



MÄRJAMAA VALLAVOLIKOGU

OTSUS

Märjamaa

16. november 2010 nr 82

Märjamaa vallas Sulu külas Kulliaasa kinnistu detailplaneeringu koostamise algatamine

Märjamaa vallas Sulu külas Kulliaasa kinnistule (katastritunnus 50404:002:1200) on püstitatud ehitis (saun) ja maa sisse kaevatud betoneeritud rajatis (bassein), mille kohta Märjamaa Vallavalitsuses ja riiklikus ehitisregistris puudub ehitusseaduse § 12 lg 2 sätestatud nõuetele vastav dokumentatsioon (korraldus, ehitusluba või kirjalik nõusolek). Riiklikus ehitisregistris on Kulliaasa kinnistule registreeritud elamu, küün ja saun. Uus saun on ehitatud varem kinnistul asunud sauna asemele, kuid on sellest märgatavamalt suurem (vana saun oli ehitusaluse pinnaga 12 m², uue sauna ehitusalune pind on 67,71 m²). Kinnistul asub 2 õuema-ala, üks elamu ja teine saun ümber. Saun ja bassein asuvad õuema-alal. Saun on püstitatud Sulu hoiualale 6,6 m kaugusele Vigala jõest ja bassein 4,2 m kaugusele Vigala jõest. Vigala jõe veekaitse- ja ehituskeeluvööndisse ehitatud saun ja bassein on omavolilised ebaseaduslikud ehitised.

Märjamaa Vallavalitsusele on kinnistu omanik Toomas Kirsipuu esitanud 12.10.2010 avalduse (nr 7-1.3/2489) algatada Kulliaasa kinnistut (katastritunnus 50404:002:1200, kasutusotstarve maatulundusmaa, suurus 12,9 ha) hõlmav detailplaneering eesmärgiga määrata kinnistul hoonestusala ja vähendada ehituskeeluvööndit ning seadustada olemasolev ehitis (saun) ja rajatis (bassein). Esitatud detailplaneeringu algatamise ettepanek on üldplaneeringut muutev.

Kulliaasa kinnistule kehtivad alljärgnevad piirangud ja kitsendused: maaparandushoiuala, Sulu hoiuala, Vigala jõe kalda ehituskeeluvöönd (50 m), piiranguvöönd (100 m) ja veekaitsevöönd (10 m) ning maaparandushoiuala.

Looduskaitseaduse (edaspidi LkS) §14 lõige 1 alusel ei või hoiualal ilma valitseja (Keskkonnaamet) nõusolekuta muuta kõlvikute piire ega sihtotstarvet, anda nõusolekut väikeehitise ehitamiseks, anda projekteerimistingimusi ega ehitusluba. LkS §38 lõige 1 punkt 4 alusel on üle 25 ruutkilomeetri suuruse valgalaga jõe kalda ehituskeeluvöönd 50 m.

Märjamaa valla üldplaneeringu järgselt asub kinnistu Sulu-Konuverre puhkealal, kus võiks vähendada ehituskeeluala 20 meetrini, kuid muudatused taotletakse igal konkreetsel juhul eraldi. LkS § 34 kohaselt on ranna kaitse eesmärk rannal asuvate looduskoosluste säilitamine, inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine, ranna eripära arvestava asustuse suunamine ning seal vaba liikumise ja juurdepääsu tagamine. Detailplaneeringu eesmärk ei ole vastuolus eelnimetatud sättega.

Vastavalt LkS § 40 lg 1 ranna ja kalda ehituskeeluvööndit võib suurendada või vähendada, arvestades ranna või kalda kaitse eesmarke ning lähtudes taimestikust, reljeefist, kõlvikute ja kinnisasjade piiridest, olemasolevast teede- ja tehnovõrgust ning väljakujunenud asustusest. Vastavalt LkS § 40 lg 3, lg 4 punkt 2 ranna ja kalda ehituskeeluvööndi vähendamine võib toimuda keskkonnaministri nõusolekul, ehituskeeluvööndi vähendamiseks esitab kohalik omavalitsus keskkonnaministrile taotluse ja planeerimisseaduse kohaselt kehtestatud üldplaneeringu muutmise ettepanekut sisaldava vastuvõetud detailplaneeringu. Vastavalt LkS §

40 lg 5 keskkonnaminister hindab ehituskeeluvööndi vähendamise vastavust ranna või kalda kaitse eesmärgile ja LkS § 40 lg 1 sätestatule.

Detailplaneeringute menetlemisel on kohalik omavalitsus kohustatud jälgima planeerimisseaduse eesmärgi (edaspidi PlanS). Vastavalt PlanS § 1 lg 2 ja 3, et tagada võimalikult paljude ühiskonnaliikmete vajadusi ja huvisid arvestavaid tingimusi säästva ja tasakaalustatud ruumilise arengu kujundamiseks, ruumiliseks planeerimiseks, maakasutuseks ning ehitamiseks. Säästev areng on sotsiaal-, majandus- ja keskkonnavaldkonna pikaajaline sidus ja kooskõlaline arendamine, mille eesmärgiks on inimestele kõrge elukvaliteedi ning turvalise ja puhta elukeskkonna tagamine täna ja tulevikus.

Kehtiv õigus annab planeerimismenetluses haldusorganile ulatusliku kaalutlusruumi ning ei sätesta detailselt valikukriteeriume. Sama kehtib ka haldusorgani tegevuse kohta planeeringu koostamise algatamisel. Detailplaneeringu koostamise algatamine, kui selle aluseks on isiku poolt esitatud vastav avaldus, on haldusmenetlus, mille tulemusena haldusorgan otsustab planeeringu algatamise või algatamisest keeldumise.

Vastavalt keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi KHKS) §6 lg 2-4 ja § 33 lg 2 ja 3 tuleb üldplaneeringut muutva detailplaneeringu elluviimisega kaasnevat keskkonnamõju hinnata ning kaaluda Keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) algatamist või mittealgatamist. Otsus peab olema kaalutletud ja põhjendatud.

Lähtudes ülaltoodud asjaoludest, võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lõike 1, planeerimisseaduse § 1 lõiked 2 ja 3, § 4 lg 2 punkti 2, § 10 lõike 5, looduskaitse seaduse § 40 lõike 4, keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse §6 lõiked 2-4, § 33 lõike 2 ja 3, Märjamaa valla põhimääruse § 82 lõike 2 ning Märjamaa valla üldplaneeringu (Märjamaa Vallavolikogu 20.06.2002 määrus nr 11) Märjamaa Vallavolikogu

o t s u s t a b:

1. Algatada Märjamaa vallas Sulu külas Kulliaasa kinnistu detailplaneeringu koostamine. Planeeritava ala suurus on 12,9 ha. Detailplaneeringu eesmärk on määrata kinnistul hoonestusala ja vähendada ehituskeeluvööndit. Planeeringuga määratakse ehitusõiguse ulatus ning keskkonnakaitse abinõud ja selgitatakse välja hoonestustingimused.
2. Kinnitada Märjamaa vallas Sulu külas Kulliaasa kinnistu detailplaneeringu lähteülesanne vastavalt lisale.
3. Mitte algatada Märjamaa vallas Sulu külas Kulliaasa kinnistu detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilist hindamist järgmistel kaalutlustel:
 - 3.1. detailplaneeringuga ei kavandata KHKS § 6 lg 1 ega § 33 lg 1 p 1 nimetatud tegevusi;
 - 3.2. detailplaneeringu ala asub Sulu hoiualal, planeeringu elluviimine ei avalda olulist mõju Natura 2000 võrgustiku alale;
 - 3.3. detailplaneeringuga kavandatav tegevus ei avalda olulist negatiivset mõju naaberkinnistutele;
 - 3.4. detailplaneeringu alal on varem toimunud ehitustegevus;
 - 3.5. ehitised asuvad õuemaalal;
 - 3.6. detailplaneeringuga ei kavandata tootmistegevust ega olulise keskkonnamõjuga ehitustegevust, millega kaasneks keskkonnaseisundi kahjustamist, sh vee, pinnase, õhu saastamist;
 - 3.7. kui ehitusprojekti koostamisel ja ehitiste püstitamisel järgitakse detailplaneeringuga seatud tingimusi ja õigusaktide nõudeid, ei kaasne detailplaneeringu ellurakendamisega tõenäoliselt olulist negatiivset keskkonnamõju.
4. Detailplaneeringu koostamise korraldaja on Märjamaa Vallavalitsus (Tehnika 11; 78304 Märjamaa alev).
5. Detailplaneeringu kehtestab Märjamaa Vallavolikogu (Tehnika 11; 78304 Märjamaa alev).

6. Märjamaa Vallavalitsusel korraldada keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise otsuse avaldamine 14 päeva jooksul otsuse tegemisest arvates ametlikus väljaandes Ametlikud Teadaanded, Märjamaa valla kodulehel www.marjamaa.ee, ajalehes Märjamaa Nädalaleht ja maakonnalehes Nädaline. Otsuse ära kiri edastada Keskkonnaameti Harju-Järva-Rapla regioonile (Tallinna mnt 14, pk 5; 79513 Rapla).
7. Märjamaa Vallavalitsusel korraldada teate avaldamine detailplaneeringu algatamisest Märjamaa valla kodulehel www.marjamaa.ee, ajalehes Märjamaa Nädalaleht ja maakonnalehes Nädaline.
8. Detailplaneeringu algatamise otsuse ära kiri esitada Rapla maavanemale hiljemalt kahe nädala jooksul otsuse tegemise kuupäevast arvestades.
9. Otsust on võimalik vaidlustada 30 päeva jooksul haldusakti teatavakstegemisest, esitades vaide Märjamaa Vallavolikogule haldusmenetluse seaduses sätestatud korras või kaebuse Tallinna Halduskohtuse halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras.
10. Otsus jõustub teatavakstegemisest.

Villu Karu
Volikogu esimees





DETAILPLANEERINGU LÄHTEÜLESANNE

Märjamaa vallas Sulu külas Kulliaasa kinnistu
detailplaneeringu koostamiseks.

Detailplaneeringu algatamise taotleja: Toomas Kirsipuu

Lähteülesanne on kehtiv : 2 a. alates detailplaneeringu algatamise otsuse kuupäevast.

1. LÄHTEÜLESANDE KOOSTAMISE ALUS:

- 1.1 Planeerimisseadus;
- 1.2 Toomas Kirsipuu – detailplaneeringu algatamise avaldus 12.10.2010 nr 7-1.3/2489

2. ARVESTAMISELE KUULUVAD VAREMKOOSTATUD PROJEKTID JA DOKUMENDID:

- 2.1 Eesti Vabariigi seadused (Planeerimisseadus, Ehitusseadus, Looduskaitseadus, Veeseadus jt.);
- 2.2 Üleriigiline planeering Eesti 2010;
- 2.3 Rapla maakonnaplaneering;
- 2.4 Märjamaa valla üldplaneering (OÜ Disarek; kinnitatud Märjamaa Vallavolikogu 20.06.2002 määrusega nr 11);
- 2.5 Märjamaa valla ehitusmäärus (kinnitatud Märjamaa Vallavolikogu 17.06.2003 määrusega nr 36)
- 2.6 Katastriüksuse 50404:002:1200 plaan;

3. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS:

- 3.1 Planeeritava ala suurus: 12,9 ha, sihtotsatarve 100 % maatulusmaa.
Asukoht: Kulliaasa kinnistu asub Märjamaa vallas Sulu külas ning piirneb Vigala jõega.
- 3.2 Riiklikus ehitisregistris on Kulliaasa kinnistule registreeritud elamu, küün ja saun. Uus saun on ehitatud varem kinnistul asunud sauna asemele, kuid on sellest märgatavamalt suurem (vana saun oli ehitusaluse pinnaga 12 m², uue sauna ehitusalune pind on 67,71 m²).
- 3.3 Üldplaneeringu järgne maakasutus: Hajaasustus. Märjamaa valla üldplaneeringu järgselt asub kinnistu Sulu-Konuvere puhkealal, kus võiks vähendada ehituskeeluala 20 meetrini, kuid muudatused taotletakse igal konkreetsel juhul eraldi.

4. DETAILPLANEERINGU EESMÄRK:

- 4.1 Detailplaneeringu eesmärk on määrata kinnistul hoonestusala ja vähendada ehituskeeluvööndit. Planeeringuga määratakse ehitusõiguse ulatus ning keskkonnakaitse abinõud ja selgitatakse välja hoonestustingimused.

5. NÕUDED KOOSTATAVALE DETAILPLANEERINGULE:

- 5.1 Detailplaneering koostada juhindudes Eesti Vabariigi seadustest ning vara ja maaomandit reguleerivatest õigusaktidest.
- 5.2 Mõõdistada topo-geodeetiline alusplaan, kandes sellele kõrghaljastuse, insenervõrgud, teed ja hooned min 30 m ulatuses väljaspool planeeritava ala piire ja olemasolevad kinnistute piirid. Juhul kui juurdepääs avalikule teele asub planeeringualast väljaspool, peab planeeringuala määrama kuni liitumispunktini või avalikule teele juurdepääsuni. Topo-geodeetiline alusplaan vajalik eelkõige hoonestusalale, juurdepääsuteedele ja teistele tehnorajatistele.
- 5.3 Detailplaneeringu põhijoonis õuema-alale vormistada mõõtkavas 1:500. Situatsiooniplaan esitada 1:2000 või 1:5000. Situatsiooniplaanile lisaks esitada kontaktvööndiplaan koos olemasoleva liiklusskeemiga ja planeeringuala asetusega külas.

- 5.4 Planeeringuga määrata krundi hoonestusala, see tähendab krundi osa, kuhu võib rajada krundi ehitusõigusega lubatud hooneid; määrata haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted; kujad; tehnoõrkude ja -rajatiste asukohad; keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks ja servituutide vajadus; kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine; muude seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevate kinnisomandi kitsenduste ulatus planeeritaval maa-alal (vastavalt Planeerimiseseaduse § 9 lõike 2).
- 5.5 Lahendada tehnovarustus. Anda tehnoõrkude ja tehnoarajatiste koondplaan koos uute tehnoõrkudega. Tehnovarustuse planeerimisel lähtuda võrguvaldajate tehnilistest tingimustest, mille taotleb tellija või projekteeija. Kinnistul lahendada veevarustus ja heitvee ärajuhtimine vastavalt kehtivatele õigusaktidele

6. TINGIMUSED KOOSTATAVALE DETAILPLANEERINGULE:

- 6.1 Planeering koostada vastavalt "Soovitused detailplaneeringu koostamiseks" (http://www.siseministerium.ee/public/soov_detailplan.pdf, Keskkonna-ministerium, 2003. a., ja Planeeringute leppemärgid, 2002. a. <http://www.siseministerium.ee/8391>).
- 6.2 Planeeringu seletuskirjas tuua välja põhjendused planeeringulahenduse sobivuse ja otstarbekuse kohta antud keskkonnas.
- 6.3 Anda olemasoleva olukorra iseloomustus. Anda hinnang olemasolevale keskkonnaseisundile. Planeerida võimalikud hoonestusalad kõrghaljastust maksimaalselt säilitades.
- 6.4 Planeeritavad uusehitised peavad oma lahenduselt arvestama Märjamaa valla välja kujunenud arhitektuuri- ja ehitustavadega ning oma välisilmelt vastama piirkonna või lähiümbruskonna eripärale ja kujunduslikule stiilile. Planeeritava uushoonestuse kõrgused määrata elamu puhul max 8,5m ning abihoone puhul max 4,5m maapinnast.
- 6.5 Määrata hoonestuse põhjalikud arhitektuursed nõuded (hoonestuse tüüp, katusekalded, hoonestuse mahuline liigendatus, välisviimistluse materjalid ja värvitoonid).
- 6.6 Planeeringuga lahendada prügikogumine ja äraveo korraldus.

7. DETAILPLANEERINGU KOOSKÕLASTAMINE

- 7.1 Planeeringualal paiknevate tehnoarajatiste ja trasside valdajatega;
- 7.2 Piirinaabritega;
- 7.3 Keskkonnaameti Harju-Järva-Rapla regiooniga
- 7.4 Rapla Maavalitsusega
- 7.5 Põllumajandusameti Rapla Keskusega.
- 7.6 Kooskõlastused võtta võimalusel vastavatele joonistele. Tekstilises osas esitada kooskõlastuste kokkuvõtte, kus näidata millisel joonisel kooskõlastus asub, kooskõlastava instantsi nimi ja kooskõlastuse kuupäev; märkused ning kooskõlastaja ametinimi ja nimi
- 7.7 Märjamaa Vallavolikogul on õigus kooskõlastuste vajadust ja detailplaneeringu lähteülesannet täpsustada ja täiendada detailplaneeringu menetlemise käigus.
- 7.8 Kooskõlastused esitada projekteeija poolt allkirjastatud koondtabelina. Originaalkooskõlastused esitada ühe originaaleksemplari juures, lisaeksemplarides esitada kooskõlastuste mustvalged koopiad.

8. DETAILPLANEERINGU MENETLUS

- 8.1 Planeeringu koosseisus esitada tugiplaan topo-geodeetilisel alusplaanil.
- 8.2 Detailplaneeringu eskiis esitada paber kandjal ühes eksemplaris Märjamaa Vallavalitsusele seisukohavõtuks.
- 8.3 Planeering esitada Märjamaa Vallavalitsusele vastuvõtmiseks (avalikustamiseks) kahes ja kehtestamiseks neljas eksemplaris ning digitaalselt. Originaalkooskõlastustega eksemplar säilitatakse Märjamaa Vallavalitsuses. Avalikustamiseks esitada üks köitmata põhijoonis ja illustreeriv joonis.
- 8.4 Planeeringu kausta soovituslik koosseis:
- Tiitelleht;
 - Menetlusdokumendid; köita kausta kronoloogilises järjekorras, hilisemad dokumendid eespool (planeeringu algatamiskorraldus, planeeringu koostamise korraldamise delegeerimisleping, planeeringu tutvustuste ja arutelude protokollid, planeeringu vastuvõtmiskorraldus,

menetlemisega seotud kirjad, esitatud vastuväited ja ettepanekud, planeeringukohaste teede ja rajatiste ja tehnovõrkude väljaehitamise leping, kehtestamiskorraldus või -otsus, planeeringu menetlust käsitlevad ajaleheteated);

- Seletuskiri;
- Lisad;
- Iseloomulikud fotod planeeritava ala ümbrusest
- Joonised;
- Kooskõlastused.

8.5 Kõik kausta kuuluvad lehed, sh. joonised ja kirjavahetuse koopiad, nummerdada ja vastav numeratsioon esitada sisukorras

8.6 Planeeringu digitaalses osas esitada seletuskiri soovitatavalt doc faili kujul ning graafiline materjal (põhijoonis ja tehnovõrkude joonis) dwg, pdf või jpg faili kujul.

9. DETAILPLANEERINGU LÄHTEÜLESANDE JUURDE KUULUVAD LISANA:

9.1 Märjamaa Vallavolikogu otsus detailplaneeringu algatamiseks nr 82;

9.2 Planeeritava ala skeem.

Koostas:

Triin Matsalu
Abivallavanem