**P3**

**EELNÕU**

11-2.1/358-EN

**O T S U S**

**Märjamaa … . august 2025 nr**

**Märjamaa alevis asuva** **Haimre pst 37 ja 39**

**kinnistute detailplaneeringu algatamine ja keskkonnamõju**

**strateegilise hindamise algatamata jätmine**

Märjamaa Vallavalitsusele on esitatud Haimre pst 37 ja 39 detailplaneeringu algatamise ettepanek koos lisamaterjalidega. Planeeringuala kogupindala on ca 2471 m². Planeeritavad kinnistud paiknevad Märjamaa alevi tiheasustusala lõunaosas, olemasoleva elamupiirkonna lõpus. Edelasse, teisel pool Haimre puiesteed, jääb Märjamaa valla Sõtke küla. Haimre puiestee (alevisisene) teekaitsevööndi laius on 5 m. Naaberkinnistul Haimre pst 35 asub elamu. Teisel pool Jaama tänavat, kagusuunas Jaama tn 9 kinnistul, on tootmismaa.

Planeeringuala piirneb põhjast Jaama tn 8 kinnistuga (50301:001:0224, sihtotstarbeta maa 100%), idast Jaama tänava L2 kinnistuga (50401:001:0852, transpordimaa 100%), lõunast Märjamaa–Haimre tee (50501:006:0005, transpordimaa 100%) katastriüksusega ning läänest Haimre pst 35 kinnistuga (50501:006:0031, elamumaa 100%).

Kinnistute andmed:

Haimre pst 37 – sihtotstarve: tootmismaa 100%, pindala 1099 m². Kõlvikuline jaotus: looduslik rohumaa 913 m², muu maa 186 m².

Haimre pst 39 – sihtotstarve: elamumaa 100%, pindala 1372 m². Kõlvikuline jaotus: õuemaa 1372 m² (sh looduslik rohumaa ja muu maa vastavalt Maa-ameti andmetele).

Planeeringualale on juurdepääs Haimre puiesteelt ja Jaama tänavalt. Ala kohta ei ole varem detailplaneeringut koostatud.

Detailplaneeringu eesmärk on moodustada üks 2471 m² suurune krunt, mille sihtotstarve on elamu- ja ärimaa (EEk 25–100% / Ä 0–25%). Planeeringuga määratakse ehitus- ja hoonestustingimused elu- ja ärihoone (korterelamu võimaliku esimese korruse äripinnaga) rajamiseks, lahendatakse juurdepääs kinnistule, liikluskorraldus, tehnovõrkudega varustamine ja haljastus.

Kehtiva „Märjamaa alevi üldplaneeringu“ (kehtestatud Märjamaa Alevivolikogu 19.12.2000 määrusega nr 13) kohaselt paikneb ala detailplaneeringu koostamise vajadusega alal, mis on määratud olemasolevaks äri-, teenindus- ja väikeettevõtluse maaks ning perspektiivseks eramute maaks. Koostatav detailplaneering sisaldab ettepanekut üldplaneeringu muutmiseks hoonestuse kõrguse osas.

Keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) eelhinnang koostati KeHJS § 33 lõigete 3–5 alusel. Arvestades kavandatud tegevuse mahtu, iseloomu ja paiknemist, ei saa eeldada olulist keskkonnamõju. KSH läbiviimine ei ole vajalik järgmistel põhjustel:

1. Kavandatava tegevusega ei kaasne olulist keskkonnaseisundi kahjustamist, sh negatiivset mõju hüdrogeoloogilistele tingimustele ja veerežiimile.
2. Planeeringuala ja selle lähiümbruse keskkonnatingimustest ning maakasutusest tulenevalt ei ole ette näha olulist negatiivset keskkonnamõju.
3. Planeeringuala ei asu Natura 2000 võrgustiku või kaitsealal; kaitsealuste liikide elupaiku ei kahjustata.
4. Tegevus ei kahjusta kultuuripärandit, inimeste tervist, heaolu ega vara.
5. Alal ei ole keskkonda saastavaid objekte ega jääkreostust.
6. Tegevusega ei kaasne olulisel määral soojuse, kiirguse, valgusreostuse ega ebameeldiva lõhna teket.

Märjamaa Vallavolikogu on 15.09.2015 määruse nr 39 „Ehitusseadustikus ja planeerimisseaduses sätestatud ülesannete delegeerimine“ § 2 alusel delegeerinud planeerimisseaduses sätestatud ülesanded Märjamaa Vallavalitsusele. Lähtuvalt planeerimisseaduse § 142 lõikest 2 tuleb üldplaneeringut muutva detailplaneeringu puhul järgida üldplaneeringu koostamise menetlust, mistõttu algatab ja menetleb seda vallavolikogu.

Arvestades Märjamaa Vallavalitsuse ettepanekut (13.08.2025 protokoll nr 35) ja majanduskomisjoni seisukohta (18.08.2025 protokoll nr 45) ning tuginedes kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 22 lõike 1 punktile 31, planeerimisseaduse § 4 lõikele 21, § 77 lõikele 1, § 128 lõigetele 1 ja 5–8¹, keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 33 lõike 2 punktile 3 ja lõigetele 3–6 ning Märjamaa Vallavolikogu 15.09.2015 määruse nr 39 § 2, Märjamaa Vallavolikogu

**o t s u s t a b:**

1. Algatada Märjamaa vallas Märjamaa alevis Haimre pst 37 ja 39kinnistute detailplaneering.
2. Määrata detailplaneeringuga hõlmatavaks alaks Märjamaa vallas Märjamaa alevis asuvad Haimre pst 37 ja 39kinnistud.
3. Jätta Haimre pst 37 ja 39 kinnistute detailplaneeringu koostamiseks keskkonnamõju strateegiline hindamine algatamata, kuna koostatava detailplaneeringu elluviimisega kaasnevad tegevused ei oma olulist keskkonnamõju vastavalt eelhinnangule.
4. Delegeerida detailplaneeringu koostamise lähteseisukohtade andmine Märjamaa vallavalitsusele.
5. Enne detailplaneeringu vastuvõtmist sõlmib detailplaneeringu algatamisest huvitatud isik Märjamaa Vallavalitsusega kokkuleppe (PlanS § 131 lõige 1) avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee, sellega seotud rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ja tehnorajatiste rajamise ning üleandmise kohustuse kohta.
6. Märjamaa Vallavalitsusel avaldada teade detailplaneeringu algatamisest ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmisest Ametlikes Teadaannetes, Märjamaa valla veebilehel, ajalehes Märjamaa Nädalaleht ja ajalehes Raplamaa Sõnumid ning teavitada planeerimisseaduse § 127 lõigetes 1 ja 2 nimetatud isikuid ja asutusi.
7. Märjamaa Vallavolikogu võib detailplaneeringu koostamise menetlemise lõpetada, kui koostamise käigus ilmnevad asjaolud, mis välistavad planeeringu elluviimise tulevikus või planeeringu koostamise eesmärk muutub oluliselt koostamise käigus.
8. Otsus jõustub teatavaks tegemisest.
9. Detailplaneeringu algatamine on menetlustoiming, millega ei teki huvitatud isikule õigustatud ootust, et Märjamaa Vallavolikogu detailplaneeringu kehtestab. Menetlustoimingud on vaidlustatavad koos haldusaktiga, milleks on kehtestamise või kehtestamata jätmise otsus.

(allkirjastatud digitaalselt)

Ottomar Linna

volikogu esimees

**OTSUSE EELNÕU SELETUSKIRI**

|  |  |
| --- | --- |
| **Akti andja:** | Märjamaa Vallavolikogu |
| **Õigusakti liik:** | Otsus |
| **Õigusakti pealkiri:** | **Märjamaa alevis asuva Haimre pst 37 ja 39 kinnistute detailplaneeringu algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine** |
| **Õigusakti algataja:** | Märjamaa Vallavalitsus |
| **Eelnõu ja seletuskirja koostaja(d):** | Gerli Kangur |
| **Komisjonid (s.h osavallakogu), kellele eelnõu suunata arutamiseks:** | Majanduskomisjon |
| **Huvirühmade kaasamine ja avalik konsultatsioon:** | Planeeringumenetluse käigus |
| **Eelnõu ettekandja istungil:** | Gerli Kangur |
| **Õigusakti vastuvõtmiseks vajalik häälteenamus:** | poolthäälteenamus |
| **Isikud, keda kutsuda eelnõu menetluse ajaks volikogu istungile:** |  |
| **Isikud, kellele saata õigusakti ärakiri:** | Kaasatavad vastavalt nimekirjale |

|  |
| --- |
| 1. **Eelnõu õiguslik alus** |
| Planeerimisseaduse § 125 lõike 1 punkti 1 kohaselt on detailplaneeringu koostamine nõutav alevites ehitusloakohustusliku hoone püstitamiseks. Planeerimisseaduse § 128 lõike 1 kohaselt algatab detailplaneeringu kohaliku omavalitsuse üksus.Kuna detailplaneering sisaldab ettepanekut kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduse muutmiseks, kohaldatakse sellele planeerimisseaduse § 142 lõike 2 kohaselt üldplaneeringu koostamise menetlust. Sama paragrahvi lõike 6 alusel tuleb anda eelhinnang ja kaaluda keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkust, lähtudes keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 33 lõigetes 4 ja 5 sätestatud kriteeriumidest ning lõike 6 kohaste asjaomaste asutuste seisukohtadest.Planeerimisseaduse § 124 lõike 10 kohaselt on detailplaneeringu koostamise korraldaja kohaliku omavalitsuse üksus. Planeerimisseaduse § 131 lõike 1 kohaselt on planeeringu koostamise korraldaja kohustatud oma kulul välja ehitama detailplaneeringukohased avalikuks kasutamiseks ette nähtud rajatised, kui ei ole kokku lepitud teisiti.Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 33 lõike 2 punkt 3 kohaselt tuleb keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkust kaaluda ja anda selle kohta eelhinnang juhul, kui koostatakse üldplaneeringut muutvat detailplaneeringut planeerimisseaduse § 142 lõike 1 punktides 1–3 sätestatud juhtudel.Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 22 lõike 1 punkt 31 kohaselt kuulub volikogu ainupädevusse üldplaneeringu algatamine ja kehtestamine. Vastavalt planeerimisseaduse § 142 lõikele 2 menetleb üldplaneeringut muutvat detailplaneeringut volikogu. Märjamaa Vallavolikogu 15. septembri 2015 määruse nr 39 „Ehitusseadustikus ja planeerimisseaduses sätestatud ülesannete delegeerimine“ § 2 kohaselt on planeerimisseaduses sätestatud kohaliku omavalitsuse üksuse ülesanded delegeeritud Märjamaa Vallavalitsusele, välja arvatud üldplaneeringut muutvate detailplaneeringute menetlemine, mis kuulub volikogu pädevusse. |

|  |
| --- |
| 1. **Eelnõu vastuvõtmise vajalikkuse põhjendus** |
| Eelnõu vastuvõtmine on vajalik, et algatada detailplaneeringu koostamine Haimre pst 37 ja 39 kinnistutel, kuna planeeringualale kavandatakse ehitusloakohustusliku elu- ja ärihoone rajamist. Vastavalt planeerimisseaduse § 125 lõike 1 punktile 1 on alevi tiheasustusalal hoone püstitamiseks detailplaneeringu koostamine kohustuslik.  Käesolev detailplaneering sisaldab ettepanekut kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduse muutmiseks hoonestuse kõrguse osas, mistõttu tuleb seda menetleda planeerimisseaduse § 142 lõike 2 alusel üldplaneeringu koostamise menetlusena. Seetõttu kuulub detailplaneeringu algatamine ja menetlemine Märjamaa Vallavolikogu pädevusse.  Detailplaneeringu algatamisega määratakse planeeringuala piirid, planeeringu eesmärk ning korraldaja, samuti otsustatakse keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise vajalikkuse küsimus. Käesoleva eelhinnangu kohaselt ei kaasne kavandatud tegevusega olulist keskkonnamõju, mistõttu ei ole KSH läbiviimine vajalik.  Eelnõu vastuvõtmine loob õigusliku aluse detailplaneeringu edasiseks koostamiseks ja menetlemiseks, sealhulgas lähteülesande täpsustamiseks, koostöö- ja kaasamismenetluste läbiviimiseks ning kavandatava hoonestuse ja tehnovõrkude lahenduste väljatöötamiseks. |

|  |
| --- |
| 1. **Õigusaktid, mis reguleerivad küsimust käesoleval ajal** |
| Planeerimisseaduse  Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seadus  Kohaliku omavalitsuse korralduse seadus |

|  |
| --- |
| 1. **Õigusaktid, mida on eelnõu õigusaktina vastuvõtmisel vaja tunnistada kehtetuks, tühistada või muuta** |
| Puuduvad. |

|  |
| --- |
| 1. **Õigusakti rakendamisega kaasnevad kulud ja katteallikad** |
| Kaasnevad kulud katab planeeringust huvitatud isik. |

|  |
| --- |
| 1. **Eelnõule lisatavad muud asjasse puutuvad materjalid** |
| 1. Algatamise taotlus 2. KSH eelhinnang Haimre pst 36 ja 38 |

|  |  |
| --- | --- |
| **Eelnõu esitamise kuupäev** | **12.08.2025** |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Eelnõu kooskõlastaja/arvamuse andja:** | **Seisukoht ja põhjendus, ettepanekud:** | **Kuupäev:** |
| Majanduskomisjon | Toetas eelnõu vastuvõtmist. | 18.08.2025 |