

SISUKORD

I MENETLUSDOKUMENDID

1. Ametlik teadaanne detailplaneeringu algatamise kohta (väljavõte Märjamaa valla veebilehelt, https://marjamaa.kovtp.ee/et/uudised-ja-teated/-/asset_publisher/n0S3/content/marjamaa-alevi-keskväljaku-detailplaneeringu-algatamine)
2. Ametlik teadaanne detailplaneeringu algatamise kohta (Märjamaa Nädalaleht, 21.03.2012)
3. Ametlik teadaanne detailplaneeringu algatamise kohta (maakonnaleht Nädaline, 20.03.2012)
4. Eskiisi koostamisel tehtud koostööd kajastav kirjavahetus, protokollid
 - 4.1. Detailplaneeringu algatamise otsus (Märjamaa Vallavalitsuse korraldus nr 163, 06.03.2012)
 - 4.2. Lähteülesanne
 - 4.3. Keskväljaku asendiskeem, hankedokumendid Lisa 2

II SELETUSKIRI

1	DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED, LÄHTEDOKUMENDID JA TEOSTATUD UURINGUD	1
2	DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK	1
3	OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS	2
3.1	KESKKONNAKAITSELISED ASPEKTID	5
4	PLANEERINGUS KAVANDATAV	5
4.1	VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE	6
4.2	VÕRDLUS MÄRJAMAA VALLA EHITUSMÄÄRUSEGA	6
4.3	ÜLDISED ARHITEKTUURINÕUDED.....	6
4.4	KAVANDATUD KRUNTIDE EHITUSÕIGUS	6
4.5	LIIKLUSKORRALDUS	7
4.6	KESKKONNAKAITSETINGIMUSED, HALJASTUS JA HEAKORD....	8
4.7	MEETMED TULEOHUTUSE TAGAMISES.....	9
4.8	KURITEGEVUSE ENNETAMINE.....	9
4.9	LISAD	10
4.9.1	Väljavõte Pärnu Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusraamatu registriosast nr 3354437	10
4.9.2	Maanteeamet Põhja regiooni väljastatud tehnilised tingimused nr 15-2/12-00100/220 (120679) 16.19.2012	10
5	TEHNOVÕRGUD	11
5.1	VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON	11
5.2	ELEKTRIVARUSTUS	11

5.3	SIDEVARUSTUS	11
5.4	vÄLISVALGUSTUS	11
5.5	LISAD – TEHNILISED TINGIMUSED	12
5.5.1	Elion Ettevõtted Aktsiaselts Krundi sidevarustuse lahenduse aluseks on Elion Ettevõtete Aktsiaseltsi 24.10.2012 väljastatud telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 20230138.....	12
5.5.2	AS Matsalu Veevärk tehnilised tingimused nr 02-392.....	12
5.5.3	Elektrilevi OÜ Rapla-Järva regioonTehnilised tingimused võrkude ümberehituseks nr 205670.....	12

III JOONISED

1. Asukohaskeem	leht DE-01
2. Tugiplaan	leht DE-02
3. Põhijoonis	leht DE-03
4. Välisvõrkude koondplaan	leht DE-04
5. Servituudi joonised	

IV KOOSKÖLASTUSED

II SELETUSKIRI

1 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED, LÄHTEDOKUMENDID JA TEOSTATUD UURINGUD

Keskväljaku kinnistu detailplaneeringu koostamise alused:

- Planeerimisseadus
- Detailplaneeringu algatamise otsus (Märjamaa Vallavalitsuse korraldus nr 163, 06.03.2012)

Detailplaneeringu lähtedokumendid:

- Üleriigiline planeering Eesti 2010
- Rapla maakonnaplaneering
- Märjamaa alevi üldplaneering (OÜ Disarek; kinnitatud Märjamaa Vallavolikogu 20.06.2002 määrusega nr 11)
- Märjamaa valla ehitusmäärus (kinnitatud Märjamaa Vallavolikogu 17.06.2003 määrusega nr 36)
- Katastriüksuse nr 50501:005:0012 plaan
- Õigusaktid, projekteerimismid ja Eesti standardid (EVS 843:2003 „Linnatänavad“, EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“)
- Märjamaa keskväljaku ja Sauna tänava geodeetiliste uurimistööde aruanne (KT Geodeesia OÜ november 2011)
- Oru tn.1, Oru tn. 1B kinnistu detailplaneering töö nr 92007, EDE SUI Arhitektuuribüroo

Detailplaneeringu lähtedokumendid:

- Tehnilised tingimused:
 - Maanteeamet Põhja regioon nr 15-2/12-00100/220
 - Elion Ettevõtted AS Telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 20230138
 - AS Matsalu Veevärk tehnilised tingimused nr 02-392
 - Elektrilevi OÜ Rapla-Järva regioon tehnilised tingimused võrkude ümberehituseks nr 205670.

2 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on:

- määrata Keskväljaku kinnistule ehitusõigus bussijaama hoone ehitamiseks,
- lahendada parkimine ja liikluskorraldus
- määrata tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad
- määrata keskkonnakaitselised abinõud, haljastuse ning heakorra põhimõtted.
- Kavandada teedevõrk, sh Sauna tänava äärde kergliiklustee

- Kavandada keskväljakule avalik puhkeala.

3 OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

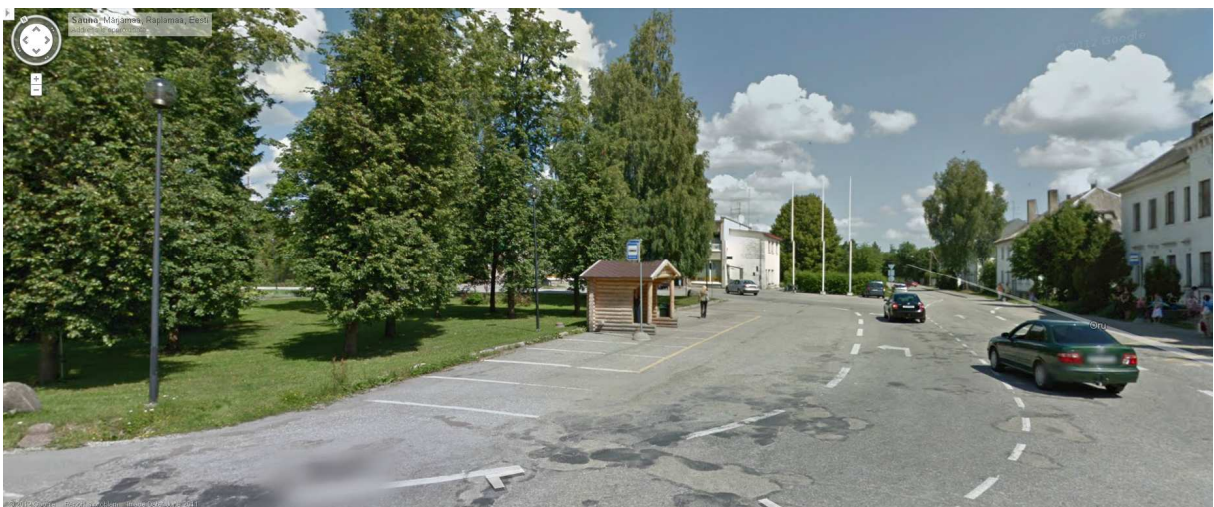
Planeeritav maa-ala asub Märjamaa vallas Märjamaa alevis alevikeskuses.

Planeeritava ala suurus on 1,2 hektarit.

Planeeritava ala koosseisu kuulub Keskväljaku kinnistu, kinnistuga piirnev teedevõrk ja Sauna tänav. Keskväljaku kinnistu sihtotstarve on üldkasutatav maa, kinnistu on hoonestamata.



Vaade planeeritavale alale Märjamaa rahvamaja eest (google maps street view)



Vaade planeeritavale alale Oru tänav 2 kinnistu eest (google maps street view)



Vaade planeeritavale alale Rangu tänavalt (google maps street view)



Vaade planeeritavale alale Kaupluse eest (google maps street view)



Vaade planeeritavale alale Pärnu mnt-lt (google maps street view)



Vaade Sauna tänavale (google maps street view)

Planeeritaval maa-alal asub järgmine kinnistu:

Aadress	Pindala m ²	Kinnistus-raamatu registriosa nr	Katastritunnus	Sihtotstarve	Omanik
Keskväljak	4354	3354437	50501:005:0012	Üldkasutatav maa	Märjamaa vald
20170 Märjamaa	11883		50501:007:0003	Transpordimaa	pole kinnistusraamatusse kantud

Planeeringualasse osaliselt jäävate Oru tänava, Rangu tänava ja Sauna tänava osas pole maareformi toiminguid veel läbi viidud. Tänavate maa-ala taotletakse munitsipaalomandisse.

KEHTIVAD KITSENDUSED

Planeeritavale maa-alale laienevad järgmised võõndid:

- Märjamaa-Konuvere maantee kaitsevöönd (50 m äärmise sõiduraja teljest), Teeseadus §13, §36, §37, § 38.
- Keskväljak 50501:005:0012 kitsendused:
 1. Isiklik kasutusõigus Elektrilevi OÜ (registrikood 11050857) kasuks. Asjaõigusseaduse § 158 ja 158¹ järgne tähtajatu isiklik kasutusõigus elektripaigaldise püstitamiseks ja edasiseks talumiseks muuhulgas elektripaigaldise ehitamiseks s.h rekonstrueerimiseks, teenindamiseks, korrashoiuks, hooldamiseks, asendamiseks, kasutamiseks, remontimiseks elektripaigaldise kaitsevööndi ulatuses vastavalt 14.05.2012.a. sõlmitud lepingu punktidele 3, 4 ja 5 ning vastavalt lepingu lisaks olevale plaanile. 14.05.2012 asjaõiguslepingu alusel sisse kantud 21.05.2012. Kohtunikuabi Reet Kesküla
 2. Isiklik kasutusõigus Sihtasutus KredEx (registrikood 90006012) kasuks. Tasuta ja tähtajatu isiklik kasutusõigus elektriautode

laadimiseks mõeldud kiirlaadimispunkti ja vastavate rajatiste ning seadmete rajamiseks, paigaldamiseks ja kasutamiseks vastavalt 12.07.2012.a. lepingu punktidele 3 ja 4 ning lepingu lisaks nr 1 olevale plaanile. 12.07.2012 asjaõiguslepingu alusel sisse kantud 20.07.2012. Kohtunikuabi Silvia Sauväli

3.1 KESKKONNAKAITSELISED ASPEKTID

Planeeringualale ei ole kavandatud keskkonnaohtlike rajatise ja tegevusi.

Antud planeeritava alal on juba rajatud kõrg- ja madalhaljastus mida hooldatakse aastaringelt. Alal paikneb amortiseerunud basseini.

Maa-ala reljeef on suhteliselt tasane, absoluutkõrgus ~38,5 meetrit merepinnast.

Kaitstavaid loodusobjekte planeeringualal ei leidu.

4 PLANEERINGUS KAVANDATAV

Planeeringus on ettenähtud krundi jagada kolmeks:

1. Pos1 – „Autobussijaam“ pindalaga 838.56m², 100% Ärimaa
2. Pos2 – „Keskväljak 1“ pindalaga 3253.2m², 100% Üldkasutatav maa
3. Pos3 - „Keskväljak 2“ pindalaga 262.49m², 100% Üldkasutatav maa

Bussijaama krundile (Pos 1) on kavandatud ehitusõigus ühekorruselise bussijaama hoone ehitamiseks. Keskväljak 1 (Pos 2) krundile on kavandatud ehitusõigus rajatisele: vabaõhulava ning antud lahendus avaliku haljasala kujundamiseks.

Oru tänava äärde on kavandatud 13 avalikuks kasutamiseks mõeldud parkimiskohta.

Sauna tänava äärde on kavandatud kergliiklustee ja murukivist parkimiskohad.

Kogu ala sademeveed tuleb teedelt ära juhtida vertikaalplaneeringuga ja immutada haljasaladele.

Pärnu mnt ülekäiguradade olemasolev valgustus säilitatakse. Sauna tänava ja Lauluväljaku tänava ristmikule on kavandatud uus teeületuskoht, millele on ette nähtud uus ülekäigukoha valgustus. Keskväljaku alale ja Sauna tänavale on planeeritud uus tänavavalgustus lahendus.

Käesolevas planeeringus on antu ala nähtud ette välja ehitada etapiliselt. I etapp on bussijaama hoone ja selle ümbrus, II etapp on keskväljaku ala ja Sauna tänava kergliiklustee osa ja III etapp on Sauna tänava sõidutee osa.

4.1 VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE

Märjamaa Vallavolikogu 20.06.2002.a. määrusega nr 11 kehtestatud Märjamaa alevi üldplaneeringus ei ole alevi keskel asuva maa-ala täpne funktsioon määratud. Ala on kujunenud Märjamaa alevi keskväljakuks..

Detailplaneeringu lahendus on kooskõlas kehtiva üldplaneeringuga.

Märkus: Märjamaa Vallavolikogu 15. juuni 2010. a. otsusega nr 59 on vastavalt planeerimisseaduse §29 üle vaadatud Märjamaa vallas kehtivad üldplaneeringud ning otsustatud need kehtima jätta.

4.2 VÕRDLU MÄRJAMAA VALLA EHTUSMÄÄRUSEGA

Märjamaa valla ehitusmääruse (kinnitatud Märjamaa Vallavolikogu 17.06.2003 määrusega nr 36) p 4 kohaselt sätestatakse detailplaneeringu kohustusega aladel arhitektuursed ja ehituslikud tingimused detailplaneeringus. Tingimusega arvestatakse detailplaneeringu koostamisel.

4.3 ÜLDISED ARHITEKTUURINÕUDED

Bussijaama hoonele:

Katusekalle: 0....45°, katusekatte materjaliks kasutada plekki või kivi

Maksimaalne kõrgus maapinnast 8 meetrit

Välisviimistlus: soovitav kasutada looduslikke materjale, krohv, puit, plekk ja klaas.

Piirdeaiad: piirdeaedasid ei rajata.

4.4 KAVANDATUD KRUNTIDE EHTUSÕIGUS

Pos nr 1

Autobussijaam

Krundi kasutamise sihtotstarve:	100% ärimaa
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	1
Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala:	160 m ²
Hoonete suurim lubatud kõrgus:	8 m

Juurdepäas krundile on Sauna tänavalt ja Rangu tänavalt. Kavandatud bussijaama on ette nähtud 2 busside peatumiskohta.

Pos nr 2

Keskväljak 1

Krundi kasutamise sihtotstarve:	100% üldkasutatav maa
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	1 rajatis (vabaõhulava)
Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala:	150 m ² (vabaõhulava)

Juurdepäas krundile on Sauna tänavalt ja Rangu tänavalt.

Oru tänava äärde on kavandatud 13 avalikuks kasutamiseks mõeldud parkimiskohta.

4.5 LIIKLUSKORRALDUS

Planeeringuga on ette nähtud säilitada olemasolev liikluskorralduse põhimõtte – ühesuunaline liiklus Märjamaa keskväljaku äärsetel tänavatel ja kaesuunaline teistel tänavatel. Ümbritsevate tänavate sõiduteed on planeeritud laiusega 6,5m kuni 8,0m. Sõiduautodele ette nähtud 13 parkimiskohta on lahendatud vastavalt standardile EVS 843:2003 „Linnatänavad“. Nendest 2 parkimiskohta nähakse ette elektriautode laadimiseks. Bussidele on planeeritud 2 erandliku lahendusega parkimiskohta.

Detailplaneeringu plaanilahendusega on tagatud bussidele vajalik pöörderaadiuse ruum. Sisse-väljasõidud kavandatud Bussijaama parklast Pärnu maanteele on kontrollitud vastavate šabloonidega.

Sauna tänava äärde Märjamaa sauna hoone poolsele osale nähakse ette sõidutee ja kergliiklustee vahele murukivist parkimiskohad. Sauna tänavale on planeeritud künnis vastavalt EVS 843:2003 nõuetele ja Teede Tehnokeskuse töö „Liikluse rahustamine“ soovitudele.

Planeeringu alale nähakse ette kiiruspiirangu 30 km/h ja veoauto sissesõidu- ja parkimiskeelu (va kohalik elanik ja teenindav transport) ala.

Oru tänavale on kavandatud betoonkivikattega ohutussaar, mille ülesandeks on suurendada jalakäikate ohutus sõidutee ületamisel ning Oru tänava sõidutee eraldamine sõiduautode parklast. Pärnu mnt-l olevad teeületuskohad jäävad samadesse kohtadesse ja säilib olemasolev ülekäigukoha valgustus. Uued kavandatud jalakäijate ületuskohad valgustatakse planeeritud tänavavalgustusega.

4.6 KESKKONNAKAITSETINGIMUSED, HALJASTUS JA HEAKORD

Olemasolev väärtuslikum kõrghaljastus säilitatakse võimalusel.

Jäätmeseadus sätestab omavalitsuse territooriumil sorteerimata prügi vastuvõtu keelu.

Jäätmete sorteerimise kord on kohustuslik kõikidele juriidilistele ja füüsilistele isikutele. Jäätmete kogumise kohad on ette nähtud nii hoonesse kui ka hooneväliselt või krundile. Jäätmete kogumiskohtade asukohad täpsustatakse ehitusprojekti.

Olmejäätmeid kogutakse sorteeritult.

Projekteeritavat juurdeehitust ümbritsevad pinnakatted, äärekivid jms tuleb projekteerida ja välja ehitada vastavalt käesoleva detailplaneeringu plaanidele.

Ehituse käigus lõhutud või rikutud asfalt- ja murukate tuleb taastada. Taastada tuleb ka tehnovõrkude ümbertõstmisega lõhutud pinnad.

Bussijaamahoonet ja basseini ümbritsev maa-ala peab olema pimedal ajal valgustatud.

Keskväljaku ala ja Sauna tänava hooldus- ja kasutustööde teostamisel lähtuda Majandus- ja kommunikatsiooniministri 17.12.2002 aasta määruses nr 45 „Tee seisundinõuded“.

4.6.1 Keskkonnamõju strateegilise hindamise mittevajalikkuse kaalutlus

Vastavalt keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (KHKS) §33 lg 1 p 3-le tuleb detailplaneeringu algatamisega kaasnevat keskkonnamõju hinnata ning kaaluda Keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) algatamist või mittealgatamist. KSH algatamist/algatamata jätmist kaaluti järgmiselt:

- detailplaneeringuga ei kavandata KHKS §6 lg 1 nimetatud tegevusi;
- detailplaneeringu alal ei asu Natura 2000 võrgustiku ala
- detailplaneeringuga kavandatav tegevus ei avalda olulist negatiivset mõju naaberkinnistutele
- detailplaneeringuga ei kavandata tootmistegevust ega olulise keskkonnamõjuga ehitustegevust, millega kaasneks keskkonnaseisundi kahjustamist, sh vee, pinnase, õhu saastamist;
- kui ehitusprojekti koostamisel ja ehitiste püstitamisel järgitakse detailplaneeringuga seatud tingimusi ja õigusaktide nõudeid, ei kaasne

detailplaneeringu ellurakendamisega tõenäoliselt olulist negatiivset keskkonnamõju

Selle alusel otsustas Märjamaa Vallavalitsus mitte algetada Märjamaa vallas Märjamaa alevi Keskväljaku kinnistu detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilist hindamist (aluseks detailplaneeringu algetamise korralduse p 4, 06.03.2012).

Keskkonnakaitse seisukohalt on detailplaneeringus kavandatud ehitiste väljaehitamine võimalik.

Planeeringuga kavandatav ei põhjusta olulist keskkonnamõju.

4.7 MEETMED TULEOHUTUSE TAGAMISES

Tule leviku takistamiseks on planeeritavate hoonete tulepüsivusklassiks vastavalt Vabariigi Valitsuse 27.10.2004 määrusele nr 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded“ planeeritud TP-3.

Hoonestusala on määratud naaberhoonetest kaugemale kui 8 meetrit.

Päästemeeskonnale tagatakse päästetööde tegemiseks piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega.

Tuletõrje veevarustus lahendatakse olemasoleva tuletõrjevee hüdrandi baasil.

4.8 KURITEGEVUSE ENNETAMINE

Planeeritav ala on ööpäevaringselt valgustatud ning asub alevi keskel, kus toimub aktiivne tegevus nii kaupluses, rahvamajas kui raamatukogus. Võrreldes praeguse asukohaga on bussijaam rohkem ühikondliku tähelepanu keskmes.

Kuritegevuse riskide vähendamiseks on rakendada Eesti Standardis EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“ toodud soovitusi.

Soovitused ehitusprojekti koostamiseks:

- Hoonele paigaldada vastupidavad ukсед ja aknad, mis vähendab vandalismiaktide ja sissemurdmiste riski.
- Sissepääsude juures kasutada videovalvet. Jälgitavus vähendab kuriteohirmu.

4.9 LISAD

- 4.9.1 Väljavõte Pärnu Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusraamatu registriosast nr 3354437
- 4.9.2 Maanteeamet Põhja regiooni väljastatud tehnilised tingimused nr 15-2/12-00100/220 (120679) 16.19.2012

5 TEHNOVÕRGUD

Tehnovõrkude lahendus on põhimõtteline ning täpsustatakse ehitusprojekti staadiumis tehnovõrkude valdajalt taotletud tehniliste tingimuste alusel.

5.1 VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON

Krundi vee- ja kanalisatsioonivarustuse lahenduse aluseks on Aktsiaseltsi Matsalu Veevärk 01.11.2012 tehnilised tingimused nr 02-392.

Veevarustus on lahendatud Pärnu mnt äärses olemaolevast veetrassist. Orienteeruv planeeritava veetrassi ühenduskoht olemasoleva veetrassiga on näidatud joonisel DE-04, täpne ühenduskoht selgub tööprojekti mahus.

Kanalisatsiooni liitumispunkt on ette nähtud Pärnu mnt ääres pos 1 krundi ees paiknevast olemasolevast kanalisatsiooni trassi kaevust.

5.2 ELEKTRIVARUSTUS

Detailplaneeringu projekti elektrivarustuse osa lahenduse aluseks on Elektrilevi OÜ Rapla – Järva regiooni poolt välja antud tehnilised tingimused nr 205670.

Tehnovõrkude majaühendused tuleb täpsustada projekteerimise käigus.

5.3 SIDEVARUSTUS

Objekti sidevarustuse lahenduse aluseks on Elion Ettevõtete Aktsiaseltsi 24.10.2012 väljastatud telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 20230138.

Täpne sidevarustus lahendatakse tööprojektiis.

5.4 VÄLISVALGUSTUS

Planeeringuala valgustus tuleb lahendada projekteerimise käigus, kus määratakse ära valgustite täpne asukoht, omavaheline kaugus ja kõrgus. Teede alt läbiminekul nähakse ette reservtorud. Valgustuse projekteerimisel lähtuda CEN/TR 13201 Valgustusklasside valik ja EVS-EN13201 Teevalgustus.

5.5 LISAD – TEHNILISED TINGIMUSED

- 5.5.1 Elion Ettevõtted Aktsiaselts Krundi sidevarustuse lahenduse aluseks on Elion Ettevõtete Aktsiaseltsi 24.10.2012 väljastatud telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 20230138
- 5.5.2 AS Matsalu Veevõrk tehnilised tingimused nr 02-392.
- 5.5.3 Elektrilevi OÜ Rapla-Järva regioon Tehnilised tingimused võrkude ümberehituseks nr 205670.