

Lähteseisukohad Viilu tee 1 katastriüksuste 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 koostamisse kaasatavatest isikutest.

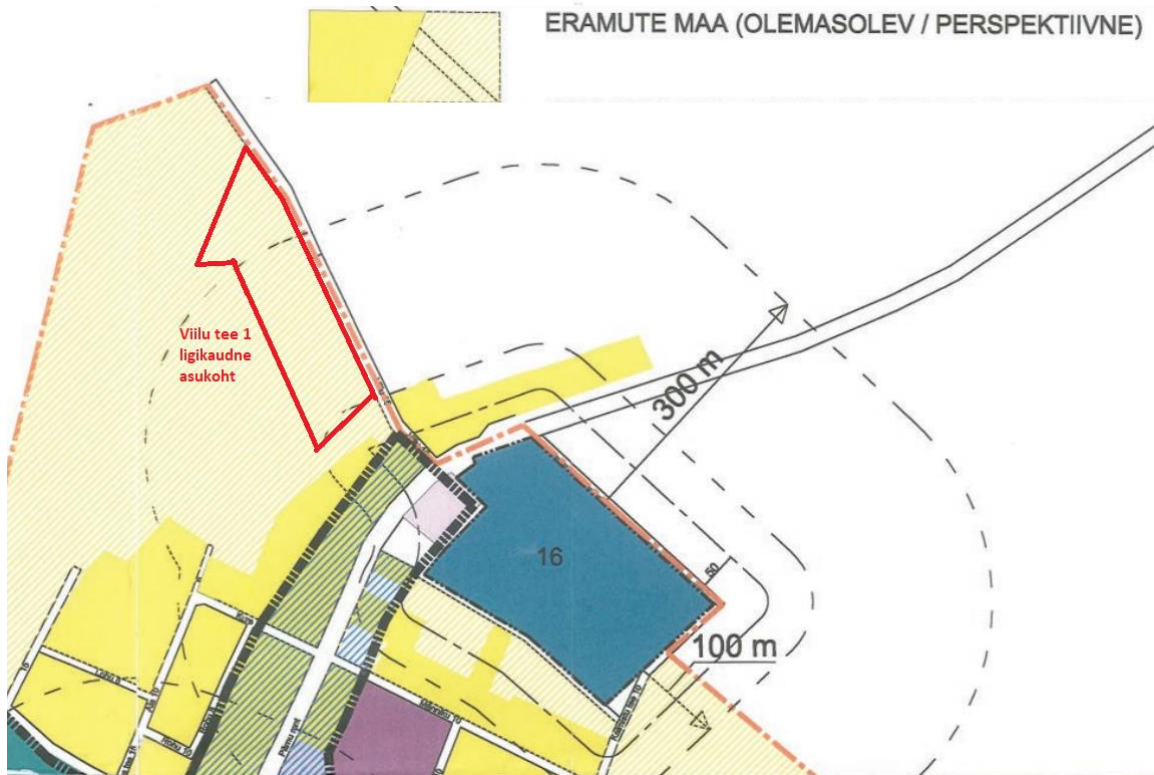
Lähteseisukohad koostas Märjamaa Vallavalitsuse planeerimiskomisjon.

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

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).

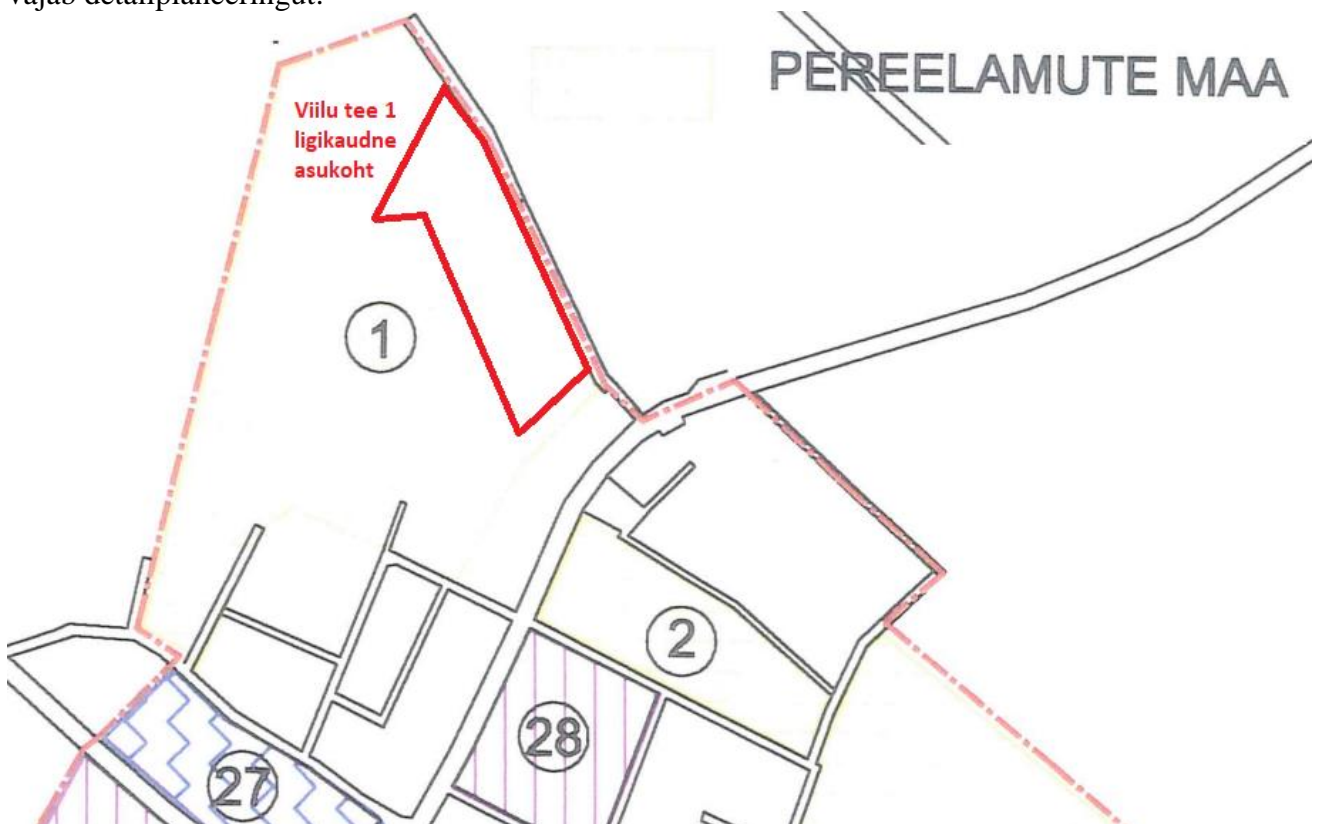
Planeeritava ala pindala on ca 28 595 m² ning hõlmab kogu Viilu tee 1 kinnistut. Detailplaneeringu eesmärk on katastriüksuste jagamine, ehitusõiguse määramine elamute ja neid teenindavate abihoonete püstitamiseks. Lisaks antakse detailplaneeringuga lahendus planeeringuala haljastusele, heakorrale, juurdepääsule, 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 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. Märijärvä alevi üldplaneeringu maakasutuse joonis 5

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



Joonis 2. Märijärvä 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 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	2500 m ²
Transpordimaa krundi minimaalne suurus	Lahendada planeeringuga.
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 (küsivad 3 abihoonet, varasem praktika 2)
Põhihoone maksimaalne lubatud kõrgus	8 m (küsivad nii kõrget, varasem praktika 8m)
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.

¹ Nii ehitusloakohustuslikud kui ka ehitusloakohustuseta hooned.

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

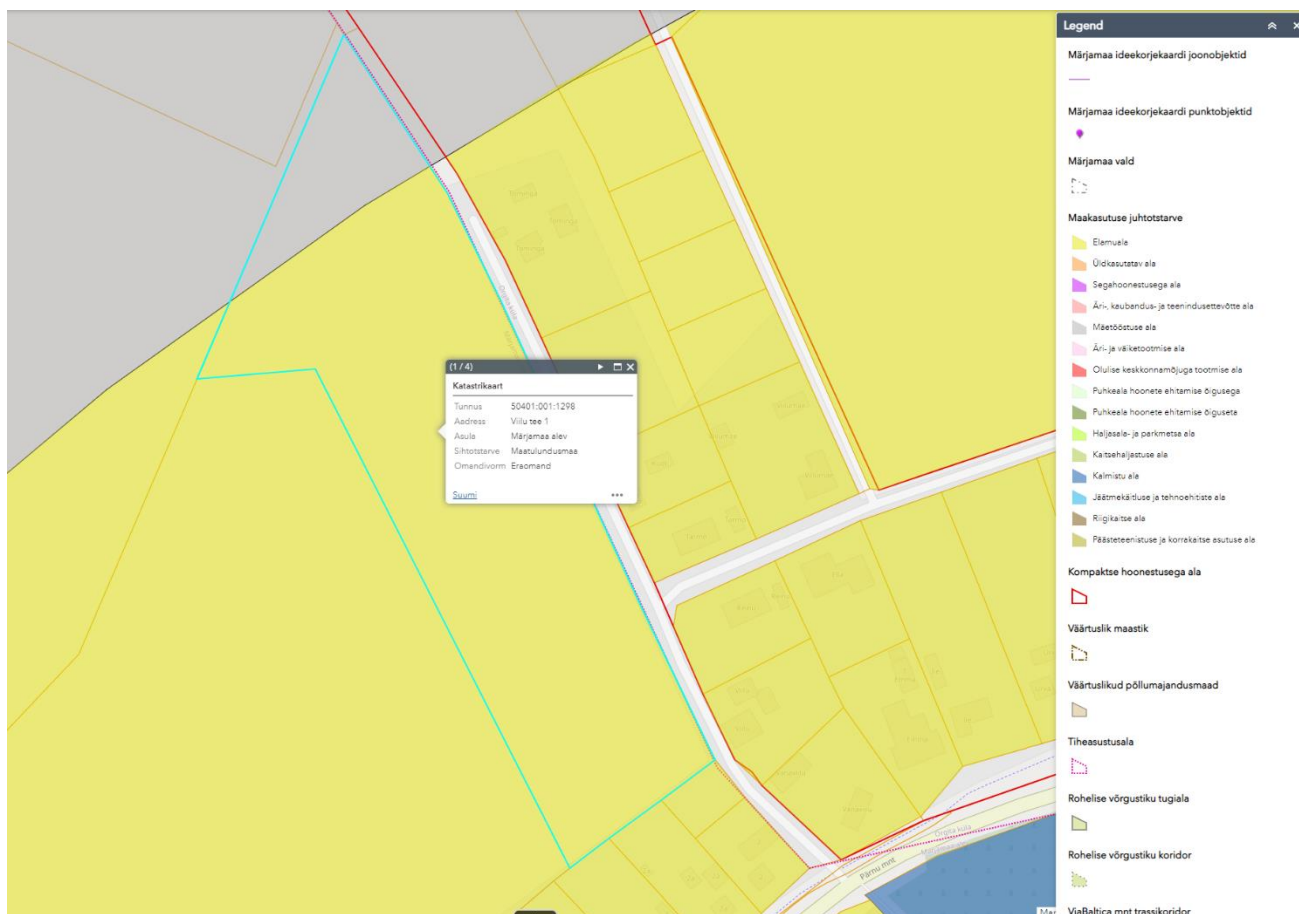
Hoonete arhitektuurilised, ehituslikud ja kujunduslikud tingimused	Määrata planeeringuga arvestades lähipiirkonna hoonestust.
Parkimine	Krundipõhiselt, vastavalt kehtivale parkimisnormatiivile. Planeerida vähemalt 1 külalisparkimiskoht krundile.
Veevarustus, kanalisatsioon	Liitumine ÜVK- ga vastavalt OÜ Matsalu Veevark tehnilistele tingimustele.
Elektrivarustus	Liitumine vastavalt Elektrilevi OÜ tehnilistele tingimustele.
Küte	Lahendada planeeringuga. Lubatud on lokaalsed kütelahendused. Maakütte ja päiksepaneelide planeerimisel arvestada looduskaitseaduse § 38 lg 5 toodud erisustega.
Sademevesi	Lahendada planeeringuga. Moodustatavatele naaberkruntidele ning 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	Eskiisis planeeritud 2121m ² suurune krunt nr. 8 näha ette avalikuks kasutuseks.
Sõidutee teekatendi minimaalne laius	Ei kohaldu.
Juurdepääs planeeritavale alale	Lahendada olemasoleva Viilu tee kaudu. Sisepääsuteed kruntidele ehitada välja tolmuva kattena. Planeeritav kergtee alus rajada enne vallale üleandmist.

3. Planeeritav ala ja kontaktvöönd

Planeeritava ala pindala on 28595 m². Kontaktvööndina tuleb käsitleda planeeritava ala lähimbrust.

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.

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



Joonis 4. Uue koostatava Märjamaa valla üldplaneeringu avalikustamisel oleva eskiisi maakasutuse väljavõte Viilu tee 1

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	2022 juuli
Halduslepingu sõlmimine (PlanS § 130)	2022 juuli
Detailplaneeringu koostamine	2022 juuli - august
Detailplaneeringu kontrollimine (vastavus lähteseisukohtadele, üldplaneeringule)	2022 august - september
Detailplaneeringu kooskõlastamine, arvamuse avaldamine	2022 september - oktoober
Detailplaneeringu vastuvõtmine	2022 november
Detailplaneeringu avaliku väljapaneku ja avaliku väljapaneku tulemuste avaliku arutelu ⁴ korraldamine	2022 detsember – 2023 jaanuar
Halduslepingu sõlmimine (PlanS § 131)	2023 veebruar
Detailplaneeringu kehtestamine	2023 märts

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 seletuskirjas ja joonistest. Planeering vormistada vastavalt riigihalduse ministri 17.10.2019 määrusele nr 50 „[Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded](#)“. Menetluskirjanduse 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

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.

või USB mälupulgal. CD plaat / USB mälupulk tuleb kōita kahe identse paberkandja eksemplari koosseisu.

Detailplaneeringu avalikustamine toimub vastavalt planeerimisseaduses sätetatud korrale. Detailplaneering esitatakse Mārjamaa Vallavalitsusele ūhes eksemplaris paberkandjal tehnovõrkude valdajate tingimustega ning digitaalselt riigiasustustega kooskõlastamiseks, vastuvõtmiseks ja avalikule väljapanekule suunamiseks (doc ja pdf vormingus). Detailplaneering avalikustatakse vastavalt planeerimisseadusele.