MÄRJAMAA VALLAS MÄRJAMAA ALEVIS

TOOMINGA TN 1 MAAÜKSUSE JA SELLE LÄHIÜMBRUSE

DETAILPLANEERINGU LÄHTESEISUKOHAD

1. PÕHJENDUS

Märjamaa vallavalitsuse algatas eraisiku avalduse alusel detailplaneeringu Märjamaa vallas Märjamaa alevis Toominga tn 1 katastriüksuse ning selle lähiümbruse maa-alale eesmärgiga jagada kinnistu kolmeks elamumaa krundiks, lahendada ehitusõigused ning juurdepääsude ja tehnovõrkude paiknemine.

2. LÄHTEMATERJAL

2.1 Olemasolev maakasutus. Toominga tn 1 katastriüksus suurusega 18720 m^2 ja katastritunnusega 50401:001:1293. Maaüksuse sihtotstarve on 100% maatulundusmaa.

2.2 Geodeetiline alusplaan. Detailplaneeringu koostamise aluseks on vajalik maa-ala digitaalne mõõdistamine M 1:500 ja teostusjoonised trasside kulgemise kohta.

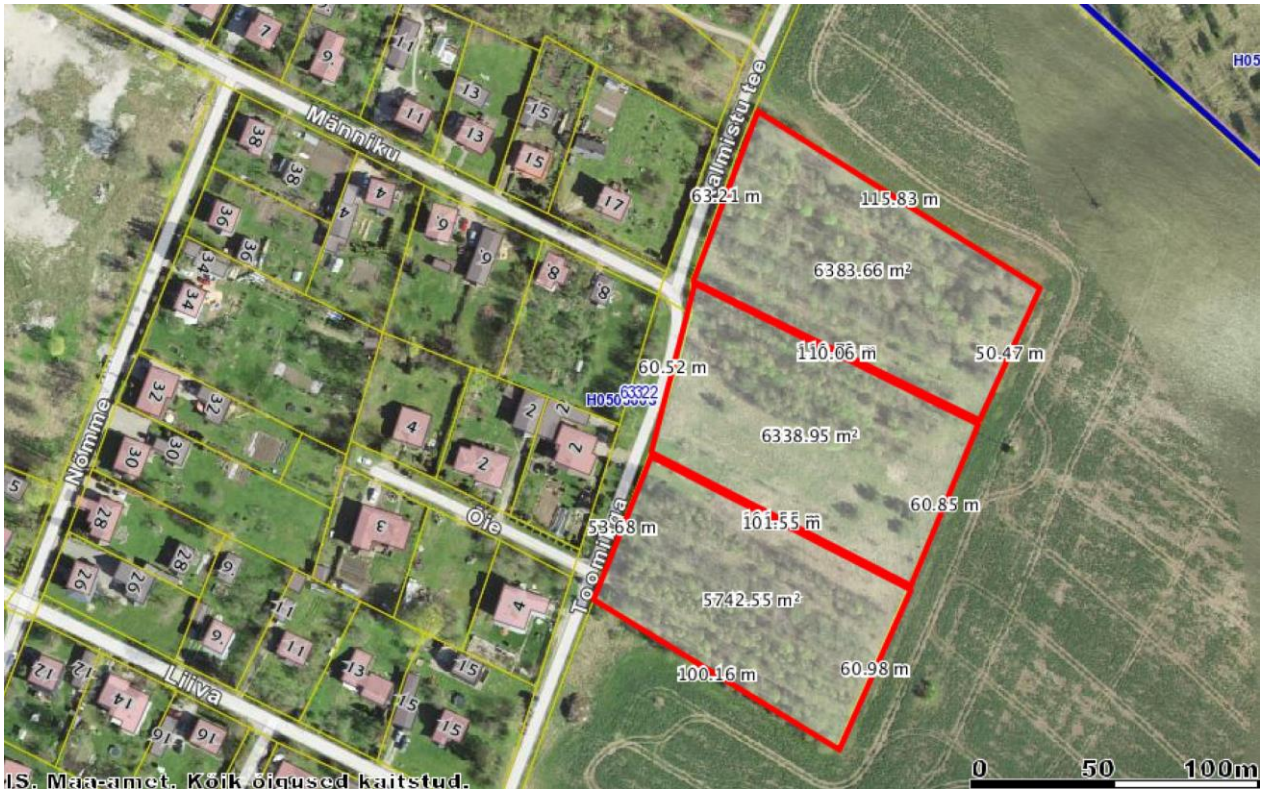
2.3 Planeerimisalane alusmaterjal: Märjamaa alevi üldplaneering, mis on kehtestatud Märjamaa Alevivolikogu 19.12.2000 a. määrusega nr 13;



Väljavõte maa-ameti kaardirakenduses

Planeeritav ala jääb tiheasustusala äärealale, kus väga konkreetse piiri tihedalt moodustunud hoonestuse vahele tõmbavad olemasolevad tänavad. Toominga tn 1 ja selle piirkond läheb vaikselt üle suurtemate ja rohkem hajali asutatud kinnistutele, et pakkuda ka suuremat privaatsust alevi

äärealadel elavatele inimestele. Arvestades tänapäevast ühiskonda, eelistatakse just linnalähedasemaid elukohti olles samal ajal privaatselt suurematel kinnistutel.



Planeeringulahenduse eskiis

3. EHITUSLIKUD JA ARHITEKTUURSED NÕUDED

Planeeringulahenduse koostamisel juhinduda Märjamaa alevi üldplaneeringuga sätestatud põhimõtetest. Luua tingimused piirkonnas hästiorganiseeritud terviku kujundamiseks. Väliruumi organiseerimisel ja kujundamisel tuleb võtta eesmärgiks anda hoonetega visuaalselt ühendatud lahendus, mis harmoneerub ümbruskonnaga.

Detailplaneeringuga lahendada või määrata:

3.1 Maa-ala kruntideks jagamine ja uutele kruntidele aadresside ettepanekute tegemine. Elamukrundi ehitusõigus (krundi kasutamise sihtotstarve, hoonete suurim lubatud arv krundil, hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala).

3.2 Ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine (korruselisus, hoonete suurim lubatud kõrgus, viimistlusmaterjalid, katusekalded; mitte kasutada imiteerivaid materjale ja ümarpalki välisviimistlusena).

3.3 Hoonestusala, see tähendab krundi osa, kuhu võib rajada krundi ehitusõigusega lubatud hooned, piiritlemine. Säilitamaks privaatsust ja olemasolevat haljastust ning arvestades Männiku tn 8 puurkaevu sanitaarkaitseala ulatust, määrata hoonestusala paiknemine tänavast ca 15-20 meetri kaugusele. Hoonestusalade kaugus naaberkruntide piiridest ca 10 meetri kaugusele.

3.4 Planeeringuga lahendada liikluskorraldus ja juurdepääsud kõigile planeeritavatele kruntidele.
3.5 Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine. Lubatud hoonestusalad on määratud eesmärgiga tekitada kompaktsed haljasvööndid planeeritavatele kruntidele. Kruntidel tuleb maksimaalselt säilitada olemasolevat väärtuslikku haljastust ning lisaks kavandada täiendav kõrg- ja madalhaljastus. Kõrghaljastust mitte istutada lähemale kui 5 meetrit hoonetest; Säilitada maksimaalselt olemasolev kõrghaljastus ning hinnata vajadusel naaberkinnistutelt ulatuva kõrghaljastuse kärpimise või raie vajadust. Olemasoleva kõrghaljastuse juurestiku kaitsealaks planeerida vähemalt 2,5 meetrit. Ehitusalasse jäävate puude raie kooskõlastada Märjamaa valla keskkonnaspetsialistiga.
3.6 Sadevete lahendamine.
3.7 Piirete lahendus.
3.8 Kujade määramine.
3.9 Tehnovõrkude ja rajatiste asukoha määramine.
3.10 Servituutide vajaduse määramine.
3.11 Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine.
3.12 Muude seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevate kinnisomandi kitsenduste ulatuse määramine planeeritaval maa-ala.

INSENERVÕRGUD JA TEED

Detailplaneeringu plaanil kajastada kõiki teadaolevaid maa-aluseid trasse. Detailplaneeringus määrata maa-aluste kommunikatsioonide asukohad ja väljaehitamise põhimõtted:

3.13 Veevarustus: lahendada tsentraalse veevarustuse baasil (tehnilised tingimused väljastab ja lahenduse kooskõlastab AS Matsalu Veevärk).
3.14 Kanalisatsioon lahendada tsentraalse kanalisatsiooni baasil (tehnilised tingimused väljastab ja kooskõlastab AS Matsalu Veevärk).
3.15 Sadevesi.
3.16 Liitumine elektrivõrguga (tehnilised tingimused väljastab ja lahenduse kooskõlastab Elektrilevi OÜ).
3.17 Teed ja tänavad: juurdepääsud Toominga tänav ja Kalmistu tee.

4. DETAILPLANEERINGU KOOSSEIS JA VORMISTAMINE

Detailplaneeringu koostamisel juhinduda Rahandusministeeriumi soovitatud metoodikatest. Planeering vormistada vastavalt riigihalduse ministri 17.10.2019 määrusele nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“.

Lisa 1 Jooniste digitaalsete kihtide üldine info ja planeeringulahenduse kehtestatud kihtide nimekiri
Lisa 2 Planeeringulahenduse kehtestatud kihtide tehniline kirjeldus

Joonised vormistada aktuaalsel L-Est 97 koordinaatsüsteemis digitaalselt mõõdistatud geodeetilisel alusplaanil mõõtkavas M 1:500.

4.1 Planeeringulahendus

Planeeringu kaust peab sisaldama järgmiseid dokumente:

1) tiitelleht, millele kanda detailplaneeringu nimi vastavalt detailplaneeringu algatamise korraldusele, töö number, planeerija ja tellija või asjast huvitatud isiku nimi, planeerija ja tellija või asjast huvitatud isiku postiaadress, telefon ja elektronposti aadress;
2) sisukord, milles tuleb anda seletuskirja ja kõikide kausta koosseisus olevate muude materjalide ning kaartide nimetused koos viitega lehekülje numbrile;
3) seletuskiri;
4) kooskõlastuste koondtabel eraldi lehel, sh kooskõlastuse andnud asutuste/omanike nimekiri ning kooskõlastuse kuupäev;
5) joonised (asukoha skeem; olemasolev olukord e. tugiplaan; põhijoonis; tehnovõrkude joonis; planeeringulahendust illustreeriv joonis, vajadusel haljastuse ja vertikaalplaneerimise joonis).
6) Planeeringuala piirifail .txt dokumendina x ja y koordinaatides registrisse kandmiseks.

5. DETAILPLANEERINGU ESITAMINE

Detailplaneering esitada ühes eksemplaris paberkandjal ning digitaalselt dwg ja pdf formaadis. Detailplaneeringu kehtestab Märjamaa Vallavalitsus.

Lähteseisukohad koostas: Triinu Lepa

Planeerimise ja maakorralduse spetsialist