



MÄRJAMAA VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Märjamaa

8. juuli 2022 nr 2.1-1/263

Märjamaa alevis asuva Viilu tee 1 katastriüksuse detailplaneeringu algatamine

Märt Linnamägi esitas 16.05.2022 avalduse (dokumendiregistris nr 7-1.3/2085) detailplaneeringu algatamiseks Märjamaa alevis asuval Viilu tee 1 kinnistul (katastritunnus 50401:001:1298). 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.

Märjamaa valla üldplaneeringu kohaselt on planeeritava ala puhul tegemist tiheasustusalaga, kus on ehitusloakohustusliku hoone püstitamisel detailplaneeringu koostamise kohustus. Planeeritava ala pindala on ca 28 595 m² ning hõlmab kogu Viilu tee 1 kinnistut. 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.

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 perspektiivsete eramute alaga. 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 eelhinnang, täpsustatud loetelu” alusel ei kaasne detailplaneeringuga kavandatud tegevusele keskkonnamõju strateegilise hindamise kohustus. 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 eelhinnang 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 eelhinnangu 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 väljaehitamiseiga 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 väljaehitamiseiga seotud kulude kandmise kokkuleppimiseks korra. Detailplaneeringust huvitatud isik peab käesolevaga võtma teadmiseks, et kord töötatakse välja 2022 aasta esimeses kvartalis 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)
Villu Karu
abivallavanem
vallavanema ülesannetes

(allkirjastatud digitaalselt)
Maigi Linna
vallasekretär