

Lähteseisukohad Märjamaa alevis asuva Liiva katastriüksuse detailplaneeringu koostamiseks ja vormistamiseks

1. Lähteseisukohtade koostamise alus ja koostaja

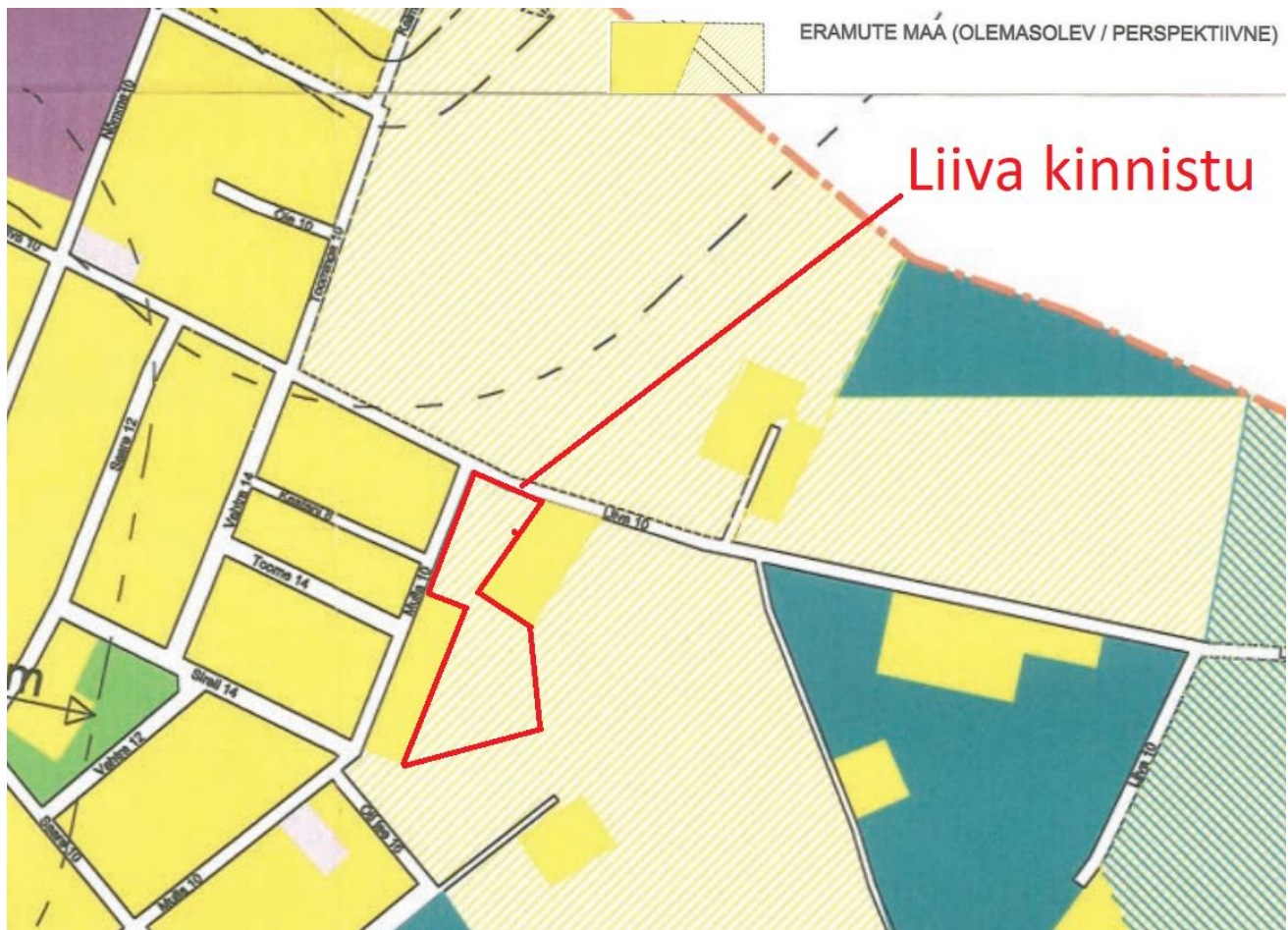
Planeerimisseadus (edaspidi PlanS) § 6 punkti 12 kohaselt on planeeringu lähteseisukohad planeerimismenetluse algatamisel või pärast algatamist koostatav dokument, milles planeeringu koostamise korraldaja kirjeldab planeeringu koostamise vajadust, eesmärki ja ülesandeid, mida planeeringuga kavatsetakse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

Lähteseisukohad koostas Märjamaa Vallavalitsuse planeerimiskomisjon.

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

LMK OÜ esitas 22.09.2022 avalduse (dokumendiregistris nr 7-1.3/3475) detailplaneeringu algatamiseks Märjamaa alevis asuval Liiva kinnistul (katastritunnus 50201:001:0190). Planeeritava ala pindala on ca 10 307m². Detailplaneeringu eesmärk on katastriüksuse jagamine, ehitusõiguse määramine elamute ja neid teenindavate abihoonete püstitamiseks. Lisaks antakse detailplaneeringuga lahendus planeeringuala haljastusele, heakorrale, juurdepääsule, parkimiskorraldusele ja tehnovõrkudega varustamisele.

Märjamaa valla üldplaneeringu kohaselt on planeeritava ala puhul tegemist tiheasustusalaga, kus on ehitusloakohustusliku hoone püstitamisel detailplaneeringu koostamise kohustus. Tiheasustusalad on üldplaneeringu mõistes valla territooriumi osad, kus ruumiline planeerimine järgib kompaktsel hoonestusalale omaseid põhimõtteid – hooned paiknevad/rajatakse üksteisele lähedale (kompaktselt), hoonestatud alad liidetakse üldjuhul ühiste tehnovõrkudega, juurdepääsuks rajatakse sidus ja naaberlade vajadusi arvestav teedevõrk jne. Üldplaneeringu maakasutuse joonise 5 järgi on tegemist perspektiivsete eramute alaga.



Joonis 1. Märjamaa alevi üldplaneeringu maakasutuse joonis 5

Üldplaneeringu detailplaneeringuid vajavate alade joonis 7 järgi on tegemist pereelamute maaga, mis vajab detailplaneeringut.

Detailplaneeringu algatamine ei ole vastuolus Märjamaa alevi üldplaneeringuga. Märjamaa Vallavolikogu on 15.09.2015 määruse nr 39 „Ehitusseadustikus ja planeerimisseaduses sätestatud ülesannete delegerimine“ § 2 delegerinud 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.

Planeeringu koostamisel võtta aluseks alljärgnev:

Kruntide kasutamise sihtotstarve	elamumaa
Elamumaa krundi minimaalne suurus	2800 m ²
Transpordimaa krundi minimaalne suurus	Lahendada planeeringuga
Hoonete ¹ suurim ehitisealne pind ² 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 (Alevi üldplaneeringu p 5.1 lk 27), kuid mitte kõrgem kui 1,5m.
Hoonete arhitektuurilised, ehituslikud ja kujunduslikud tingimused	Määrata planeeringuga arvestades lähipiirkonna hoonestust.
Parkimine	Krundipõhiselt, vastavalt kehtivale parkimisnormatiivile. Planeerida vähemalt 1 külalisparkimiskoht krundile.
Veevarustus, kanalisatsioon	Liitumine ÜVK- ga vastavalt OÜ Matsalu Veevärk tehnilistele tingimustele.
Elektrivarustus	Liitumine vastavalt Elektrilevi OÜ tehnilistele tingimustele.
Küte	Lahendada planeeringuga. Lubatud on lokaalsed kütelahendused.
Sademevesi	Lahendada planeeringuga. Moodustatavatele naaberkruntidele ning naaberkinnistutele on sademevee juhtimine keelatud. Soovitav on sadeveetiigi rajamine eskiisi taotluses näidatud kagupoolsele krundile. Märjamaa Vallavalitsuse 14.10.2008 korraldusega nr 1192 kehtestatud „Märjamaa vald Märjamaa alev

¹ Nii ehitusloakohustuslikud kui ka ehitusloakohustuseta hooned.

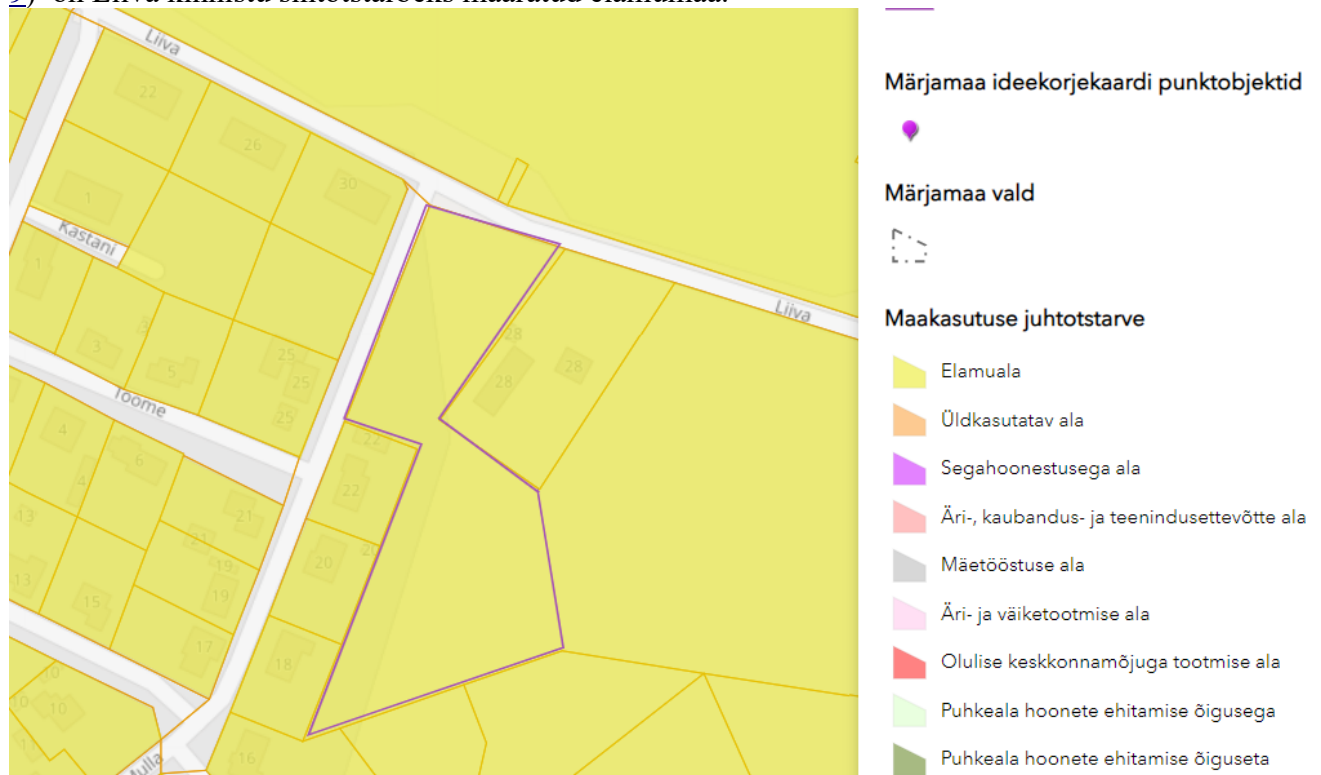
² Ehitisealuse pinna sisse arvestatakse nii ehitusloakohustuslikud kui ka ehitusloakohustuseta hooned.

	Kuuse tn 19 ja Otti tee 3 katastriüksuste DP“ järgi on hetkel kehtivate aadressandmete järgi Kuuse tn 21, 23 ja 8 kinnistutele planeeritud sadevee kraavitus ning tiik. Lisatud plaan.
Tuletõrjevési	Lahendada planeeringuga vastavalt kehtivatele nõuetele
Haljastatav / looduslikuna säiliv osa krundi pindalast	30%
Avaliku kasutusega ala ³	-
Sõidutee teekatendi minimaalne laius	5m
Juurdepääs planeeritavale alale	Lahendada olemasoleva Mulla tänava kaudu. Minimaalne sissepääsu teekatte kaugus Mulla tn 22 sissepääsust 5m. Maha/pealesõit Mulla tn planeerida vett mitte läbilaskvast pinnast min 5 m laiuselt. Mulla tn 22 kinnistu piirist teekatte serv min 2 m ehk hooldusala teelt lükatud lume vallitamiseks.

3. Planeeritav ala ja kontaktvöönd

Planeeritava ala pindala on 10 307m². 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 Liiva kinnistu sihtotstarbeks määratud elamumaa.



³ Hulka ei loeta mootorsõidukitele mõeldud teid ega tänavaid, parklaid.

Joonis 4. Uue koostatava Märjamaa valla üldplaneeringu avalikustamisel oleva eskiisi maakasutuse väljavõte Liiva

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) 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	2024 märts
Halduslepingu sõlmimine (PlanS § 130)	2024 märts
Detailplaneeringu koostamine	2024 märts - august
Detailplaneeringu kontrollimine (vastavus lähteseisukohtadele, üldplaneeringule)	2024 august - september
Detailplaneeringu kooskõlastamine, arvamuse avaldamine	2024 september - oktoober
Detailplaneeringu vastuvõtmine	2024 november
Detailplaneeringu avaliku väljapaneku ja avaliku väljapaneku tulemuste avaliku arutelu ⁴ korraldamine	2024 detsember – 2025 jaanuar
Halduslepingu sõlmimine (PlanS § 131)	2025 veebruar
Detailplaneeringu kehtestamine	2025 märts

6. Varem koostatud arvestamisele kuuluvad planeeringud ja muud dokumendid

⁴ 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.

- [Märjamaa alevi üldplaneering](#), mis on kehtestatud Märjamaa Alevivolikogu 19.12.2000 a. määrusega nr 13;
- [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

Detailplaneeringut algetades 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](#)“. Menetlusdokumentide 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 paber kandjal. Detailplaneering kehtestatakse vastavalt planeerimisseadusele. Digitaalselt esitatakse planeering CD-l või USB mälu pulgal. CD plaat / USB mälu pulk tuleb kõita kahe identse paber kandja eksemplari koosseisu.

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