

## **Lähteseisukohad Pajaka detailplaneeringu koostamiseks ja vormistamiseks**

### **1. Lähteseisukohtade koostamise alus ja koostaja**

Planeerimisseadus (edaspidi PlanS) § 6 punkti 12 kohaselt on planeeringu lähteseisukohad planeerimismenetluse algatamisel või pärast algatamist koostatav dokument, milles planeeringu koostamise korraldaja kirjeldab planeeringu koostamise vajadust, eesmärki ja ülesandeid, mida planeeringuga kavatakse lahendada, esitab planeeringu koostamise eeldatava ajakava ning annab ülevaate planeeringu koostamiseks vajalike uuringute tegemisest ja planeeringu koostamisse kaasatavatest isikutest.

Lähteseisukohad koostas Märjamaa Vallavalitsuse planeerimiskomisjon.

### **2. Detailplaneeringu koostaja, eesmärk, ülesanded ja muu vajalik info**

Erkki Kivastik esitas 03.06.2022 avalduse (dokumendiregistris nr 7-1.3/2335) detailplaneeringu algatamiseks Pajaka küla Soodla, Järveääre, Sepajärve, Metsamarja, Metsa, Metsasalu ja Metsaveere kinnistutele.

Planeeritud ala asub Märjamaa vallas Pajaka külas Rapla ja Harju maakonna piiri ääres Sepa järve ja Jutapere jõe läheduses. Juurdepääs alale on olemasolevalt teelt, mille mahasõit on Ruunavere teelt (Ruunavere tee L2 katastriüksus, katastritunnus 50401:001:0808) ning mis läbib eraomanduses olevaid Uuekõrtsu (katastritunnus 50401:001:0861), Kangrumaa (katastritunnus 50301:001:0065), Mäe (katastritunnus 50401:001:1290) ja Niiduvälja (katastritunnus 50401:001:1353) maaüksusi. Juurdepääsuteele on seatud servituut Soodla maaüksuse kasuks. Planeeringuala suurus on ligikaudu 9,47 ha.

Planeeritud ala moodustab:

- Soodla katastriüksus suurusega 6,32 ha (katastritunnus 50401:001:0238, sihtotstarve 100% maatulundusmaa);
- Järveääre katastriüksus suurusega 6400 m<sup>2</sup> (katastritunnus 50401:001:0172, sihtotstarve 100% maatulundusmaa);
- Sepajärve katastriüksus suurusega 7200 m<sup>2</sup> (katastritunnus 50401:001:0169, sihtotstarve 100% maatulundusmaa);
- Metsamarja katastriüksus suurusega 5761 m<sup>2</sup> (katastritunnus 50401:001:0185, sihtotstarve 100% maatulundusmaa);
- Metsa katastriüksus suurusega 3699 m<sup>2</sup> (katastritunnus 50401:001:0184, sihtotstarve 100% maatulundusmaa);
- Metsasalu katastriüksus suurusega 3698 m<sup>2</sup> (katastritunnus 50401:001:0183, sihtotstarve 100% maatulundusmaa);
- Metsaveere katastriüksus suurusega 4804 m<sup>2</sup> (katastritunnus 50401:001:0182, sihtotstarve 100% maatulundusmaa);

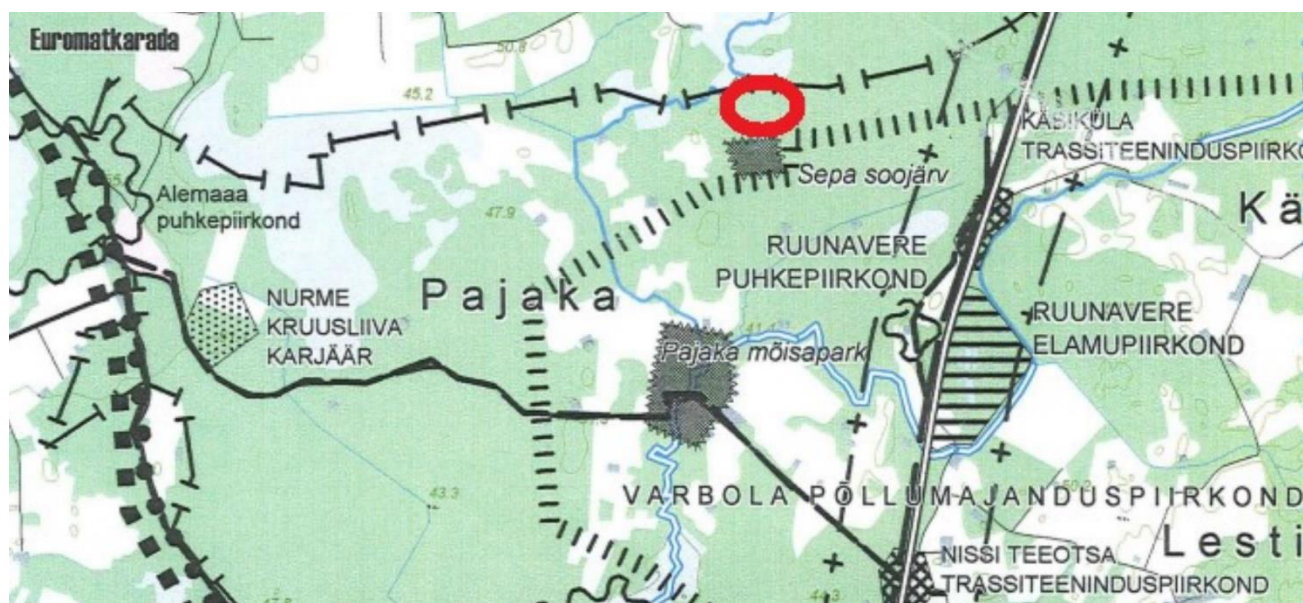
Vajadusel kaasatakse lähialana planeeringusse maa-ala, mis on vajalik teede- ja tehnovõrkude planeerimiseks.

Planeeritud ala asub hajaasustusega alal. Kontaktvööndi moodustavad peamiselt maatulundusmaa sihtotstarbelised kinnistud, mis on hoonestamata. Lõunast ja põhjast piirneb ala riigimetsaga,

põhjapoolne mets jääb Saue valla haldusterritooriumile. Lähimad hooned paiknevad Ruunavere tee ääres, linnulennult u 1,2 km kaugusel.

Detailplaneeringu eesmärk on katastriüksuste jagamine, ehitusõiguse määramine elamute ja neid teenindavate abihoonete püstitamiseks. Lisaks antakse detailplaneeringuga lahendus planeeringuala haljastusele, heakorrale, juurdepääsule, parkimiskorraldusele ja tehnovõrkudega varustamisele.

Planeeringuala asub u 35 km kaugusel Tallinna linna piirist ja üldplaneering peab oluliseks valla maksubaasi suurendamist, mis võimaldab arendada infrastruktuure ning mis omakorda soodustab ettevõtluse arengut (vt kehtiv ÜP ptk 12). Märjamaa valla üldplaneeringu (kehtestatud Märjamaa Vallavolikogu 20.06.2000 määrusega nr 11) järgi asub planeeringuala hajaasustusega alal ja üldplaneeringu järgi puudub alal planeeritud juhtotstarve.



Joonis 1. Väljavõte Märjamaa valla üldplaneeringust, planeeringuala asukoht on tähistatud punase ringiga.

Detailplaneeringu algatamine ei ole vastuolus Märjamaa valla üldplaneeringuga. Märjamaa Vallavolikogu on 15.09.2015 määruse nr 39 „Ehitusseadustikus ja planeerimisseaduses sätestatud ülesannete delegeerimine” § 2 delegeerinud planeerimisseaduses sätestatud kohaliku omavalitsuse üksuse ülesanded Märjamaa Vallavalitsusele.

Detailplaneeringu ülesanded on:

- planeeringuala kruntideks jaotamine;
- krundi hoonestusala määramine;
- krundi ehitusõiguse määramine;
- hoonete ja rajatiste toimimiseks vajalike ehitiste, sealhulgas tehnovõrkude ja -rajatiste ning avalikule teele juurdepääsuteede võimaliku asukoha määramine;
- ehitise ehituslike tingimuste määramine;
- ehitise arhitektuuriliste ja kujunduslike tingimuste määramine;
- liikluskorralduse põhimõtete määramine;
- haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine;
- kuja määramine;

- kuritegevuse riski vähendavate tingimuste määramine;
- müra-, vibratsiooni-, saasteriski- ja isolatsioonitingimusi ning muid keskkonnatingimusi tagavate nõuete seadmine;
- servituutide seadmise ja olemasoleva või kavandatava tee avalikult kasutatavaks teeks määramise vajaduse märkimine;
- nendele ehitistele tingimuste seadmine, mille ehitamiseks ei ole detailplaneeringu koostamine nõutav;
- keskkonnatingimustega arvestamine ja kaitseväärtustele vajalike leevendavate meetmete käsitlemine.

Ala elektrivarustuse lahendamiseks tuleb taotleda tehnilised tingimused võrguettevõtjalt. Lisaks kasutada taastuvenergia lahendusi, nt päikese- ja tuuleenergia.

Planeeringu koostamisel võtta aluseks alljärgnev:

Kruntide kasutamise sihtotstarve	elamumaa
Elamumaa krundi minimaalne suurus	2100 m <sup>2</sup>
Transpordimaa krundi minimaalne suurus	Lahendada planeeringuga.
Hoonete <sup>1</sup> suurim ehitisealune pind <sup>2</sup> krundi pindalast	Kuni 17%
Elamu lubatud korruselisus	Kuni 2 korrust
Abihoone lubatud korruselisus	1 korrus
Hoonestusala minimaalne kaugus krundi piirist	4 m
Hoonete suurim lubatud arv krundi kohta	3
Põhihoone maksimaalne lubatud kõrgus	8 m
Abihoone maksimaalne lubatud kõrgus	5 m
Piirded	Läbipaistmatute piirdeaedade maksimaalne kõrgus on 1,1m. Eelistatud on nn roheliste läbipaistvate piirdeaedade rajamine, kuid mitte kõrgem kui 1,5m. Piirded ei tohi olla planeeritud lähemale kui 2m teekatteservast.
Hoonete arhitektuurilised, ehituslikud ja kujunduslikud tingimused	Määrata planeeringuga ühtselt.
Parkimine	Krundipõhiselt, vastavalt kehtivale parkimisnormatiivile. Planeerida vähemalt 1 külalisparkimiskoht krundile.
Veevarustus, kanalisatsioon	Planeerida tsentraalne veesüsteem kõigi hoonestatud kinnistuteni. Variant 1 – kanalisatsioon kinnise kogumismahutina kinnistupõhiselt Variant 2 - nõuetekohane tsentraalne kanalisatsioonisüsteem, mille lahendus on eelnevalt kooskõlastatud vee-ettevõttega ning, mis pärast

<sup>1</sup> Nii ehitusloakohustuslikud kui ka ehitusloakohustuseta hooned.

<sup>2</sup> Ehitisealuse pinna sisse arvestatakse nii ehitusloakohustuslikud kui ka ehitusloakohustuseta hooned.

	planeeringu realiseerimist antakse üle samale vee-ettevõttele.
Elektrivarustus	Liitumine vastavalt Elektrilevi OÜ tehnilistele tingimustele.
Küte	Lahendada planeeringuga. Lubatud on lokaalsed kütelahendused. Soovitavalt planeerida põhi- ja alternatiivküte erinevate energiaallikadena näiteks elekter ja puiduküte.
Sademevesi	Lahendada planeeringuga. Moodustatavatele naaberkruntidele ning naaberkinnistutele on sademevee juhtimine keelatud.
Tuletõrjevesi	Lahendada planeeringuga vastavalt kehtivatele nõuetele ning kooskõlastada lahendus Päästeametiga.
Haljastatav / looduslikuna säiliv osa krundi pindalast	30%
Avaliku kasutusega ala <sup>3</sup>	Planeerida avalikku kasutusse krunt mänguväljaku rajamiseks ning küla kogunemise alaks.
Planeeritava ala sõidutee	Minimaalne teekatendi laius planeeringualal 5m. Planeeringuala teed ehitada välja tolmuva kattena. Näha ette õpilastranspordi peatus. Tagada tee elastsusmodul Loadman- või Inspector-tüüpi seadmega vähemalt 120 MPa. Planeeringus esitada teetammi ristlõige ning katendi konstruktsioon. Vastavalt ehitusseadustiku lisale 1 ning 2 tuleb avalikkusele ligipääsetava eratee rajamiseks taotleda ehitusluba ning kasutusluba.
Juurdepääs planeeritavale alale	Lahendada olemasoleva tee kaudu vähemalt laiussega 5m. Minimaalne nõue tolmuva katte rajamiseks on pinnatud kruusatee, mille puhul peab elastsusmoodul tihendatud kruusatee pinnal määratuna Loadman- või Inspector- tüüpi seadmega olema vähemalt 120 MPa. Planeeringus esitada teetammi ristlõige ning katendi konstruktsioon. Ligipääsuks planeeritavale alale sõlmida teekasutusõigus.
Täiendavad tingimused	Hoonestuse rajamine ei ole lubatud enne elektri-, vee- ja kanalisatsioonirajatiste rajamist.

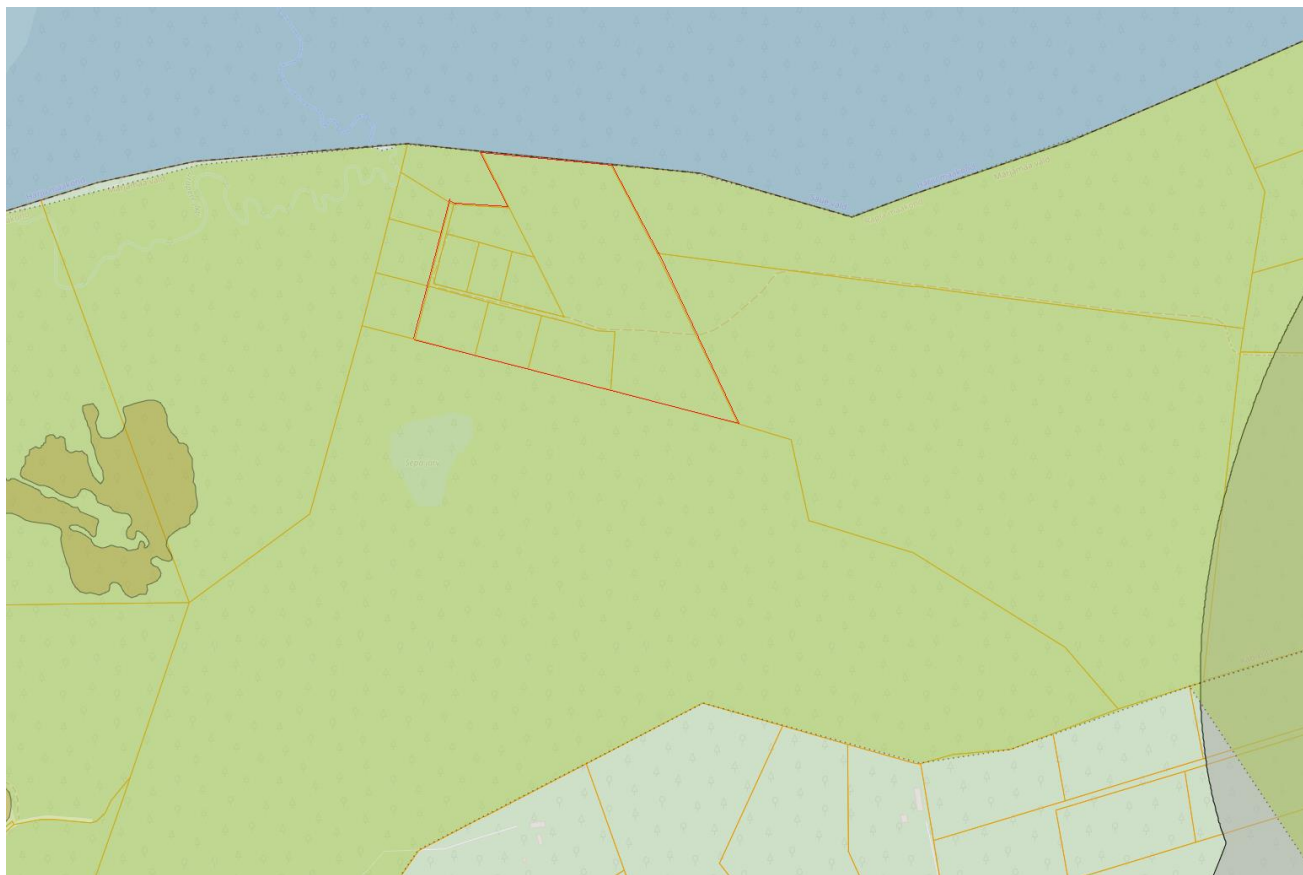
### 3. Planeeritav ala ja kontaktvöönd

Planeeritava ala pindala on 9,47 ha. Kontaktvööndina tuleb käsitleda planeeritava ala lähiümbrust.

Uue koostatava Märjamaa valla üldplaneeringu eskiisis (sh ideekorjekaartil <https://elle.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=fcf1856c9a0a4a7e9cab5c576e645a49>) on kinnistute juhtotstarbeks määratud maatulundusmaa.

<sup>3</sup> Hulka ei loeta mootorsõidukitele mõeldud teid ega tänavaid, parklaid.

Ala on rohevõrgustiku koridoris, kuid ei lõika täielikult võrgustikku läbi.



Joonis 2. Uue koostatava Märjamaa valla üldplaneeringu avalikustamisel oleva eskiisi maakasutuse väljavõtte detailplaneeringualal.

Planeeringus kavandatud tegevus ei kuulu keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 6 lõike 1 tegevuste nimistusse, mille korral keskkonnamõju strateegiline hindamine läbiviimine on kohustuslik. Detailplaneeringus ei ole ette näha planeeringuga kaasnevaid olulisi keskkonnamõjusid. Planeeritud tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi nagu vee-, pinnase- või õhusaastatus, jäätmete, müra, vibratsioon või valgus-, soojus-, kiirgus- ja lõhnareostus. Kavandatud tegevus ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muudatusi, ei sea ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara. Detailplaneeringu eskiislahenduses kavandatud tegevus ei mõjuta kaitsealuseid alasid, sh Natura 2000 võrgustiku alasid. Samuti ei ole tegu üldplaneeringu põhilahendust muutva detailplaneeringuga. Eelnevast lähtuvalt keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnangu koostamise vajadus puudub.

#### **4. Koostöö ja kaasamine detailplaneeringu koostamisel**

PlanS § 127 lg 1 kohaselt koostatakse detailplaneering koostöös valitsusasutustega, kelle valitsemisalas olevaid küsimusi detailplaneering käsitleb. PlanS § 127 lg 2 kohaselt kaasatakse detailplaneeringu koostamisse isikud, kelle õigusi võib planeering puudutada, ja isikud, kes on avaldanud soovi olla kaasatud.

Kooskõlastajad / koostöö tegijad	Kaasatavad
----------------------------------	------------

Päästeamet (tuleohutusnõuded) Elektrilevi OÜ (elektrirajatised ja nende kaitsevöönd) Telia Eesti AS (sidevõrk) Vajadusel OÜ Matsalu Veevõrk (ühisvee- ja kanalisatsioonirajatised)	Piirinaabrid, Rahandusministeerium, Maa-amet, Keskkonnaamet ja isikud, kes avaldavad planeeringu koostamise ajal soovi olla kaasatud.
---	---

Planeerija koostab kooskõlastuste ja koostöö koondtabeli, kus viidatakse kooskõlastuste asukohale detailplaneeringu materjalides (jrk nr; kooskõlastav organisatsioon / planeeritud krundi omanik; kooskõlastuse kuupäev ja number; kooskõlastaja nimi; kooskõlastuse originaali asukoht; märkused kooskõlastaja tingimuste täitmise kohta). Tehnovõrkude valdajatega teeb koostööd planeerija ning kirjavahetus ja muu dokumentatsioon (nt tehnilised tingimused) edastatakse e-kirja teel Märjamaa Vallavalitsuse arhitektile.

## 5. Detailplaneeringu koostamise eeldatav ajakava

Ajakava on esialgne ja sellesse võib tulla muudatusi, mis sõltuvad detailplaneeringu menetlustoimingute kestvusest. Kui detailplaneeringu avalikul väljapanekul esitatakse kirjalikult arvamusi, mida planeeringu koostamisel ei arvestata, tuleb planeering vastavalt planeerimisseaduse § 138 esitada heakskiitmiseks Rahandusministeeriumile. Pärast heakskiitmist saab detailplaneeringu kehtestada ja seetõttu pikeneb menetluse kestvus.

Tegevus	Toimumise eeldatav aeg
Detailplaneeringu algatamine	2023 veebruar
Halduslepingu sõlmimine (PlanS § 130)	2023 veebruar - märts
Detailplaneeringu koostamine	2023 märts - august
Detailplaneeringu kontrollimine (vastavus lähteseisukohtadele, üldplaneeringule)	2023 august - september
Detailplaneeringu kooskõlastamine, arvamuse avaldamine	2023 oktoober
Detailplaneeringu vastuvõtmine	2023 oktoober
Detailplaneeringu avaliku väljapaneku ja avaliku väljapaneku tulemuste avaliku arutelu <sup>4</sup> korraldamine	2023 aprill
Halduslepingu sõlmimine (PlanS § 131)	2023 aprill
Detailplaneeringu kehtestamine	2023 mai

## 6. Varem koostatud arvestamisele kuuluvad planeeringud ja muud dokumendid

- [Märjamaa valla üldplaneering](#), mis on kehtestatud Märjamaa Vallavolikogu 20.06.2000.a määrusega nr 11;
- [Planeerimisseadus](#);
- Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „[Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded](#)“;
- ja muud asjakohased õigusaktid, standardid.

## 7. Detailplaneeringu koostamiseks vajalike uuringute ja analüüside tegemine

<sup>4</sup> PlanS § 136 lg 2 kohaselt ei ole avaliku arutelu korraldamine nõutav, kui detailplaneeringu kohta ei esitatud avaliku väljapaneku kestel kirjalikke arvamusi või kui kõik kirjalikult esitatud arvamused on arvesse võetud.

Detailplaneeringut algatades uuringute ja analüüside tegemise vajadus puudub. Kui detailplaneeringu koostamise käigus selgub, et detailplaneeringu koostamise raames on vajalik teha uuringuid, analüüse, ekspertiise, vms, siis tuleb need teha vajaduse tekkimisel.

#### **8. Detailplaneeringu esitamine vastuvõtmiseks ja avalikule väljapanekule suunamiseks, detailplaneeringu vormistamine, detailplaneeringu kehtestamine**

Planeering koosneb planeerimise tulemusena valminud seletuskirjas ja joonistest. Planeering vormistada vastavalt riigihalduse ministri 17.10.2019 määrusele nr 50 „[Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded](#)“. Menetlusedokumentide kausta komplekteerib Märjamaa Vallavalitsus.

Detailplaneeringu koostamise aluseks on vajalik maa-ala digitaalne mõõdistamine M 1:500 ja teostusjoonised trasside kulgemise kohta.

Detailplaneering esitatakse Märjamaa Vallavalitsusele kehtestamiseks digitaalselt ja paberkandjal. Detailplaneering kehtestatakse vastavalt planeerimisseadusele. Digitaalselt esitatakse planeering CD-l või USB mälupeal. CD plaat / USB mälupeal tuleb kaita kahe identse paberkandja eksemplari koosseisu.

Detailplaneeringu avalikustamine toimub vastavalt planeerimisseaduses sätestatud korrale. Detailplaneering esitatakse Märjamaa Vallavalitsusele ühes eksemplaris paberkandjal tehnovõrkude valdajate tingimustega ning digitaalselt riigiasutustega kooskõlastamiseks, vastuvõtmiseks ja avalikule väljapanekule suunamiseks (doc ja pdf vormingus). Detailplaneering avalikustatakse vastavalt planeerimisseadusele.