



MÄRJAMAA VALLAVOLIKOGU

OTSUS

Moka küla

15. aprill 2014 nr 52

Orgita ettevõtluskompleksi detailplaneeringu kehtestamine

HALDUSAKTI PÕHJENDUSED

1. Olemasolev olukord

Planeeritud maa-ala asub Rapla maakonna Märjamaa valla Orgita külas ja hõlmab nelja kinnistut: Vassi (3,57 ha), Telliskivi (4,24 ha), Trahteri (2,41 ha) ja Lubjaaugu (2,77 ha). Planeeritud ala asub põhimaantee nr 4 nn Märjamaa liiklussõlmes. Planeeritud ala jääb Märjamaa aleviku keskusest ca 2,8 km kaugusele. Seal asuvad lähimad kauplused, apteegid, söögikohad, teenindusasutused jne.

- Planeeritud maa-ala suurus koos juurdepääsu teedega on ca 15 ha.
- Planeeritud kinnistute sihtotstarve on maatulundusmaa.
- Käsitletud alal asub üks mahajäetud hoonevare.
- Planeeritud alal paikneb osaline kõrghaljastus.
- Planeeritud ala piirab lääneküljest põhimaantee nr 4 Tallinn-Pärnu-Ikla maantee.
- Planeeritud alast läänes teispool maanteed paiknevad mõned üksikelamud.
- Planeeritud alast idas paiknevad paekivi- ja dolomiidikarjäärid.
- Planeeritud alast 38 m kaugusele lõunasse jääb üksikelamu.
- Lähim tankla asub ca 200 m kaugusel Märjamaa-Koluvere ja Tallinn-Pärnu-Ikla maantee vahel.

Planeeritud ala asub Rapla Maavanema maakonnaplaneeringu Tallinn-Pärnu-Ikla lahendus peab arvestama Raplamaa teemaplaneeringut.

07.05.2009 korraldusega nr 313 algatatud Raplamaa maantee teemaplaneeringu võõndis. Detailplaneeringu maakonnaplaneeringu Tallinn-Pärnu-Ikla maantee

2. Märjamaa valla üldplaneering

Märjamaa valla üldplaneeringu järgselt asub planeeringuala perspektiivses trassiteenindus- ja tootmispiirkonnas. Orgita ettevõtluskompleksi detailplaneering (edaspidi ka Detailplaneering) vastab Märjamaa valla kehtivale üldplaneeringule ja on sellega kooskõlas.

3. Detailplaneeringu lähtealused

Detailplaneeringu lähtedokumentideks selle koostamisel on olnud:

- Planeerimisseadus,
- Rapla maakonnaplaneering,
- Märjamaa valla üldplaneering,

- Märjamaa valla ehitusmäärus,
- Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004. a määruse nr 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded“,
- Teede- ja sideministri 28. septembri 1999. a määrusega nr 55 vastuvõetud „Tee projekteerimise normid“,
- Rapla maakonnaplaneeringu Tallinn-Pärnu-Ikla maantee teemaplaneering,
- Veeseadus,
- Teeseadus,
- Maapõueseadus,
- Lõhkematerjaliseadus,
- Eesti Standard EVS 812-6:2012 Tuletõrje veevarustus,
- Eesti Standard EVS 842:2003 Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest,
- Eesti Standard EVS 843:2003 Linnatänavad,
- Eesti Standard EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine, Linnaplaneerimise ja Arhitektuur Osa 1: Linnaplaneerimine,
- Planeeringuala geodeetiline mõõdistus (teostatud RR Geoteenused OÜ poolt 2012 a veebruaris. Töö number RR-66-12,
- Muud kehtivad õigusaktid ja projekteerimisnormid.

4. Detailplaneeringus kavandatu

Detailplaneeringu eesmärgiks on määrata planeeringualal ehitusõigus, parkimise ja liikluse korraldamine, tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad, kruntimise põhimõtted, keskkonnakaitseks abinõud ja haljastuse ning heakorrapõhimõtted. Vassi, Trahteri ja Lubjaaugu maaüksustele on planeeritud tanklate, söögikohtade, kontorite ning logistikaga seotud äripinnad. Telliskivi maaüksusele on planeeritud parkla veoautodele ning puhkeotstarbeline parkmetsaala.

5. Detailplaneeringu menetlus ja kooskõlastused

Detailplaneeringu koostamise algatamist taotles Hammerhead OÜ ja Laenupunkt OÜ. Märjamaa Vallavalitsus algatas 15. jaanuari 2013. a korraldusega nr 24 Märjamaa vallas Orgita külas Orgita ettevõtluskompleksi detailplaneeringu ja kinnitas lähteseisukohad. Samas otsustati mitte algatada detailplaneeringule keskkonnamõju strateegilist hindamist. Detailplaneeringu algatamisel on vastavalt keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (KHKS) § 33 lg 1 p-le 3 hinnatud detailplaneeringu algatamisega kaasnevat keskkonnamõju ning kaalutud keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) algatamist või mittealgatamist. Märjamaa Vallavalitsus otsustas mitte algatada nimetatud detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilist hindamist, kaaludes KHKS § 6 lg-s 2-4 sätestatud aluseid, kuna:

- detailplaneeringuga ei kavandata KHKS § 6 lg 1 nimetatud tegevusi;
- planeeringualal ega lähipiirkonnas ei paikne kaitstavaid loodusobjekte, Natura 2000 võrgustiku alasid ega teisi maastikuliselt väärtuslikke või olulisi alasid, mida planeeringuga kavandatavad tegevused võivad mõjutada;
- detailplaneeringuga kavandatav tegevus ei avalda olulist negatiivset mõju naaberkiinnistutele;
- detailplaneeringuga kavandatav tegevus ei põhjusta loodusvarade taastumisvõime ega looduskeskkonna vastupanuvõime ületamist, sest planeeringuala on juba varem inimtegevuse poolt kasutusele võetud;
- detailplaneeringuga ei kavandata tootmistegevust ega olulise keskkonnamõjuga ehitustegevust, millega kaasneks keskkonnaseisundi kahjustamist, sh vee, pinnase, õhu saastamist;

- tegevusega ei kaasne olulisel määral soojuse, kiirguse ega lõhna teket ning olulist jäätmekke ja müratasemete suurenemist. Valgusreostust tekib sise- ja välisvalgustusest ning sõidukite tuledest, vibratsiooni võib esineda hoone ehitamisel, samuti on tavapärasest suuremas koguses jäätmete teke seotud peamiselt ehitustöödega;
- kui ehitusprojekti koostamisel ja ehitiste püstitamisel järgitakse detailplaneeringuga seatud tingimusi ja õigusaktide nõudeid, ei kaasne detailplaneeringu ellurakendamisega tõenäoliselt olulist negatiivset keskkonnamõju;
- Märjamaa Vallavolikogu 20.06.2000.a. määrusega nr 11 kehtestatud Märjamaa valla üldplaneeringu järgi jääb planeeritav ala äri-, teeninduse, väikeettevõtluse maale. Seega vastab koostatav detailplaneering kehtivale üldplaneeringule;
- detailplaneeringu elluviimisega kaasnevad avariiolekordade tekkimine viiakse miinimumini võttes arvesse Eestis kehtivaid õigusakte, projekteerimisnorme ja standardeid;
- detailplaneeringu realiseerimisega ei kaasne piiriülest mõju ning loodusvarade kasutamist.

Detailplaneeringu algatamise teade ilmus maakonnalehes „Raplamaa Sõnumid“, Märjamaa valla ajalehes „Märjamaa Nädalaleht“ ja Märjamaa valla veebilehel.

Arvestades, et Rapla maavanema 07.05.2009 korraldusega nr 313 on algatatud Rapla maakonnaplaneeringut täpsustav teemaplaneering „Põhimaantee nr 4 (E67) Tallinn-Pärnu-Ikla (Via Baltica) trassi asukoha täpsustamine km 44,0-92,0“ koos keskkonnamõju strateegilise hindamisega ning teemaplaneeringu eesmärgiks on riigi põhimaantee nr 4 Tallinn-Pärnu-Ikla vastavusse viimine I klassi maanteele esitatavate nõuetega, on detailplaneeringu algatamine kooskõlastatud Rapla Maavalitsusega ja Maanteeametiga ning viidatud asutustega on planeeringu koostamisel tehtud koostööd ja peetud kirjavahetust.

Orgita ettevõtluskompleksi detailplaneeringu eskiis avalik väljapanek toimus 11. märts - 26. märts 2013.a. Eskiisi avaliku väljapaneku teade ilmus maakonnalehes „Raplamaa Sõnumid“, Märjamaa valla ajalehes „Märjamaa Nädalaleht“ ja Märjamaa valla veebilehel. Avaliku väljapaneku järgne avalik arutelu toimus 26. märts 2013.a. kl 16.00. Eskiisi avalikustamise käigus ei esitatud ühtegi vastuväidet ega ettepanekut.

Detailplaneeringu koostas Guru Projekt OÜ. Detailplaneering on koostatud kooskõlas Märjamaa Vallavalitsuse 15. jaanuari 2013. a. korraldusega nr 24 ning selle lisaks oleva detailplaneeringu lähteülesandega.

Seaduses sätestatud ja detailplaneeringu lähteülesandes määratud isikud ja asutused on detailplaneeringu kooskõlastanud.

Märjamaa Vallavalitsuse võttis detailplaneeringu vastu 05. novembri 2013. a. korraldusega nr 1049 ja suunas selle avalikule väljapanekule. Avalik väljapanek toimus 21. novembrist 2013 – 06. detsembrini 2013 Märjamaa Vallavalitsuse fuajees (Tehnika 11 78304 Märjamaa alev) ja Märjamaa valla veebilehel.

Avaliku väljapaneku tulemuste tutvustamiseks toimus avalik arutelu 9. detsembril 2013.a. k 16.00 Märjamaa Vallavalitsuse ruumis nr 6 (Tehnika 11, 78304 Märjamaa alev). Detailplaneeringu vastuvõtmise ja avalikule väljapanekule suunamise teade ilmus maakonnalehes „Raplamaa Sõnumid“, Märjamaa valla ajalehes „Märjamaa Nädalaleht“ ja Märjamaa valla veebilehel.

6. Avaliku väljapaneku tulemused

Detailplaneeringu avaliku väljapaneku käigus esitas kodanik Alo Kotka 10 ettepanekut ja vastuväidet detailplaneeringu kohta. Ettepanekute ja vastuväidete kohta koostas Märjamaa Vallavalitsus koos planeeringu koostajaga põhjendatud vastuse, mis edastati koos täiendatud planeeringumaterjalidega vastuväite esitajale. 13.01.2014.a. esitas Alo Kotka täiendava kirja, milles viitas, et tema kõikidele tähelepanekutele ja ettepanekutele on vastatud ning esitas täiendava küsimuse. Ühtlasi rõhutas vastuväite esitaja, et teda ei rahulda omavalitsuse vastus ühele küsimusele ja ta jääb selles osas eriarvamusele. Alo Kotka on seisukohal, et detailplaneering on vastuolus kehtiva Märjamaa valla üldplaneeringuga, sest viimase kohaselt asub planeeringuala perspektiivse trassiteeninduse ja kaitsehaljastuse maa-alal, mitte äri-, teeninduse ja väikeettevõtluse maa-alal. Sellest tulenevalt on vastuväitja hinnangul tegemist kehtivat üldplaneeringut muutva detailplaneeringuga ning selle menetlusprotsess oleks pidanud olema vastavuses planeerimisseaduses sätestatuga. Üldplaneeringu joonisel on mõlema sihtotstarbe leppemärk ühesugune, mistõttu oli Märjamaa Vallavalitsus seisukohal, et planeeringuala on lubatud nii trassiteenindus kui tootmine.

Kuna eelpool nimetatud küsimuses jäadi vastuväite esitajaga eriarvamusele, siis esitas Märjamaa Vallavalitsus detailplaneeringu Rapla Maavanemale järelevalve teostamiseks ja planeerimisseaduse § 23 lg 2 p 5 kohaselt vaide lahendamiseks.

28. veebruaril 2014.a. toimus Rapla Maavalitsuses detailplaneeringu lahenduse osas esitatud vastuväite arutelu ja osapoolte ärakuulamine, millel osalesid vastuväite esitaja, Märjamaa Vallavalitsuse esindaja, planeerija, maaomanikud ja Rapla Maavalitsuse esindajad.

Arutelu tulemusena jõuti järeldusele, et kuigi on viiteid, et detailplaneering on oma olemuselt kehtivat Märjamaa valla üldplaneeringut muutev, siis viimase kehtiva kvaliteedi ja ebapiisava seletuse tõttu, ei ole seda võimalik täie kindlusega väita. Sellest tulenevalt leppisid kõik osapooled kokku, et planeeringumenetlust tagasi ei pöörata, kuna see ei too endaga kaasa sisulisi muutusi. Täiendavaks argumendiks sai asjaolu, et Märjamaa vallal on koostamisel uus üldplaneering. Kuna vastuväite esitajal ei ole detailplaneeringu kohta täiendavaid sisulisi vastuväiteid, siis ei ole ta vastu detailplaneeringu kehtestamisele.

Järelevalve käigus tõstatus täiendava teemana esile detailplaneeringuga kavandavatele kruntidele rohkem kui ühe kasutamise sihtotstarbe määramine. Arutelu tulemusel lepidi kokku, et detailplaneeringu joonisel ja seletuskirjas eristatakse selgelt üksteisest primaarne ja sekundaarne sihtotstarve.

Järelevalvemenetluse tulemusel andis Rapla Maavanem nõusoleku detailplaneeringu kehtestamiseks tingimusel, et planeeringu seletuskirja punktis 4.1.4 on täiendavalt kirjeldatud positsioonide 9 ja 12 sekundaarsete sihtotstarvete määramise tingimused. Koostöös planeeringu koostajaga on nimetatud täiendused sisse viidud.

Märjamaa Vallavalitsuse poolt on detailplaneeringu menetlus planeerimisseadust arvestades korrektselt läbi viidud. Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud planeerimisseaduses sätestatud planeeringu avaliku menetluse nõudeid. Planeeringu koostamise käigus on tehtud igakülgset koostööd kõikide asjassepuutuvate osapooltega, selgitatud välja kõik olulised asjaolud, kaalutud võimalikke lahendusi, planeeringu lahendus on kooskõlas Märjamaa valla ja Rapla maakonna arengudokumentidega, Tallinn-Pärnu-Ikla mnt teemaplaneeringuga, see on demokraatlik ning arvestab tasakaalustatult erinevate osapoolte huve.

Lähtudes eeltoodud faktilistest ja õiguslikest alustest ning kaalutlustest ning olles kaalutusõigust teostades kaalunud kõiki olulisi asjaolusid ja erinevate osapoolte põhjendatud huve ning võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 22 lg 1 ja Märjamaa valla põhimääruse § 16 lg 1 p 33 ja § 82 lg 2, planeerimisseaduse § 4 lg 2, § 24 lg 3, § 25 lg 4, 5 ja 7, § 26 lg 1, § 28 lg 1 ja lg 2 p 3 ning kuulunud ära volikogu liikmete arvamused

Märjamaa Vallavolikogu

o t s u s t a b:

1. **Kehtestada Orgita ettevõtluskompleksi detailplaneering** (Guru Projekt OÜ töö nr: DP 2-05-2012).
2. Teade planeeringu kehtestamisest avaldada maakonnalehes „Raplamaa Sõnumid“, kohalikus ajalehes „Märjamaa Nädalaleht“ ja Märjamaa valla koduleheküljel internetis www.marjamaa.ee.
3. Edastada detailplaneeringu kehtestamise otsuse ärakiri Rapla maavanemale ja riigi maakatastri pidajale ühe kuu jooksul detailplaneeringu kehtestamise otsuse tegemise päevast arvates ning Alo Kotkale ühe nädala jooksul arvates detailplaneeringu kehtestamise otsuse tegemise päevast.
4. Otsus jõustub teatavastegemisest.
5. Käesolevat otsust on võimalik vaidlustada Tallinna Halduskohtus (Pärnu mnt 7, Tallinn 15082) 30 päeva jooksul arvates otsuse teatavastegemisest.

Urmas Kristal
Volikogu esimees

