



**Valga linnas asuva Raja tn 12 kinnistu ja selle
lähiümbruse detailplaneering**

Kinnismälestis nr 23340 „Ramsi vesiveski“

Seletuskiri ja joonised

Huvinatut isik:
Valga Linnavalitsus

Koostaja:
Manglusson OÜ

Planeerija:
Erge Sonn

Juhataja:
Ants Manglus

Sisukord

1	PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA EESMÄRK NING PLANEERITAVA ALA KRUNTIDE OMANIKUD PLANEERINGU ALGATAMISEL	4
1.1	DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED	4
1.2	DETAILPLANEERINGU EESMÄRK	4
1.3	KUULUVUS	4
1.4	ALUSPLAAN	4
2	PLANEERINGUALA KONTAKTVÖÖNDI FUNKTSIONAALSED JA LINNAEHTUSLIKUD SEOS	5
3	OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS	6
4	PLANEERITAVA ALA KRUNTIDEKS JAOTAMINE	10
5	KRUNDI EHITUSÕIGUS	11
5.1	EHITUSÕIGUS	11
5.2	EHITISTE ÜLDISED ARHITEKTUURINÕUDED	12
5.3	LIKVIDEERITAVAD OBJEKTID	15
6	KRUNDI HOONESTUSALA PIIRITLEMINE	15
7	TÄNAVATE MAA-ALAD, LIIKLUS- JA PARKIMISKORRALDUS	15
8	HALJASTUSE JA HEAKORRA PÕHIMÕTTED	16
9	EHITISTEVAHELISED KUJAD	17
10	TEHNOVÕRKUDE JA –RAJATISTE ASUKOHAD	17
10.1	VEEVARUSTUS	17
10.2	KANALISATSIOON JA SADEVESI	17
10.3	SOOJAVARUSTUS	18
10.4	ELEKTRIVARUSTUS	18
10.5	VÄLISVALGUSTUS	19
10.6	TELEKOMMUNIKATSIOONIVARUSTUS	19
11	KESKKONNAKAITSE ABINÕUD	19
12	SERVITUUTIDE VAJADUSE MÄÄRAMINE	21
13	KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED	21
14	MUUD SEADUSEST JA TEISTEST ÕIGUSAKTIDEST TULENEVAD KINNISOMANDI KITSENDUSED NING NENDE ULATUS	22
15	PLANEERINGU KEHTESTAMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAJA	23
16	ÜLDPLANEERINGU MUUTMISE VAJADUSE SISULINE PÕHJENDUS	23
17	KEHTESTATUD ÜLDPLANEERINGU PÕHILAHENDUSE DETAILPLANEERINGUGA MUUTMISE ETTEPANEK	23
18	PLANEERINGU ELLUVIIMISE VÕIMALUSED	25
19	JOONISED	26
20	KOOSKÕLASTUSTE JA PLANEERINGUGA NÕUSOLEKUTE	

KOKKUVÕTTE KOONDTABEL	27
------------------------------------	-----------

1 Planeeringu koostamise alused ja eesmärk ning planeeritava ala kruntide omanikud planeeringu algatamisel

1.1 Detailplaneeringu koostamise alused

Käesoleva detailplaneeringu koostamise alusteks on Valga Linnavolikogu 28. mai 2010. a otsus nr 27 „Valga linna Raja tn 12 kinnistu ja selle lähiümbruse detailplaneeringu algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine“.

Käesolevas detailplaneeringus on arvestatud järgmisi planeeringuid ja dokumente:

- Valga linna ehitusmäärus
- Valga linna üldplaneering
- Valga linna üldplaneeringu strateegilise keskkonnamõju hindamise aruanne
- Valga Linnavolikogu 26.05.2006 otsusega nr 20 kehtestatud Pedeli piiriülese virgestusala detailplaneering
- Valga-Valka turistide külastuskeskuse eelprojekt
- Valga maakonna veemajandusprojekt – Valga linn
- Planeerimisseadus
- Muinsuskaitseadus

Planeeritav ala hõlmab Raja tn 12 (sihtotstarve: üldkasutatav maa), Tartu tn 2 (jätkuvalt riigiomandis olev maa) ning Tartu tn 4a (sihtotstarve: elamumaa) maaüksuseid ja nende lähiümbrust, mis jääb Pedeli virgestusala naabrusesse (sihtotstarve: üldkasutatav maa), Pedeli paisjärve ja Konna oja vahetusse lähedusse. Planeeritava ala suurus on ligikaudu 3,2 ha. Vt joonis 1, Situatsiooniskeem.

1.2 Detailplaneeringu eesmärk

Detailplaneeringu eesmärk on planeerida Valga linna Raja tn 12 kinnistule Valga-Valka Külastuskeskuse rajamiseks ehitusõigus. Planeeritava objekti eesmärk on Valga ja Valka linnade vahelise koostööna aktiveerida turismialaseid tegevusi. Detailplaneeringuga kavandatakse Valga linna üldplaneeringu muutmist, mis puudutab Konnaoja kalda ehituskeeluvööndi täpsustamist looduskaitseaduses sätestatud korras. Planeeringuga määratakse tehnovõrkude ja –rajatiste asukoht Pedeli jõe ehituskeeluvööndisse, mille rajamine on seotud „Valga maakonna veemajandusprojekt – Valga linn“ elluviimisega.

1.3 Kuuluvus

Raja tn 12 katastriüksus, tunnusega 85401:003:2170, on munitsipaalomandis. Tartu tn 2 aadressiga maa-ala on jätkuvalt riigi omandis olev maa. Tartu tn 4a katastriüksus, tunnusega 85401:003:2440, on eraomandis. Pedeli virgestusala 1, tunnusega 85401:003:3021, on munitsipaalomandis.

1.4 Alusplaan

Käesoleva detailplaneeringu alusplaaniks on võetud Valga Linnavalitsuses registreeritud topo-geodeetiline alusplaan.

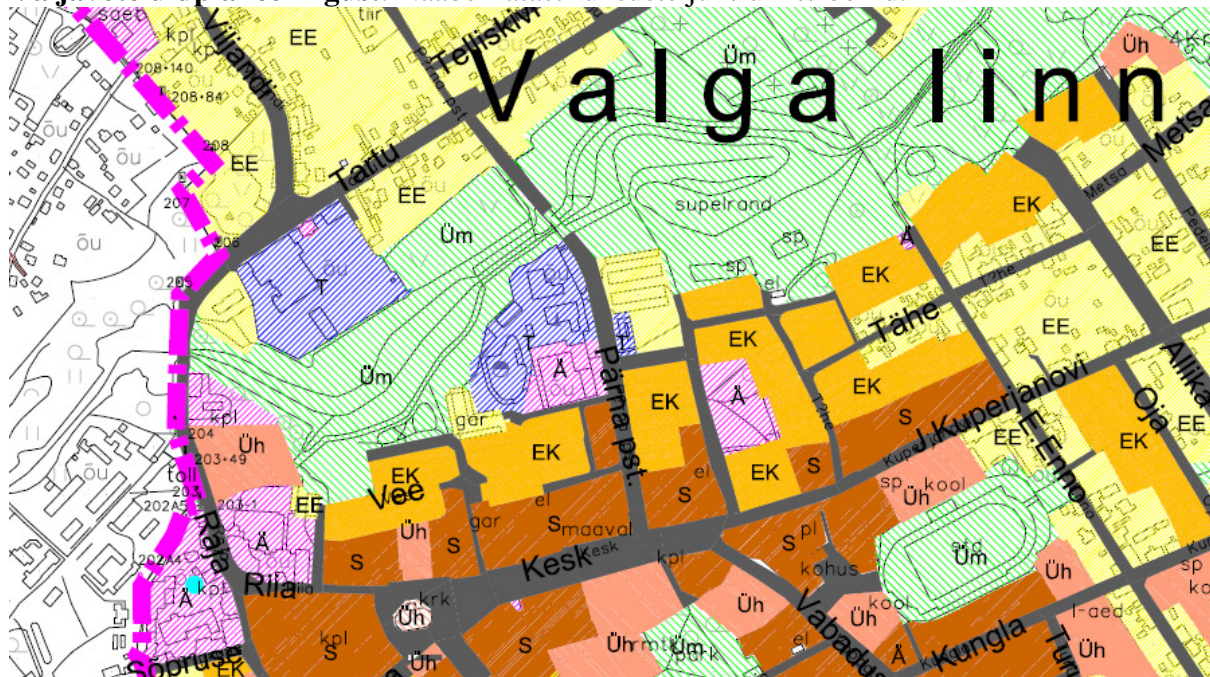
2 Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed

Planeeringuala on suures osas Valga ja Valka linna läbivale Pedeli jõeale paisutatud järve luhaala. Planeeringualana on käsitletud Valga piiri ääres asuva paisjärve põhja- ja lõunapoolset kallast. Põhja pool asub Tartu tn 4a katastriüksus ning jõest lõuna suunas jääb Tartu tn 2 maa-ala ja Raja tn 12 katastriüksus.

Paisjärve kaldaalad on planeeritud ja haljastatud. Pedeli jõgi läbib mõlema linna põhjaosa. Planeeringuala juures on tegemist jõeale paisutatud Pedeli paisjärvega. Linnakeskused jäävad jõest ja Valga pool paisjärvest paremale kaldale. Enamjaolt on hoonestus paisjärve puhkeala ümbruses naabruseks vähesobiv ning üleminek keskpärase arhitektuuri ja haljastusega aladelt puhkealale järsk.

Naaberkruntide hoonestus on mitmekesine, ümberkaudsetel katastriüksustel asuvad tootmishooned, ärihooned, korterelamud ja väikeelamud. Lähiümbruse katastriüksuste funktsioonideks on üldplaneeringu järgi: üldkasutatav maa, tootmismaa, ärimaa, korruselamumaa, väikeelamumaa (vt Väljavõtte üldplaneeringust).

Väljavõtte üldplaneeringust. Naaberkatastriüksuste juhtfunktsioonid.



Planeeringualast ida pool laiub Pedeli paisjärve-äärne virgestusala, lõunakaares asuvad kaubanduskeskused Rimi ja Selver, läänekaares asub Läti piiriäärne linn Valka ning planeeringualast põhjasuunas jäävad mõned korterelamud, kuid suures osas väikeelamud.

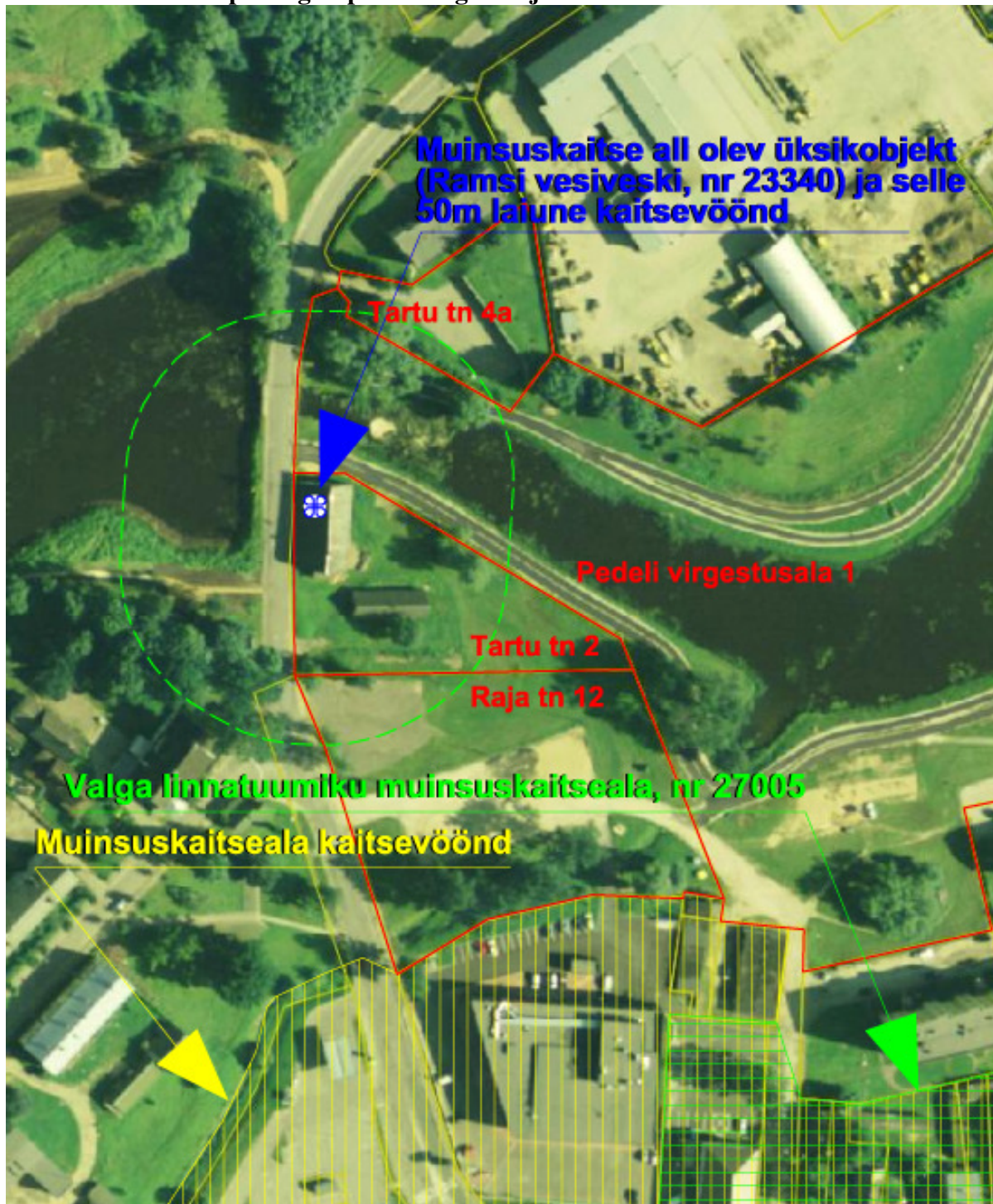
Kontaktvööndi tänavate ning kruntide struktuur on pigem ebakorrapärane. Naaberkrundid varieeruvad nii suuruse kui ka kuju poolest. Ümbruskonna hoonete välisviimistlusmaterjalide kasutus on mitmekesine, kasutatud on näiteks tellist, krohvi, betooni, laudist, plekki ning moodsamaid materjale.

Vt ka joonis 1, Situatsiooniskeem.

3 Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeritav ala asub Valgamaal, Valga linnas. Planeeritav ala asub tiheasustuses, kus planeeringuala naabrusesse jäävad kaubanduskeskused Rimi ja Selver ning Ramsi vesiveski, mis on muinsuskaitsealune arhitektuurimälestis (kinnismälestis nr 23340). Samuti asub planeeringuala lähedal Valga linnatuumiku muinsuskaitseala (muinsuskaitseala, nr 27005) ning selle muinsuskaitseala kaitsevöönd. Vaata Muinsuskaitsealised piirangud planeeringualal ja selle läheduses.

Muinsuskaitsealised piirangud planeeringualal ja selle läheduses



Planeeringuala koosseisu jäävad:

- Raja tn 12 (üldkasutatav maa 100%)
- Tartu tn 2 maa-ala (ostueesõigusega erastamisele kuuluv maa)
- Tartu tn 4a (elamumaa 100%)
- Pedeli virgestusala 1 (üldkasutatav maa 100%)

Planeeringuala asub Raja tänava ääres, mis on planeeringuala piires ühtlasi ka Valga-Valka linnade piiriks.

Raja tn 12 katastriüksusel asuvad killustikkattega ning asfaltkattega platsid, mis ei ole aktiivselt kasutuses. Kinnistule on rajatud ka puidust paviljon kohtumispaiaks. Kinnistul asub Konnaoja, millel on 4m laiune kallasrada, 10 m laiune veekaitsevöönd, 25 m laiune ehituskeeluvöönd ja 50 m laiune piiranguvöönd. Konnaoja on osaliselt, enne Pedeli jõkke suubumist (Pedeli jõe ehituskeeluvööndis), 25 m ulatuses juhitud torusse. Konnaoja ääres asub väärtuslikku kõrghaljastust, mis loob esteetilise puhvertsooni katastriüksuse ja kaubanduskeskus Rimi vahele. Samuti ulatub kinnistule Pedeli jõe vähendatud ehituskeeluvöönd (Pedeli piiriülese virgestusala detailplaneering, kehtestatud 26.05.2006), kus Pedeli jõe ehituskeeluvööndit on vähendatud 20 meetrile. Samuti on Pedeli jõel 100 m laiune piiranguvöönd. Pedeli jõgi on planeeringualale ulatuvas osas paisutatud. Paisutamise teel moodustunud paisjärve ja seda läbiva jõe kaldad ühtivad. Seetõttu kohaldatakse jõele ettenähtud keeluvööndeid. Raja tn 12 kinnistu loodenurka ulatub Ramsi vesiveski 50 m laiune kaitsevöönd. Katastriüksust läbib valgustuskaabel ning osaliselt ka elektri madalpingekaabel.

Tartu tn 2 aadressiga krundil asub kaks hoonet. Läänepiiril asuv Ramsi vesiveski on linna üks vanemaid hooneid. Ramsi vesiveski on arhitektuurimälestis (nr 23340) ning sellele kehtib 50 m laiune kaitsevöönd (vt joonis 2, Olemasolev olukord). Nimetatud maa-alale ulatub Pedeli jõe veekaitsevöönd, vähendatud ehituskeeluvöönd ning piiranguvöönd. Vesiveskini viib elektri maakaabel. Krunt on vähese haljastusega.

Tartu tn 4a katastriüksusel asub nõlva sisse rajatud maa-alune garaaž, selle ees asub suurem asfaltkattega plats. Katastriüksusel asub sadeveekanalisatsioonitrass.

Pedeli virgestusala 1 katastriüksusele on aastate jooksul välja arendatud aktiivseks puhkamiseks mõeldud rajatised. Virgestusala laiub mõlemal pool Pedeli paisjärve. Katastriüksusel asuvad kergliiklusteed, korrastatud haljastus ning mitmed tehnovõrgud.

Täpsemalt vaata olemasolevat olukorda planeeringualal Jooniselt nr 2, Olemasolev olukord.

Kõik fotod on autori tehtud, kui ei ole märgitud teisiti.

Foto 1. Vaade Konnaoja kaldalt põhja suunas



Foto 2. Vaade Raja tn 12 katastriüksuselt Pedeli paisjärve suunas (ida suunas)



Foto 3. Vaade Raja tn 12 katastriüksuselt kaubanduskeskuste suunas (lõuna suunas)



Foto 4. Vaade raja tn 12 katastriüksuselt lääne suunas



4 Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Planeeringuala suuruseks on ca 3,2 ha. Planeeringuala käsitleb kolme katastriüksust ja ostueesõigusega erastamisele kuuluvat maa-ala: vastavalt Raja tn 12, Tartu tn 4a, Pedeli virgestusala 1 ja Tartu tn 2. Käesoleva detailplaneeringuga ei ole plaanis muuta olemasolevaid piire. Planeeringuga täpsustatakse kruntide kasutamise sihtotstarbeid.

Raja tn 12 krundile on planeeritud Valga-Valka külastuskeskus. Teistele planeeringualaga haaratud kruntidele uusi hooneid ette ei nähta.

Maakasutus planeeringuala on esitatud tabelis 1.

Vaata täpsemalt ka Joonis 4, Maakasutus ja tehnovõrgud.

Tabel 1. Maakasutus Raja tn 12, Tartu tn 2, Tartu tn 4a ja Pedeli virgestusala 1 kruntidel

Planeeritav katastriüksus	Raja tn 12	Tartu tn 2 (munitsipaliseerimata)	Tartu tn 4a	Pedeli virgestusala 1
Krundi aadress	Raja tn 12	Tartu tn 2	Tartu tn 4a	Pedeli virgestusala 1
Katastriüksuse olemasolev suurus, m ²	7300	3726	2002	46 256
Krundi planeeritav suurus, m ²	7300	3726	2002	46 256
Katastriüksuse olemasolev sihtotstarve	Üldkasutatav maa (Üm)*	-	Elamumaa (E)*	Üldkasutatav maa (Üm)*
Planeeritav krundi kasutamise sihtotstarve ja osakaal (%)	Kultuuri- ja kogunemis-asutuse maa (AK) 100%**	Teenindushoone maa (BT) 50%, majutushoone maa (BM) 50%**	Parkimisrajatise maa (LP) 100%**	Looduslik veekogu, tehisveekogu (V) 35%, turismi- ja väljasõidukoha maa (PT) 25%, haljasala maa (HP) 20%, puhkerajatise maa (PL) 20%**

* Katastriüksuse olemasolev sihtotstarve Maa-ameti andmete järgi (xgis.maaamet.ee)

**Planeeritav krundi kasutamise sihtotstarve: Planeeringute leppemärgid, Keskkonnaministeerium, 2002.

Kättesaadav: www.siseministeerium.ee/public/plan_leppem.pdf

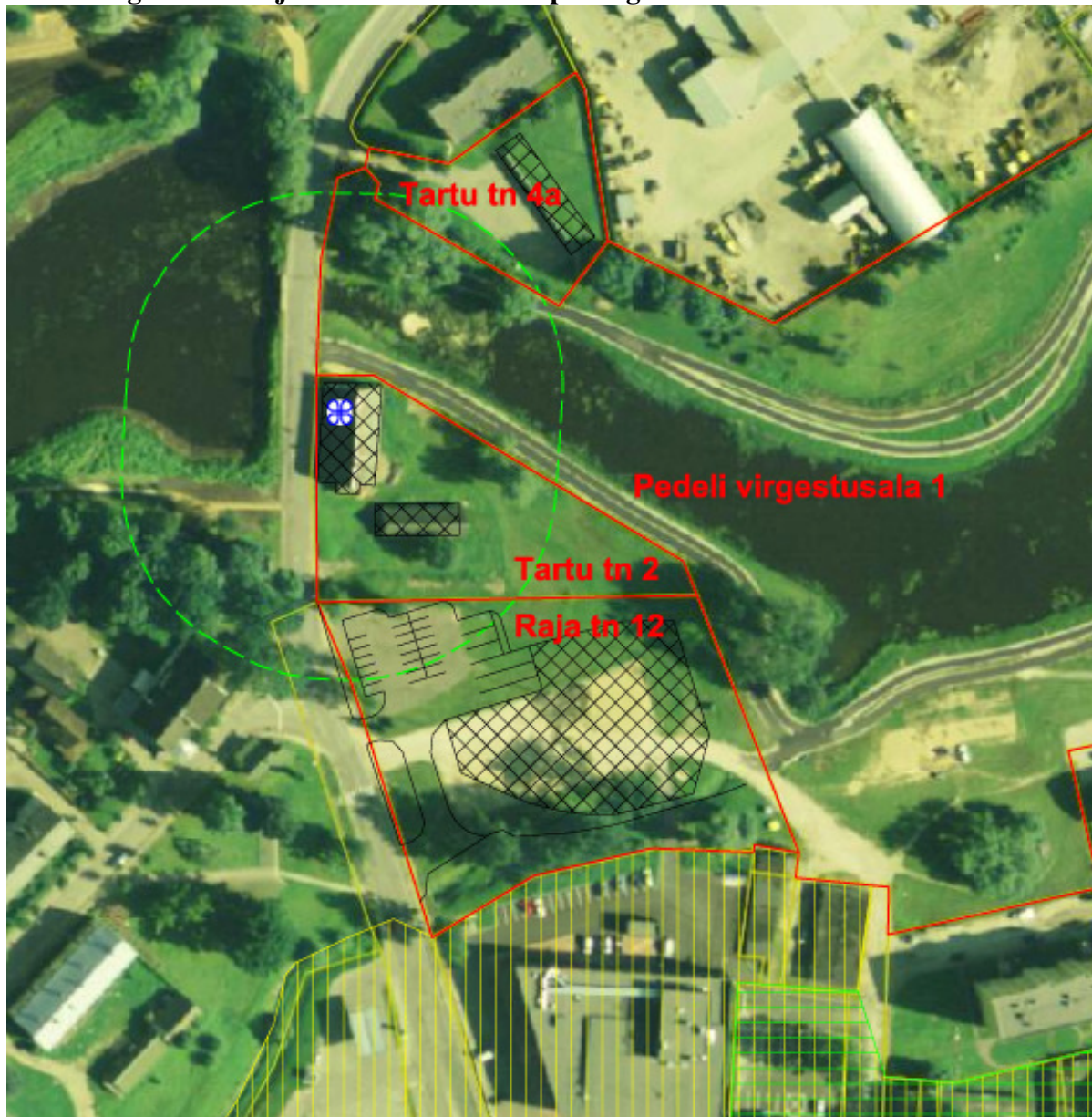
5 Krundi ehitusõigus

5.1 Ehitusõigus

Hoonestusalad on esitatud graafiliselt põhijoonisel (joonis 3) ning näidatud Raja tn 12 krundil suuremana, et võimaldada ala piires hoone asukohta vabamalt valida. Käesoleva planeeringuga antud maksimaalseid hoonete ehitusaluseid pindu (vt tabel 2) ei tohi ületada ning projekteeritavad hooned peavad asuma hoonestusalaga määratud piirides (vt joonis 3, Põhijoonis).

Väljapoole hoonestusala hooneid ehitada ei tohi, rajatise võib ehitada nii hoonestusalale kui ka väljapoole planeeritud hoonestusala. Raja tn 12 krundile on planeeritud 1 hoone. Raja tn 12 hoonestusala on planeeritud, arvestades krundil asuvaid ja sellele ulatuvaid kitsendusi. Vt joonis 5, Kitsendused. Kitsendused on kantud eraldi joonisele, et lihtsustada kõikide jooniste loetavust. Lisaks vaata Planeeringulahendus ja muinsuskaitsetelised piirangud.

Planeeringulahendus ja muinsuskaitsetelised piirangud



Ehitusõigus planeeringualal on antud tabelis 2, mis asub lk 13-14.

Käesoleva detailplaneeringuga on oluliselt vähendatud samal maa-alal kehtiva detailplaneeringuga antud ehitusõigust (Pedeli piiriülese virgestusala detailplaneering, kehtestatud Valga Linnavolikogu 26.05.2006 otsusega nr 20), mille järgi Raja tn 12 krundi maksimaalne täisehituse pind on 3100 m², maksimaalne korruselisus on 4 ning maksimaalne kõrgus on 12 m. Käesoleva detailplaneeringuga on määratud maksimaalseks ehitusaluseks pinnaks 1000 m², maksimaalseks korruselisuseks 2 ning hoone maksimaalseks kõrguseks 10 m. Selline lahendus toetab ka Muinsuskaitseameti soovi kinnismälestise kaitsevööndis keskkonnaga sobiva hoonestuse planeerimiseks ning Ramsi vesiveski vaatelisuse ja tähtsuse säilitamisel.

Käesolevas detailplaneeringus on Raja tn 12 krundi ehitusõiguse määramisel arvestatud Valga-Valka turistide külastuskeskuse põhiprojektiga (koostaja AS RTG Projektbüroo), mille koostamise aluseks oli Pedeli piiriülese virgestusala detailplaneering. **Käesoleva detailplaneeringu kehtestamisel muutub kehtetuks samale maa-alale varem kehtestatud sama liigi planeeringu osa.**

Vaata ka Joonis 3: Põhijoonis, joonis 4: maakasutus ja tehnovõrgud, joonis 6: Illustreerivad vaated.

5.2 Ehitiste üldised arhitektuurinõuded

Raja tn 12 krundile planeeritud hoone välisviimistlusmaterjalidena on soovitatav kasutada puitu (puitlaudist), kivi (nt tellis- või looduslik kivi), krohvi, kvaliteetseid metalli materjale, klaasi. Hoone peab olema ehitatud parimatele kaasaegsetele tehnoloogiatele tuginedes. Planeeritava hoone arhitektuur peab olema olemasolevat miljööd arvestav ja elukeskkonda parandav. Keelatud on välisviimistluses kasutada plast- ja imiteerivaid materjale.

Hoone peab olema teostuselt heatasemeline. Ehitised peavad olema projekteeritud ja ehitatud hea ehitustava põhimõtete järgi, peavad sobima ümbritsevasse keskkonda, mitte looma ohtu inimesele, varale ega keskkonnale. Soovituslikult arvestama väljakujunenud arhitektuurset olukorda ning looduskeskkonda.

Hoone tuleb projekteerida vastavalt Eesti vabariigi seadustele, planeerimis- ja ehitusseadusele, ehituses kehtivatele õigusaktidele ja normdokumentidele ning projekteerimise lähteandmetele. Ehitus- ja viimistlustööde kvaliteet peab vastama RYL – 2000 kehtestatud nõuetele.

Tabel 2. Ehitusõigus Raja tn 12, Tartu tn 2, Tartu tn 4a ja Pedeli virgestusala 1 kruntidel

Krundi aadress	Raja tn 12	Tartu tn 2	Tartu tn 4a	Pedeli virgestusala 1
Krundi planeeritud suurus, m²	7300	3726	2002	46 256
Planeeritav krundi kasutamise sihtotstarve ja osakaal (%)	Kultuuri- ja kogunemisasutuse (AK) 100%*	Teenindushoone maa (BT) 50%, majutushoone maa (BM) 50%*	Parkimisrajatise maa (LP) 100%*	Looduslik veekogu, tehisveekogu (V) 35%, turismi- ja väljasõidukoha maa (PT) 25%, haljasala maa (HP) 20%, puhkerajatise maa (PL) 20%*
Planeeritud hoonestusala, m²	2470	605	266	-
Maksimaalne ehitusalune pind**, m²	1000	Hoonetele ei ole lubatud peale- ega juurdeehitised	Säilib olemasolev olukord	Säilib olemasolev olukord
Maksimaalne hoonete arv krundil	1	2	Allmaa- või pealmaagaraaž (12431); tänavad ja teed (21120); kohalikud torustikud, elektri- ja sideliinid (22200); haljastus või heakorrastus (24212).	Spordi- ja puhkerajatised (24100); paisjärve tamm (21524); tänavad ja teed (21120); kohalikud torustikud, elektri- ja sideliinid (22200); haljastus või heakorrastus (24212).
Lubatud ehitiste kasutamise otstarve	Meelelahutus-, haridus-, tervishoiu- ja muud avalikud hooned (12600); kino (12612); kohvik, baar, söökla (12132); administratiivhoone (12203); konverentsihoone (12205); tänavad ja teed (21120); kohalikud torustikud, elektri- ja sideliinid (22200); haljastus või heakorrastus (24212).	Majutushooned (12110); toitlustushooned (12130); muu teenindushoone (12339); tänavad ja teed (21120); kohalikud torustikud, elektri- ja sideliinid (22200); haljastus või heakorrastus (24212).	Säilib olemasolev olukord	Säilib olemasolev olukord
Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast katuseharjani, m	10	Säilib olemasolev olukord	Säilib olemasolev olukord	Säilib olemasolev olukord

Suhtelisele kõrgusele ±0.00 vastav hoone absoluutkõrgus	56.30	Säilib olemasolev olukord	Säilib olemasolev olukord	Säilib olemasolev olukord
Maksimaalne korruselisus	2	Säilib olemasolev olukord	Säilib olemasolev olukord	Säilib olemasolev olukord
Lubatud katusekalde vahemik	0-45°	Säilib olemasolev olukord	Säilib olemasolev olukord	Säilib olemasolev olukord
Tuleohutusklass	TP1	Säilib olemasolev olukord	Säilib olemasolev olukord	Säilib olemasolev olukord
Arhitektuurinõuded	Järgida nii traditsioonilise, kui ka kaasaegse arhitektuuri häid näiteid.	Kõik ehitustööd kooskõlastada Muinsuskaitseametiga	Säilib olemasolev olukord	

* Planeeritav maa sihtotstarve: Planeeringute leppemärgid, Keskkonnaministeerium, 2002. Kättesaadav: www.siseministeerium.ee/public/plan_leppem.pdf

** Maksimaalne hoonete ehitusalune pindala. Ehitusalune pind on hoone väliskontuur või vundamendisokli väliskontuur juhul, kui see ulatub esimese korruse väliskontuurist väljapoole. Maksimaalset ehitusalust pindala ei tohi ületada, lubatud on ehitada väiksemas mahus.

5.3 Likvideeritavad objektid

Planeeringualal likvideeritakse puud ja põõsad, mis jäävad ette hoone, teede ja platside ehitusele, ka tehnovõrkude rajamisele.

Vt Joonis 3, Põhijoonis ja joonis 4, Maakasutus ja tehnovõrgud.

6 Krundi hoonestusala piiritlemine

Uus hoone on planeeritud vaid Raja tn 12 krundile. Tartu tn 2 ja Tartu tn 4a kruntidele uusi hooneid ei planeerita. Samuti ei planeerita ehitamist Pedeli virgestusala 1 krundile.

Uus hoonestusala on põhijoonisel näidatud suuremana kui on hoonete lubatud maksimaalne ehitusalune pindala, et võimaldada hoonestusala piires hoone asukohta vabamalt valida.

Raja tn 12 rajatava hoone maksimaalne ehitusalune pind on 1000 m², see teeb 13,7 % krundi kogusuurusest (7300 m²). Hoonestusala on valitud arvestades Pedeli piiriülese virgestusala detailplaneeringus määratud vähendatud Pedeli jõe ehituskeeluvööndit, kinnismälestise nr 23340 „Ramsi vesiveski“ kaitsevööndit, krundipiire, tuleohutuskujasid, Konnaoja veekaitsevööndit, tehnovõrkude ja juurdepääsuteede asukohti.

Vt Joonis 3, Põhijoonis; joonis 4, Maakasutus ja Tehnovõrgud; joonis 5, Kitsendused.

7 Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Planeeringualaga haaratud krundid piirnevad läänest Raja tänavaga, kust avanevad peamised juurdepääsuteed planeeringualal asuvate kruntideni. Tartu tn 2, Tartu tn 4a ja Pedeli virgestusala 1 kruntide juurdepääse, liikluskorraldust ning parkimisküsimusi ei muudeta käesoleva detailplaneeringuga.

Raja tn 12 krunt külgneb läänest Raja tänavaga, kus asub ka peamine juurdepääs krundini. Hoone juurde on planeeritud kõvakattega kergliiklusteed ning krundi loodeossa sõidukite parkla. Parklas on 20 kohta tavasõidukitele, 3 autokaravani kohta (elektripistikupesad, keemilise tualeti tühjendamise ja veevõtu koht) ning 3 kohta bussidele. Lisaks asub hoone ees, ülejäänud parklast eraldi, 2 kohta liikumispuuetega inimeste sõidukitele. Parklakohtade arv tuleb projekteerida vastavalt parkimismormatiividele (parkimiskohtade arv vastavalt ehitise liigile/selle suletud brutopinna kohta m²).

Planeeritav peamine juurdepääs parklasse on 6,5 m lai. Maja ees asuv tee annab hea võimaluse bussidele manööverdamiseks ning samuti võimaldab liikumispuuetega inimestele parkimise võimalikult külastuskeskuse peasissepääsu lähedale.

Teede ja platside ehitamisel on soovitatav maksimaalselt säilitada olemasolevat kõrghaljastust. Parklate rajamisel on soovitatav eelistada vett läbilaskvaid katendeid. Juhul, kui kasutatakse vett mitte läbilaskvaid katendeid, siis on kohustuslik koguda vihmaveed ning puhastada need liiva- ja õlipüüduritega.

Raja tn 12 krunt on Valga linna munitsipaalomandis ning detailplaneeringuga kavandatud teed ja parklad on avalikus kasutuses.

Planeeringualalt kulgeb laudteena paadisillani jalakäijatetee, mis on avalikus kasutuses. LKS § 38 lg 6 alusel ei laiene ehituskeeld paadisilla rajamisel Pedeli jõe kaldale, kui see ei ole vastuolus kalda kaitse eesmärkidega ja veeseaduse § 8 lõikega 2. Planeeringuga kavandatud paadisilla rajamine ei ole vastuolus kalda kaitse eesmärkidega.

Raja tn 12 krunt on Valga linna munitsipaalomandis ning detailplaneeringuga kavandatud teed ja parklad on avalikus kasutuses. Samuti on avalikus kasutuses nimetatud laudtee. LKS § 38 lg 5 p 10 kohaselt ei laiene ehituskeeld detailplaneeringuga kavandatud avalikult kasutatavale teele ja tänavale.

Detailplaneeringuga ei muudeta oluliselt planeeringuala lähiümbruse olemasolevat liikluskorraldust.

Vt joonis 3, põhijoonis.

8 Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Planeeringualal on kavandatud maksimaalselt säilitada olemasolevat kõrghaljastust, et säiliks võimalikult looduslik keskkond. Eemaldatakse puud ja põõsad, mis jäävad ette teede ja parklate rajamisele, samuti need, mis takistavad tehnovõrkude ja –rajatiste paigaldamist.

Uusistutusi on lubatud teha kogu planeeringuala ulatuses, kuid mitte lähemale, kui 2 m tehnovõrkudele ja –rajatistele ning õhuliinide alla. Uusistutusi teha suuremate puu- või põõsagrupidena müra ja vaadete tõkestamiseks teede, radade äärde, hoonete ümber, pinnase kaitseks. Väiksemaid puude- ja põõsastegruppe, üksikpuid on soovitatav istutada maastiku ilmestamiseks, hoonete ümbruse haljastamiseks, kohtade tähistamiseks. Liikides on soovitatav kasutada alale iseloomulikke liike. Intensiivsema hooldusega haljasaladel hoonete ümbruses võib kasutada ka võõramaid liike.

Planeeringualal on keelatud piirete rajamine, sh krunte piirata hekkidega. Lubatud on rajada haljastust, mis piiraks või sulgeks ebasobilikke vaateid. Nimetatud haljastus on soovitatav rajada suuremate või väiksemate gruppidenä ning soovi korral mitmerindelisenä.

Konnaoja on osaliselt juba suunatud truupi (Pedeli virgestusala 1 krundil) enne Pedeli jõkke suubumist, 25 m ulatuses. Käesoleva planeeringuga kavandatakse täiendavalt Pedeli paisjärve ehituskeeluvööndisse jääv Raja tn 12 krundil asuv 16 m pikkune osa juhtida torusse (kuni olemasoleva asfaltkattega teeotsani). Konnaoja teine avatud osa Raja tn 12 lõuna piiri lähedal suunatakse samuti osaliselt truupi (truupi suunatakse ca 48 m pikkune osa, avatuks jääb ca 25 m pikkune osa). Konnaoja avatud osale Raja tn 12 krundil jääb kehtima 4 m laiune kallasrada, 10 m laiune veekaitsevöönd ja 50 m laiune piiranguvöönd. Konnaoja avatuks jäävale osale Raja tn 12 krundil kehtib ehituskeeluvöönd 25 m, kus hoonestusala juures, Konnaoja kirdekaldal vähendatakse Konnaoja ehituskeeluvööndi laiust 25 meetrilt 11 meetrile. Konnaoja torusse panemisel vähendatakse ehituskeelu ulatust 25 meetrilt kuni 0 meetrini. Väljapool Raja tn 12 krundipiire kehtib Konnaojale 25 m laiune ehituskeeluvöönd. Vt ka Kitsenduste joonis.

Vt täpsemalt joonis 3, põhijoonis, joonis 4, maakasutus ja tehnovõrgud ning joonis 5, kitsendused.

9 Ehitistevahelised kujud

Tuleohutuse tagamiseks tuleb ehitiste projekteerimisel lähtuda Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004. a määrusega nr 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded“ sätestatud tuleohutusnõuetest. Hoonetevaheline kuja on minimaalselt 8 m.

Uusehitiste rajamisel arvestada seadusest tulenevate tuleohutuskujadega ning hoonete projekteerimisel kasutada tehnikaid ja materjale, mis vähendaksid tule levimise ohtu.

Tuletõrje veevõtukohtadena kasutatakse olemasolevaid veevõtukohti.

10 Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad

10.1 Veevarustus

Tartu tn 2, Tartu tn 4a ja Pedeli virgestusala 1 kruntidele uusi veeühendusi ei planeerita ning olemasolevaid ei muudeta.

Raja tn 12 krundile planeeritud hoonele on planeeritud veeühendus AS Valga Vesi kuuluvale ühisveevärgi torustikust. Veeühendus on planeeritud vastavalt AS Valga vesi 30. detsembri 2010. a tehnilistele tingimustele nr 1285. Lisaks hoonele on veeühendus planeeritud ka hoone juures olevale parklale, autokaravanide parkimiskohtade juurde.

Veetrasside orienteeruvad asukohad liitumispunktist hoonestusalani on antud maakasutuse ja tehnovõrkude joonisel (joonis 4). Täpsed veetrasside asukohad antakse projekteerimise käigus, arvestades seejuures seadusest tulenevaid nõudeid. Juurdepääs planeeringualal asuvatele veetorustikele peab olema tagatud igal ajal torustike teenindamiseks ning hooldamiseks.

Planeeringualal veetrasside rajamise ja planeeringujärgse ümbertõstmisega kaasnevad kulud tasutakse krundi igakordse omaniku poolt.

Vt Joonis 4, Maakasutus ja tehnovõrgud ja joonis 5 kitsendused.

10.2 Kanalisatsioon ja sadevesi

Tartu tn 2 krundile uusi kanalisatsiooniühendusi ei planeerita ning olemasolevaid ei muudeta. Samuti ei muutu nimetatud krundil ning Tartu tn 4a krundil ja Pedeli virgestusala 1 krundil sadeveekanalisatsioonisüsteem.

Raja tn 12 krundile on planeeritud reoveekanalisatsiooniga ühinemine AS Valga Vesi kuuluvast torustikust. Kanalisatsiooniühendus on planeeritud vastavalt AS Valga vesi 30. detsembri 2010. a tehnilistele tingimustele nr 1285. Lisaks on nimetatud krundile planeeritud sadeveekanalisatsioon planeeritava parklaala alla. Soovitav on sadevesi puhastada liiva- ja õlipüüduritega enne veekogusse juhtimist. Sademevee- juhtimine naaberkinnistutele on keelatud.

Pedeli paisjärve ehituskeeluvööndisse on „Valga maakonna veemajandusprojekt – Valga linn“ projektiga planeeritud rajada reoveekanalisatsioonitorustik, sadeveekanalisatsioonitorustik ning reoveepumpla. Juurdepääs planeeringualal asuvatele veetorustikele ning kanalisatsiooni

ülepumplale peab olema tagatud igal ajal torustike ning kanalisatsiooni ülepumpla teenindamiseks ning hooldamiseks.

Täpsemaid trasside ning rajatise asukohti vaata joonis 4, maakasutus ja tehnovõrgud.

Planeeringualal kanalisatsioonitrasside rajamise ning planeeringujärgse ümbertõstmisega kaasnevad kulud tasutakse kinnistu igakordse omaniku poolt.

Vt Joonis 4, Maakasutus ja tehnovõrgud, joonis 5, Kitsendused.

10.3 Soojavarustus

Raja tn 12 ning Tartu tn 4 krundid asuvad üldplaneeringu järgi linna kaugküttepiirkonnas.

Tartu tn 2, Tartu tn 4a ja Pedeli virgestusala 1 krundidel säilib olemasolev olukord.

Raja tn 12 krundile planeeritava hoone põhiliseks kütteallikaks on kavandatud soojuspumba kasutamine. Soojuspump varustab kogu planeeritava hoone vajaliku soojusenergiaga ning tagab jahutuse suveperioodil. Hoone soojustamiseks on planeeritud rajada ca 80 m² vaiaväljad planeeritava hoone alla või krundile.

Alternatiivina on lubatud kasutada ka kaugkütet ning hoone projekteerimisel on soovitatav teha koostööd kaugkütte teenust pakkuva ettevõtjaga.

Täpne lahendus antakse hoone ehitusprojektis ning hoone soojaga varustamiseks on lubatud ka alternatiivsed lahendused lisaks juba väljapakutule.

10.4 Elektrivarustus

Käesoleva planeeringuga ei ole kavas muuta elektrivarustust Tartu tn 2 ja Tartu tn 4a krundidel.

Elektrivarustus luuakse Raja tn 12 krundile ning Pedeli virgestusala 1 planeeritavale reoveepumplale. Elektrivarustuse planeerimise aluseks on Eesti Energia AS OÜ Jaotusvõrgu Kagu-Eesti regiooni poolt väljastatud tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr 188186, mis on väljastatud 03.02.11 ning kehtivad kaks aastat alates väljastamisest. Raja tn 12 krundil rajatakse elektriühendus planeeritavale hoonele ning samuti autokaravanide parkimiskohtade juurde.

Elektriline aadress: toitealajaam – Valga, toitefiider – Autobaasi, jaotusalajaam – Kaubamaja. Raja tn 12 planeeritavate objektide varustamine elektrienergiaga on planeeritud Kaubamaja 10/0,4 kV alajaamast 0,4 kV maakaabliga. Raja tn 12 krundi edelanurka planeeritakse liitumiskilp, mis peab olema alati vabalt teenindatav. Sissesõidu teede alla jäävad kaablid tuleb paigaldada A klassi torru ja paigutada 1 m sügavusele. Elektriliinide asukohad joonisel on orienteeruvad ning need täpsustatakse projekteerimise käigus, arvestades seejuures seadusest tulenevaid nõudeid ning väljastatud tehnilisi tingimusi.

Planeeringualal madalpinge maakaabli rajamise ning planeeringujärgse ümbertõstmisega kaasnevad kulud tasutakse kinnistu igakordse omaniku poolt. Kinnistu omanik peab tagama juurdepääsu liinide omanikule hooldus- või remonttööde teostamiseks. Planeeringu käigus

olemasoleva elektrivõrgu ümberehitus toimub kliendi kulu, mille kohta esitatakse kirjalik taotlus Eesti Energia Jaotusvõrk OÜ-le.

Käesolev detailplaneering on aluseks servituutide määramisele uutele elektritrassidele. Käesoleva detailplaneeringuga ei planeerita elektrikaableid väljapoole määratud planeeringuala. Detailplaneeringuga moodustatavatel ehituskrundidel tuleb seada Eesti Energia Jaotusvõrk OÜ-le notariaalne maakasutusõigus enne kinnistu(te) müüki.

Vt Joonis 4, Maakasutus ja tehnovõrgud, joonis 5, Kitsendused.

10.5 Välisvalgustus

Tartu tn 2, Tartu tn 4a ja Pedeli virgestusala 1 krundidel säilib olemasolev välisvalgustus. Raja tn 12 krundi välisvalgustus lahendatakse hoone ehitusprojektiga või maa-ala maastikuarhitektuurse kujundusprojektiga. Soovitav on tagada piisav valgustus parklaalale, kus on soovitatav kasutada madalamaid mastvalgusteid. Teistel välialadel on soovitatav kasutada madalaid pollartüüpi valgusteid või efektvalgusteid.

10.6 Telekommunikatsioonivarustus

Raja tn 12 krundile planeeritakse sidevarustus AS Elion Ettevõtted kuuluvast sideliinist. Teistele kruntidele käesoleva planeeringuga sidevarustust ei planeerita ning olemasolevaid liine ei muudeta.

Sidevarustuse planeerimise aluseks on Elion Ettevõtted AS telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 16211047. Elion Ettevõtted AS sideteenuste tarbimise võimaldamiseks on vajalik projekteerida ja rajada A) ühendus Elioni sidevõrgu lõpp-punktist (Optika: Valga ODF / Kesk 10A /; vask: kaablikapp VL GK01 / Raja 2 vastu) objekti/hoone sisevõrgu ühendus(jaotus)kohani, sealhulgas projekteerida ja ehitada Raja tn sidekanalisatsioonist 100 mm läbimõõduga sileda seinaliste PVC torudega kaablikanaliseerimine hoonesse. Ühenduskaabel projekteerida ja paigaldada kaablikanaliseerimiseks: optiline kaabel Valga krossist (Kesk 10A) ja VMOHBU 10x2 tüüpi vaskkaabel kaablikapist VL GK01 (Raja 2 vastu) hoonesse. Kaablite mahud ja kiudude jaotus täpsustada sideprojektiga. B) hoone sisevõrgus kasutada CAT5/CAT6 vaskkaableid.

Liinirajatise omandisuhete piiritluspunktiks jääb kinnistu piir. Väljaspool piiritluspunkti olev liinirajatise osa antakse piiritlusaktiga tähtajatult ja tasuta Elioni hallata.

Vt Joonis 4, Maakasutus ja tehnovõrgud, joonis 5, Kitsendused.

11 Keskkonnakaitse abinõud

Planeeritavale Raja tn 12 krundile rajatava parkla projekteerimisel tuleb kinni pidada keskkonnakaitsemeetmetest abinõudest. Parkla katendina võib kasutada vett läbilaskvat katendit, mis ei avalda nii suurt survet sadeveekanalisatsioonile ning laseb vihmaveed immutada krundi piires. Samuti on lubatud kasutada vett mitte läbilaskvat katendit, kuid viimasel juhul tuleb sadevesi koguda ning puhastada liiva- ja õlipüüduritega enne sadeveekanalisatsiooni suunamist. Valga linna üldplaneeringu järgi tuleb kavandada liiva- ja õlipüüdurid parkimisaladele, mis on suuremad kui 10 kohta. Juhul kui Raja tn 12 krundil planeeritakse

kasutada vett mitte läbilaskvat parklakatendit, siis tuleb projekteerida liiva- ja õlipüüdur iga 11 auto kohta, st parklaala peale kokku 2 muda-õli-liivapüüdurit. Sel viisil muudetakse parkla keskkonnale võimalikult ohutuks.

Planeeringuga kavandatud ehitised ja rajatised ei too endaga kaasa olulist keskkonnamõju.

LKS § 38 lg 6 alusel ei laiene ehituskeeld paadisilla rajamisel Pedeli jõe (paisjärve) kaldale, kui see ei ole vastuolus kalda kaitse eesmärkidega ja veeseaduse § 8 lõikega 2. Planeeringuga kavandatud paadisilla rajamine ei ole vastuolus kalda kaitse eesmärkidega.

Jäätmekäitlus korraldada Valga linna jäätmehoolduseeskirja kohaselt. Jäätmed tuleb koguda vastavatesse kinnistesse konteineritesse. Jäätmete äravedu võib teostada vastavat luba omav ettevõtte. Majapidamisest ja haljastusest tulenevad orgaanilised jäägid tuleb komposteerida või korraldada nende äravedu jäätmehooldus-eeskirjas ettenähtud viisil.

Prügikonteinerid on planeeritud Raja tn 12 krundi loodeosas asuva parkla põhjanurka.

Raja tn 12 krunt on Valga linna munitsipaalomandis ning detailplaneeringuga kavandatud teed ja parklad on avalikus kasutuses. Samuti on avalikus kasutuses jalgteena paadisillani viiv jalakäiatele mõeldud laudtee. LKS § 38 lg 5 p 10 kohaselt ei laiene ehituskeeld detailplaneeringuga kavandatud avalikult kasutatavale teele ja tänavale.

LKS § 38 lg 8 kohaselt ei laiene ehituskeeld detailplaneeringuga kavandatud Pedeli jõe kaldale planeeritavale tehnovõrgule ja -rajatisele.

Käesoleva detailplaneeringuga tehakse ettepanek vähendada Konnaoja ehituskeeluvööndit. Avatuks jäävale Konnaoja osale Raja tn 12 krundil taotletakse ehituskeeluvööndi vähendamist planeeritava hoonestusala juures 25 meetrilt kuni 11 meetrini. Konnaoja osadele, mis on planeeritud torusse Raja tn 12 krundil, taotletakse ehituskeeluvööndi vähendamist 25 meetrilt 0 meetrini. Planeeringuga planeeritakse Raja tn 12 krundi ehitusala, kuhu oleks võimalik ehitada Valga-Valka külastuskeskus. Kuna ehitatav objekt on väga oluline kahe linna ja riigi suhete seisukohalt, siis Konnaoja avatud osa ehituskeeluvööndi vähendamise korral Raja tn 12 krundil on krundi kasutamine ehitusala laiendamise läbi terviklikum, lubades projekteerida maastikku paremini sobiva hoone. Konnaoja on Raja tn 12 krundil planeeritud osaliselt juhtida truupi, kuid avatuks jääv oja osa (ca 25 meetri pikkune osa) ei ole oluliselt mõjutatav planeeritud ehitustegevuse kaudu planeeritaval hoonestusosal. Käesoleva detailplaneeringuga tehakse ettepanek Raja tn 12 krundil Konnaoja osaliseks ehituskeeluvööndi vähendamiseks 25 meetrilt 11 meetrini oja kirdepoolse- ja lõunapoolses osas, torusse juhitataval Konnaoja osadel Raja tn 12 krundi piires vähendatakse ehituskeeluvööndit 25 meetrilt 0 meetrini. Planeeringujärgselt kõiki keskkonnakaitselisi reegleid arvestavalt rajatud külastuskeskus ei lähe vastuollu olemasolevate hoonetega Pedeli jõe kallastel. Käesoleva detailplaneeringuga on tagatud looduskaitseaduse §34 sätestatud kalda kaitse eesmärgid. Arvestades eeltoodut tehakse ettepanek taotleda keskkonnaministrilt luba Konnaoja ehituskeeluvööndi vähendamiseks planeeringuala piires, vastavalt joonisel 5, Kitsendused näidatuga 25 meetrilt 11 meetrile Konnaoja kirdekaldal ja torus olevale osale 25 meetrilt 0 meetrini. Väljapool Raja tn 12 krundipiire kehtib Konnaojale 25 m laiune ehituskeeluvöönd.

Samuti tehakse ettepanek Raja tn 12 krundil Pedeli jõe ehituskeeluvööndi vähendamiseks. Osaliselt on juba Konnaoja enne Pedeli jõkke suubumist (Pedeli paisjärve ehituskeeluvööndis) 25 m ulatuses juhitud torusse. Käesoleva planeeringuga kavandatakse täiendavalt Pedeli jõe

ehituskeeluvööndisse jäävat 16 meetri pikkust osa Raja tn 12 krundil juhtida torusse. Sellest tulenevalt taotletakse ka Pedeli jõe ehituskeeluvööndi vähendamist Konnaoja truubi rajamiseks Raja tn 12 krundil vastavalt Kitenduste joonisel esitatule (20 meetrile vähendatud ehituskeeluvööndi piir kulgeks Raja tn 12 krundi hoonestusala kagunurga juurest otse edasi kagusuunas kuni Riia tn 12b kinnistu nurgani ja sealt sirgjooneliselt läänesuunas kuni juba olemasoleva ehituskeeluvööndi piirini, kulgedes edasi mööda olemasolevat, juba 26.05.2006 a. kehtestatud "Pedeli piiriülese virgestusala detailplaneering" vähendatud ehituskeeluvööndi piiri mööda).

12 Servituutide vajaduse määramine

Servituudid seatakse Asjaõigusseaduses ja Asjaõigusseaduse rakendamise seaduses ettenähtud korras. Kogu planeeringualal on erakrunte läbivatele tehnovõrkudele ette nähtud isiklik kasutusõigus.

Valitsev kinnisasi/krunt/isik	Teeniv kinnisasi/krunt	Servituut	Servituudi sisu
Madalpingekaabel, valgustuskaabel, elektrikilp	Raja tn 12, Pedeli virgestusala 1	Isiklik kasutusõigus	Isiklik kasutusõigus annab elektrivõrgu valdajale õiguse ehitada ja hooldada teenival kinnisasjal asuvaid elektrirajatisi.
Ühisveevärgi ja – kanalisatsiooni, sadevee-kanalisatsiooni torustike, reoveepumpla valdaja	Raja tn 12, Tartu tn 4a, Pedeli virgestusala 1, Vee tn 3 (85401:003:2420)	Isiklik kasutusõigus	Isiklik kasutusõigus annab valitseval kinnisasjal õiguse ehitada ja hooldada teenival kinnisasjal asuvaid vee-, kanalisatsiooni, sadeveekanalisatsiooni torustikke
Sidekaabel – võrgu valdaja	Raja tn 12, Raja tänav (85401:003:0009)	Isiklik kasutusõigus	Isiklik kasutusõigus annab võrgu valdajale õiguse ehitada ja hooldada teenival kinnisasjal asuvaid siderajatisi.

13 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Planeeringut koostades on erinevad väliruumid kavandatud selliselt, et on arvestatud erinevaid kuritegevust vähendavaid meetmeid. Oluliseks on seatud:

- Tänavate ja hoonetevaheline hea nähtavus, jälgitavus ja valgustatus
- Konkreetsed ja selgelt eristatavad juurdepääsud ja liikumisteed
- Tagumiste juurdepääsude vältimine
- Hea vaade ühiskasutatavatele aladele
- Erineva kasutusega alade selgepiiriline ruumiline eristamine

Projekteerimisel ja hilisemal rajamisel ning kasutamisel tuleb lisaks eelnevale arvestada järgnevaga:

- Jälgitavus (videovalve)
- Atraktiivsed materjalid, värvid

- Vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, pingid, prügikastid, märgid)
- Atraktiivne maastikukujundus, arhitektuur, tänavamööbel ja kõnniteed; suunaviidad
- Üldkasutatavate alade korrashoid
- Parklate planeerimine rahvarohkesse keskkonda/tiheda asustusega kohta/elavatele aladele, mis omavad ka elamurajooni funktsiooni.

14 Muud seadusest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus

Planeeringualale kehtivad kitsendused:

- Pedeli paisjärve 100-meetri laiune piiranguvöönd (Looduskaitseseadus, §37, lõik 1, punkt 2);
- Pedeli paisjärve 50-meetri laiune ehituskeeluvöönd (Looduskaitseseadus, §38, lõik 1, punkt 4);
- Pedeli paisjärve vähendatud ehituskeeluvöönd (Pedeli piiriülese virgestusala detailplaneering, kehtest. 26.05.2006)
- Pedeli paisjärve 10-meetri laiune veekaitsevöönd (Veeseadus, § 29, lõik 2, punkt 2);
- Pedeli paisjärve 4-meetri laiune kallasrada (Veeseadus, § 10, lõik 2, punkt 2);
- Konnaoja 50-meetri laiune piiranguvöönd (Looduskaitseseadus, §37, lõik 1, punkt 3);
- Konnaoja 25-meetri laiune ehituskeeluvöönd Looduskaitseseadus, §38, lõik 1, punkt 5);
- Konnaoja 10-meetri laiune veekaitsevöönd (Veeseadus, § 29, lõik 2, punkt 2);
- Konnaoja 4-meetri laiune kallasrada (Veeseadus, § 10, lõik 2, punkt 2);
- Olemasoleva elektri keskpinge maakaabli kaitsevöönd 1 m liinist (Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus, §3);
- Olemasoleva elektri madalpinge maakaabli kaitsevöönd 1 m liinist (Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus, §3);
- Olemasoleva valgustuskaabli kaitsevöönd 1 m liinist (Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus, §3);
- Planeeritava elektri madalpinge maakaabli kaitsevöönd 1 m liinist (Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus, §3);
- Planeeritava liitumiskilbi kaitsevöönd 2 m (Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus, §6);
- Olemasoleva sidekaabli kaitsevöönd 2 m trassist (Elektroonilise side seadus, §117, lõik 2, punkt 1);
- Planeeritava sidekaabli kaitsevöönd 2 m trassist (Elektroonilise side seadus, §117, lõik 2, punkt 1),
- Planeeritava veetorustiku kaitsevöönd 2-5 m torustikust, olenevalt torustiku siseläbimõõdust (Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus, § 2);
- Planeeritava kanalisatsioonitorustiku kaitsevöönd 2-5 m torustikust, olenevalt torustiku siseläbimõõdust (Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus, § 2);
- Planeeritava sadeveekanalisatsioonitorustiku kaitsevöönd 2-5 m torustikust, olenevalt torustiku siseläbimõõdust (Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus, § 2);
- Planeeritava reoveepumpla kuja 20 m (Kanaliseatsiooniehitiste veekaitse nõuded, § 5);
- Kultuurimälestise kaitsevöönd 50 meetrit (Muinsuskaitse seadus, § 25, lõik 1);

15 Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et rajatavad hooned ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastus) ei ehitamise ega kasutamise käigus.

Juhul kui planeeritava tegevusega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama vastava krundi igakordne omanik, kelle krundilt kahju lähtub.

16 Üldplaneeringu muutmise vajaduse sisuline põhjendus

Käesolev detailplaneering on Valga linna üldplaneeringut muudev planeering. Üldplaneeringu muutmine on vajalik, et täpsustada Konnaoja kalda ehituskeeluvööndit looduskaitseaduses sätestatud korras.

Raja tn 12 krundil ulatub Konnaoja ehituskeeluvöönd ca poole krundini, mistõttu pärsib märgatavalt krundi kasutamist. Krunt asub Pedeli paisjärve kaldal, mis lisab krundile väärtust ning samuti avanevad krundilt suurepärased vaated Pedeli paisjärve suunas. Kuna krunt asub vahetult linna- ja riigipiiri ääres ning kuulub linnale, siis valitud asukohta võib pidada väga sobilikuks Valga-Valka külastuskeskuse rajamiseks.

Andmaks arhitekti(de)le suuremat loomingulist vabadust külastuskeskuse projekteerimisel, teeb käesolev detailplaneering ettepaneku Raja tn 12 krundil Konnaoja ehituskeeluvööndit vähendada (vt täpsemalt ptk 11), et selle arvelt suurendada hoonestusala suurust. Suurem nn mänguruum toob kindlasti põnevamad lahendused kõige sobilikuma hoone projekti teostamiseks.

Külastuskeskus on kahe riigi seisukohalt väga oluline objekt, mis aitaks Valga ja Valka linnade vahelise koostööna aktiveerida turismialaseid tegevusi.

Eelnevast lähtuvalt võib öelda, et käesolev detailplaneering vastab oma sisult ja lahendustelt Valga linna arengueesmärkidele.

17 Kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduse detailplaneeringuga muutmise ettepanek

Vastavalt käesoleva detailplaneeringu lahendusele tehakse ettepanek muuta kehtivat Valga linna üldplaneeringut järgmistes seletuskirja punktides:

1. Muudatusettepanek

Kehtiv üldplaneering, punkt 7.1. Õigusaktidest tulenevad piirangud, tabel 4 (lk 25). Olemasolev sõnastus Ranna või kalda ehituskeeluvööndeid tutvustava tabeli märkustes:

Ranna või kalda ehituskeeluvööndis on uute hoonete ja rajatiste ehitamine keelatud, va Looduskaitseaduse § 38 toodud juhtudel.

Üldplaneeringuga on Pedeli jõe kallaste ehituskeeluvööndit täpsustatud järgmiselt:

Pedeli jõe kalda ehituskeeluvööndi laius on väiksem, kui 50 m kruntide Tartu tn 2 ja Raja tn 12 vahelises lõigus - 30 m, vastavalt Valga linna Pedeli piiriülese virgestusala detailplaneeringule (kehtestatud 26.05.2006.a. Valga Linnavalitsuse otsusega nr 20).'

Muuta punkt 7.1. Õigusaktidest tulenevad piirangud, tabel 4 (lk 25) Ranna või kalda ehituskeeluvööndeid tutvustava tabeli märkustes eelnimetatud sõnastus alljärgneviks:

Üldplaneeringuga on Pedeli jõe ja paisjärve kallaste ehituskeeluvööndit täpsustatud järgmiselt: Pedeli jõe ja paisjärve kalda ehituskeeluvööndi laius on väiksem, kui 50 m kruntidel Tartu tn 2 – 30 m, vastavalt Valga linna Pedeli piiriülese virgestusala detailplaneeringule (kehtestatud 26.05.2006.a. Valga Linnavalitsuse otsusega nr 20); ja Raja tn 12 – 20 m, vastavalt Raja tn 12 ja selle lähiümbruse detailplaneeringule.

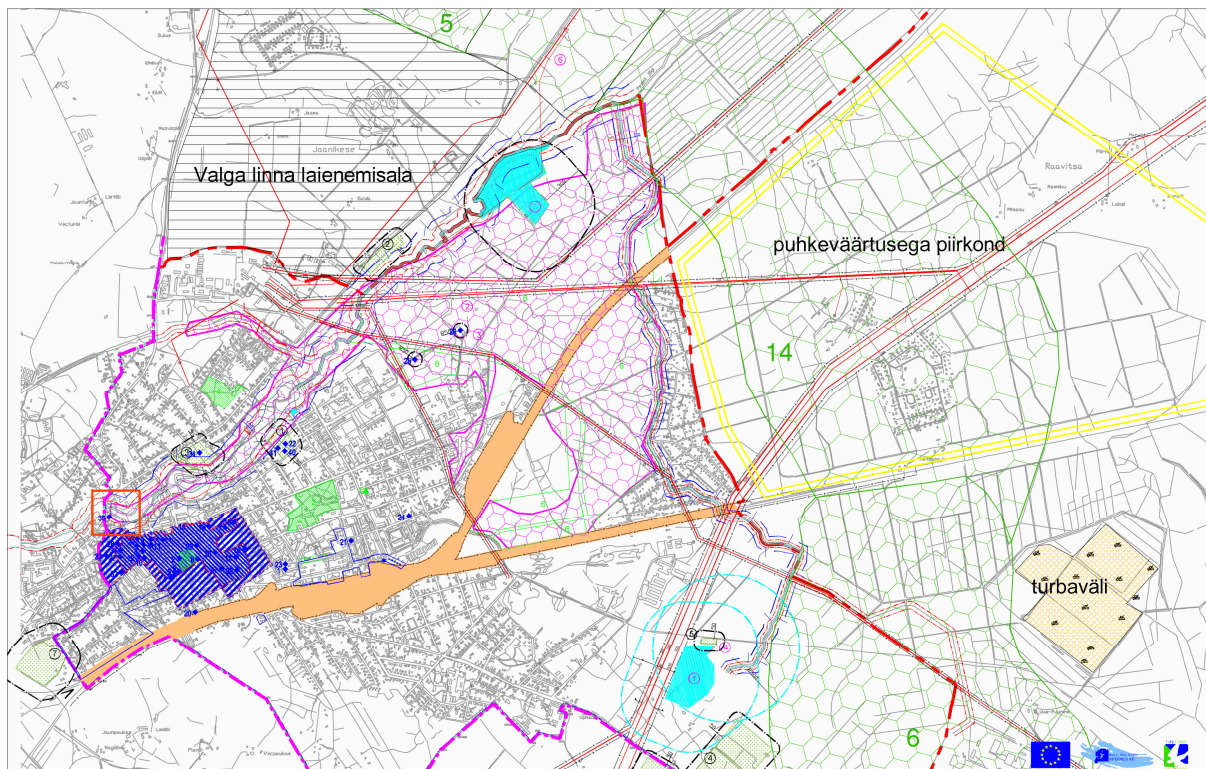
Lisada 7.1. ehituskeeluvööndile järgnevate märkuste sõnastusse järgnev märkus/täpsustus:

Üldplaneeringuga on Konnaoja kallaste ehituskeeluvööndit täpsustatud järgmiselt: Konnaoja avatud osa kalda ehituskeeluvööndi laius on väiksem kui 25 m Raja tn 12 krundil, kirdepoolsel oja kaldal – 11 m ja torusse juhitud osal - 0 meetrit, vastavalt Valga linna Raja tn 12 kinnistu ja selle lähiümbruse detailplaneeringule.

2. Muudatusettepanek

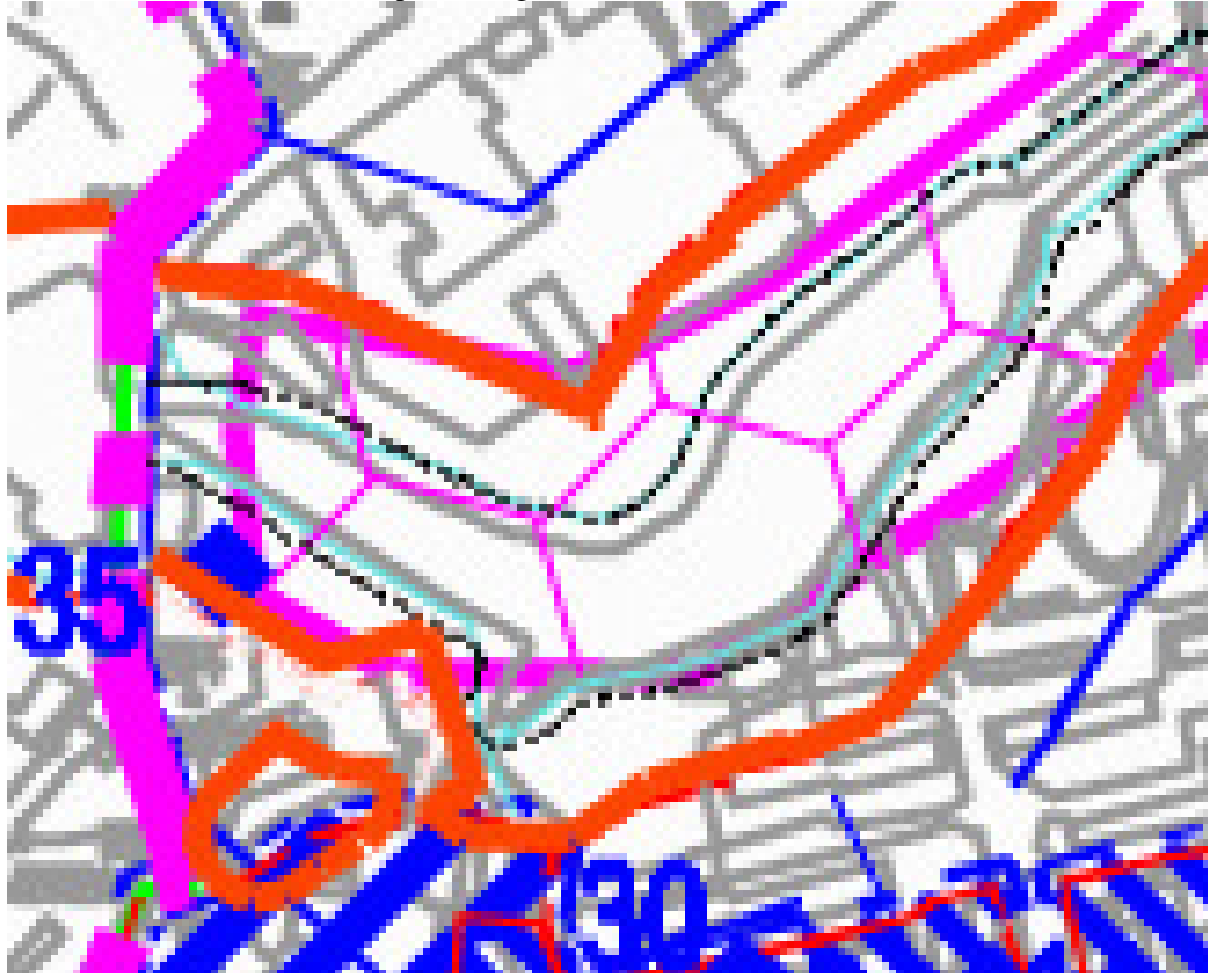
Kehtiva üldplaneeringu joonise muudatusettepanek.

Alloleval joonisel on näha väljavõtte asukoht üldplaneeringu joonisest.



Väljavõte on näha järgneval detailplaneeringu kausta seletuskirja leheküljel.

Väljavõte üldplaneeringu piirangute jooniselt. Punase pidevjoonega on tähistatud ranna või kalda ehituskeeluvöönd. Joonisel on näha, et Raja tn 12 krundil on Pedeli jõe ehituskeeluvööndi ulatus 20 m ning Konnaoja ehituskeeluvööndi ulatus avatud osa kirdepoolsel kaldal 11m ja torusse juhitud osal 0 meetrit. See on üldplaneeringu joonise muudatusettepanek, mille alusel on võimalik lubada käesoleva detailplaneeringu realiseerimine läbi kehtiva üldplaneeringu muutmise.



18 Planeeringu elluviimise võimalused

Planeering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele.

Kinnistute igakordsed omanikud kohustuvad välja ehitama ehitusloaga ehitusprojekti ette nähtu koos kinnistute heakorraga. Kinnistule jäävate ja väljaspool kinnistupiire olevate kinnistut teenindavate vajalike juurdepääsuteede jms väljaehitamise kohustus on kinnistu valdajal. Tehnovõrkude rajamine toimub vastavalt kinnistu valdajate ja võrguvaldajate kokkulepetele. Tehnovõrgud ehitatakse välja tehnilisi tingimusi arvestades liitumislepingute alusel, kus näidatakse tehnovõrkude väljaehitamise ulatus. Haljastuse rajamine toimub igakordse kinnistuomaniku kulul.

Käesolev detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi teostatavatele ehituslikele ja tehnilistele projektidele.

19 Joonised

Käesoleva planeeringu lahutamatuks osaks on:

- | | |
|------------------------------|------------|
| 1. Situatsiooniskeem | M 1:10 000 |
| 2. Olemasolev olukord | M 1:500 |
| 3. Põhijoonis | M 1:500 |
| 4. Maakasutus ja tehnovõrgud | M 1:500 |
| 5. Kitsendused | M 1:500 |
| 6. Illustreerivad vaated | |

20 Kooskõlastuste ja planeeringuga nõusolekute kokkuvõtte koondtabel

Kooskõlastav asutus

Kooskõlastuse sisu

Valga Linnavalitsus

.....
.....
.....
Kooskõlastaja nimi ja ametikoht.....
Kuupäev.....

Keskkonnaameti Põlva-Valga-Võru regioon

.....
.....
.....
Kooskõlastaja nimi ja ametikoht.....
Kuupäev.....

Muinsuskaitseamet

.....
.....
.....
Kooskõlastaja nimi ja ametikoht.....
Kuupäev.....

Lõuna-Eesti Päästekeskus

.....
.....
.....
Kooskõlastaja nimi ja ametikoht.....
Kuupäev.....

AS Valga Vesi

.....
.....
.....
Kooskõlastaja nimi ja ametikoht.....
Kuupäev.....

AS Elion Ettevõtted

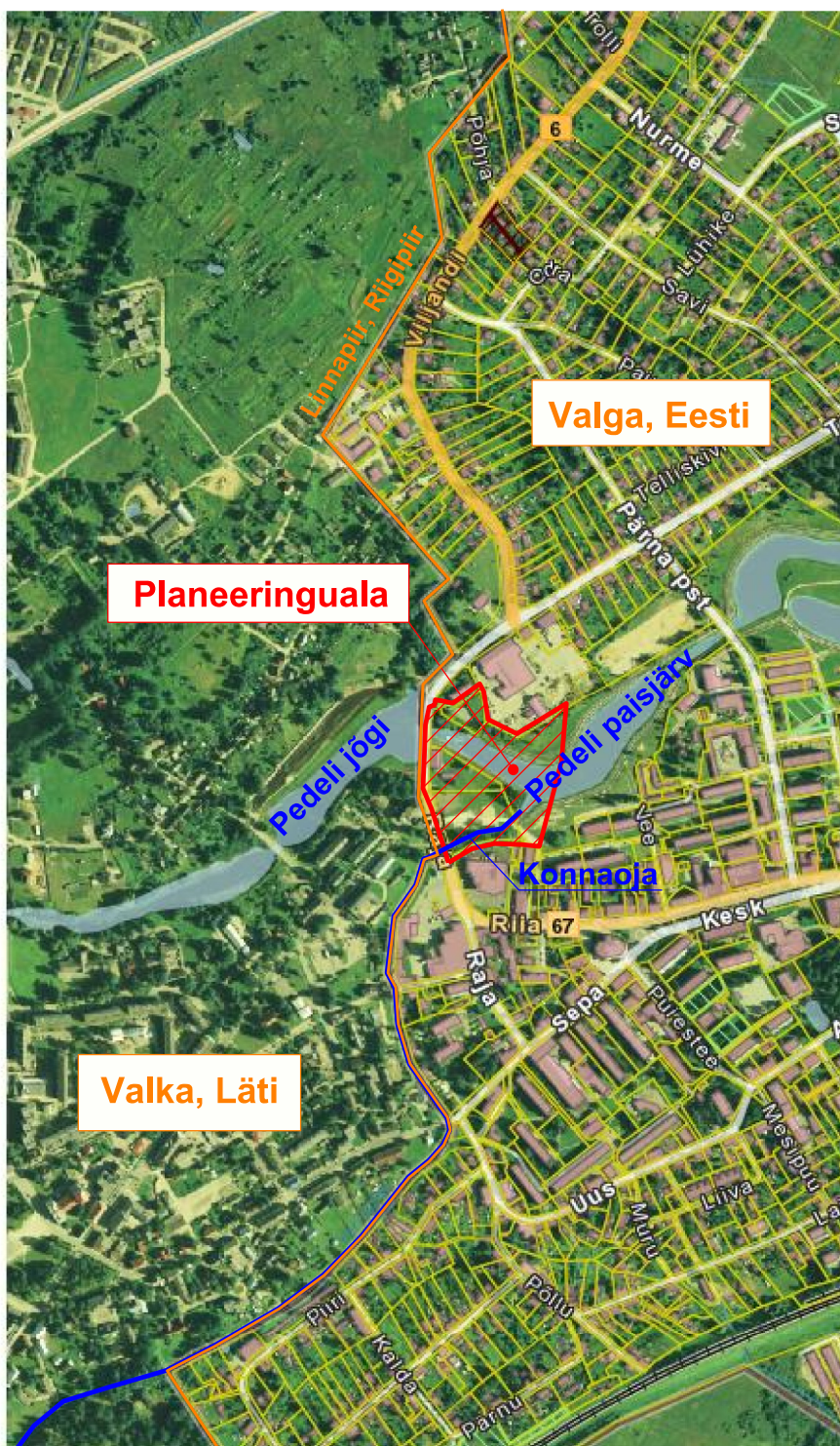
.....
.....
.....
Kooskõlastaja nimi ja ametikoht.....
Kuupäev.....

AS Eesti Energia

.....
.....
.....

Kooskõlastaja nimi ja ametikoht.....

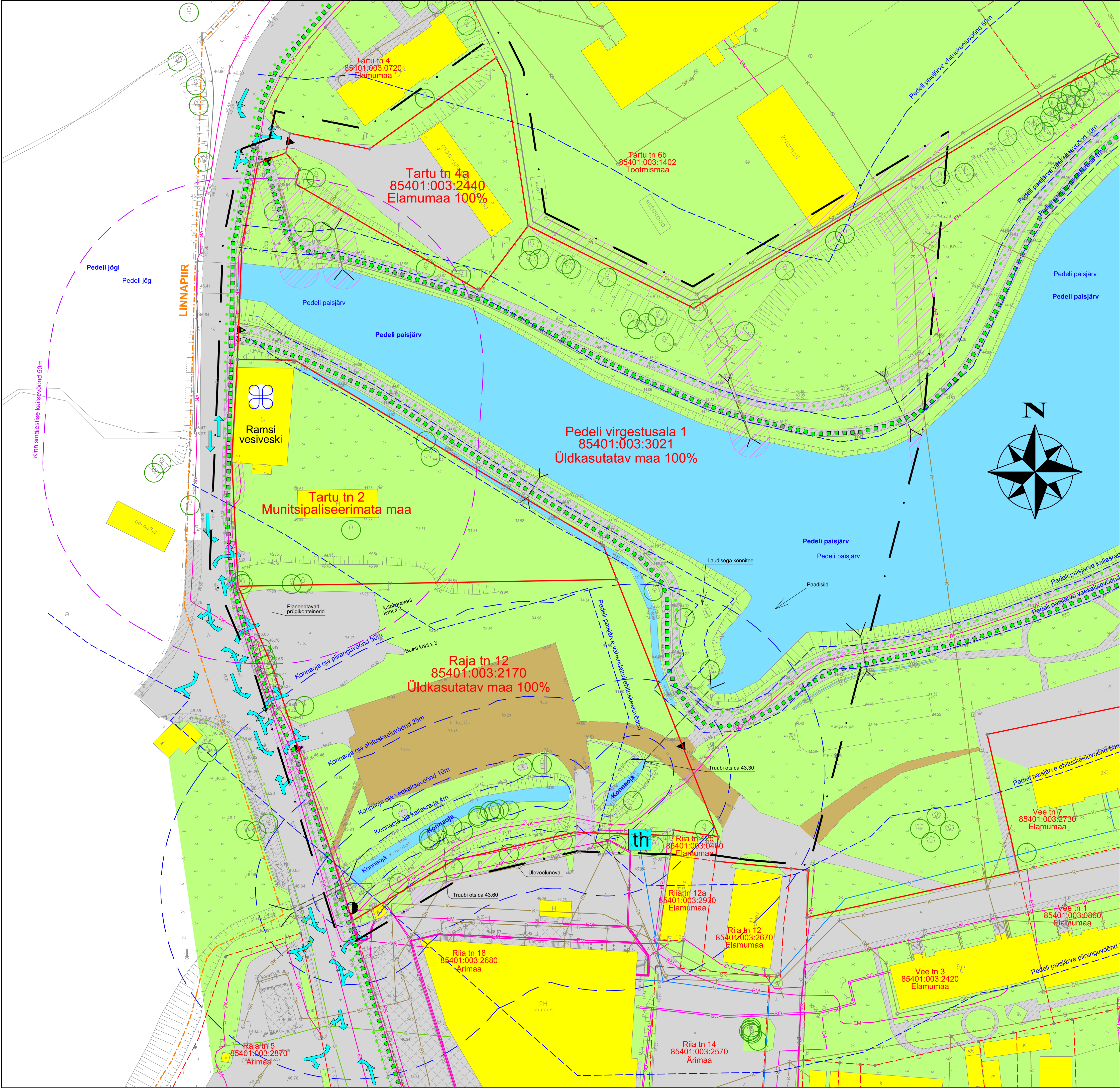
Kuupäev.....



MÄRKUSED

1. Situatsiooniskeemi taustapilt on võetud Maa-ameti kodulehelt (xgis.maaamet.ee)
2. Planeeringuala hõlmab Raja tn 12, Tartu tn 2, Tartu tn 4a ja osa Pedeli virgestusala 1 krundist

Planeerija  MANGLUSSON OÜ	Töö nimetus Valga linnas asuva Raja tn 12 kinnistu ja selle lähimbruse detailplaneering		
Projektala asukoht Valgamaa	Joonise nimetus Situatsiooniskeem		Joonise mõõtkava M 1:10000
Projekti juht Erge Sonn			Joonise nr/kokku 1/6
Kontakt erge@planeering.ee, tel. 52 545 84	Töö nr. 10.082	Kuupäev 04.09.12	



LEPPEMÄRGID

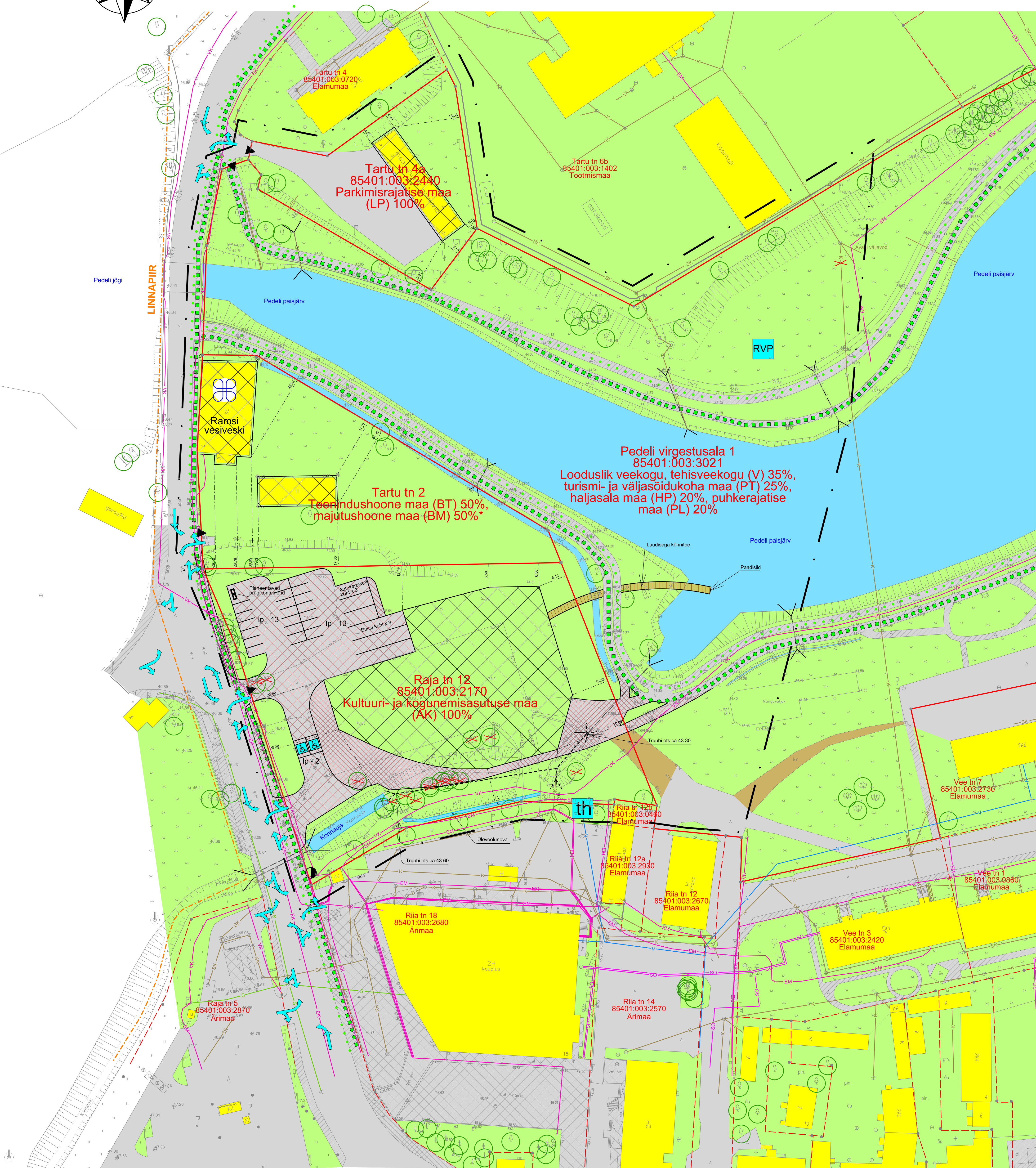
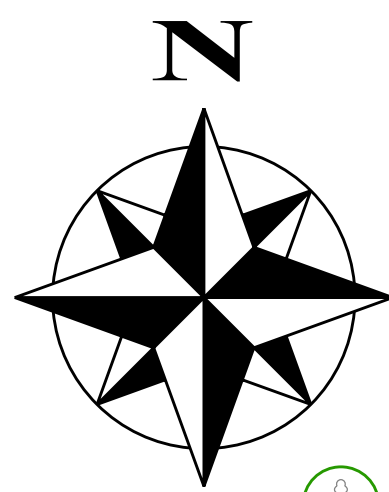
- Planeeringuala
- Planeeritava katastriüksuse piir
- Naaberkatastriüksuse piir
- Raja tn 12
85401:003:2170
Üldkasutatav maa
- Katastriüksuse aadress
Katastriüksuse tunnus
Katastriüksuse sihtotstarve
- Põhiline juurdepääs katastriüksusele
- Olemasolev hoone
- Olemasolev asfaltkattega sõidutee või plats
- Olemasolev asfaltkattega kõnnitee või plats
- Olemasolev betoonkivisillutisega sõidutee või plats
- Olemasolev betoonkivisillutisega kõnnitee või plats
- Olemasolev kruusakattega tee või plats
- Oluline jalakäijate liikumissuund
- Oluline jalgratturite liikumissuund
- Lubatud sõidusuunad ja pöörded
- Olemasolev paisjärv, jõgi, oja, kraav vmt veekogu
- Olemasolev muruala, heinamaa või haljasala
- Olemasolev leht- või okaspuu
- Olemasolev elektri kõrgepinge maakaabel
(tehnovõrgu kaitsevöönd 1m mõlemale poole kaablist)
- Olemasolev elektri madalpinge maakaabel
(tehnovõrgu kaitsevöönd 1m mõlemale poole kaablist)
- Olemasolev valgustuskabel
(tehnovõrgu kaitsevöönd 1m mõlemale poole kaablist)
- Olemasolev sidekabel
(tehnovõrgu kaitsevöönd 2m mõlemale poole kaablist)
- Olemasolev soojatrass
(tehnovõrgu kaitsevöönd 2m mõlemale poole trassist)
- Olemasolev veetorustik
(torustiku kaitsevöönd 2-5m mõlemale poole torustikust
olenevalt torustiku siseläbimõõdust)
- Olemasolev kanalisatsioonitorustik
(torustiku kaitsevöönd 2-5m mõlemale poole torustikust
olenevalt torustiku siseläbimõõdust)
- Olemasolev sadeveekanalisatsioonitorustik
(torustiku kaitsevöönd 2-5m mõlemale poole torustikust
olenevalt torustiku siseläbimõõdust)
- Tehnovõrkude kitsendused planeeringuala piires
- Olemasolev tuletõrje veevõtu hüdrant
- Olemasolev trupp
- Kinnismälestis (Ramsi vesiveski, nr 23340)
- Kinnismälestise 50m laiuse kaitsevööndi piir

MÄRKUSED

- Planeeringu seletuskiri ja joonised on lahutamatud ning neid tuleb käsitleda kokkuvõlvatena
- Planeeringu koostamise aluskaardiks on Valga Linnavalitsuse registreeritud topo-geodeetiline alusplaan
- Geodeetilise alusplaani koordinaadid on L-Est 97 süsteemis ja kõrgused 1977. a Balti süsteemis



Planeering	Valga linnas asuva Raja tn 12 kinnistu ja selle lähimbruse detailplaneering	
Projektila asukoht	Valgamaa	Joonise mõõtkava
Projekti juht	Erge Sonn	M 1:500
Kontakt	erge@planeering.ee, tel. 52 545 84	Joonise nr/kokku
		2/6
		Kuupäev
		04.09.12



Ehitusõigus

Krundi aadress	Raja tn 12	Tartu tn 2 (munitsipaliseerimata maa)	Tartu tn 4a	Pedeli virgestusala 1
Krundi planeeritud suurus, m²	7300	3726	2002	46 256
Planeeritav krundi kasutamise sihtotstarve ja osakaal (%)	Kultuuri- ja kogunemisasutuse (AK) 100%	Teenindushoone maa (BT) 50%, majutushoone maa (BM) 50%	Parkimisrajatise maa (LP) 100%	Looduslik veekogu, tehiseveekogu (V) 35%, turismi- ja väljasõidukoha maa (PT) 25%, haljasala maa (HP) 20%, puhkerajatise maa (PL) 20%*
Planeeritud hoonestusala, m²	2470	605	266	-
Maksimaalne ehitusalune pind, m²	1000	Hoonetele ei ole lubatud peale- ega juurdeehitised	Säilib olemasolev olukord	Säilib olemasolev olukord
Maksimaalne hoonete arv krundil	1	2		
Lubatud ehitiste kasutamise ostarve	Meelelahutus-, haridus- tervishoiu- ja muud avalikud hooned (12600); kino (12612); kohvik, bazar või söökla (12132); administratiiv-hoone (12203); konverentsihoone (12205); tänavad ja teed (21120); kohalikud torustikud, elektri- ja sideliinid (22200); haljastus või heakorrasus (24212).	Majutushooned (12110); toitlustushooned (12130); muu teenindushoone (12333); tanavad ja teed (21120); kohalikud torustikud, elektri- ja sideliinid (22200); haljastus või heakorrasus (24212).	Almaa- või pealmaagaras (12431); tänavad ja teed (21120); kohalikud torustikud, elektri- ja sideliinid (22200); haljastus või heakorrasus (24212).	Sporti- ja puhkerajatised (24100); paisjärv tamm (21524); tänavad ja teed (21120); kohalikud torustikud, elektri- ja sideliinid (22200); haljastus või heakorrasus (24212).
Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast katuseharjani, m	10			
Suhtelisele kõrgusele ±0.00 vastav absoluutkõrgus	56.30	Säilib olemasolev olukord	Säilib olemasolev olukord	Säilib olemasolev olukord
Maksimaalne korruselisus	2			
Lubatud katusekalde vahemik	0 - 45°			
Tuleohutusklass	TP1			
Välisviimistlusmaterjalid	Järgida nii traditsioonilise kui ka kaasaegse arhitektuuri hääld näiteid.	Kõik ehitustööd kooskõlastada Muinsuskaitseametiga		

* Planeeritav maa sihtotstarve: Planeeringute leppemärgid, Keskkonnaministeerium 2002. Kätesaadav: www.siseministeerium.ee/public/plan_leppem.pdf

LEPPEMÄRGID

	Planeeringuala		Olemasolev truu
	Planeeritava krundi piir		Planeeritav truu (Konnaoja oja on planeeritud osaliselt truupi)
	Naaberkatastriüksuse piir		Olemasolev muruala, heinamaa või haljasala
	Katastriüksuse aadress Katastriüksuse tunnus Katastriüksuse sihtotstarve		Olemasolev leht- või okaspuu
	Krundi aadress Katastriüksuse tunnus Krundi kasutamise sihtotstarve		Olemasolev elektri kõrgepinge maakaabel (tehnovõrgu kaitsevöönd 1m mõlemale poole kaablist)
	Planeeritav peamine juurdepääs krundile		Olemasolev elektri madalpinge maakaabel (tehnovõrgu kaitsevöönd 1m mõlemale poole kaablist)
	Olemasolev hoone		Olemasolev valgustuskaabel (tehnovõrgu kaitsevöönd 1m mõlemale poole kaablist)
	Planeeritav hoonestusala		Olemasolev sidekaabel (tehnovõrgu kaitsevöönd 2m mõlemale poole kaablist)
	Hoonestusala sidumine krundipiiridega (kaugus antud meetrites)		Olemasolev soojatrass (tehnovõrgu kaitsevöönd 2m mõlemale poole trassist)
	Olemasolev asfaltkattega sõidutee või plats		Olemasolev veetorustik (torustiku kaitsevöönd 2-5m mõlemale poole torustikust olenevalt torustiku siseläbimõõdust)
	Olemasolev asfaltkattega sõidutee või plats		Olemasolev kanaliseatsioonitorustik (torustiku kaitsevöönd 2-5m mõlemale poole torustikust olenevalt torustiku siseläbimõõdust)
	Olemasolev betoonkivisillutisega sõidutee või plats		Olemasolev sadeveekanaliseatsioonitorustik (torustiku kaitsevöönd 2-5m mõlemale poole torustikust olenevalt torustiku siseläbimõõdust)
	Olemasolev betoonkivisillutisega sõidutee või plats		Planeeritav reoveepump
	Olemasolev kruusakattega tee või plats		Olemasolev tuletõrje veevõtu hüdrant
	Planeeritav asfaltkattega kõnnitee		Kinnismälestis (Ramsi vesiveski, nr 23340)
	Planeeritav betoonkivisillutisega sõidutee või plats		Likvideeritav objekt, sh haljastus
	Planeeritav betoonkivisillutisega sõidutee või plats		Planeeritav elektri liitumiskilp
	Planeeritav laudisega kaetud kõnnitee (paisjärve ulatuvat osa võib kasutada paadisillana)		Planeeritavad prügikastid
	Oluline jalakäijate liikumissuund		
	Oluline jalgratturite liikumissuund		
	Lubatud sõidusuunad ja pöörded		
	Planeeritav parkimiskohtade arv		
	Planeeritav invaparkimiskoht		
	Olemasolev paisjärv, jõgi, oja, kraav vmt veekogu		
	Planeeritav veekogu (Konnaoja konnatiik, ülevoolunõva)		

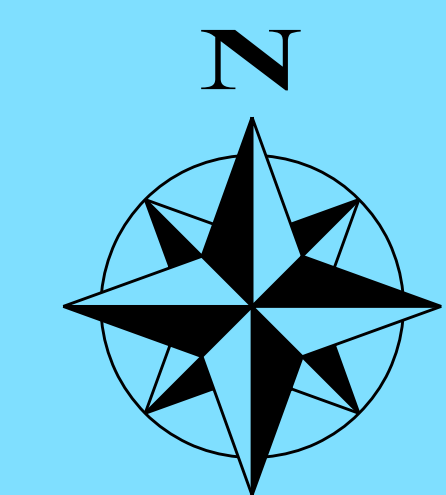
MARKUSED

- Planeeringu seletuskiri ja joonised on lahutamatud ning neid tuleb käsitleda kokkuvuulvatena
- Planeeringu koostamise aluskaardiks on Valga Linnavalitsuse registreeritud topo-geodeetiline alusplaan
- Geodeetilise alusplaani koordinaadid on L-Est 97 süsteemis ja kõrgused 1977. a Balti süsteemis
- Pedeli virgestusala 1 krundist on planeeringuga haaratud ca 35% krundist kogusurusest
- Planeeringulaga on haaratud ca 3,2 ha suurune maa-ala Valga linnas

Projekteerija	MÄHOLLISSON OÜ	Objekt	Valga linnas asuva Raja tn 12 ja selle lähimbruse detailplaneering
Projekteerija aadress	Valgamaa	Projekteerija	Põhijoonis
Projekteerija	Erge Sonn	Projekteerija	M 1:500
Projekteerija	erge@planeering.ee, tel. 52 545 84	Projekteerija	3/6
Projekteerija		Projekteerija	04.09.12

Planeeritav katastriüksus	Raja tn 12 (85401:003:2170)	Tartu tn 2 (munitsipaliseerimata maa)	Tartu tn 4a (85401:003:2440)	Pedeli virgestusala 1 (85401:003:3021)
Krundi aadress	Raja tn 12	Tartu tn 2	Tartu tn 4a	Pedeli virgestusala 1
Katastriüksuse olemasolev suurus, m²	7300	3726	2002	46 256
Krundi planeeritav suurus, m²	7300	3726	2002	46 256
Katastriüksuse olemasolev sihtotstarve	Üldkasutatav maa (Üm)*	-	Elamumaa (E)*	Üldkasutatav maa (Üm)*
Planeeritav krundi kasutamise sihtotstarve ja osakaal (%)	Kultuuri- ja kogunemisasutuse maa (AK) 100%**	Teenindushoone maa (BT) 50%, majutushoone maa (BM) 50%**	Parkimisrajatise maa (LP) 100%**	Looduslik veekogu, tehisveekogu (V) 35%, turismi- ja väljasõidukoha maa (PT) 25%, haljasala maa (HP) 20%, puhkerajatise maa (PL) 20%**

** Planeeritav krundi kaustamise sihtotstarve: Planeeringute leppemärgid, Keskkonnaministeerium 2002.
Kättesaadav: www.siseministeerium.ee/public/plan_leppem.pdf



	Planeeringuala
	Planeeritavate kruntide piir
	Naaberkatastriüksuse piir
	Katastriüksuse aadress Katastriüksuse tunnus Katastriüksuse sihtotstarve Krundi aadress Katastriüksuse tunnus Krundi kasutamise sihtotstarve
	Planeeritav peamine juurdepääs krundile
	Planeeritav hoonestusala
	Hoonestusala sidumine krundipiiridega (kaugus antud meetrites)
	Planeeritav laudisega kaetud kõnnitee (paisjärve ulatuvat osa võib kasutada paadisillana)
	Planeeritav parkimiskohtade arv
	Planeeritav invaparkimiskoht
	Olemasolev paisjärv, jõgi, oja, kraav vmt veekogu
	Planeeritav veekogu (Konnaoja konnatiik, ülevoolunõva)
	Olemasolev trupp
	Planeeritav trupp (Konnaoja oja on planeeritud osaliselt truupi)
	Olemasolev leht- või okaspuu
	Olemasolev elektri kõrgepinge maakaabel (tehnovõrgu kaitsevöönd 1m mõlemale poole kaablist)
	Olemasolev elektri madalpinge maakaabel (tehnovõrgu kaitsevöönd 1m mõlemale poole kaablist)
	Planeeritav elektri madalpinge maakaabel (tehnovõrgu kaitsevöönd 1m mõlemale poole kaablist)
	Olemasolev valgustuskaabel (tehnovõrgu kaitsevöönd 1m mõlemale poole kaablist)
	Olemasolev sidekaabel (tehnovõrgu kaitsevöönd 2m mõlemale poole kaablist)
	Planeeritav sidekaabel (tehnovõrgu kaitsevöönd 2m mõlemale poole kaablist)
	Olemasolev soojatrass (tehnovõrgu kaitsevöönd 2m mõlemale poole trassist)
	Olemasolev veetorustik (torustiku kaitsevöönd 2-5m mõlemale poole torustikust olenevalt torustiku siseläbimõõdust)
	Planeeritav veetorustik (torustiku kaitsevöönd 2-5m mõlemale poole torustikust olenevalt torustiku siseläbimõõdust)
	Olemasolev kanalisatsioonitorustik (torustiku kaitsevöönd 2-5m mõlemale poole torustikust olenevalt torustiku siseläbimõõdust)
	Planeeritav kanalisatsioonitorustik (torustiku kaitsevöönd 2-5m mõlemale poole torustikust olenevalt torustiku siseläbimõõdust)
	Olemasolev sadeveekanalisatsioonitorustik (torustiku kaitsevöönd 2-5m mõlemale poole torustikust olenevalt torustiku siseläbimõõdust)
	Planeeritav sadeveekanalisatsioonitorustik (torustiku kaitsevöönd 2-5m mõlemale poole torustikust olenevalt torustiku siseläbimõõdust)
	Planeeritav puhastatud reovee torustik, reoveepumplast välja (torustiku kaitsevöönd 2-5m mõlemale poole torustikust olenevalt torustiku siseläbimõõdust)
	Planeeritav reoveepumpla
	Olemasolev tuletõrje veevõtu hüdrant
	Kinnismälestis (Ramsi vesiveski, nr 23340)
	Likvideeritav objekt, sh haljastus
	Planeeritav elektri liitumiskilp



1. Planeeringu seletuskiri ja joonised on lahutamatud ning neid tuleb käsitleda kokkuvooluvatena.
2. Planeeringu koostamise aluskaardiks on Valga Linnavalitsuse registreeritud topo-geodeetiline alusplaan.
3. Geodeetilise alusplaan koordinaadid on L-Est 97 süsteemis ja kõrgused 1977. a Balti süsteemis.
4. Pedeli virgustusala 1 krundist on planeeringuga haaratud ca 35% krundi kogusuurusest.
5. Planeeringulagala on haaratud ca 3,2 ha suurune maa-ala Valga linnas.

6. Uutele tehnoökudele ja -rajatistele seatakse isiklik kasutusõigus tehnoökuvõrgu valdajate kasuks tehnoökude ja -rajatiste kaitsevööndi ulatuses.	Planeering Projektide autorid Valgamaa Projekt juht Erge Sonn Koostaja	Töö nimetus Valga linnas asuva Raja nr 12 kinnistu ja selle lähimbruse detailplaneering Jooniste nimetus M 1:500 Jooniste arv 4/6 Töö nr. Kuupäev
---	--	--

Planeering	Too nimetus	
 MANGLUSSON OÜ	Valga linnas asuva Raja tn 12 kinnistu ja selle lähimbruse detailplaneering	
Projektiata asukoht Valgamaa	Joonise nimetus	Joonise määra
Projekti juht Erge Sonn	Maakasutus ja tehnovõrgud	M 1:500
Kontsept		Joonise ribakõrgus
		4/6
erge@planeering.ee , tel. 52 545 84		Too nr. 10.082
		Kuupäev 05.09.17

4. Uutele tehnovõrkudele ja -rajatistele seatakse isiklik kasutusõigus tehnovõrgu valdajate kasuks tehnovõrkude ja -rajatiste kaitsevööndi ulatuses.	Valgamaa	Kitsendused	M 1:500
	Projekti juht Erge Sonn		Joonist nr/koostaja 5/6
	Kontakt	Töö nr.	Kuupäev



1. Vaade edelakaarest, Raja tänavalt

2. Vaade kagust

Planeerija  MANGLUSSON OÜ	Töö nimetus Valga linnas asuva Raja tn 12 kinnistu ja selle lähiumbruse detailplaneering		
Projektila asukoht Valgamaa	Joonise nimetus Illustreerivad vaated		Joonise mõõtkava -
Projekti juht Erge Sonn			Joonise nr/kokku 6/6
Kontakt erge@planeering.ee, tel. 52 545 84		Töö nr. 10.082	Kuupäev 01.12.10