

Lähteseisukohad Viilu tee 1 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 planeerimiskomisjoni liikmed.

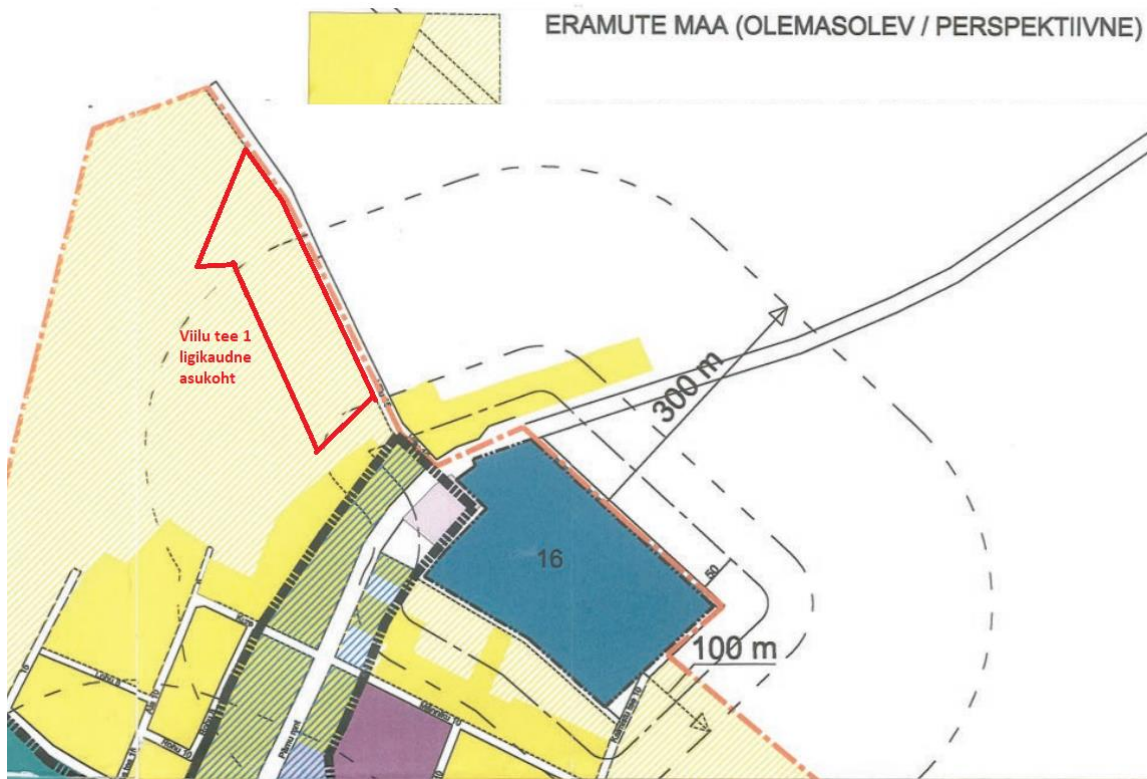
2. Detailplaneeringu koostaja, eesmärk, ülesanded ja muu vajalik info

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

Planeeritava ala pindala on ca 3593 m² ning hõlmab osa Viilu tee 1 kinnistust. Detailplaneeringu eesmärk on katastriüksuse jagamine, ehitusõiguse määramine elamule ja seda teenindavate abihoonete püstitamiseks. Lisaks antakse detailplaneeringuga lahendus planeeringuala haljastusele, heakorrale, juurdepääsule, parkimiskorraldusele ja tehnovõrkudega varustamisele.

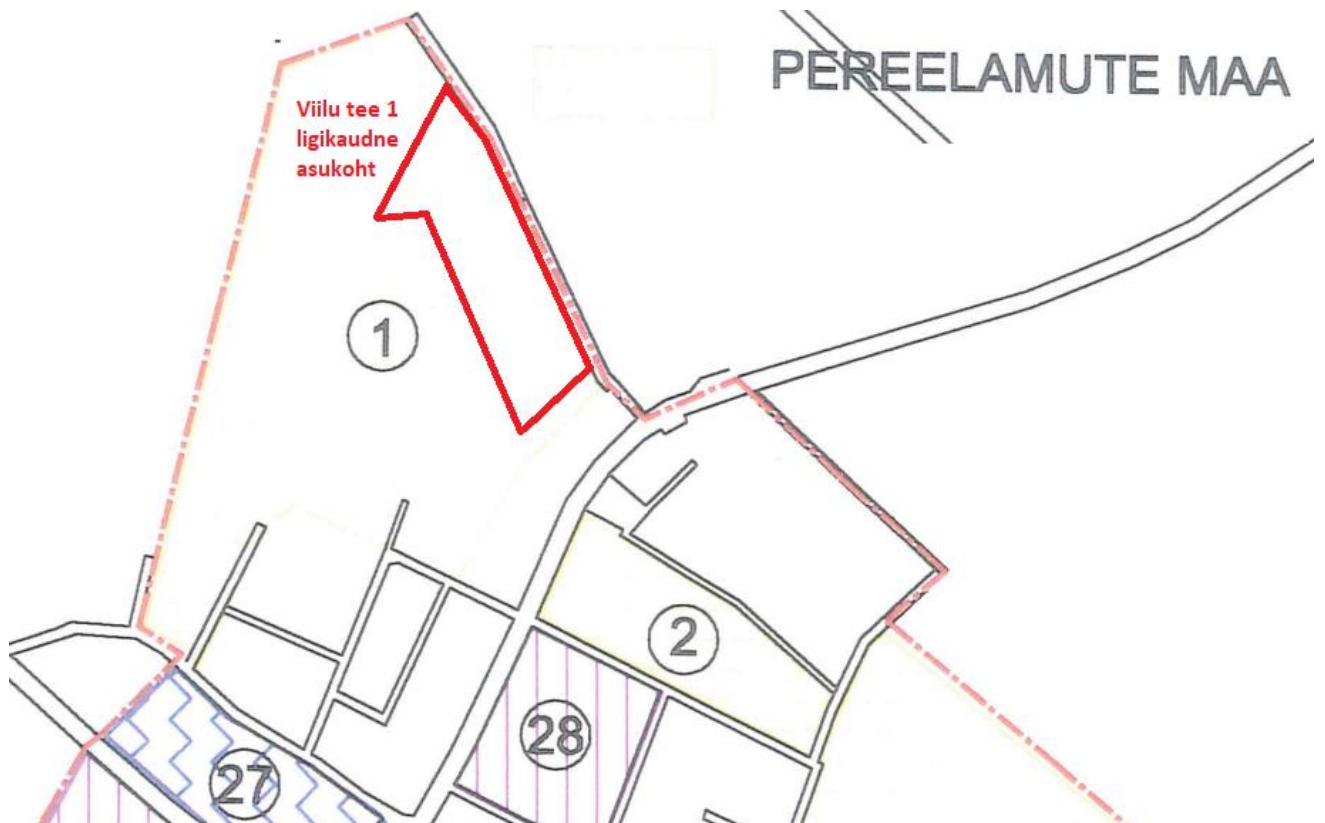
Märjamaa valla üldplaneeringu kohaselt on planeeritava ala puhul tegemist tiheasustusalaga, kus on ehitusloakohustusliku hoone püstitamisel detailplaneeringu koostamise kohustus. Tiheasustusalad on üldplaneeringu mõistes valla territooriumi osad, kus ruumiline planeerimine järgib kompaktsel hoonestusalale 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. Märjamaa Vallavolikogu 15. juuni 2021 6. päevakorrapunktis otsustati,

et Märjamaa alevis asuva Märjamaa kalmistu sanitaarkaitsevööndi määramisel lähtutakse kehtivast kalmistuseadusest (ehk 50m sanitaarkaitsevööndist).



Joonis 1. Märjamaa alevi üldplaneeringu maakasutuse joonis 5

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



Joonis 2. Märjamaa alevi üldplaneeringu detailplaneeringuid vajavate alade joonis 7

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:

- krundi moodustamine;
- 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:

Krundi kasutamise sihtotstarve	elamumaa
Elamumaa krundi minimaalne suurus	2500 m ²
Transpordimaa krundi minimaalne suurus	Ei kohaldu
Hoonete ¹ suurim ehitisealune 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 roheline 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 lähi piirkonna hoonestust.

¹ Nii ehitusloakohustuslikud kui ka ehitusloakohustuseta hooned.

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

Parkimine	Lahendada krundipõhiselt.
Veevarustus, kanalisatsioon	Soovituslikult liitumine ÜVK- ga vastavalt OÜ Matsalu Veevõrk tehnilistele tingimustele.
Elektrivarustus	Liitumine vastavalt Elektrilevi OÜ tehnilistele tingimustele.
Küte	Lahendada planeeringuga. Lubatud on lokaalsed kütelahendused.
Sademevesi	Lahendada planeeringuga. Naaberkinnistutele on sademevee juhtimine keelatud.
Tuletõrjevesi	Lahendada planeeringuga vastavalt kehtivatele nõuetele. Lähim olemasolev tuletõrjehüdrant asub Viilu ning Viilu põik ristis.
Haljastatav / looduslikuna säiliv osa krundi pindalast	30%
Avaliku kasutusega ala ³	Ei kohaldu.
Sõidutee teekatendi minimaalne laius	Ei kohaldu.
Juurdepääs planeeritavale alale	Lahendada olemasoleva Viilu tee kaudu. Külgneva kinnistu maha sõidust tuleb planeerida maha sõit vähemalt 5m kaugusele, arvestada pöörderaadiuse lõpust pöörderaadiuse alguseni.

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

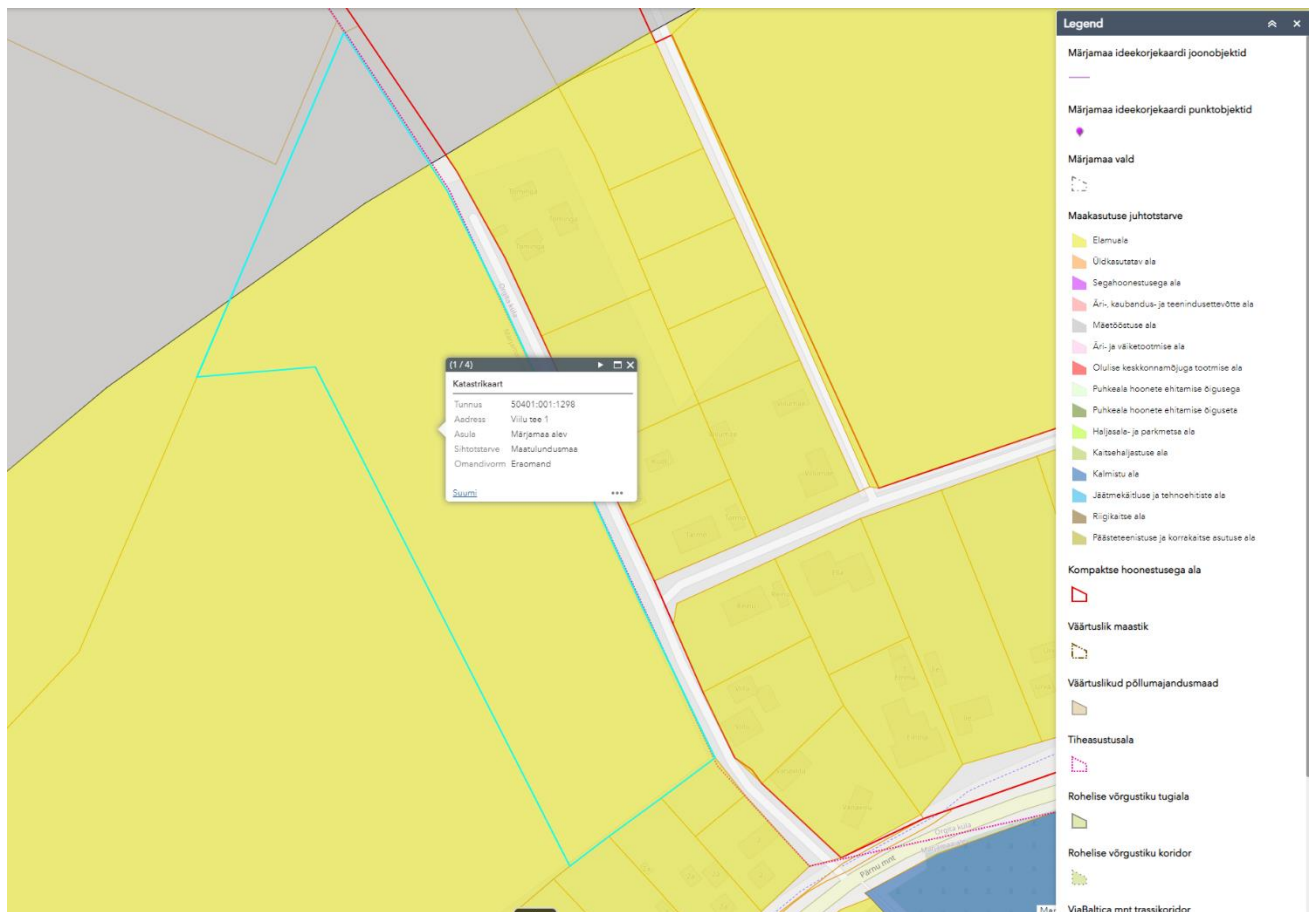
3. Planeeritav ala ja kontaktvöönd

Planeeritava ala pindala on 3593 m². Kontaktvööndina tuleb käsitleda planeeritava ala lähiumbrust.



Joonis 4. Planeeringuala tähistatud punasega.

Uue koostatava Märjamaa valla üldplaneeringu eskiisis (sh ideekorjekaartil <https://elle.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=fcf1856c9a0a4a7e9cab5c576e645a49>) on Viilu tee 1 kinnistu sihtotstarbeks määratud elamumaa.



Joonis 5. Uue koostatava Märjamaa valla üldplaneeringu avalikustamisel oleva eskiisi maakasutuse väljavõte Viilu tee 1

4. Koostöö ja kaasamine

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
<ul style="list-style-type: none"> Päästeamet 	<ul style="list-style-type: none"> Piirinaabrid; Regionaal- ja põllumajandusministeerium; OÜ Matsalu Veevärk (ühisvee- ja kanalisatsioonirajatised);

	<ul style="list-style-type: none"> • Elektrilevi OÜ (elektrirajatised ja nende kaitsevöönd); • Telia Eesti AS (sidevõrk).
--	---

Seadusest tulenevad kooskõlastused tuleb saavutada enne detailplaneeringu vastuvõtmist. Märjamaa Vallavalitsusel on õigus kooskõlastuste vajadust täiendada detailplaneeringu menetlemisel.

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 Vallavalitsusele.

5. Detailplaneeringu 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 Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumile. Alles pärast heakskiitmist saab detailplaneeringu kehtestada ja seetõttu võib pikeneda menetluse kestvus.

Tegevus	Toimumise eeldatav aeg
Detailplaneeringu algatamine	2024 juuli
Halduslepingu sõlmimine (PlanS § 130)	2024 august-september
Detailplaneeringu koostamine	2024 september-oktoober
Detailplaneeringu kontrollimine (vastavus lähteseisukohtadele, üldplaneeringule)	2024 november-detsember
Detailplaneeringu kooskõlastamine, arvamuse avaldamine	2025 jaanuar-veebruar
Detailplaneeringu vastuvõtmine	2025 märts
Detailplaneeringu avaliku väljapaneku ja avaliku väljapaneku tulemuste avaliku arutelu ⁴ korraldamine	2025 aprill-mai

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.

Halduslepingu sõlmimine (PlanS § 131)	2025 juuni
Detailplaneeringu kehtestamine	2025 juuli

6. Varem koostatud arvestamisele kuuluvad planeeringud ja muud dokumendid

- [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 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 seletuskirjast 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.

Lähteseisukohad kehtivad kaks aastat detailplaneeringu algatamisest. Vajadusel täpsustab vallavalitsus lähteseisukohti protsessi kestel.