandi tn 82c ja Viljandi tn 82d) sademevesi on ette nähtud immutada kinnistute piires. Sademevee immutamiseks rajada haljasalad lohuga, mis võimaldab sademeveel koguneda ja pinnasesse imbuda. Kui Viljandi tn 82c krundile projekteeritakse kõva kattega platsid ja teed, siis peavad need olema projekteeritud nii, et sadevesi valguks hoonestusalaga piirnevale haljasalale või krundisisesele haljastusele. Juhul, kui projekteeritakse sademevee juhtimine Kelli oja, siis on vajalik paigaldada sademe puhastamiseks õli-mudapüüdur või võtta kasutusele mõni muu puhastuslahendus. Sademevee ja pinnasevee juhtimine reoveekanaliseerimisele on keelatud.

Soojavarustus

Planeeringuala ei asu Valga linna üldplaneeringuga moodustatud kaugkütte piirkonnas. Planeeringuala kruntidest on soojavarustuse vajadus Viljandi tn 82c krundil. Viljandi tn 82c hoonete projekteerimisel kasutatakse soojavarustuse tagamiseks lokaalseid lahendusi.

Tänavavalgustus

Tänavavalgustuse rajamise kohustust juurdepääsuteele detailplaneeringuga ette ei nähta. Valgustuse rajamine on soovituslik, et vähendada kuriteohirmu (vt peatükk 7). Vajaduse ilmnemisel tuleb valgustus lahendada projektiga.

4. Üldplaneeringu muutmise ettepanek

Käesoleva detailplaneeringuga tehakse ettepanek Valga linna üldplaneeringu muutmiseks. Muutmisettepanek on seotud Kelli oja ehituskeeluvööndi vähendamisega kahekümne viielt meetrilt (25 m) kümnele meetrile (10 m). Valga linna üldplaneeringus on ranna ja kalda piiranguvööndid kajastamist leidnud 7. peatükis Piirangud ja planeeringu joonisel nr 6 Piirangud. Üldplaneeringu tabel 4 (leheküljel 26) täiendatakse järgmise tekstiga:

„Kelli oja parempoolse kalda ehituskeeluvööndi ulatus on väiksem kui 25 m kruntidel Viljandi tn 82 ja Viljandi tn 82c. Nende kruntide ulatuses on ehituskeeluvööndi laiuseks 10 m vastavalt Valga linna Viljandi tn 82c ja selle lähiala detailplaneeringule (kehtestatud xx.xx.xxxx. a Valga Vallavolikogu otsusega nr xx)¹⁸.“

Üldplaneeringu joonise nr 6 muudatust illustreerib skeem 5 ja detailplaneeringu joonis nr 3. Punase kriips-punkt joonega on tähistatud vähendatud kalda ehituskeeluvööndi kiht. Ehituskeeluvööndi kiht kantakse muudatusena üldplaneeringu joonisele nr 6 Piirangud.

¹⁸ Valga Vallavolikogu otsuse kuupäev ja number on detailplaneeringu kehtestamise otsuses

5. Tuleohutuse tagamine

Planeeritava ala ja planeeringuala naaberkruntide vahelised kujud on lahendatud siseministri 30.03.2017 määruse nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“ alusel. Tule leviku takistamiseks peab erinevatel kruntidel asuvate hoonete vaheline kaugus olema vähemalt 8m. Käesoleva planeerimisettepaneku tegemisel on arvestatud kujaga ning määratud hoonestusala piires on nõue tagatud. Projekteerimise käigus tuleb täpsustada hoonete tulepüsivusklass ja ehitise kasutamise liigitus tuleohutusest tulenevalt.

Tabel 6. Hoonetele määratud tuleohutusnõuded

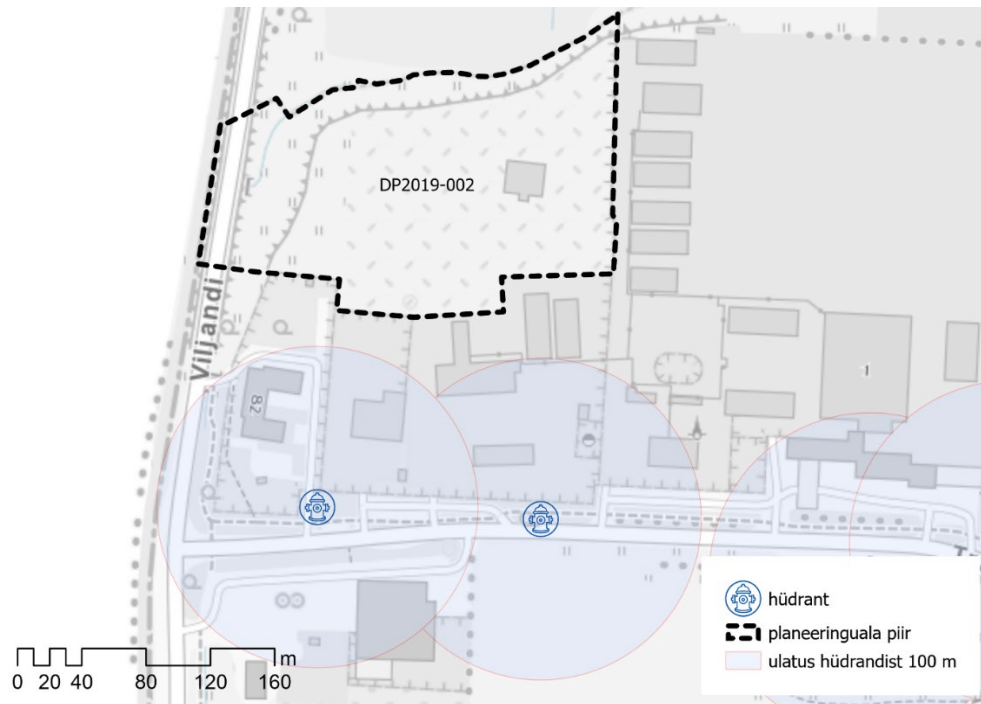
Krundi lähiaadress	Krundi kasutamise sihtotstarve	Ehitise kasutamise liigitus tuleohutusest tulenevalt ¹⁹	Minimaalne tulepüsivusklass ²⁰	Nõuded tuleohutuse tagamiseks
Viljandi tn 82c	Tootmishoone maa (TT)	VI kasutusviis	TP3	Krundil on tagatud kogu hoonestusala piires naaberkrundi hoonetega kuja 8 m. Kui krundile projekteeritakse tootmishoone kahekorruselisena, siis tuleb arvestada tulepüsivusklassiks kõigile hoonetele TP2.
Viljandi tn 82d	Elektrienergia tootmise ja jaotamise ehitise maa (OE)	VI kasutusviis	TP3	Krundil on tagatud kogu hoonestusala piires naaberkrundi hoonetega kuja 8 m.

Planeeringuala hoonetele ja hoonete juurdepääsudele tuleb projekteerimise käigus tagada päästetööde meeskonna pääs ehitise iga väljapääsu juurde ning tagada hoonetele piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahendiga. Kuna planeeringuala planeerimisettepaneku tegemisel on arvestatud, et ala hakkavad kasutama veokid, siis on tagatud ka liikumisruumid tuletõrjeautole ning teedel on ilmastikukindel katend.

Planeeringualal ei ole praegu tehnilis-majanduslikel kaalutlustel tagatud tuletõrje veevarustus. Lähim hüdrant asub Transpordi tänaval Transpordi tn 9 krundi ees (skeem 8). Planeeringuala jääb nimetatud hüdrandist umbes 450 m kaugusele, kui arvestada päästemeeskonna taktikaliselt loogilist sisenemisteed (planeeritud juurdepääsu, mis saab olema Viljandi tn 82c peamiseks juurdepääsuks). Lähimast hüdrandist on tagatud väliskustutusvee normhulk 15 l/s.

¹⁹ Siseministri 03.2017 määruse nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“ Lisa 1

²⁰ Siseministri 03.2017 määruse nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“ Lisa 2



Skeem 8. Planeeringuala lähiumbruse hüdrandid (Aluskaart: Halltoonides kaart, Maa-amet, 2019)

Kuniks ei ole tagatud Viljandi tn 82c ehitiseväline tuletõrjeevõrk hüdrantide kaudu, tuleb rajada Viljandi tn 82c krundile tehnilik tuletõrjeevõrk vajaliku kustutusvee hulga hoidmiseks aastaringelt, koos tuletõrje veevõtukohtaga. Planeeringu joonisle nr 5 näidatud tuletõrje veevõtukohta tuleb täpsustada projekteerimise käigus. Tuletõrjeevõrk projekteerimisel tuleb lähtuda Viljandi tn 82c hoonete kasutusviisist ja minimaalsest tulepüsivusklassist. Kui projekteeritakse kõrgema tulepüsivusklassiga hooned, siis on kasutatavad vastavad normvooluhulgad²¹.

6. Planeeringu elluviimisega kaasnevate asjakohaste mõjude hindamine ja keskkonnamõjude seadmine

Koos detailplaneeringu algatamisega jäeti algatamata sama detailplaneeringu keskkonnamõju strateegiline hindamine, sest kavandatava tegevusega ei kaasne olulist mõju keskkonnale. Detailplaneeringuga kaasneva keskkonnamõju kohta on koostatud eelhindang²². Koostatud eelhindangu kohaselt ei kaasne detailplaneeringuga kavandatu elluviimisel olulist keskkonnamõju, mis võiks ületada tegevuskoha keskkonnataluvust, põhjustada keskkonna pöördumatuid muutusi või seada ohtu inimese tervise ja vara. Planeerimisettepanek toetab Rükkelitootmis- ja ettevõtlusala eesmärke. Detailplaneeringu tegevustel puudub oluline mõju valguse, soojuse, kiirguse, lõhna ning õhusaaste osas. Jäätmete, müra ja vibratsioon võivad suureneada mõningal määral ainult ehitusperioodi ajal. Nimetatud mõjud on ajutised, valdavalt vaid ehitusaegsed ning kaovad peale ehituse lõppemist. Võttes kasutusele vastavaid meetmeid ehitustöödel, on võimalik leevendada negatiivseid mõjusid ja minimaliseerida õnnetuste ilmumise võimalust. Kavandatavate tegevustega ei kaasne ka kumulatiivset ega piiriülest mõju.

²¹ Eesti Standard EVS 821-6:2012+A1+A2, Ehitise tuleohutus. Osa 6:Tuletõrjeevõrku, Eesti Standardikeskus (Tabel 2, lk 13)

²² Valga Vallavolikogu 30.08.2019 otsuse nr 120 Lisa 2

Arvestades asjaoluga, et Viljandi tn 82c krundi maakasutuse sihtotstarbeks on määratud võimaliku välismõjuta (häiringuta) tootmishoone maa, siis tuleb arvestada, et ükskõik milline tootmisettevõtte krundil tegutseb peavad välisõhu mõjud olema kontrollitud (saasteainete heited, inimtegevuse poolt tekitatav müra, ning ebameeldiv või ärritava lõhnaga ainete heited). Seda eelkõige naabruses asuva koolimaja tõttu. Haridusasutuse töö peab sujuma häiringuteta. Viljandi tn 82c krundilt tulenev müra ei tohi ükskõik millise tegevuse käigus ületada Viljandi tn 82 krundil müra normtaseme sihtväärtust 50 dBA. Krundi igakordne omanik peab tagama, et müra sihtväärtust ei ületata. Eranditeks on perioodilised ehitustööd.

Majandusliku mõjuna on märkimisväärne välja tuua, et planeeritud tegevuste ja planeerimisettepaneku realiseerimist on mõningal määral mõjutatud ettevõtluskeskkond ja ettevõtete tegevus. Üheltpoolt parandatakse ühe krundi juurdepääsetavust ja investeerimisvõimalusi, teiselt poolt vähendatakse teiselt krundilt läbisõidu koormust ning vähendatakse läbisõiduga kaasnevaid kitsendusi krundi otstarbekamaks majandamiseks. Eeldatavalt parenevad piirkonna kruntide kasutusvõimalused ning seeläbi ettevõtete teenuste osutamise võime või tootmisvõimekus, mis omakorda võib tuua kaasa mõningate uute töökohtade tekke Valga tööturule.

Arvestades planeeringu eesmärgiga ja sisuga, siis ei saa täheldada kaasnedu võivaid olulisi sotsiaalsed ja kultuurilisi mõjusid.

7. Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine

Kuritegevuse riskide vähendavate nõuete ja tingimuste seadmisel on arvestatud planeeringuala füüsilise keskkonna peamiste teguritega (nt piirkonna üldine olemus ja maakasutus, ehitatud piirkonna vorm ja tihedus jne). Planeeringuala olemasoleva olukorra analüüs on toodud peatükis 2.1.

Projekteerimisel, ehitamisel ja hilisemal kasutamisel on planeeritaval alal turvalisuse tagamiseks vajalikud järgmised meetmed, mis aitavad kuritegevuse ennetamist tootmisaladel:

- **Territoriaalsus** – loodud ruum süvendab ruumiga seotud peremehetunnet (avalik, poolavalik ja privaatne ruum). Viljandi tn 82c krunt on privaatne ruum. Privaatse ruumi selgeks eristamiseks rajatakse krundi perimeetrile või projekteerimise käigus väljavalitud asukohta piirdeaed. Juurdepääsutee asub Viljandi tn 82 krundil, millel asub ka koolihoone. Tegemist on poolavaliku krundiga. Koolimaja õueala on aiaga piiratud ja selgesti arusaadav. Ülejäänud krundi osa on avatud. Planeeringuga ei tehta ettepanekut ala piiramiseks, kuna sellel osal kuritegevuse ennetamiseks saab kasutada teisi meetmeid.
- **Loomulik järelevalve** – Arvestades asjaoluga, et tegemist on tootmis- ja ettevõtlusalaga ning eeldatavalt toimuvad krundil tegevused tööajal, väljaspool tööaega krundi kasutus ja seal liikuvate inimeste hulk on väiksem, siis tuleb krunt hästi valgustada. Valgustuse rajamine on soovituslik ka juurdepääsuteele. Hea nähtavus ja valgustus vähendavad kuriteohirmu. Kuritegevuse ennetamisel on sellistel kruntidel abiks ka kaamerate paigaldamine järelevalve teostamiseks.
- **Loomulik juurdepääsukontroll** – Selle meetme eesmärk on täiendada füüsilist turvalisust. Juurdepääsukontroll tagab ülevaate alale ja hoonetesse sisenejate ja sealt väljujate üle ja piirab alal soovimatute inimeste viibimist. Krunt tuleb selgelt piiritleda ning krundile sisenemise kohad peavad olema selgesti eristatavad ja nähtavad. Selle kaudu vähendatakse ebasoositud isikute juurdepääsu- ja põgenemisteid. Samas on oluline tähelepanu pöörata ka krundi sisesele liikumisele. Krundi tsoonideks jagamine administratiiv- või büroo hoone piirkond, kus on rohkem

- liikumist ja tootmisala, kus liikuvate inimeste hulk peab olema kontrollitud. Alade selgeks eristamiseks saab kasutada loogilisi ja hästi tajutavaid liikumisteid (katendi materjal) ja haljastust.
- **Hooldus** – Kruunt peab olema hooldatud. Halvas seisukorras kruunt viitab omanike poolsele vähestele kontrollile ning tõenäolisemale leppimisele vandalismi ja korrarikumisega ning samas ka omaniku vähest huvi oma kinnistul ja ümbruskonnas toimuva vastu. Hooldus on keskne tegevus nähtavuse säilitamiseks, et tagada järelevalvevõimalus, et tagada ruumielementide kaitstus ning luua hooldatavuse- ja peremehetunnet.
 - **Sihtmärgi kindlustamine** – Selle meetme eesmärk on tagada füüsiline turvalisus ja kujundus, mille abil saab rakendada hoonesse sisenemist ja vandalismi. Seega tuleb hoonete ja rajatiste projekteerimisel pakkuda välja ehitamiseks kestvaid ja kvaliteetseid materjale.
 - **Positiivse kasutuse hõlbustamine** – planeeringuga antakse alale kasutamistingimused. Positiivset kasutust soosib asjaolu, kui planeeringuala hakatakse ka eesmärgipäraselt ja aktiivselt kasutama.

8. Servituutide vajadus

Detailplaneeringu joonisele nr 6 Tehnovõrkude ja kitsenduste joonis on kantud olemasolevad ja planeeritud ehitistest tulenevad servituudid. Servituutide vajadust on hinnatud planeeringuala piires. Erandiks on planeeringualaga piirnev Transpordi tn 9 kruunt Viljandi tn 82d krundile juurdepääsu tagamiseks.

Servituut on asjaõiguslik kasutusõigus, mille puhul õigustatud isikul on ühel või teisel viisil õigus võõrast kinnisasja kokkulepitud ulatuses kasutada ning kinnisasja omanikul lasub kohustus taluda õigustatud isiku tegevust oma kinnisasjal. Krundile, kuhu on planeeritud tehnovõrke või -rajatisi seatakse isiklik kasutusõigus või määratakse kinnisasja omanikule talumiskohustus, kui tehnovõrk või -rajatis ehitatakse avalikes huvides ning vastab asjaõigusseaduse § 158¹ sätestatud tingimustele. Olemasolevate tehnovõrkude või -rajatiste seadustamiseks on vajalik sõlmida isiklik kasutusõigus, kui vastav asjaõigusleping ja kinnistusraamatu mäрге senini puudub. Tehnovõrkudele ja -rajatistele määratakse ehitise kaitsevööndi ulatuses servituudi vajadus. Kaitsevööndi ulatus täpsustatakse projekteerimise käigus.

Servituutide vajaduse määramisel on lähtutud ökonoomsete huvide tasakaalustamisest ja optimaalseima lahenduse leidmisest, et tagada planeeringuala terviklik toimimine. Vajaduse ilmnemisel ei ole välistatud täiendavad või teistsugused omanike vahelised servituudikokkulepped. Kokkulepped peavad olema sõlmitud notariaalselt (asjaõiguslik kokkulepe). Planeerimisettepanekust tulenevad servituutide seadmise vajadused on järgmised:

Viljandi tn 82 krundil:

- Reaalservituut – Viljandi tn 82 krundi (teeniv kinnistu) osa tuleb koormata reaalservituudiga, et tagada Viljandi tn 82c krundile (valitsev kinnistu) juurdepääs avalikult kasutatavalt Viljandi tänavalt. Servituudiga koormatava ala pindala on 1432 m².
- Reaalservituut – Viljandi tn 82 krundi (teeniv kinnistu) osa koormatakse reaalservituudiga, kui Viljandi tn 82d krundile (valitsev kinnistu) ei ole võimalik põhjendatud juhul juurdepääsu tagamine läbi Transpordi tn 9 krundi. Servituudiga koormatav ala lepitakse kokku krundi omanike vahel.

Viljandi tn 82c krundil:

- Reaalservituut – Viljandi tn 82c krundi (teeniv kinnistu) osa tuleb koormata reaalservituudiga, et tagada Viljandi tn 82d krundile (valitsev kinnistu) juurdepääs avalikult kasutatavalt Transpordi

tänavalt läbi Transpordi tn 9 krundi. Kui Viljandi tn 82d krundi juurdepääs lepitakse kokku läbi Viljandi tn 82 krundi, siis koormatakse reaalservituudiga Viljandi tn 82c vastavad osad, et juurdepääs oleks tagatud.

- Isiklik kasutusõigus – Viljandi tn 82c krundil asub Elektrienergia OÜ kõrgepinge kaabel. Vajadusel seatakse servituut olemasoleva rajatise talumiseks. Servituudiga koormatava ala pindala on 100 m².

Transpordi tn 9:

- Reaalservituut – Transpordi tn 9 krundi (teeniv kinnistu) osa tuleb koormata reaalservituudiga, et tagada Viljandi tn 82d krundile (valitsev kinnistu) juurdepääs avalikult kasutatavalt Transpordi tänavalt. Servituudiga koormatav ala lepitakse kokku krundi omanike vahel.

9. Detailplaneeringu elluviimiskava

Kehtestatud detailplaneering määrab planeeringuala edaspidise maakasutuse ja on aluseks ehitusprojektide koostamiseks ning maakorralduslike toimingute läbiviimiseks. Edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigi kehtivatele seadustele, projekteerimismõistetele ja heale projekteerimistavale.

Planeeringuga kavandatud Viljandi tn 82c ja Viljandi tn 82d krundi ehitusõigus realiseeritakse krundi igakordse omaniku poolt. Detailplaneeringuga määratud Viljandi tn 82c ehitusõiguse elluviimise eelduseks on detailplaneeringuga planeeritud juurdepääsutee rajamine Viljandi tänavale koos servituudi seadmisega Viljandi tn 82 krundile. Tee rajamine on Viljandi tn 82c igakordse omaniku kohustus. Riigitee alusele maale ulatuv ristumiskoht saab kuuluma riigitee koosseisu, mille osas omaniku ülesandeid täidab Maanteeamet. Maanteeamet ei võta endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks.

Planeeritud juurdepääsutee ehitamise alternatiiviks on servituudi kokkuleppe sõlmimine üle Transpordi tn 9 krundi. Kokkuleppe saavutamisel langeb ära vajadus investeerida juurdepääsutee ehitusse ja sellega seotud servituudi vajadus.

Kui Viljandi tn 82c krundile juurdepääsu tagamiseks vajalikke kokkuleppeid ei suudeta sõlmida, siis osutub võimatuks planeeringulahenduse realiseerimine.

Peatüki 3.1 alalõigu planeeritava ala krundijaotus toodud piiride muutmise ettepanek ei ole ehitusõiguse ja juurdepääsutee ehitamise eelduseks. Krundi kasutus- ja ehitustingimuste määramisel on arvestatud ka võimalusega, et krundi piire ei muudeta. Ka piirimuudatuse tegemata jätmise korral ei ole määratud ehitus- ja kasutustingimused ning haljastamise põhimõtted vastuolus Valga linna üldplaneeringuga. Samuti on detailplaneeringu terviklahendus elluviidav ilma piirimuudatusega.

Kõikide tehnovõrkude ja -rajatiste talumiseks tuleb seada servituut ja sõlmida asjakohased notariaalsed lepingud ning teha vastavasisuline kanne kinnistusraamatusse.

Kuna detailplaneeringuga ei kavandata avalikke rajatise, siis on detailplaneeringukohaste rajatiste (tee ja sellega seonduvad rajatised, haljastus, välisvalgustus ning tehnorajatised) väljaehitamise kohustus krundi igakordsel omanikul.

Kehtestatud detailplaneeringu elluviimisega ei tohi kolmandatele isikutele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada et, ehitatavad ehitised ei kahjusta naaberkinnistute kasutamise võimalusi, ei ehitamise

perioodil ega ka hilisema kasutuse käigus. Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud hüvitab ehitise igakordne omanik, kelle poolt kahju põhjus lähtus.

10. Planeeringu koostamise alused, uuringud ja allikad

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Valga Vallavolikogu 30.08.2019 korraldusega nr 120 ja sama korraldusega kinnitatud planeeringu lähteseisukohad. Samuti on detailplaneeringu koostamisel läbi vaadatud ja planeeringu koostamisel arvestatud ametkondade ettepanekutega lähteseisukohtadele.

Planeeringu jooniste ja skeemide koostamisel on kasutatud järgmisi andmeallikaid, aluskaarte ja -plaane:

- Maa-ameti põhikaart,
- Maa-ameti halltoonides kaart,
- Maa-ameti ortofoto,
- Maa-ameti ajaloolised ortofotod,
- Esri aluskaardid,
- Ehitised, Eesti topograafia andmekogu, Maa-amet, 2019,
- Haldus ja asustusjaotus, Maa-amet, 2019,
- Valga linna digitaalkaart,
- Rakendusgeodeesia ja Ehitusgeoloogia Inseneribüroo OÜ poolt koostatud topo-geodeetiline uurimustöö (töö nr TT-5327T, september 2019),
- Tinter-Projekt OÜ poolt koostatud Valga linna, Viljandi tn 82c juurdepääs riigimaanteele nr 6 Valga-Uulu, Põhiprojekt (töö nr 17-19-TP, juuli 2019).

Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud järgmiste planeeringute ja projektidega:

- Valga Linnavolikogu 25.05.2007. a määrusega nr 6 kehtestatud Valga linna üldplaneering,
- Tõlliste Vallavolikogu 17.06.2006. a määrusega nr 9 kehtestatud Tõlliste valla üldplaneering,
- Valga Linnavolikogu 15.12.2000. a otsusega nr 49 kehtestatud Valga linnas Transpordi 1 kinnitu detailplaneering (nr DP 2000-007),
- Valga Linnavolikogu 25.08.2000. a otsusega nr 27 kehtestatud Valga maanteetranspordikeskuse detailplaneering Transpordi 1 (nr DP 1999-006),
- Tinter-Projekt OÜ poolt koostatud Valga linna, Viljandi tn 82c juurdepääs riigimaanteele nr 6 Valga-Uulu, Põhiprojekt (töö nr 17-19-TP, juuli 2019).

Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud järgmiste seaduste, õigusaktide, standardite ja juhenditega

- Atmosfääriõhu kaitse seadus¹,
- Planeerimisseadus,
- Ehitusseadustik,
- Liiklusseadus¹,
- Looduskaitse seadus¹,
- Maakatastriseadus,
- Majandus- ja taristuministri 05.06.2015. a määrus nr 57 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused“,

- Majandus- ja taristuministri 25.06.2015. a määrus nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“,
- Majandus- ja taristuministeri 05.08.2015. a määrus nr 106 „Tee projekteerimise normid“,
- Keskkonnaministri 16.12.2005. a määrus nr 76 „Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus“,
- Keskkonnaministri 16.12.2016. a määrus nr 71 Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“,
- Siseministri 30.03.2017. a määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrjevee veevarustusele“,
- Eesti Standard EVS 843:2016, Linnatänavad, Eesti Standardikeskus,
- Eesti Standard EVS 812-7:2018, Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded, Eesti Standardikeskus,
- Eesti Standard EVS 821-6:2012+A1+A2, Ehitise tuleohutus. Osa 6:Tuletõrjevee veevarustus, Eesti Standardikeskus,
- Eesti Standard EVS 809-1:2002, Kuritegevuse ennetamine Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine,
- A. Levald, J. J. Sibul, M. Proosa jne, 2016 CPTED käsiraamat politseinikele,
- Päästeamet, 2015 Planeerimisseadusest ja ehitusseadustikust tulenevad kooskõlastused Päästeametiga,
- Keskkonnaministeerium, 2017 Keskkonnamõju strateegilise hindamise käsiraamat,

Detailplaneeringu illustreerimiseks kasutatud fotod on planeerija jäädvustatud, kui ei ole märgitud teisiti.

DETAILPLANEERINGU JOONISED

1. Situatsiooniskeem ja kontaktvöönd
2. Olemasolev olukord
3. Planeeringu põhijoonis
4. Kruntimine
5. Tehnovõrkude ja kitsenduste joonis
6. Linnaehituslik lahendus (illustreeriv joonis)

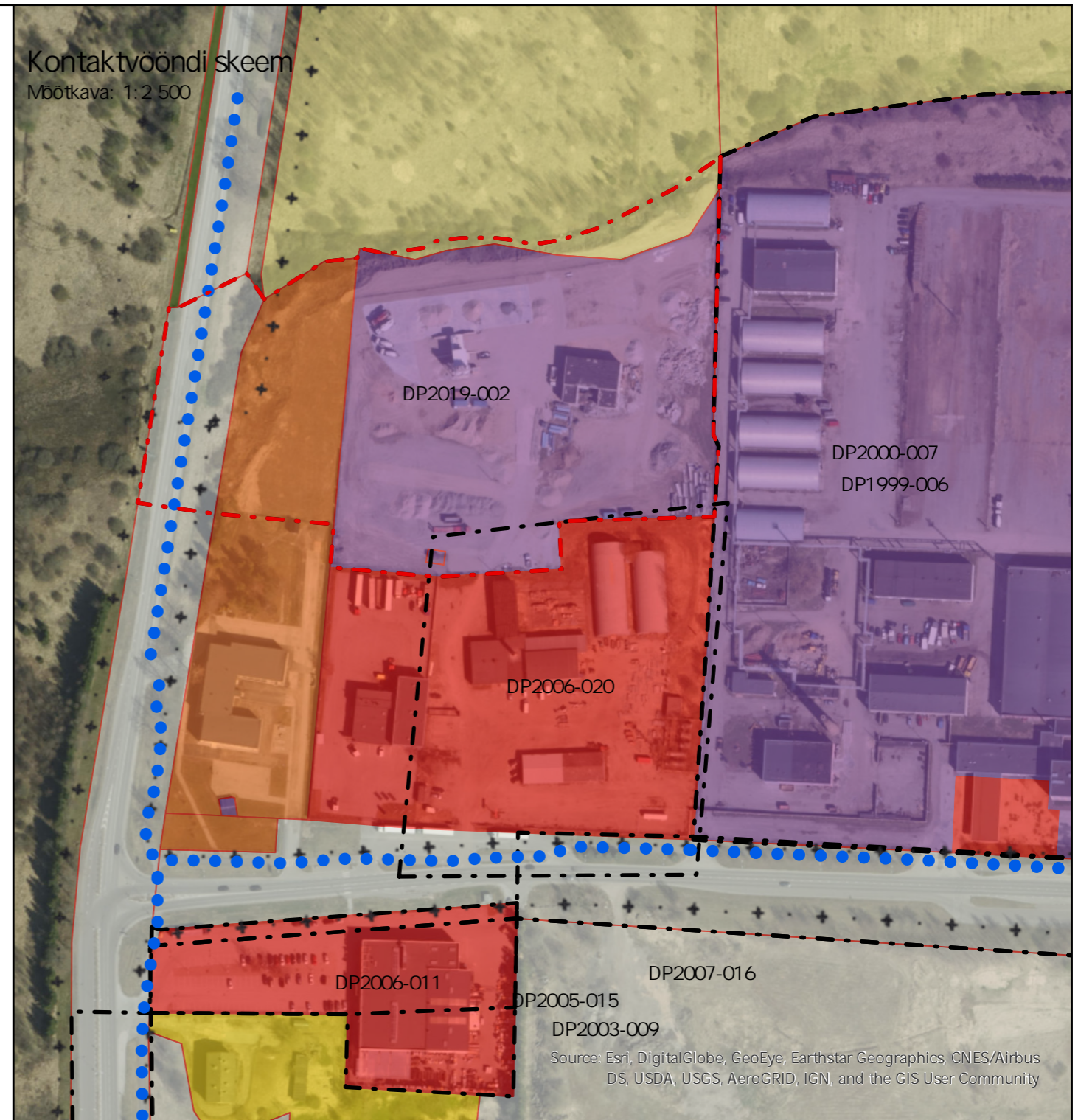
Situatsiooniskeem

Mõõtkava: 1:5 000



Kontaktvööndi skeem

Mõõtkava: 1:2 500



Source: Esri, DigitalGlobe, GeoEye, Earthstar Geographics, CNES/Airbus DS, USDA, USGS, AeroGRID, IGN, and the GIS User Community

Leppemärgid

- planeeringuala
- haridusteenus
- kaubandus
- sporditeenused
- ühistransport

- kehtestatud detailplaneering koos numbriga (nt DP2006-011)
- jalg- ja jalgrattatee
- avalikult kasutatava tee/tänaava kaitsevöönd

katastriüksuse sihtotstarve

- Elamumaa
- Maatulundusmaa
- Riigikaitsemaa
- Sihtotstarbeta maa
- Tootmismaa
- Transpordimaa
- Ärimaa
- Ühiskondlike ehitiste maa

Detailplaneeringud on avaldatud planeeringute registris
http://www.tarkvarastudio.ee/valga/atlas.phtml?menu_id=plan&nmapwidth=1

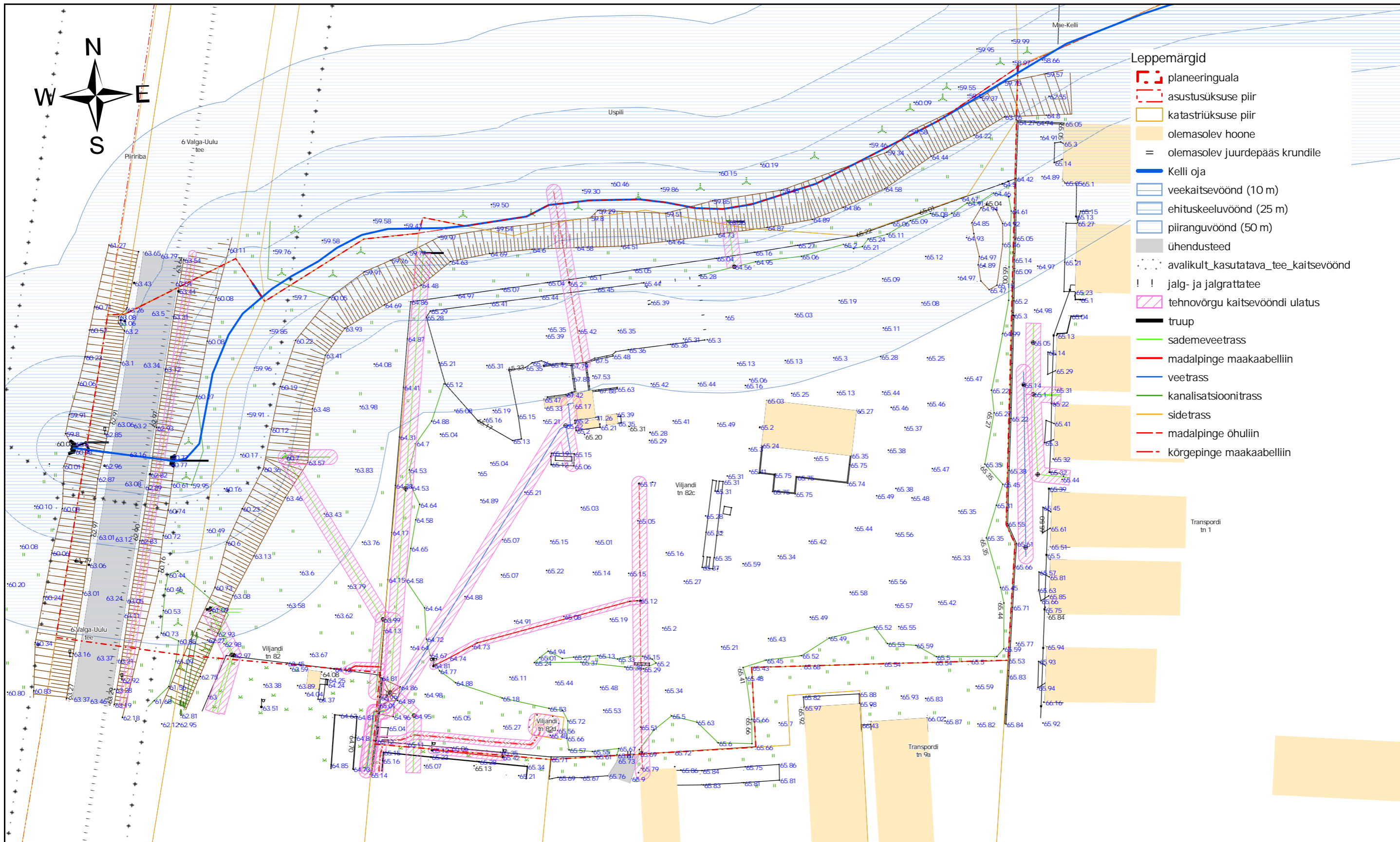


Valga Vallavalitsus
 Puiestee tn 8
 Valga linn
 Valga vald 68203
 valga@valga.ee
 tel 766 9900

Planeeringu koostaja
 Lenna Hingla

Kuupäev
 15.04.2020

Töö nimetus Valga linna Viljandi tn 82c ja selle lähiala detailplaneering	
Joonis Situatsiooni- ja kontaktvööndi skeem	
Töö nr DP 2019-002	Joonise nr 1
Mõõtkava M 1:5000 ja M 1:2500	



- Leppemärgid**
- planeeringuala
 - asustusüksuse piir
 - katastriüksuse piir
 - olemasolev hoone
 - olemasolev juurdepääs krundile
 - Kelli oja
 - veekaitsevöönd (10 m)
 - ehituskeeluvöönd (25 m)
 - piiranguvöönd (50 m)
 - ühendused
 - avalikult kasutatava tee kaitsevöönd
 - jalg- ja jalgrattatee
 - tehnovõrgu kaitsevööndi ulatus
 - trupp
 - sademeveetrass
 - madalpinge maakaabelliin
 - veetrass
 - kanalisatsioonitrass
 - sidetrass
 - madalpinge õhuliin
 - kõrgepinge maakaabelliin

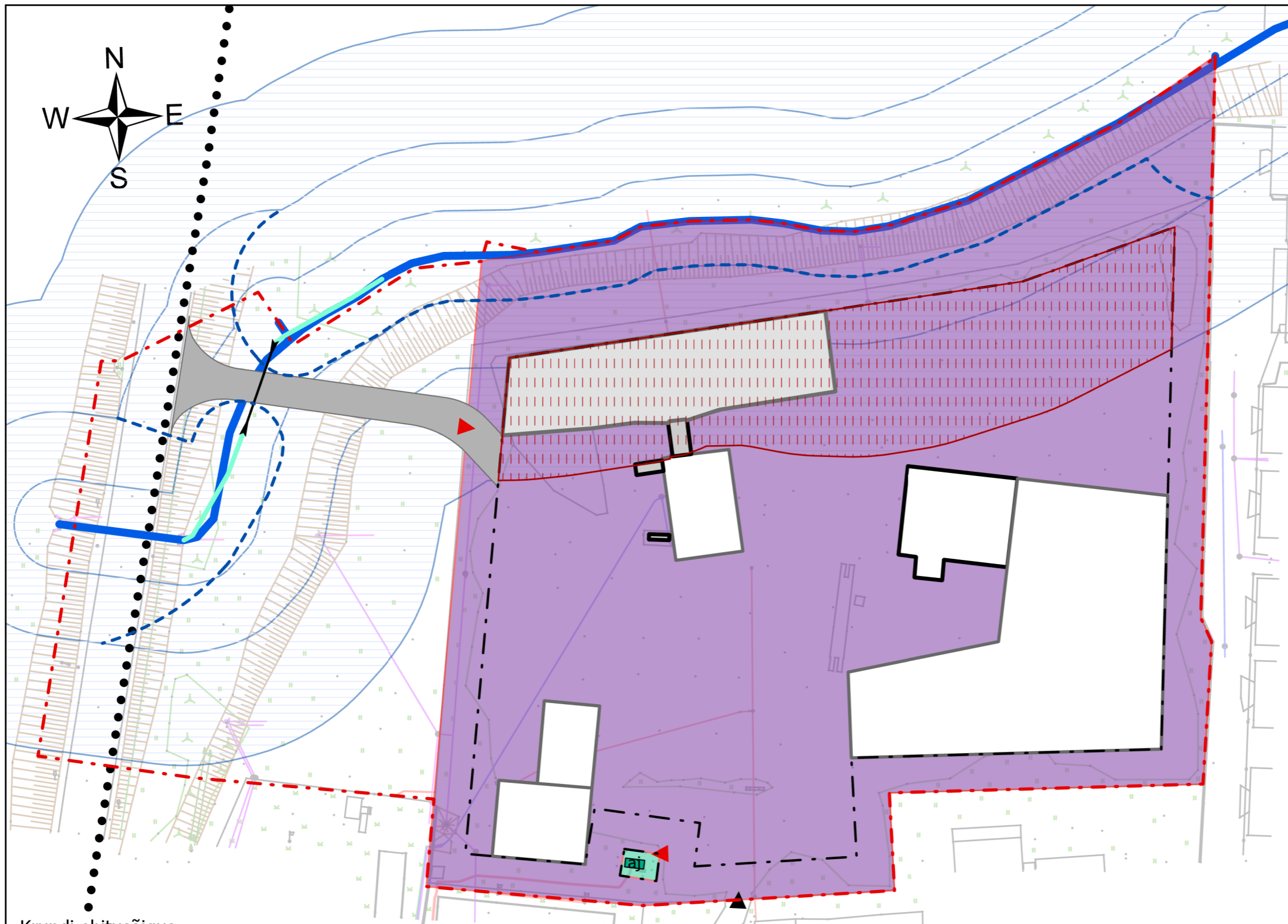
MÄRKUSED: Koordinaadid L-EST 97 süsteemis ja kõrgused on EH2000 süsteemis
 Käesolevas töös on kasutatud geoidi mudelit; "Eilmann, A.; Märdla, S.; Oja, T.:
 Eesti geoidi mudel EST-GEOID 2017. Tallinna Tehnikakool 2017."

 REIB ADDRESS: A. ADAMSONI 26, 10137 TALLINN tel. 661 3742, reib@reib.ee, www.reib.ee MTR Reg. nr EG10434933-0001	TÖÖ NR. TT-5327T 2019		
	TÖÖ NIMI: Valga, Viljandi 82c ja lähiala topo-geodeetilised uurimistööd		
	OBJEKT: Valga, Viljandi 82c ja lähiala detailplaneering		
	ASUKOHT: VALGA MAAKOND	LEHT	LEHTI
Teostas M.Tammemets EKR 09.2019	1	1	1:500
Teostas R.Sampere EKR 09.2019	VALGA VALD VALGA LINN VILJANDI TN 82C		
Kontrollis M. Tivoja EKR 139759	JOOIS: MAA-ALA PIAAN TEHNOVÕRKHUDEGA		
Rakendusgeodeesia ja Ehitusgeoloogia Inseneribüroo OÜ Tartu Geodeesiaosakond			

Valga Vallavalitsus
 Puiestee tn 8
 Valga linn
 Valga vald 68203
 valga@valga.ee
 tel 766 9900

Planeeringu koostaja	Lenna Hingla
Kuupäev	18.12.2019

Töö nimetus	Valga linna Viljandi tn 82c ja selle lähiala detailplaneering	
Joonis	Olemasolev olukord	
Töö nr	DP 2019-002	Joonise nr 2
Mõõtka	M 1:1000	



- ### Leppemärgid
- planeeringuala
 - tootmishoone maa
 - elektrienergia tootmise ja jaotamise ehitise maa
 - krundi hoonestusala
 - planeeritud hoone asukoht
 - planeeritud rajatise asukoht
 - säilitatav hoone
 - säilitatav rajatis
 - juurdepääsutee
 - olemasolev juurdepääs krundile
 - planeeritud juurdepääs krundile
 - tehnovõrgu ja -rajatise asukoht
 - piiranguvööndist lähtuv tingimusega ala
 - Kelli oja
 - truup
 - jalg- ja jalgrattatee
 - ehituskeeluvööndi muutmistepanek
- ### kalda piirangud
- veekaitsevöönd (10 m)
 - ehituskeeluvöönd (25 m)
 - piiranguvöönd (50 m)


Krundi ehitusõigus

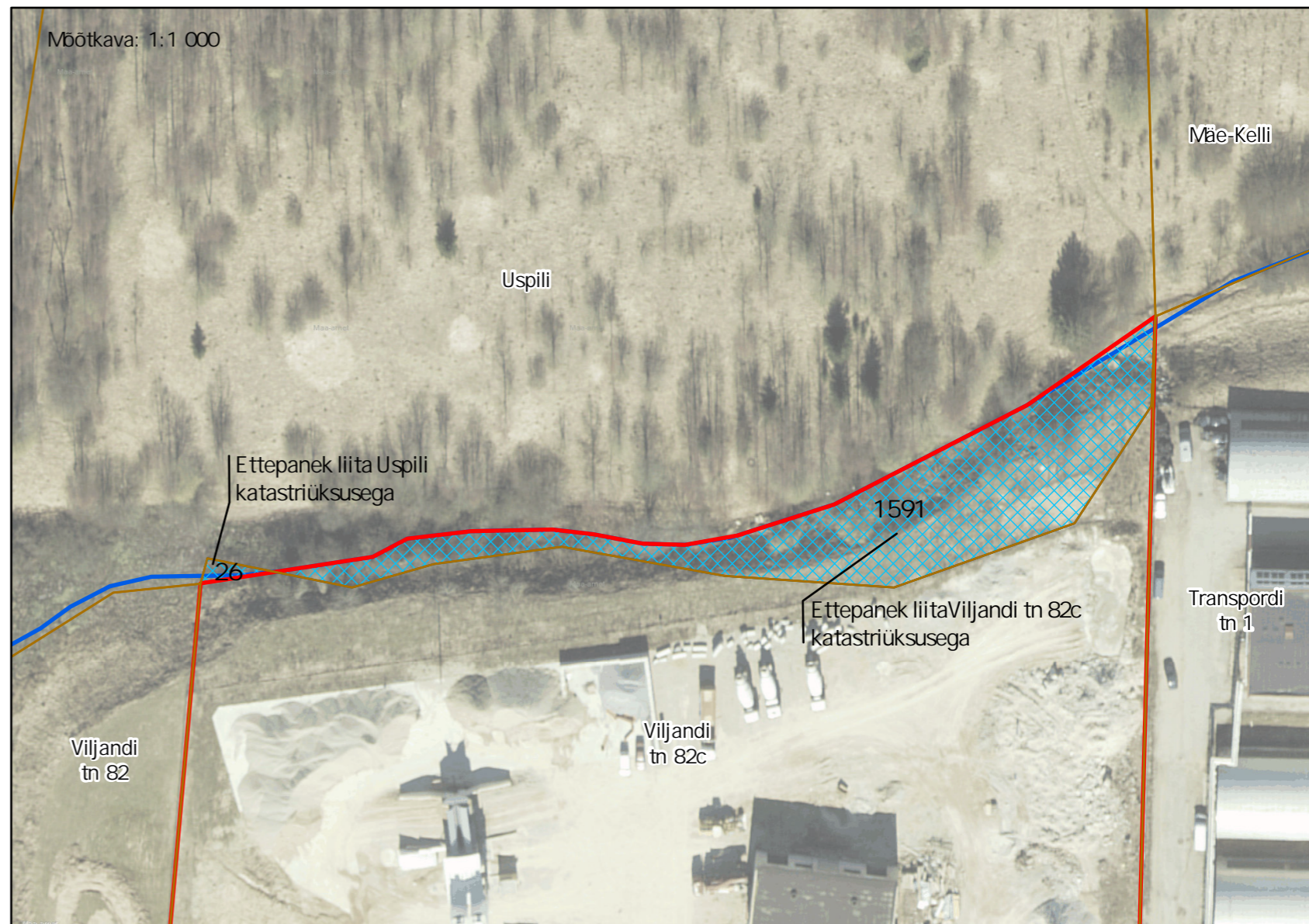
Lähiaadress	Krundi kasutamise sihtotstarve	Hoonete suurim lubatud arv krundil	Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind ³ (m ²)	Hoonete suurim lubatud kõrgus (m)/ absoluutkõrgus (m)
Viljandi tn 82c	Tootmishoone maa (TT)	5	6500	14/ 80
Viljandi tn 82d	Elektrienergia tootmise ja jaotamise ehitise maa (OE)	1	48	5/ 71
Viljandi tn 82 6 Valga-Uulu tee	Ehitusõigust detailplaneeringuga ei määrata			

Täiendavad tingimused:

- Tootmishoone maa tegevused peavad olema võimaliku kahjuliku välismõjuta (häiringuta).
- Detailplaneeringuga on lubatud Viljandi tn 82c krundile kõrval kasutus 25% ulatuses ärilisel eesmärgil (vt peatükk 3.1).
- Oja kaldast tulenev piiranguvöönd on Viljandi tänav 82c krundil määratud tingimusega alaks. Alal ei ole lubatud jäätmete töötlemiseks ja ladustamiseks vajalike ehitiste püstitamine.
- Viljandi tn 82c krundi hoonete üksikute osade või eraldiseisvate rajatiste suurim lubatud kõrgus on kuni 28 m (absoluutkõrgus kuni 93,5 m).

*16.04.2020 koostatud joonist nr 3 on korrigeeritud ehituskeeluvööndi muutmistepaneku osas Keskkonnaameti ettepanekul 19.01.2021 (Keskkonnaameti 14.01.2021 kiri nr 7-12/20/119331-3)

 Valga Vallavalitsus Puiestee tn 8 Valga linn Valga vald 68203 valga@valga.ee tel 766 9900	Planeeringu koostaja Lenna Hingla	Töö nimetus Valga linna Viljandi tn 82c ja selle lähiala detailplaneering	
	Kuupäev 19.01.2021	Joonis Planeeringu põhijoonis	
		Töö nr DP 2019-002	Joonise nr 3
		Möötkava M 1:1000	



Leppemärgid

- katastriüksuse piir (Katastriüksuse piirid: Maa-amet 05.03.2020)
- krunt
- kruntimine (vahetatavad maatükid)
- Kelli oja

Planeeringuga tehakse ettepanek Uspili ja Viljandi tn 82c katastriüksuste vahelise piiri muutmiseks. Vahetatavate maaüksuste suurused on 26 m² ja 1591 m². Planeeringuga tehtud piiride muutmise ettepanek ja vahetatavate maatükkide suurused on ligikaudsed. Täpsed andmed ja suurused selguvad peale maakorraldustoimingu läbiviimist.

Lähiaadress	Katastritunnus	Registreeritud pindala	Planeeritud pindala
Uspili	82001:003:0300	9,09 ha	8,93 ha
Viljandi tn 82c	85401:001:2230	22518 m ²	24083 m ²



Valga Vallavalitsus
Puiestee tn 8
Valga linn
Valga vald 68203
valga@valga.ee
tel 766 9900

Planeeringu koostaja
Lenna Hingla

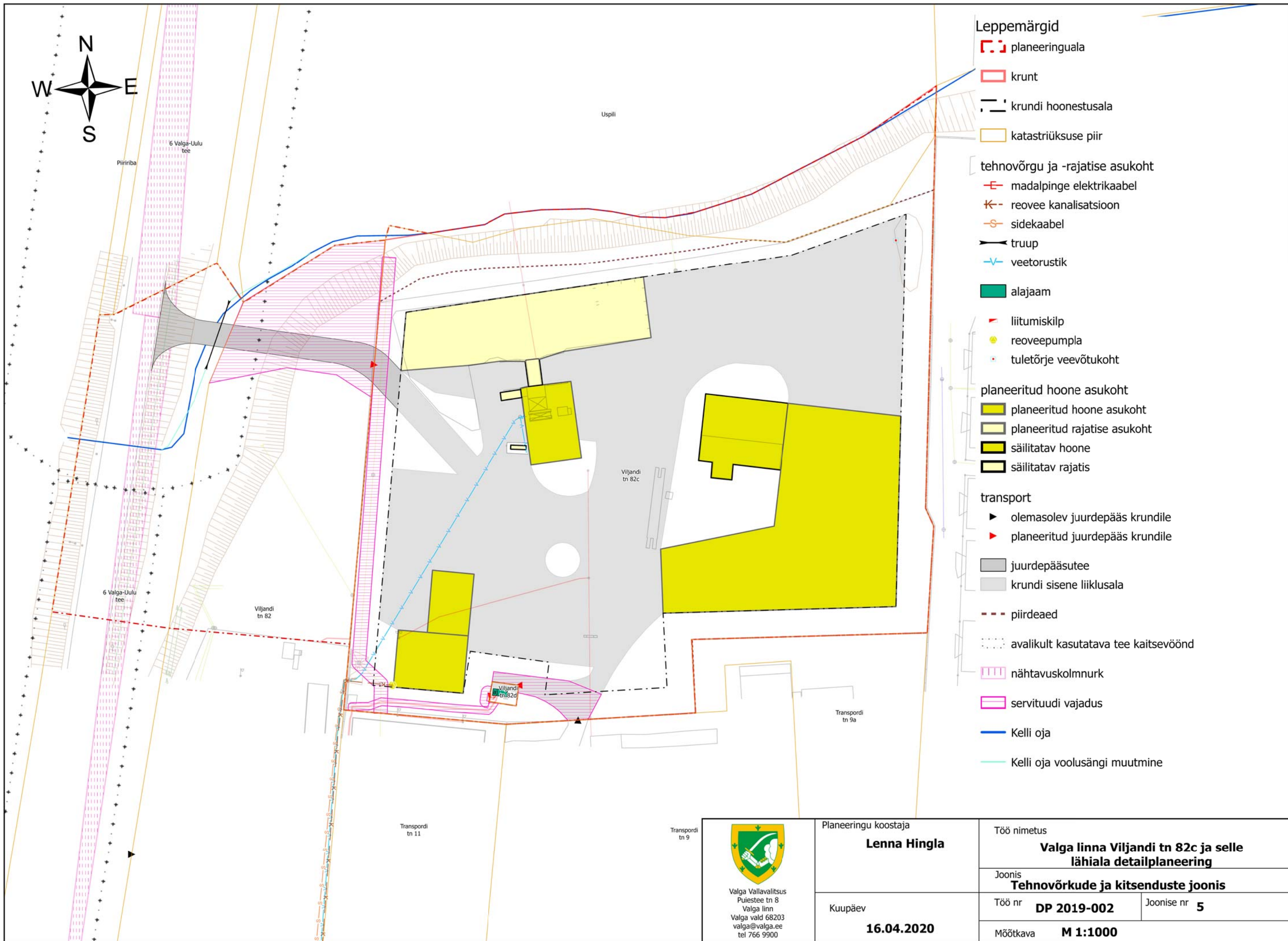
Kuupäev
29.05.2020

Töö nimetus
Valga linna Viljandi tn 82c ja selle lähiala detailplaneering


Joonis
Kruntimine

Töö nr DP 2019-002 Joonise nr 4

Möötkava M 1:3000 ja M 1:1000



- Leppemärgid**
- ⬜ planeeringuala
 - ▭ krunt
 - krundi hoonestusala
 - katastriüksuse piir
- tehnovõrgu ja -rajatise asukoht**
- E— madalpinge elektrikaabel
 - K— reovee kanalisatsioon
 - S— sidekaabel
 - > truup
 - V— veetorustik
- alajaam**
- ▶ liitumiskilp
 - reoveepumpla
 - tuletõrje veevõtukoht
- planeeritud hoone asukoht**
- planeeritud hoone asukoht
 - planeeritud rajatise asukoht
 - säilitatav hoone
 - säilitatav rajatis
- transport**
- ▶ olemasolev juurdepääs krundile
 - ▶ planeeritud juurdepääs krundile
 - juurdepääsutee
 - krundi sisene liiklusala
 - piirdeaed
 - avalikult kasutatava tee kaitsevöönd
 - nähtavuskolmnurk
 - servituudi vajadus
 - Kelli oja
 - Kelli oja voolusängi muutmise

 Valga Vallavalitsus Püestee tn 8 Valga linn Valga vald 68203 valga@valga.ee tel 766 9900	Planeeringu koostaja	Töö nimetus	
	Lenna Hingla	Valga linna Viljandi tn 82c ja selle lähiala detailplaneering	
	Kuupäev	Joonis	
	16.04.2020	Tehnovõrkude ja kitsenduste joonis	
		Töö nr	Joonise nr
		DP 2019-002	5
		Möötkava	
		M 1:1000	



Leppemärgid

- | | | |
|------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| planeeringuala | olemasolev juurdepääs krundile | piirdeaed |
| krunt | planeeritud juurdepääs krundile | krundi haljastatud osa |
| krundi hoonestusala | juurdepääsutee | Konnaoja juhtimine jäbi truubi |
| planeeritud hoone asukoht | krundi sisene liiklusala | Kelli oja |
| planeeritud hoone asukoht | parkimiskoht | tehnovõrgu ja -rajatise asukoht |
| planeeritud rajatise asukoht | puu | truupe |
| säilitatav hoone | põõsas | |
| säilitatav rajatis | | |
| transport | | |
| jalgrataste parkla | | |



Valga Vallavalitsus
Püestee tn 8
Valga linn
Valga vald 68203
valga@valga.ee
tel 766 9900

Planeeringu koostaja
Lenna Hingla

Kuupäev
16.04.2020

Töö nimetus
Valga linna Viljandi tn 82c ja selle lähiala detailplaneering

Joonis
Linnaehituslik lahendus (illustreeriv joonis)

Töö nr	DP 2019-002	Joonise nr	6
Möötkava	M 1:1000		