



MÄRJAMAA VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Märjamaa

24. juuli 2024 nr 2-1.1/360

Märjamaa alevis asuva Viilu tee 1 katastriüksuse detailplaneeringu algatamine

Märjamaa alevis asuva Viilu tee 1 kinnistu omanik esitas detailplaneeringu algatamise taotluse 27.06.2024 (dokumendiregistris nr 7-1.3/2303) detailplaneeringu algatamiseks Märjamaa alevis asuval Viilu tee 1 kinnistul (katastritunnus 50401:001:1298).

Detailplaneeringu eesmärk on katastriüksuse jagamine, ehitusõiguse määramine elamu 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 kompaktselt hoonestusalale omaseid põhimõtteid – hooned paiknevad/rajatakse üksteisele lähedale (kompaktselt), hoonestatud alad liidetakse üldjuhul ühiste tehnovõrkudega, juurdepääsuks rajatakse sidus ja naaberalade vajadusi arvestav teedevõrk jne. Üldplaneeringu maakasutuse joonise 5 järgi on tegemist perspektiivse eramute alaga. Planeeritava ala pindala on ca 3593 m² ning hõlmab osa Viilu tee 1 kinnistust.

Märjamaa Vallavolikogu 15. juuni 2021 6. päevakorrapunktis otsustati, et Märjamaa alevis asuva Märjamaa kalmistu sanitaarkaitsevööndi määramisel lähtutakse kehtivast kalmistuseadusest (ehk 50m sanitaarkaitsevööndist). Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimise süsteemi seaduse § 33 lõike 2 ja lõike 6 ning Vabariigi Valitsuse 29. augusti 2005 määruse nr 224 "Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhindang, täpsustatud loetelu" alusel ei kaasnedetailplaneeringuga kavandatud tegevusele keskkonnamõju strateegilise hindamise kohustust.

Planeerimisseaduse § 124 lõike 5 alusel on detailplaneeringu koostamisel, kui planeering on aluseks keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 6 lõike 1 kohasele tegevusele, kohustuslik keskkonnamõju strateegiline hindamine. Planeerimisseaduse § 124 lõike 6 alusel tuleb detailplaneeringu koostamisel, mis eeldatavalt avaldab Natura 2000 võrgustiku alale mõju, anda eelhindang ja kaaluda keskkonnamõju strateegilist hindamist, lähtudes keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 33 lõigetes 4 ja 5 sätestatud kriteeriumidest ning § 33 lõike 6 kohaste asjaomaste asutuste seisukohtadest.

Detailplaneeringuga kavandatud tegevus ei ole olulise keskkonnamõjuga ja planeeritav ala ei asu Natura 2000 võrgustiku alal, mistõttu puudub vajadus eelhindangu koostamiseks ja seeläbi keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise kaalumiseks. Keskkonnaregistri EELIS ja Maa-ameti andmetel ei ole katastriüksustel registreeritud kaitsealuseid liike. Kokkuvõttes järeldub, et kavandataval tegevusel puudub keskkonnamõju eelhindangu andmise kohustus. Siit ka järeldub, et keskkonnamõju hindamise algatamata jätmise otsuse korral ei pea küsima seisukohta asjaomastelt asutustelt KeHJS § 33 lõikes 6 sätestatud korras. Detailplaneeringut algatades uuringute ja analüüside tegemise vajadus puudub.

Planeerimisseaduse § 131 lõike 2 kohaselt võib planeeringu koostamise korraldaja detailplaneeringust huvitatud isikuga sõlmida halduslepingu, millega huvitatud isik võtab kohustuse käesoleva paragrahvi lõikes 1 nimetatud detailplaneeringukohaste ja planeeringulahenduse elluviimiseks otseselt vajalike ning sellega funktsionaalselt seotud rajatiste väljaehitamiseks või väljaehitamisega seotud kulude täielikuks või osaliseks kandmiseks. Haldusleping avalikustatakse kohaliku omavalitsuse veebilehel. Planeerimisseaduse § 131 lõike 2¹ kohaselt detailplaneeringu koostamisest huvitatud isikute võrdse kohtlemise ning rajatiste väljaehitamiseks kantavate kulude ja planeeringuga kavandatu omavahelise proportsionaalsuse tagamiseks kehtestab kohaliku omavalitsuse üksus käesoleva paragrahvi lõikes 2 nimetatud rajatiste väljaehitamiseks ja väljaehitamisega seotud kulude kandmises kokkuleppimiseks korra. Detailplaneeringust huvitatud isik peab käesolevaga võtma teadmiseks, et kord kehtestatakse 2024 aasta sügisel ning selle sätteid rakendatakse tema suhtes, milleks sõlmitakse vastav haldusleping.

Detailplaneeringu algataja, koostamise korraldaja ja kehtestaja on Märjamaa Vallavalitsus (registrikood 77000447, aadress Tehnika 11, Märjamaa alev 78304, Märjamaa vald, Raplamaa) ning koostaja on AB Sein OÜ. Detailplaneeringu algatamine ei too kaasa õigustatud ootust ühelegi osapoolele detailplaneeringu kehtestamise osas. 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.

Arvestades eeltoodut ning aluseks võttes planeerimisseaduse § 128 lõike 1, lõiked 4 kuni 8, § 130 lõike 1 ja 2, ja Märjamaa Vallavolikogu 15. september 2015 määruse nr 39 „Ehitusseadustikus ja planeerimisseaduses sätestatud ülesannete delegeerimine“ § 2, annab Märjamaa vallavalitsus

korralduse:

1. Algatada Märjamaa alevis asuvate Viilu tee 1 katastriüksuste detailplaneering.
2. Detailplaneeringu koostamisele asudes võtta aluseks koostatud lähteseisukohad (Lisa).
3. Detailplaneeringu algatamisest huvitatud isikul lasub kohustus planeerimisseaduse § 131 lõike 2¹ alusel seotud koormatise kanda, milleks sõlmitakse vastav haldusleping.
4. Märjamaa Vallavalitsusel teavitada detailplaneeringu algatamisest:
 - 4.1. 14 päeva jooksul Ametlikes Teadaannetes ja Märjamaa valla veebilehel;
 - 4.2. 30 päeva jooksul ajalehtedes Märjamaa Nädalaleht ja Raplamaa Sõnumid;

4.3. 30 päeva jooksul planeerimisseaduse § 127 lõigetes 1 ja 2 nimetatud isikuid ja asutusi.

5. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

6. Detailplaneeringu algatamine on menetlustoiming, millega ei teki huvitatud isikule õigustatud ootust, et Märjamaa Vallavalitsus detailplaneeringu kehtestab. Menetlustoimingud on vaidlustatavad koos haldusaktiga, milleks on kehtestamise või kehtestamata jätmise korraldus.

(allkirjastatud digitaalselt)
Triin Matsalu
vallavanem

(allkirjastatud digitaalselt)
Maigi Linna
vallasekretär