

Lähteseisukohad 50501:010:0910 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 (moodustatud Märjamaa vallavalitsuse 4. mai 2022 korraldusega nr 2-1.1/180).

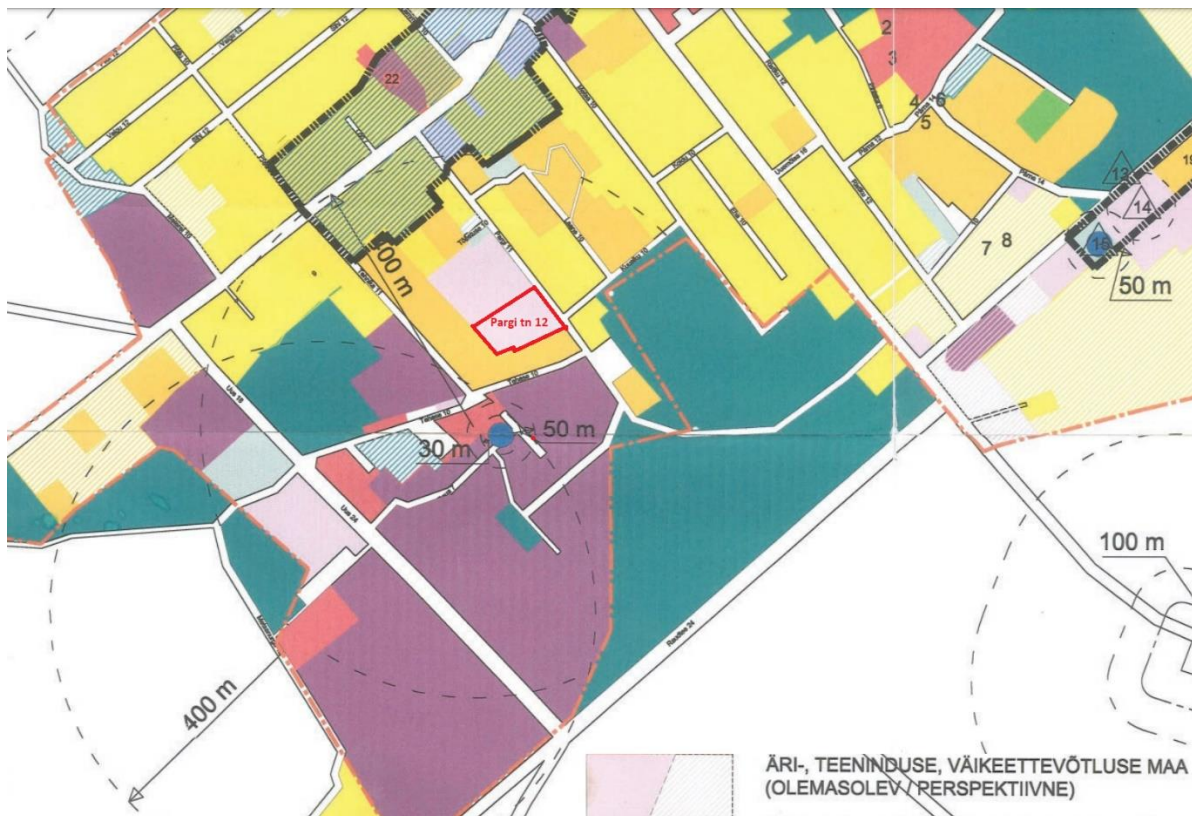
2. Detailplaneeringu koostaja, eesmärk, ülesanded ja muu vajalik info

Kaupo Kukk (Trapets OÜ juhatuse liige) esitas 14. aprill 2022 (registreeritud 7-1.3/1762) detailplaneeringu algatamiseks Märjamaa alevi asuval Pargi tn 12 kinnistul (katastritunnus 50501:010:0910).

Planeeritava ala pindala on ca 7313 m² ning hõlmab kogu Pargi tn 12 kinnistut. Detailplaneeringu eesmärk on ehitusõiguse määramine tootmishoone laiendamiseks üle 33% ning uue 453 m² ehitusaluse pinnaga PVC-halli rajamine eesmärgiga kasutada seda hoovil oleva tehnika garaažina. Kinnistu juurdepääs, parkimiskorraldus ning tehnovõrkudega varustatavas ei muutu. Detailplaneeringuga antakse lahendus planeeringuala haljastusele ja heakorrale.

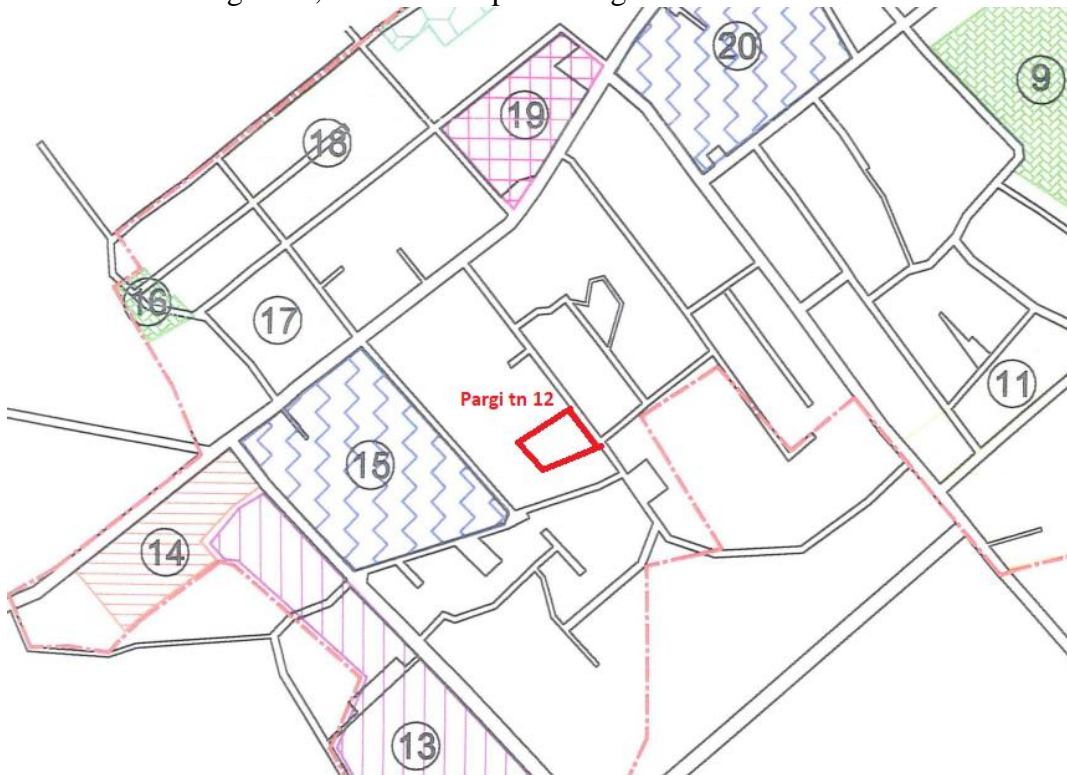
Lisaks planeeringu algatamise avalduses märgi alale lisada planeeringualasse Pargi tn 12 juurdelõige ning liita Pargi tn 12 kinnistuga.

Märjamaa alevi 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 naaberalade vajadusi arvestav teedevõrk jne. Üldplaneeringu maakasutuse joonise 5 järgi on tegemist olemasoleva äri- teeninduse, väikeettevõtluse maaga.

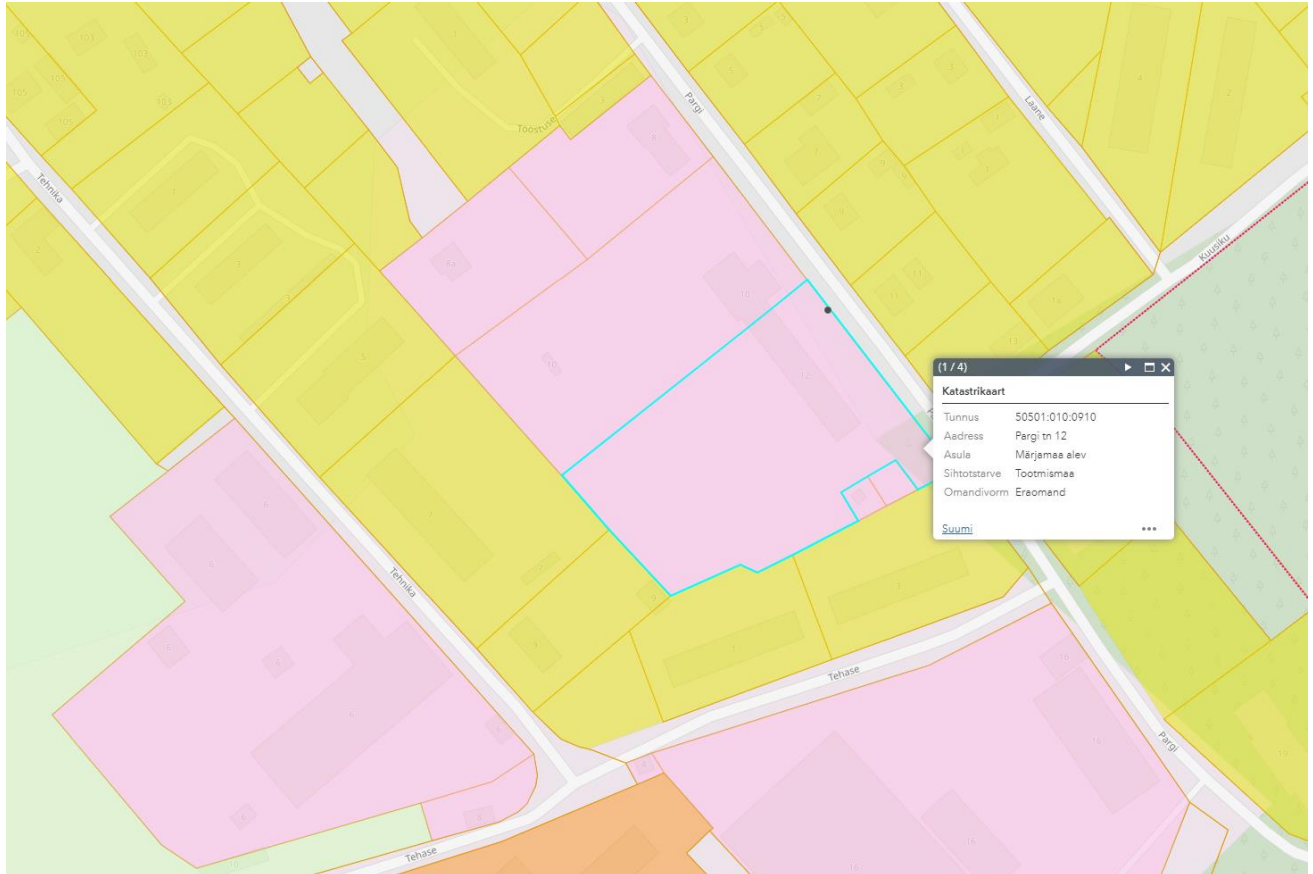


Joonis 1. Märjamaa alevi üldplaneeringu maakasutuse joonis 5

Üldplaneeringu detailplaneeringuid vajavate alade joonis 7 järgi Pargi tn 12 detailplaneeringut vajavate alade hulgas pole, kuid kuna Märjamaa alevis pole tootmishoonete osas tootmismaal kehtestatud üldiseid ehitustingimusi, siis on detailplaneeringu koostamine kohustuslik.



Joonis 2. Märjamaa alevi üldplaneeringu detailplaneeringuid vajavate alade joonis 7



Joonis 3. Uue kehtestatava Märjamaa üldplaneeringu eskiisi eelnõu väljavõte Pergi tn 12 osas

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 (mitmed neist ei kohaldu hetkel antud DP-ga):

- 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:

Krundi kasutamise sihtotstarve	tootismaa
Hoonete ¹ suurim ehitisealune pind ² krundi pindalast	Kuni 15%. Hetkel 471 m ² kokku 7313 m ² -st ehk 6,44%. Olemasoleva töökoda-ladu laiendamine 562,20 m ² -ni ning uue 453 m ² ehitusaluse pinnaga PVC-halli rajamine eesmärgiga kasutada seda hoovil oleva tehnika garaažina. Kokku kasvab ehitusalane pind 1015,6 m ² ehk 13,89%-ni.
Hoonete suurim lubatud korruselisus	Kuni 2 korrust
Hoonestusala minimaalne kaugus krundi piirist	Vastavalt tuleohutusseadusele
Hoonete suurim lubatud arv krundi kohta	3
Põhihoone maksimaalne lubatud kõrgus	mitte kõrgem kui Pargi tn 10 tootmishoone.
PVC-halli maksimaalne lubatud kõrgus	kuni 8 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. Tehase tn 1 ja 3 ning Tehnika tn 7 ja 9 kinnistu piirile Pargi tn 12 kinnistule planeerida igihaljas kõrghaljastus. Haljastusala näidata planeeringus.
Hoonete arhitektuurilised, ehituslikud ja kujunduslikud tingimused	Ei kohaldu. Vältida kõrgläike materjale ning eelistada keskkonda sobituvaid toone.
Parkimine	Krundipõhiselt, vastavalt kehtivale parkimismormatiivile.
Veevarustus, kanalisatsioon	Ei kohaldu.
Elektrivarustus	Ei kohaldu.
Küte	Ei kohaldu.
Sademevesi	Lahendada planeeringuga. Naaberkinnistutele on sademevee juhtimine keelatud.
Tuletõrjevési	Lahendada planeeringuga vastavalt kehtivatele nõuetele. Lähim olemasolev tuletõrjehüdrant asub Tehase ning Pargi tänav L2 ristumise kohal.
Haljastatav / looduslikuna säiliv osa krundi pindalast	10%
Sõidutee teekatendi minimaalne laius	Ei kohaldu.
Juurdepäas planeeritavale alale	Ei muutu.

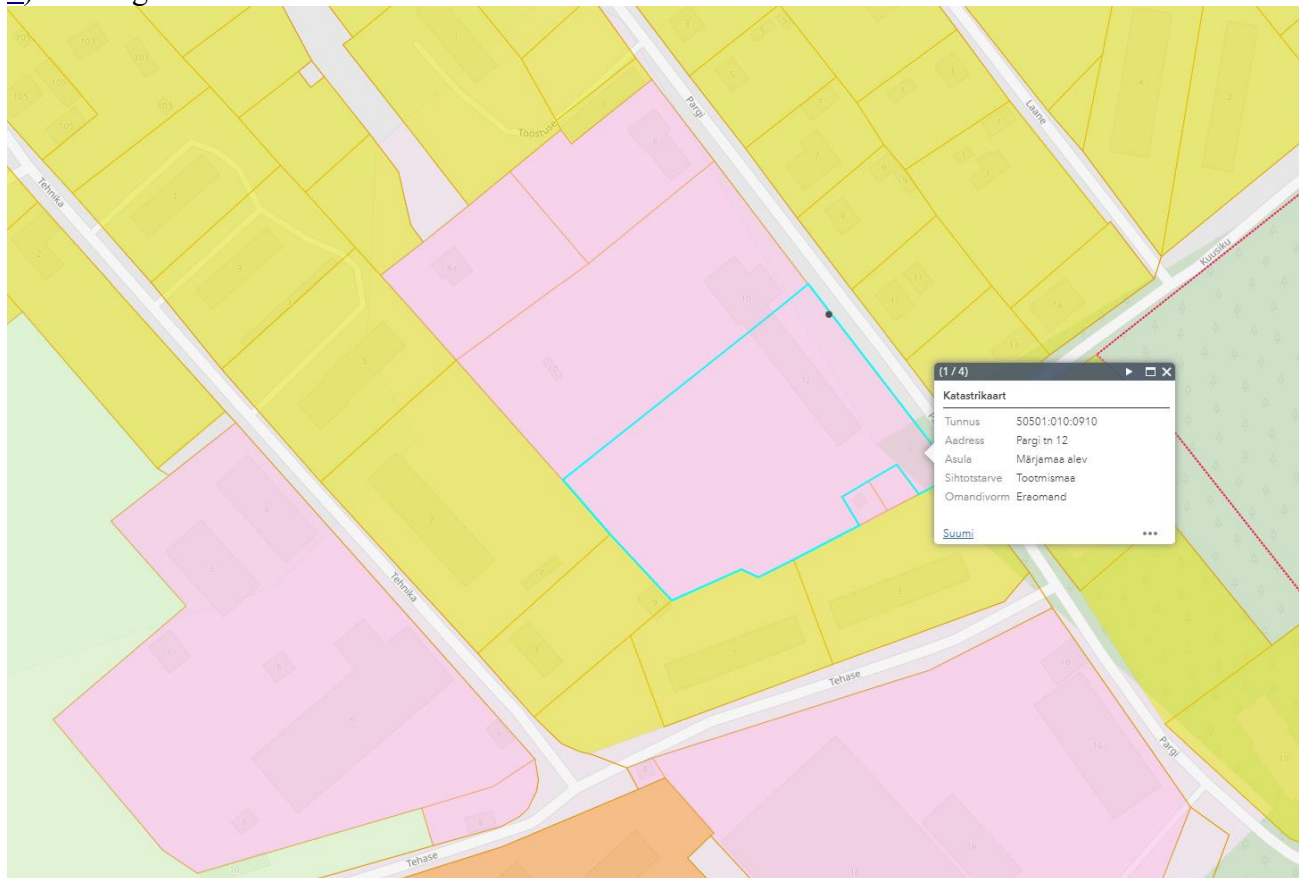
¹ Nii ehitusloakohustuslikud kui ka ehitusloakohustuseta hooned.

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

3. Planeeritav ala ja kontaktvöönd

Planeeritava ala pindala on ca 7313 m², planeeritava ala hulka lisada Pargi tn 12 juurdelõige. Kontaktvööndina tuleb käsitleda planeeritava ala lähiümbrust.

Uue koostatava Märjamaa valla üldplaneeringu eskiisis (sh ideekorjekaartil <https://elle.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=fcf1856c9a0a4a7e9cab5c576e645a49>) on Pargi tn 12 sihtotstarbeks määratud tootismaa.



Joonis 3. Uue kehtestatava Märjamaa üldplaneeringu eskiisi eelnõu väljavõte Pargi tn 12 osas

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 ³ 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, analüüsi, 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](#)“. Menetlusedokumentide kausta komplekteerib Märjamaa Vallavalitsus.

³ 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.

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 või USB mälu pulgal. CD plaat / USB mälu pulk tuleb kotta kahe identse paber kandja eksemplari koosseisu.

Detailplaneeringu avalikustamine toimub vastavalt planeerimisseaduses sätestatud korrale. Detailplaneering esitatakse Märjamaa Vallavalitsusele ühes eksemplaris paber kandjal tehnovõrkude valdajate tingimustega ning digitaalselt riigiasustustega kooskõlastamiseks, vastuvõtmiseks ja avalikule väljapanekule suunamiseks (doc ja pdf vormingus). Detailplaneering avalikustatakse vastavalt planeerimisseadusele.