Märjamaa Vallavalitsuse 11.12.2024
korralduse nr 2-1.1/611 lisa

Lähteseisukohad Männiku tn 2 ja Pärnu mnt 13a detailplaneeringu koostamiseks ja vormistamiseks

1. Lähteseisukohtade koostamise alus

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. Vangelis Vara OÜ esitas 28.10.2022 avalduse (dokumendiregistris nr 7-1.3/3863) detailplaneeringu algatamiseks.
Planeeritava ala pindala on ca 17 401 m² ning hõlmab Männiku tn 2 ja Pärnu mnt 13a kinnistuid. Detailplaneeringu eesmärk on katastriüksuste jagamine, ehitusõiguse määramine elamute ja neid teenindavate abihoonete püstitamiseks. Lisaks antakse detailplaneeringuga lahendus planeeringuala juurdepääsule, liikluskorraldusele, parkimiskorraldusele, haljastusele, heakorrale, ja tehnovõrkudega varustamisele.
Lähteseisukohad koostasid Märjamaa Vallavalitsuse planeerimiskomisjoni liikmed. Detailplaneering kehtestatakse vastavalt planeerimisseadusele.
Vajadusel täpsustab vallavalitsus lähteseisukohti protsessi kestel.

2. Olemasolev olukord

2.1. Asukoht

Detailplaneeringu alasse jäävad katastriüksused on järgmised:

- Männiku tn 2, Märjamaa alev, Märjamaa vald, Raplamaa (KÜ tunnus: 50501:002:1110), sihtotstarve tootmismaa 100%;
- Pärnu mnt 13a, Märjamaa alev, Märjamaa vald, Raplamaa (KÜ tunnus: 50501:002:1120), sihtotstarve tootmismaa 100%.

Detailplaneeringu ala naabruses on üks ärimaa ja ülejäänud elamumaad.

2.2 Hoonestus ja haljastus

Detailplaneeringu alal on kinnistud hoonestamata.

Nõmme tänava ääres on osaliselt kõrghaljastus.

3. Kehtivad planeeringud ja muud alusmaterjalid

Arvestades planeeritava ala paiknemist ei ole tootmismaa sihtotstarve antud alal otstarbekas. Kehtiva Märjamaa alevi üldplaneeringu järgi on detailplaneeringu ala tootmismaa. Detailplaneeringuga tehakse ettepanek Märjamaa alevi üldplaneeringu muutmiseks. Märjamaa alevi üldplaneeringu järgi on tegemist toomismaaga (joonis 1).

Märjamaa valla koostamisel oleva üldplaneeringu kohaselt on tegemist elamualaga.

Rapla maakonna planeeringu kohaselt on Märjamaa alevi näol tegemist piirkondliku keskusega ning linnalise asustusel alaga.



Joonis 1. Märjamaa alevi üldplaneeringu maakasutuse joonis 5.

- Märjamaa alevi üldplaneering, mis on kehtestatud Märjamaa Alevivolikogu 19.12.2000 a. määrusega nr 13;
- Koostatav Märjamaa valla üldplaneering (planeeringud peavad olema omavahel kooskõlas);
- Planeerimisseadus;
- Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“;
- ja muud asjakohased õigusaktid, standardid.

4. Uuringud ja mõõdistused

4.1 Keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkuse eelhinnang

Planeeritava maa-ala kohta on koostatud keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) eelhinnang, kus on analüüsitud järgmisi võimalikke planeeringualaga seotud keskkonnamõjusid: pinnas, maa- ja loodusvarade kasutamine, jäätmeteke, põhja- ja pinnavesi, õhk, valgus, müra ja vibratsioon, soojus, kiirgus, lõhn. Koostaja LEMMA OÜ (reg nr 11453673).

Keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkust hinnati KeHJS § 33 lõigete 3–5 alusel koostatud eelhinnangus. Arvestades kavandatud tegevuse mahtu, iseloomu ja paiknemist ei saa eeldada detailplaneeringu elluviimise ja sihipärase kasutamisega seonduvat olulist keskkonnamõju. Keskkonnamõju strateegilise hindamise läbiviimine ei ole seega käesoleva eelhinnangu alusel vajalik järgnevatel põhjustel:

1) detailplaneeringu realiseerimisega kaasnevana ei saa eeldada tegevusi, millega kaasneks keskkonnaseisundi olulist kahjustumist, näiteks negatiivset mõju hüdrogeoloogilistele tingimustele ja veerežiimile;

2) lähtudes planeeringuala ja selle lähiümbruse keskkonnatingimustest ja maakasutusest, ei ole ette näha DP realiseerimisel kavandatud mahus antud asukohas muud olulist negatiivset keskkonnamõju;

3) planeeringualal ei paikne kaitsealuseid looduse üksikobjekte ja kaitsealasid, Natura 2000 võrgustiku alasid, mida planeeringuga kavandatav tegevus võib mõjutada;

4) detailplaneeringuga kavandatav tegevus ei kahjusta kultuuripärandit, inimese tervist, heaolu ega vara. Planeeritava tegevusega ei kaasne liikluskoormuse ja müratasemesuurenemist;

5) planeeritava tegevusega ei kaasne olulisel määral soojuse, kiirguse, valgusreostuse ega inimese lõhnataju ületava ebameeldiva lõhnahäiringu teket.

Detailplaneeringu koostamisel tuleb välja selgitada pinnase vastavus elamumaa normidele lähtudes keskkonnaministri 28.06.2019 määrusele nr 26 „Ohtlike ainete sisalduse piirväärtused pinnases“.

Kui tootmiskompleksi lammutuse käigus ei ole pinnase seisundit välja selgitatud, siis tuleb reostusuuring teostada detailplaneeringu koostamise raames. Terviseohutuse huvides peab elamumaana kasutusele võetava ala pinnas vastama elamumaa normidele.

4.2. Mõõdistused

Detailplaneeringu aluseks on vaja koostada geodeetiline alusplaan 1:500.

5. Seisukohad planeeringu lahenduse osas

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:

Krundi kasutamise sihtotstarve	elamumaa
Elamumaa krundi minimaalne suurus	1200 m^2
Transpordimaa krundi minimaalne suurus	Lahendada planeeringuga vastavalt kehtivatele nõuetele. Jalgtee planeerida piki Männiku tänavat kuni Pärnu maanteeni ja Nõmme tänavale.
Hoonete[1] suurim ehitisealune pind[2] krundi pindalast	Kuni 30%
Elamu ja korterelamu lubatud korruselisus	Kuni 2 korrust
Abihoone lubatud korruselisus	1 korrus
Hoonestusala minimaalne kaugus krundi piirist	4 m
Hoonete suurim lubatud arv krundi kohta	Kortermajaga krundi kuni 2 ja üksikelamuga kuni 3
Põhihoone maksimaalne lubatud kõrgus	9 m
Abihoone maksimaalne lubatud kõrgus	5 m
Piirded	Läbipaistmatute piirdeaedade maksimaalne kõrgus on 1,1m. Eelistatud on nn roheliste läbipaistvate piirdeaedade rajamine, kuid mitte kõrgem kui 1,5 m.

[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 lähi piirkonna hoonestust.
Parkimine	Lahendada krundi siseselt vastavalt kehtivatele normidele, hoone kontseptsioonile ning reaalsele vajadusele.
Veevarustus, kanalisatsioon	Liitumine ÜVK- ga vastavalt AS Matsalu Veevärk tehnilistele tingimustele.
Elektrivarustus	Liitumine vastavalt Elektrilevi OÜ tehnilistele tingimustele.
Küte	Lahendada planeeringuga. Lubatud on lokaalsed küttelahendused.
Sademevesi	Lahendada planeeringuga. Moodustatavatele naaberkruntidele ning naaberkinnistutele on sademevee juhtimine keelatud. Soovitatav on sademevett lokaalselt immutada ja koguda haljastuse kastmiseks kasutamiseks.
Tuletõrjevesi	Lahendada planeeringuga vastavalt kehtivatele nõuetele. Lähim olemasolev tuletõrjehüdrant Nõmme tn ja Männiku tn ristis.
Jäätmekäitlus	Vastavalt Märjamaa valla jäätmehoolduseeskirjale. Soovitavalt igal krundil oma jäätmemaja rajatisena.
Haljastatav / looduslikuna säiliv osa krundi pindalast	Vähemalt 20%. Jätta alles niipalju Nõmme tn äärset kõrghaljastust kui võimalik ning planeerida Nõmme tn äärde ka uut kõrghaljastust.
Avaliku kasutusega ala[3]	Näha ette ala avalikuks kasutamiseks
Sõidutee teekatendi minimaalne laius	5 m

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

Tänavavalgustus	Nõuetekohane tänavalgustus transpordimaale ja kõnnitee äärde.
Juurdepääs planeeritavale alale	Juurdepääs kortermajadele on planeeritud Männiku tänavalt ja üksikelamutele Nõmme teelt. Arvestada vaegliikujate ligipääsetuvase tagamisega.

6. Koostamise protsess

Detailplaneeringu koostamise korraldaja on Märjamaa Vallavalitsus.
Detailplaneeringu algatab ja kehtestab Märjamaa Vallavolikogu.
Detailplaneering esitatakse Märjamaa Vallavalitsusele kehtestamiseks digitaalselt.
Halduslepingud sõlmitakse enne kehtestamist.
Detailplaneering peab kehtestamiseks esitamisel vastama riigihalduse ministri 17.10.2019 määrusele nr 50 “Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“.

7. 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 asutused
Päästeamet	Regionaal- ja põllumajandusministeerium
	AS Matsalu Veevärk (ühisvee- ja kanalisatsioonirajatised)
	Elektrilevi OÜ (elektrirajatised ja nende kaitsevöönd)
	Telia Eesti AS (sidevõrk).

Kaasatavate kinnisasjade esialgne nimekiri:

Männiku tn 7, Märjamaa alev, Märjamaa vald, Rapla maakond
Nõmme tn 32, Märjamaa alev, Märjamaa vald, Rapla maakond
Pärnu mnt 7, Märjamaa alev, Märjamaa vald, Rapla maakond
Nõmme tn 28, Märjamaa alev, Märjamaa vald, Rapla maakond
Nõmme tn 30, Märjamaa alev, Märjamaa vald, Rapla maakond
Nõmme tn 34, Märjamaa alev, Märjamaa vald, Rapla maakond
Nõmme tn 38, Märjamaa alev, Märjamaa vald, Rapla maakond
Nõmme tn 36, Märjamaa alev, Märjamaa vald, Rapla maakond
Männiku tn 7, Märjamaa alev, Märjamaa vald, Rapla maakond
Pärnu mnt 7, Märjamaa alev, Märjamaa vald, Rapla maakond
Männiku tn 5, Märjamaa alev, Märjamaa vald, Rapla maakond
Pärnu mnt 7, Märjamaa alev, Märjamaa vald, Rapla maakond
Pärnu mnt 7, Märjamaa alev, Märjamaa vald, Rapla maakond
Pärnu mnt 9, Märjamaa alev, Märjamaa vald, Rapla maakond
Pärnu mnt 9, Märjamaa alev, Märjamaa vald, Rapla maakond
Pärnu mnt 7, Märjamaa alev, Märjamaa vald, Rapla maakond
Pärnu mnt 15, Märjamaa alev, Märjamaa vald, Rapla maakond
Pärnu mnt 15, Märjamaa alev, Märjamaa vald, Rapla maakond
Pärnu mnt 13, Märjamaa alev, Märjamaa vald, Rapla maakond
Pärnu mnt 13, Märjamaa alev, Märjamaa vald, Rapla maakond
Männiku tn 3, Märjamaa alev, Märjamaa vald, Rapla maakond
Liiva tn 5, Märjamaa alev, Märjamaa vald, Rapla maakond
Pärnu mnt 11, Märjamaa alev, Märjamaa vald, Rapla maakond

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.

8. Planeeritav 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	2023 august
Halduslepingu sõlmimine (PlanS § 130)	2024 oktoober
Lähteseisukohtade kohta ettepanekute küsimine koostöö tegijatelt ja kaasatavatelt ning täiendatud lähteseisukohtade avalikustamine kodulehel	2024 oktoober - november
Detailplaneeringu avalikust väljapanekust ning avalikust arutelust etteteatamine	2025 jaanuar - veebruar
Detailplaneeringu eelnõu (eskiisi) avalik väljapanek ning avalik arutelu	2025 veebruar
Detailplaneeringu eelnõu täiendamine vastavalt eskiislahenduse avalikustamise tulemustele.	2025 märts – aprill
Detailplaneeringu kooskõlastamine, arvamuste küsimine	2025 mai – juuli
Detailplaneeringu täiendamine vastavalt kooskõlastustele ja arvamuste avaldamisele tulemustele.	2025 august - september
Detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikust väljapanekust teatamine.	2025 oktoober
Detailplaneeringu avaliku väljapaneku ja avaliku väljapaneku tulemuste avaliku arutelu[4] korraldamine	2025 november - detsember
Detailplaneeringu täiendamine vastavalt avaliku väljapaneku ja avaliku arutelu tulemustele.	2026 jaanuar
Detailplaneeringu esitamine heakskiitmiseks Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumile, vajadusel vaiete lahendamine.	2026 veebruar - märts
Detailplaneeringu kehtestamine ja sellest teatamine	2026 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.