

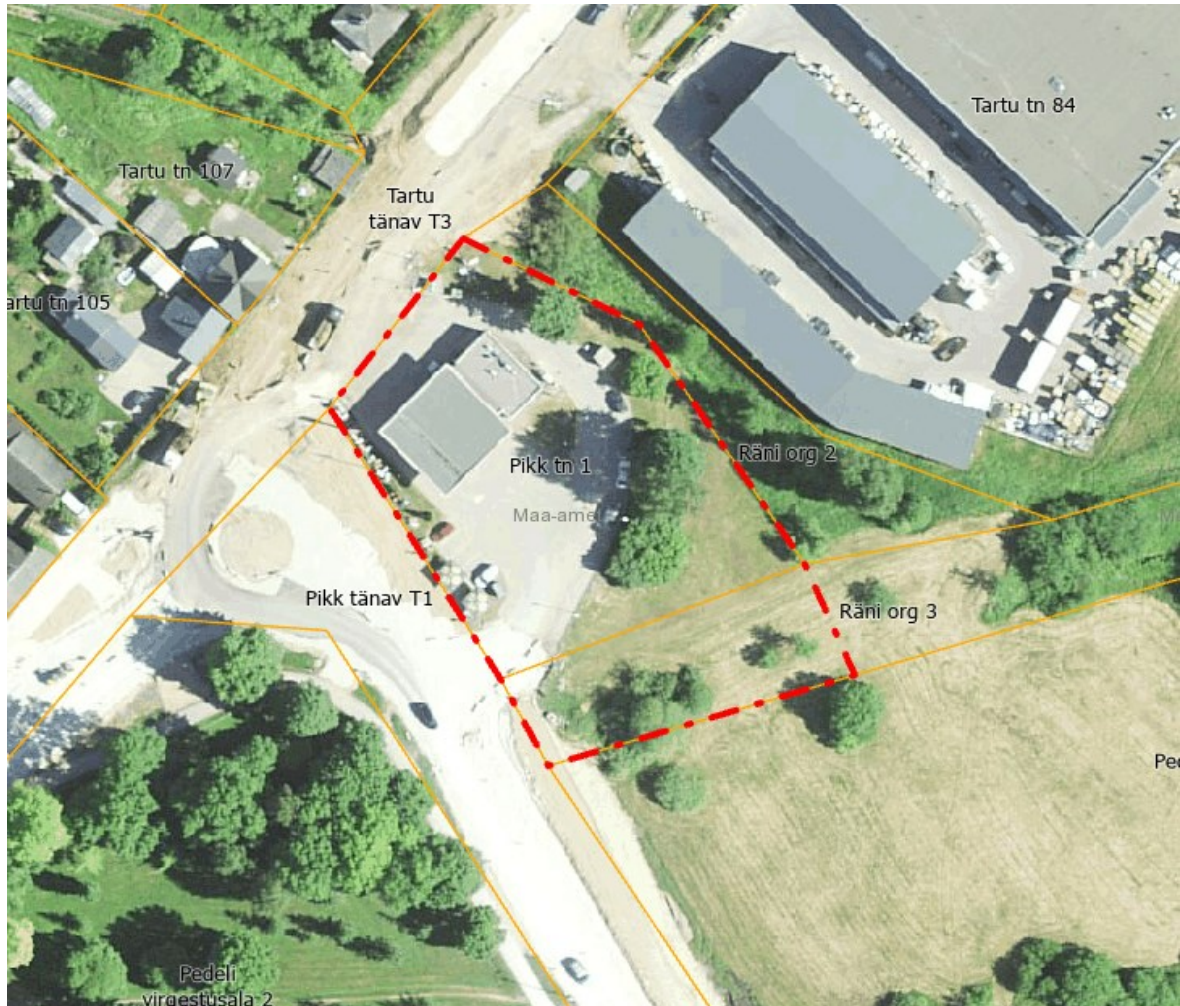
DETAILPLANEERINGUALA PIIR JA LÄHTESEISUKOHAD

Valga valla, Valga linna, Pikk tn 1 maaüksuse ja selle lähiala detailplaneeringu koostamiseks

1. Planeeringuala asukoht, piir ja suurus

Planeeringuala asub Valga linnas Pika ja Tartu tänava ringristmiku kõrval. Planeeringualasse on hõlmatud Pikk tn 1 maaüksus (katastriüksuse tunnus 85401:011:0060) terviklikult ja Räni org 3 maaüksus (katastriüksuse tunnus 85501:001:0884) osaliselt.

Planeeringuala suurus on 0,4 ha.



Joonis 1. Planeeringuala piir (Aluskaart: Maa-amet 2023)

2. Planeeringu koostamise vajadus, eesmärk ja ülesanded

Maaüksusele Pikk tn 1 on plaanis arendada olemasolevat Valga Círcel K teenindusjaama ümber korraldades funktsionaalne ja liiklusturvalisem teenuskoht. Planeeringu koostamise vajaduse tingivad kaks aspekti:

1. Detailplaneeringu koostamine on nõutav Valga linnas ehitusloakohustusliku hoone püstitamiseks. Planeeringuga soovitakse saada ehitusõigus uue teenindushoone rajamiseks.
2. Planeeringuala piirneb Ráni ojaga, millele laienevad looduskaitseadusest¹ tulenevad kalda kasutamise kitsendused. Arvestades kavandatavate tegevustega ning linnalise keskkonnale omase maakasutusega, tuleb planeeringu koostamisel kaalumisele Ráni oja ehituskeeluvööndi vähendamine. Ehituskeeluvööndi vähendamine on võimalik üksnes läbi detailplaneeringu menetluse, mis sisaldab kehtiva üldplaneeringu muutmise ettepanekut.

Valga linna üldplaneeringu (kehtestatud Valga Linnavolikogu 25.5.2007 määrusega nr 6) muutmise ettepanekut sisaldava detailplaneeringu koostamise eesmärk on kavandada Ráni oja kaldale, Pikk tn 1 maaüksusele funktsionaalne ja kaasaegsetele nõudmistele vastav Círcel K teenindusjaama uus teenindushoone ja teeninduseks vajalikud rajatised.

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

- Ehitusõiguse määramine teenindusjaama teenindavate ehitiste püstitamiseks (teenindushoone ja teenindamiseks vajalikud rajatised, sh juurdepääsuteed ja parklad).
- Liiklusohutuse tagamiseks kaalutakse Pika tänava juurdepääsu rajamist Ráni org 3 maaüksuse kaudu.
- Ettepaneku tegemine ehituskeeluvööndi vähendamiseks, mille juures on välja toodud ehituskeeluvööndi vähendamise vajadus, põhjendused ning mõjude analüüs oja kalda kaitse eesmärgile.
- Kuna planeeringu koostamisel ei viia läbi keskkonnamõju strateegilist hindamist, siis tuleb keskkonnatingimusi tagavad nõuded seada detailplaneeringuga.

3. Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja teised strateegilised arengudokumentid ning standardid

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

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

Valga linna üldplaneering – Detailplaneeringu algatamisettepanek sisaldab Valga linna üldplaneeringu muutmise ettepanekut, mis puudutab Ráni oja ehituskeeluvööndi vähendamist. Valga linna üldplaneeringuga on planeeringuala piirkonda kavandatud ärimaa juhtfunktsiooniga maakasutus, mis piirneb kahest küljest intensiivse liiklusega põhitänavaga (Tartu tänav ja Pikk tänav) ja teiselt poolt rohealaga (üldplaneeringus üldmaa juhtfunktsioon). Üldplaneeringu järgi on Ráni oja ja Pedeli oja koos luhaga osa Valga linna rohevõrgustikust.

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

- DP1998-003, Valga Linnavalitsuse 06.10.1999 korraldusega nr 480 kehtestatud Valga linna Tartu ja Pika tänavate vahelise maa-ala detailplaneering (kehtiv osaliselt).
- DP1997-004, Valga Linnavalitsuse 21.10.1998 korraldusega nr 722 kehtestatud Valga linnas kv 130, 131 „Pihlaka“ krundijaotuskava ja detailplaneering.
- DP2007-015, Valga Linnavalitsuse 07.05.2008 korraldusega nr 162 kehtestatud Tartu tn 84 ja selle lähiümbruse detailplaneering.

Linnatänavad. EVS 843:2016 – Standardit kasutada eelkõige planeeritava krundi liikluskorralduse ja parkimise kavandamisel.

4. 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 planeerija, kes vastab planeerimisseaduse § 6 punktile 10.

Planeerija ja muu planeeringu koostamises osalev erialateadmistega isik peab lähtuma planeerimisseaduse § 4 lõikes 6 sätestatust.

Valga Vallavalitsuse poolt vaatab detailplaneeringu lahenduse läbi ja hindab selle asja- ja ajakohasust ning vastavust Valga valla ruumise arengu eesmärkidele Valga valla planeeringu- ja keskkonnakomisjon.

5. Planeeringu koostamiseks vajalikud uuringud

Topo-geodeetiline uuring – tööde kogumik, mille käigus selgitatakse välja, kirjeldatakse ja esitletakse olemasolevat olukorda planeeringuga seotud maa-alal. Koostatav uuring on vajalik ka kavandatava ehitise ehitusprojekti koostamiseks. Valga Vallavalitsus väljastab uuringu teostajale arhiveeritud varasemad, samale maa-alale koostatud topo-geodeetilised uuringud või teostusmöödistamised ning väljavõtte Valga linna digitaalkaardist andmete kontrollimiseks. Topo-geodeetiline uuring viiakse läbi majandus- ja taristuministri 14. aprill 2016. a määruse nr 34 „Topo-geodeetilisele uuringule ja teostusmöödistamisele esitatavad nõuded“ alusel. Detailplaneeringu alusplaaniks koostatakse digitaalselt möödistatud olemasolevat situatsiooni tõeselt kajastav alusplaan täpsusastmega 1:500. Töö peab olema kooskõlastatud tehnovõrkude valdajatega.

6. Planeeringu koostamise eeldatav ajakava

Etapp	Aeg	Täitja
DP lähteseisukohtade koostamine ja algatamine	oktoober 2023	Valga Vallavolikogu ja Valga Vallavalitsus
DP lähteseisukohtade kohta ettepanekute küsimine koostöö tegijatelt	oktoober – november 2023 (30 päeva)	Valga Vallavalitsus, koostöö tegijad ja kaasatavad
DP lähteseisukohtade avalikustamine	detsember 2023	Valga Vallavalitsuse ehitus- ja planeerimisteenistus
DP eelnõu koostamine	jaanuar – aprill 2024	Valga Vallavalitsuse ehitus- ja planeerimisteenistus
DP eelnõu avalikustamine (avalik väljapanek ja avalik arutelu)	mai 2024	Valga Vallavalitsuse ehitus- ja planeerimisteenistus
DP eelnõu esitatakse kooskõlastamiseks	juuli 2024	Valga Vallavalitsus

nõutud asutustele ja arvamuse avaldamiseks kaasatud isikutele (kestvus 30 päeva)		
DP vastuvõtmine	september 2024	Valga Vallavolikogu
DP avalik väljapaneku korraldamine (avaliku väljapaneku kestvus 30 päeva, mille algusest teavitatakse 14 päeva ette) ja avaliku arutelu korraldamine	oktoober – november 2024	Valga Vallavalitsuse ehitus- ja planeerimisteenistus
DP heakskiitmine (kestvus kuni 60 päeva)	detsember 2024	Valga Vallavalitsus ja valdkonna eest vastustav minister
DP kehtestamine	veebruari 2025	Valga Vallavolikogu

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.

7. Planeeringu koostamise kaasatavad isikud

Asutus /isik	Kontaktandmed	Kaasamise põhjendus
Asutused		
Keskkonnaamet	info@keskkonnaamet.ee	Planeeringuala jääb Räni oja kalda piirangute võõndisse ja planeeringuga kavandatakse oja ehituskeeluvööndi vähendamist
Päästeamet (Lõuna päästkeskus)	jarelevalve@rescue.ee	Detailplaneeringus kajastatakse ehitiste tuleohutusnõudeid ja ehitisevälise tuletõrje veevarustuse lahendust
Taristu valdajad		
Elektrilevi OÜ	elektrilevi@elektrilevi.ee	Elektripaigaldised planeeringualal
AS Valga Vesi	valgavesi@valgavesi.ee	Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga liitumine, sademeveelahendused, tänavavalgustus
Telia Eesti AS	info@telia.ee	Sidepaigaldised planeeringualal
Planeeringu ala kinnisasjade ja naaberkiinnisasjade omanikud ning isikud, kes on avaldanud soovi olla kaasatud planeeringu koostamisse		
Tartu tn 84, Valga linn		Naaberkiinnisasi
Tartu tn 103, Valga linn		Naaberkiinnisasi
Tartu tn 105, Valga linn		Naaberkiinnisasi
Tartu tn 107, Valga linn		Naaberkiinnisasi
Tartu tn 109, Valga linn		Naaberkiinnisasi

Kaasatud isikute ring võib laieneda detailplaneeringu koostamise käigus, kuna planeeringu menetlus on avalik ja igaühel 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.

8. 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 planeeringute komisjon on muudatustega nõustunud, siis ei kuulu detailplaneeringu algatamise otsuse lisa 1 muutmisele.

Valga Vallavalitsuse 11.01.2024 planeeringu- ja keskkonnakomisjoni protokoll nr 1 alusel on 11.01.2024 siise viidud täiendus ja parandus.