



Kullerkupu tn 36, Kullerkupu tn 38 ja Kullerkupu tänav L2 kinnistute detailplaneering

Töö nr 1-4/2025

Versiooni kuupäev: 10.02.2026

Detailplaneeringu koostaja:

ThinkTerra OÜ
Registrikood: 16734833

Planeerija/ projektijuht:

Evely Ehrpas
E-mail: evely@thinkterra.ee

Vastutav isik:

Liina Ollema (Liina Ratas, maastikuarhitektuur MA,
tunnistuse nr MB 004610)

Detailplaneeringu koostamise korraldaja:

Märjamaa Vallavalitsus
Tehnika tn 11, Märjamaa alev,
78304 Raplamaa

Huvitatud isik:

Raul Vesinurm
Jõeääre talu, Tolli küla, Märjamaa vald,
78256 Raplamaa

SISUKORD

A- MENETLUSDOKUMENDID	3
B- SELETUSKIRI	4
1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED	4
2. PLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK	4
3. OLEMASOLEV OLUKORD JA ANALÜÜS	5
3.1 PLANEERINGUALA JA LÄHIPIIRKONNA OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS	5
4. KEHTIV „MÄRJAMAA ALEVI ÜLDPLANEERING“	6
4.1 Kehtiva üldplaneeringu muudatus	7
4.2 Koostatav „Märjamaa valla üldplaneering“	8
5. DETAILPLANEERINGUGA KAVANDATAV	9
5.1 PLANEERINGUALA KRUNTIMINE JA KAVANDATAV EHITUSÕIGUS	9
5.2 HALJASTUS JA HEAKORD	11
5.3 LIIKLUS- JA PARKIMISLAHENDUS	12
5.4 TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS	12
5.4.1 VERTIKAALPLANEERIMINE	12
5.4.2 VEE- JA KANALISATSIOONILAHENDUS	12
5.4.3 SADEMEVEELAHENDUS	16
5.4.4 ELEKTRIVARUSTUS	16
5.4.5 VÄLISVALGUSTUS	16
5.4.6 KÜTTELAHENDUS	16
5.4.7 SIDEVARUSTUS	17
5.4.8 TULETÖRJE VEEVARUSTUS JA TULEOHUTUSE TAGAMINE	17
5.5 KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED	18
5.6 KESKKONNATINGIMUSED	18
6. PLANEERINGU ELLUVIIMINE	20
6.1 PLANEERINGU ELLUVIIMISEGA KAASNEVATE ASJAKOHASTE MÕJUDE HINDAMINE	20
6.2 PLANEERINGU ELLUVIIMISE KOKKULEPPED	21
C- LISAD	23
Lisa 1. Telia Eesti AS poolt 31.07.2025 väljastatud tehnilised tingimused nr 39788314;	23
Lisa 2. AS Matsalu Veevärk poolt 05.08.2025 väljastatud tehnilised tingimused nr M/288.	23
D- JOONISED	24
E- KOOSKÕLASTUSED	25

A- MENETLUSDOKUMENDID

1. Detailplaneeringu algatamise taotlus, 30.06.2025;
2. Majanduskomisjoni koosoleku protokoll, 18.08.2025 nr 45;s
3. Märjamaa Vallavalitsuse 27.08.2025 kiri nr 7-1.3/2691 Keskkonnaametile, Maa- ja Ruumiametile ja Päästeametile „Seisukohtade küsimine detailplaneeringu algatamise ja KSH mittealgatamise kavatsuse kohta“;
4. Keskkonnaameti 02.09.2025 kiri nr 6-5/25/16555-2 „Seisukoht Kullerkupu tn 36 ja 38 kinnistute detailplaneeringu algatamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkuse kohta“;
5. Maa- ja Ruumiameti 05.09.2025 kiri nr 6-3/25/12968-2 „Arvamus Kullerkupu tn 36, Kullerkupu tn 38 ja Kullerkupu tänav L2 kinnistute detailplaneeringu algatamise kohta“;
6. Märjamaa Vallavolikogu 23.09.2025 otsus nr 259 „Märjamaa alevis asuva Kullerkupu tn 36, Kullerkupu tn 38 ja Kullerkupu tänav L2 kinnistute detailplaneeringu algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine“;
7. Märjamaa Vallavalitsuse 07.10.2025 kiri nr 7-1.3/2691-3 piirinaabritele (Kullerkupu tn 34, Kase tn 7, Oti tee 2, Kannikese tn 4, Nurmenuku tn 9, Elektrilevi AS-ile, Telia Eesti AS-ile, Matsalu Veevärk AS-ile, Keskkonnaametile, Maa- ja Ruumiametile „Märjamaa alevis Kullerkupu tn 36, Kullerkupu tn 38 ja Kullerkupu tänav L2 kinnistute detailplaneeringu koostamine“.

B- SELETUSKIRI

Planeering koosneb planeerimise tulemusena valminud seletuskirjast ja joonistest, mis täiendavad üksteist ja moodustavad ühtse terviku.

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

Planeeringu koostamise alused on:

- ◆ Planeerimisseadus, jõustumine 01.07.2015;
- ◆ Planeeringu algatamise taotlus, esitatud 30.06.2025;
- ◆ Märjamaa Vallavalitsuse 23.09.2025 korraldus nr 259 „Märjamaa alevis asuva Kullerkupu tn 36, Kullerkupu tn 38 ja Kullerkupu tänav L2 kinnistute detailplaneeringu algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine“.

Planeeringu koostamise lähtedokumendid on:

- ◆ „Märjamaa alevi üldplaneering“, kehtestatud Märjamaa Alevivolikogu 19.12.2000 määrusega nr 13;
- ◆ „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“, kehtestatud riigihalduse ministri 17.10.2019 määrusega nr 50;
- ◆ „Märjamaa valla jäätmehoolduseeskiri“, vastu võetud Märjamaa Vallavolikogu 20.12.2022 määrusega nr 29;
- ◆ „Tuleohutuse seadus“, vastu võetud 05.05.2010;
- ◆ „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“, vastu võetud siseministri 30.03.2017 määrusega nr 17;
- ◆ „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ja kord“, vastu võetud siseministri 18.02.2021 määrusega nr 10;
- ◆ Eesti Standard EVS 812-6:2012+A1+A2 „Ehitiste tuleohutus Osa 6: Tuletõrje veevarustus“;
- ◆ Eesti Standard EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“;
- ◆ Eesti Standard EVS 843:2016 „Linnatänavad“;
- ◆ Geodeetiline alusplaan täpsusastmega 1:500, koostas 2025. aasta märtsikuus OÜ KT Geodeesia, töö nr 20/25. Alusplaani koordinaadid on esitatud L-EST'97 ja kõrgused EH2000 süsteemis;
- ◆ Teised Eesti Vabariigi kehtivad käesolevale detailplaneeringule kohalduvad õigusaktid.

2. PLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kruntide moodustamine, ehitusõiguse määramine elamute ja neid teenindavate abihoonete püstitamiseks. Planeeringuga lahendatakse ka ala juurdepääs, liikluskorraldus, parkimine, haljastus, heakord ning tehnovõrkudega varustamine.

Tabel 1. Planeeringuala moodustavad

Katastriüksuse lähiaadress	Katastriüksuse tunnus	Katastriüksuse sihtotstarve	Pindala
Kullerkupu tänav L2	50201:001:0315	Transpordimaa 100%	279.0 m ²
Kullerkupu tn 36	50201:001:0313	Maatulundusmaa 100%	3927.0 m ²
Kullerkupu tn 38	50201:001:0314	Maatulundusmaa 100%	5758.0 m ²

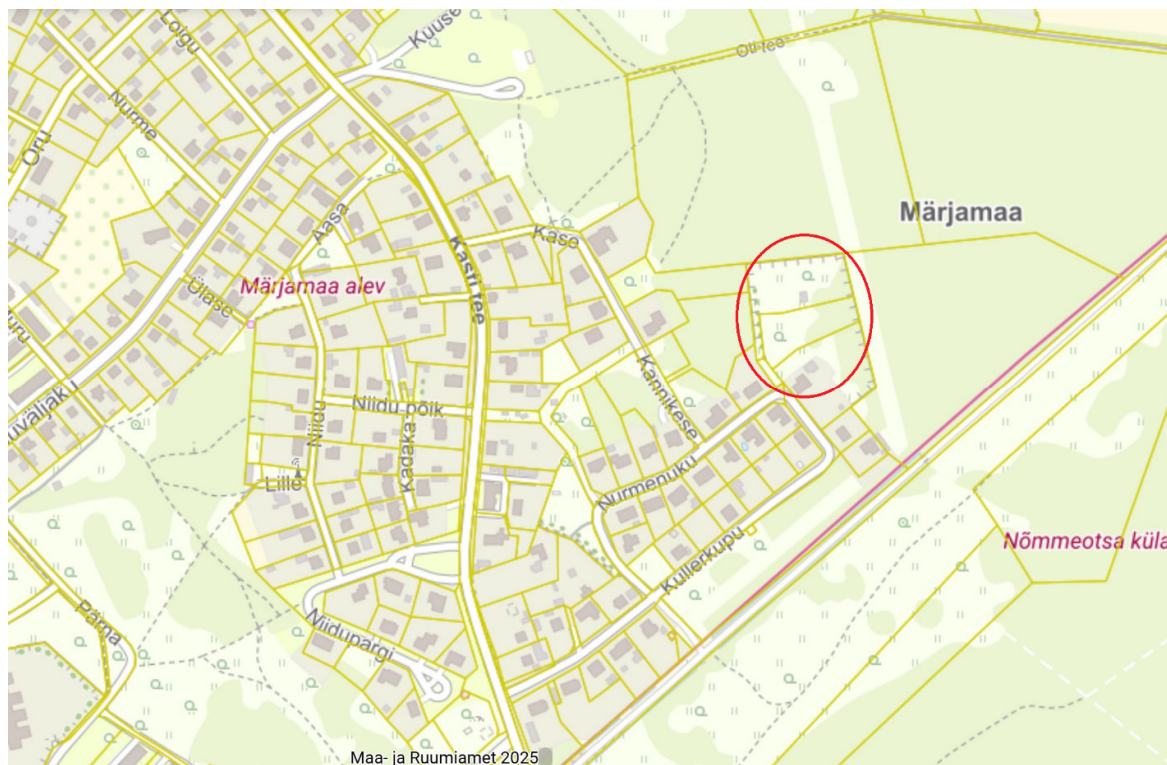
Planeeringuala suurus on ca 1,0 ha.

Kehtiva Märjamaa alevi üldplaneeringu (kehtestatud Märjamaa Alevivolikogu 19.12.2000 määrusega nr 13) kohaselt paikneb planeeringuala olemasoleval pargi-, metsa- või haljasala maa juhtotstarbega alal, mille kohta on üldplaneeringu seletuskirja ptk 4.1.6 sätestanud, et parkides ja haljasaladel tuleb säilitada olemasolev haljastus. Kuna kavandatav hoonestus muudab ala üldplaneeringus määratud juhtotstarvet ja kasutustingimusi, on tegemist üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut sisaldava detailplaneeringuga.

3. OLEMASOLEV OLUKORD JA ANALÜÜS

3.1 PLANEERINGUALA JA LÄHIPIIRKONNA OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

Planeeringuala asub Rapla maakonnas Märjamaa vallas Märjamaa alevi kaguservas (vt Skeem 1).

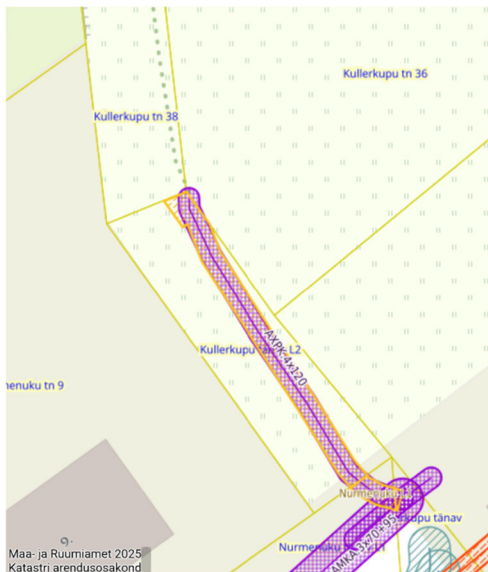


Skeem 1. Väljavõte Maa- ja Ruumiameti kaardirakendusest, seisuga 30.06.2025. Planeeringuala on tähistatud punase kontuuriga.

Planeeringuala piirneb põhjast *Oti tee 2* (50501:003:0006, maatulundusmaa 100%), idast *Kase tn 7* (50501:003:0038, maatulundusmaa 100%), lõunast *Kullerkupu tn 34* (50201:001:0312, elamumaa 100%), *Kullerkupu tänav* (50401:001:1088, transpordimaa 100%), *Nurmenuku tänav L1* (50401:001:0866, transpordimaa 100%) ning läänest *Nurmenuku tn 9* (50401:001:0729, elamumaa 100%), *Kannikese tn 4* (50401:001:0726, maatulundusmaa 100%) ja *Kase tn 7* (50401:001:0725, elamumaa 100%) katastriüksustega.

Planeeringualal ei asu ehtisregistreisse kantud hooneid, samuti ei ole sellele algatatud ega varem kehtestatud ühtegi detailplaneeringut.

Kullerkupu tn 36 ja *Kullerkupu tänav L2* katastriüksusele ulatub elektri maakaabelliini kaitsevöönd koridoris laiusena 2 m ning *Kullerkupu tänav L2* katastriüksusele on seatud isiklik kasutusõigus (id: 15525972), vaata Skeem 2.



Skeem 2. Väljavõtte Maa- ja Ruumiameti kitsenduste kaardirakendusest.

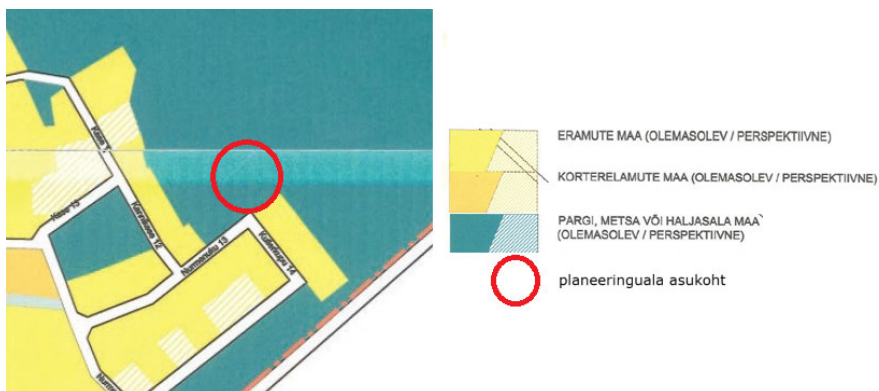
Eesti looduse infosüsteemi (EELIS, Keskkonnaagentuur) andmetel ei asu planeeringuala kaitsealal, hoiualal, püsielupaigas ega kaitstava looduse üksikobjekti kaitsevööndis ega planeeritaval kaitseobjektil.

Planeeringuala asub olemasoleva elamurajooni idaservas. Olemasolevad üksikelamud on kuni 2-korruselised, nii krohvitud kui puitlaudisest välisfassaadiga, valdavalt viilkatusega. Lähipiirkond on traditsiooniline elamurajoon, kus kinnistule eramute kõrvale on rajatud abi- (saun, kuur) ning kavuhooneid. Käesoleva planeeringuga jätkatakse väljakujunenud miljööd, soovides planeeringualale rajada kuni 2-korruselised elamud abihoonetega.

Planeeringuala olemasolev olukord on kajastatud joonisel 2- „Tugiplaan“.

4. KEHTIV „MÄRJAMAA ALEVI ÜLDPLANEERING“

Planeeringuala paikneb kehtiva „Märjamaa alevi üldplaneeringu“ (kehtestatud Märjamaa Alevivolikogu 19.12.2000 määrusega nr 13) kohaselt detailplaneeringu koostamise vajadusega alale jääval olemasoleval pargi, metsa või haljasala maa juhtotstarbega alal (vaata **Skeem 1**). Üldplaneeringu seletuskirja ptk 4.1.6 näeb ette parkides ja haljasaladel olemasoleva haljastuse säilitamise.



Skeem 1. Kehtiva üldplaneeringu väljavõte. Planeeringuala asukoht on markeeritud punase ringiga.

Seletuskirja ptk 5.2 seab tingimused elamuehituseks:

- ◆ Põhiliselt ühepereelamud:

- ♦ Krundi minimaalne suurus 800 m²;
- ♦ Madal hoonestus (kuni 2 korrust);
- ♦ Elamualadel tuleb tagada normatiivne mürakaitse.

Üldplaneering ei sea piiranguid ega täiendavaid tingimusi pargi/haljasala juhtotstarbega alade hoonestamiseks. Kehtiv üldplaneering koostati aastate 2000-2015 perioodiks, seega on kehtiv üldplaneering tänaseks aegunud.

Kuna kavandatav hoonestus muudab ala üldplaneeringus määratud juhtotstarvet ja kasutustingimusi, on tegemist üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut sisaldava detailplaneeringuga.

4.1 Kehtiva üldplaneeringu muudatus

Planeeringuala on kehtivas üldplaneeringus määratud pargi, metsa või haljasala maa juhtotstarbega alaks ning ala toimib ka täna haljasala ja metsamaana, olles kõrghaljastatud ning hoonestamata. Detailplaneeringu koostamisel on sellest lähtutud ning planeeringulahendus näeb ette olemasoleva kõrghaljastuse säilitamise maksimaalses võimalikus mahus (vt ptk 5.2 Haljastus ja heakord), et säiliks ala roheline iseloom ning keskkondlik haljasala funktsioon ka pärast planeeringu elluviimist.

Üldplaneeringu juhtotstarbes on eristatud park, mets ja haljasala kui erineva kasutusrežiimiga rohealad. Planeeringuala ei toimi pargialana selle sõna sisulises tähenduses, kuna tegemist ei ole avalikus kasutuses oleva puhkealaga — ala on eraomandis ning sinna ei ole rajatud puhke- ega rekreatsioonitaristut. Seega ei täida ala pargiala sotsiaalset ja avaliku ruumi funktsiooni, küll aga täidab see haljasala ja metsamaa ökoloogilisi ning maastikulisi funktsioone.

Detailplaneeringu lahendus ei näe ette haljas- ega metsafunktsiooni kõrvaldamist, vaid nende säilitamist olulises ulatuses ka elamumaa kasutuse lisandumisel. Kavandatud hoonestusmaht on väike (kaks üksikelamut suure pindalaga kruntidel), mis võimaldab jätta märkimisväärse osa kinnistutest jätkuvalt kõrghaljastatuks. Planeeringuga on keelatud lageraie, säilitatav haljastus tuleb kaitsta ehitusaegselt ning vajadusel asendada täiendava istutusega.

Sellest tulenevalt ei käsitleta detailplaneeringuga kavandatavat lahendust rohealafunktsiooni kaotamisena, vaid eraomandis oleva kõrghaljastatud ala kasutusviisi osalise muutmisenä viisil, mis säilitab üldplaneeringu haljasala ja metsamaa eesmärgid olulises mahus, kuid ei käsitle ala avaliku pargina, kuna see funktsioon ei ole alal ka varasemalt realiseerunud.

Kaalutus ja proportsionaalsus üldplaneeringu muutmisel

Üldplaneeringu juhtotstarbe muutmise vajadust on käesoleva detailplaneeringu koostamisel kaalutud sisuliselt ja mitmest aspektist, arvestades ala ruumilist paiknemist, olemasolevat keskkonda, haljastuse väärtust, arendusmahtu ning mõju ulatust.

Kaalumisel on võrreldud alternatiivi säilitada ala täielikult hoonestamata haljas- ja metsamaana ning alternatiivi võtta ala osaliselt kasutusele väikesemahuliseks elamuarenduseks koos kõrghaljastuse maksimaalse säilitamise kohustusega. Täieliku hoonestuskeelu korral säiliks ala roheline iseloom täielikult, kuid arvestades ala paiknemist väljakujunenud elumupiirkonna servas, olemasoleva tänava- ja tehnotaristu vahetus läheduses, ei oleks selline lahendus ruumilise arengu seisukohalt kõige otstarbekam ega toetaks kompaktses asustusstruktuuri kujunemist.

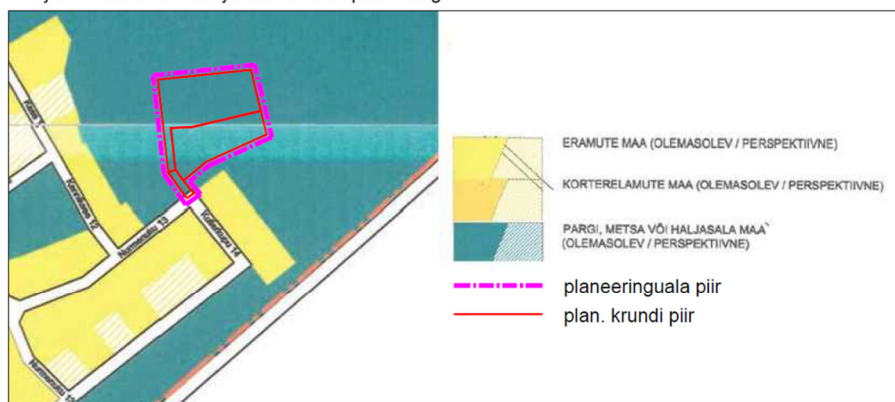
Valitud lahendus — kahe üksikelamu krundi kavandamine koos ulatusliku kõrghaljastuse säilitamise nõudega — on käsitletav tasakaalustatud kompromissina rohevõrgustiku toimimise, haljastuse säilimise ja asustuse arengu vahel. Planeeringuga ei muudeta ala täielikult hoonestatavaks, vaid säilitatakse oluline osa kruntidest haljastatuna ning seatakse konkreetse tingimused haljastuse kaitseks ja asendamiseks (vt ptk 5.2).

Kavandatav muudatus on mahult väike ja ruumiliselt lokaalse mõjuga. Planeeringuala suurus on ligikaudu 1 ha ning hoonestusõigus antakse kahele üksikelmule. Nagu on käsitletud peatükis 6.1, ei kaasne planeeringu elluviimisega olulist negatiivset keskkonnamõju, rohevõrgustiku katkemist ega piirkondliku haljasalade süsteemi toimimise häirumist. Mõju liiklusele, müratasemele ja tehnovõrkude koormusele on väike.

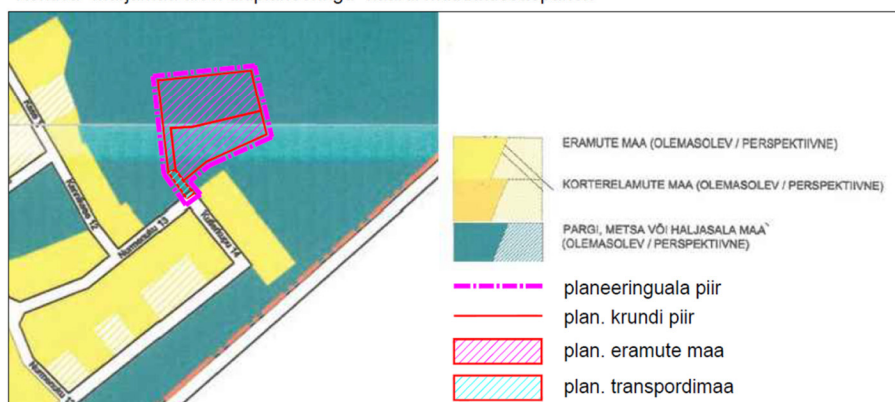
Avaliku huvi seisukohalt on kaalutud nii haljasala säilitamise eesmärki kui ka vajadust suunata elamuarendus olemasoleva taristu ja asustuse lähedusse. Planeeringulahendus toetab kompaktselt asustust, olemasoleva infrastruktuuri efektiivset kasutamist ning alevi ruumilise struktuuri loogilist täienemist. Kuna tegemist on eraomandis oleva kõrghaljastatud alaga, mis ei ole avalikus kasutuses pargina, ei vähene planeeringu elluviimisel avalikult kasutatava roheruumi kättesaadavus.

Eeltoodust tulenevalt on üldplaneeringu muutmise ettepanek kaalutletud, proportsionaalne ja ruumiliselt põhjendatud. Muudatus ei muuda üldplaneeringu põhilahendust laiemas ruumilises tähenduses, vaid täpsustab seda kohapõhiselt, arvestades olemasolevat olukorda, arengusuundi ja keskkonnatingimusi.

Väljavõte kehtivast "Märjamaa alevi üldplaneeringust"



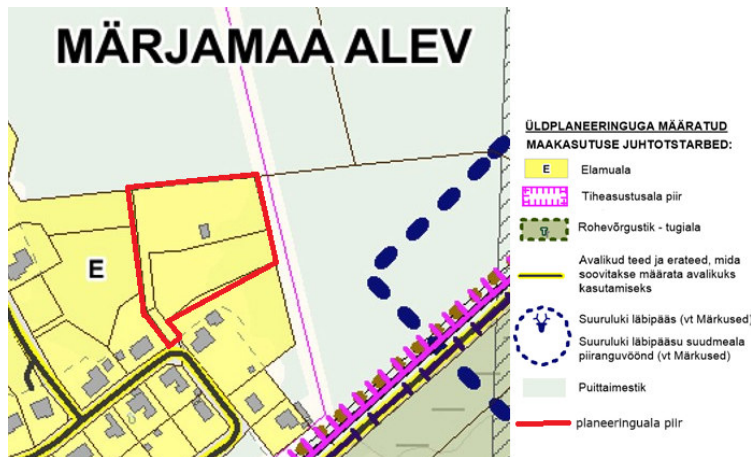
Kehtiva "Märjamaa alevi üldplaneeringu" kaardi muudatusettepanek



4.2 Koostatav „Märjamaa valla üldplaneering“

Üldplaneeringu koostamine algatati Märjamaa Vallavolikogu 18.12.2018 otsusega nr 112. Üldplaneeringu koostamise eesmärgiks on kogu valla territooriumi ruumilise arengu põhimõtete ja suundumuste määramine ning maa-aladele jätkusuutlikuma kasutusviisi leidmine, võttes aluseks olemasolevate ja perspektiivsete ressursside parima kasutusviisi.

Koostatava üldplaneeringuga on planeeringuala määratud tiheasustusalal paiknevale detailplaneeringu koostamise kohustusega ning E- elumuala juhtotstarbega alale (vt Skeem 3).



Skeem 3. Väljavõte koostatavast üldplaneeringust.

Koostatav üldplaneeringu seletuskiri ptk 3.7.1 sätestab elamute planeerimise tingimused Märjamaa alevis (alljärgnevalt on toodud käesolevasse detailplaneeringusse puutuvad tingimused):

1. Märjamaa alevis on elamukrundi miinimumsuurus, millele antakse ehitusõigus, 1200 m².
2. Ühel maaüksusel võib paikneda maksimaalselt üks elamu.
3. Maksimaalne lubatud täisehituse protsent (sh nii elamu kui ka kõik teised abihooned ja kaetud rajatised) elamumaadel on kuni 30 %.
4. Kui abihooned on ehitisealuse pinnaga kuni 20 m² ja kuni 5 m kõrged, tuleb selle materjalide valikul lähtuda põhihoone arhitektuursest stiilist.
5. Abihoonete ehitamisel kinnistu piirile lähemale kui 4 m ehitamiseks on vaja naaberkiinnistu omanike kirjalik nõusolek. Märjamaa Vallavalitsus võib lubada piirile lähemale ehitada ilma naaberkiinnistu omaniku nõusolekuta tingimusel, et tagatud on tuleohutus ja naabrusõigused.
6. Kõrghaljastusega kaetud aladel asuvatele elamukruntidele hoonete projekteerimisel tagatakse vähemalt 10% ulatuses krundi pindalast kõrghaljastuse säilimine või asendamine. Elamukruntide ehitiste ja parklate pindala kavandamisel lähtutakse üldpõhimõttest, et kõvakattega alad krundil ei oleks kokku suuremad kui krundi haljastatav osa. Sõltuvalt elamukrundi ja selle ümbruse olemasolevast maastikulisest keskkonnast võib Vallavalitsus seada tingimuseks suurema või väiksema haljastuse osakaalu. Nii kliimamuutustega kohanemise kontekstis kui ka tehnilisest ja majanduslikust aspektist on väga oluline Märjamaa valla haljasalade roll sademeveekanaliseerimise ja sademevett koguvate veekogude koormuse vähendamisel.
7. Parkimine lahendatakse elumumaal omal krundil.
8. Märjamaa alevisse ei ole lubatud rajada ümarpalgist ehitisi. Lubatud on ümarpalgist ehitised, millel on puitvooder.
9. Hoone kasutamise sihtotstarve- üksik-, kaksik- ja ridaelamu.
10. Suurim lubatud hoonete arv maa-alal- 1 põhihoone ja kuni 2 abihoonet. Abihooned on lubatud kavandada rohkem, kui see on iseloomulik antud piirkonnale.
11. Suurim täisehitusprotsent- kuni 30%.

Käesolev detailplaneering on kooskõlas koostatava üldplaneeringuga.

5. DETAILPLANEERINGUGA KAVANDATAV

5.1 PLANEERINGUALA KRUNTIMINE JA KAVANDATAV EHTUSÕIGUS

Planeerimisseadus § 126 lõige 1 punkt 1 ütleb, et detailplaneeringu ülesanne on planeeringuala kruntideks jaotamine. Planeeringualasse jäävad *Kullerkupu tänav L2, Kullerkupu tn 36 ja Kullerkupu tn 38*

katastriüksused. Maatulundusmaa sihtotstarbega katastriüksused *Kullerkupu tn 36* ja *Kullerkupu tn 38* muudetakse detailplaneeringu alusel pereelamumaa kruntideks ja neist moodustatakse elamumaa sihtotstarbega katastriüksused. Transpordimaa sihtotstarbega *Kullerkupu tänav L2* katastriüksus säilib eraldiseisvana ning seda ei liideta elamumaa kruntidega. Transpordimaa krundi osas uusi katastriüksusi ei moodustata ning olemasolev katastriüksus säilib.

Vastavalt planeerimisseadus § 126 lõike 1 punktile 1 kavandatakse planeeringualasse jäävatest katastriüksustest uued pereelamumaa sihtotstarbega krundid ja elamumaa katastriüksused, transpordimaa katastriüksus on moodustatud.

Tabel 2. Planeeritud kruntide andmed

Krundi pos nr	Pindala	Plan. krundi kasutamise lubatud sihtotstarbed	Plan. katastriüksuse lubatud sihtotstarbed
Pos 1	279 m ²	LT 100%	katastriüksust ei moodustata
Pos 2	3927 m ²	EP 100%	E 100%
Pos 3	5758 m ²	EP 100%	E 100%

Selgitus:

LT- tee ja tänava maa;

EP- pereelamu maa.

Planeeringualal soovitakse plan. kruntidele pos 2 ja pos 3 anda ehitusõigus mõlemale krundile ühe kuni 2-korruselise ja kuni 9 m kõrge elamu ning seda teenindavate kuni kahe 2-korruselise (kuni 2-korruseline tingimusel, et teine korrus on katusekorrus) ja kuni 6 m kõrge abihoone ajamiseks. Planeeringuga maa-alust korrust ei kavandata. Planeeritavad elamud, abihooned ja alates 20 m² ehitisealuse pinnaga ning kuni 5 m kõrged hooned peavad jääma planeeringuga lubatud suurima ehitisealuse pinna sisse. Lisaks eeltoodule on plan. elamukruntidele lubatud rajada kasvahoone, laste mänguväljak, varjualusega grillplats või väliköök, mida on lubatud rajada lisaks planeeringuga antud ehitisealusele pinnale. Plan. krundil pos 3 asub olemasolev abihoone, mida on lubatud säilitada, lammutada või ümberehitada.

Tabel 3. Planeeritud ehitusõigus

Plan. krundi nr	Suurim lubatud hoonete ehitisealune pind, m ²	Suurim lubatud hoonete arv krundil (elamu+ abihooned)	Hoonete suurim lubatud kõrgus plan. maapinnast (elamu/ abihooned), m	Hoonete suurim lubatud korruselisus (elamu/ abihoone)
Krunt pos 1	0	0	0	0
Krunt pos 2	450	1+2	9/ 6	2/ 2
Krunt pos 3	450	1+2	9/ 6	2/ 2

Planeeringuala hoonestusalade kavandamisel on lähtutud määrusest „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ (vastu võetud 30.03.2017 siseministri määrusega nr 17) § 22: (2) *Hoonete vaheline kuja peab olema vähemalt kaheksa meetrit. Kui hoonete vaheline kuja on vähem kui kaheksa meetrit, piiratakse tule levikut ehituslike abinõudega. Kuja nõuet rakendatakse ka rajatisele, kui rajatis võimaldab tulelevikut.* Plan. elamukruntide hoonestusalad on kavandatud 4 m kaugusele naaberkinnistu piiridest.

Olulisemad arhitektuurnõuded kavandatavatele hoonetele:

- ◆ Hoonete arv krundil: 1 elamu, kuni 2 abihoonet;
- ◆ Hoonete korruselisus: elamu kuni 2 korrust, abihooned kuni 2 korrust tingimusel, et teine korrus on katusekorrus. Maa-aluse korruse rajamine ei ole lubatud;
- ◆ Hoonete suurim lubatud kõrgus plan. maapinnast: elamu kuni 9 m, abihooned kuni 6 m;
- ◆ Viimistlusmaterjalidest on eelistatud materjalid laudis, krohv, klaas, kivi, fassaadiplaat jne;
- ◆ Hoonete välisviimistluses on keelatud imiteerivate materjalide kasutamine (n: plastik, madalakvaliteediline laudis vms);
- ◆ Katusekalle vastavalt piirkondlikule tavale: katusekalle 0° - 45°. Katusekattematerjal: plekk, kivi, rullmaterjal. Katusetüüp: lame-, viil-, kelp- või kaldkatus. Lamekatust on lubatud kavandada vaid ühekordse

hoonemahu puhul, lisaks võib lamekatuses ühekordset hoonemahtu kombineerida teiste katusetüüpidega;

- ◆ Kavandatavate hoonete arhitektuur peab olema kõrgetasemeline ja keskkonda väärtustav. Krundile kavandatavate hoonete välisilme peab olema omavahel kooskõlas. Elamud ja abihooned projekteerida kaasaegse arhitektuurse lahendusega- vormilt lihtsad ning harmoneeruvad ümbritseva miiööga ja olemasolevate hoonetega. Järgida väljakujunenud traditsioonilisi ehitusmahtusid, ehitusmaterjale, arhitektuurseid lahendusi (katusekalded, aknad, välisviimistlusmaterjalid jne);
- ◆ Plan. hoonestatavaid krunte on lubatud piirata piirdeaiaaga. Läbipaistmatute piirdeaedade maksimaalne kõrgus on 1,1 m. Eelistatud on nn roheliste läbipaistvate piirdeaedade rajamine (Alevi üldplaneeringu p 5.1 lk 27, kuid mitte kõrgem kui 2,5 m). Tuleb arvestada tekkiva varju möjuga naaberkinnistutele ja elamule.

5.2 HALJASTUS JA HEAKORD

Planeeringuala paikneb kehtiva üldplaneeringu kohaselt pargi-, metsa- või haljasala juhtotstarbega maa-alal, mistõttu on planeeringulahenduse koostamisel lähtutud olemasoleva kõrghaljastuse maksimaalse säilitamise põhimõttest. Planeeringuala olemasolev haljastus on valdavalt looduslik metsataimestik, mis paikneb eelkõige kruntide idaosas. Planeeringuga on ette nähtud olemasoleva kõrghaljastuse säilitamine võimalikult suures mahus ning selle integreerimine hoonestuslahendusse. Lageraie on keelatud.

Kõrghaljastuse säilitamise tingimused:

- ◆ Elamukruntidel tuleb säilitada või asendusistutusega taastada vähemalt 30% krundi pindalast kõrghaljastusena;
- ◆ Olemasolevast kõrghaljastusest tuleb võimalusel säilitada eelkõige:
 - kruntide idaosas jääv puistu,
 - heas seisukorras ja elujõulised puud,
 - maastikuliselt väärtuslikud ja suure võraga puud.
- ◆ Puude eemaldamine on lubatud üksnes juhul, kui puud jäävad hoonestusalale või tehnovõrkude kaitsevööndisse, puud on halvas seisundis või ohtlikud.

Ehitusaegselt tagada säiliva kõrghaljastuse kaitse vastavalt Eesti Standardile EVS 939-3:2020 „Puittaimed haljastuses. Osa 3: Ehitusaegne puude kaitse“. Puude istutamisel, puuhooldustööde kavandamisel ning läbiviimisel juhendada Eesti Standardist EVS 939-4:2020 „Puittaimed haljastuses. Osa 4: Puuhooldustööd“.

Käesoleva planeeringuga on antud võimalus täiendada madal- ja kõrghaljastuse istutamiseks. □ushaljastuse rajamisel eelistada piirkonnale iseloomulikke puu- ja põõsaliike, lubatud on ka viljapuude ja -põõsaste istutamine.

Jäätmete kogumine toimub vastavalt „Märjamaa valla jäätmehoolduseeskirjale“. Jäätmete liigiti kogumise mahutid on lubatud paigutada hoovi varjatult või hoone mahtu. Prügikonteinerite tühendamiseks on tagatud teenindussõiduki juurdepääs. Täpne konteinerite paiknemine antakse ehitusprojekti koostamise käigus. Ehitustegevuse käigus tekkivad jäätmed kogutakse kokku, sorteeritakse ja antakse üle nõuetekohasele jäätmekäitlejale. Olmejäätmed tuleb käidelda vastavalt kehtivale seadusandlusele. Jäätmete kogumise, veo, hoidmise, taaskasutamise ja kõrvaldamise korraldus, nende tegevustega seotud tehnilised nõuded ning jäätmetest tervisele ja keskkonnale põhjustatava ohu vältimise või vähendamise meetmed on sätestatud jäätmeseaduses ning „Märjamaa valla jäätmehoolduseeskirjas“.

Peale ehitustööd peab planeeringuala korrastama ning ehituse käigus tekkinud jäätmed käitlema vastavalt jäätmeseadusele ja „Märjamaa valla jäätmehoolduseeskirjale“.

Täpsem heakorrasuse lahendus ja haljastuskava antakse projekteerimise staadiumis.

5.3 LIIKLUS- JA PARKIMISLAHENDUS

Olemasolev juurdepääs planeeringualale on algusega avalikult kasutatavalt Nurmenuku tänavalt nr 5043037 (*Nurmenuku tänav L1*, 50401:001:0866, Transpordimaa 100%) ning mööda eraomandis oleval *Kullerkupu tänav L2* (50201:001:0315) transpordimaa katastriüksusel kulgevad teed. Planeeringuga on ette nähtud olemasoleva teekatte laiendamine minimaalselt 3,5 m laiuseks, et oleks tagatud päästesõiduki ligipääs planeeritud hoonetele. Olemasolev juurdepääsutee *Kullerkupu tänav L2* katastriüksusel säilib eraomandina, tee avalikku kasutust ega kohalikule omavalitsusele võõrandamist käesolevaga ei kavandata, aga ka ei välistata tulevikus, kui selleks tekib vajadus.

Juurdepääs kruntidele pos 2 ja pos 3 tagatakse planeeringu alusel seatava juurdepääsuservituudiga kinnistule *Kullerkupu tänav L2* vastavate elamumaa kruntide igakordsete omanike kasuks. Servituudi ulatus ja asukoht on graafiliselt kujutatud detailplaneeringu põhijoonisel ning seatakse enne hoonetele kasutusloa väljastamist.

Plan. elamukruntidele on kavandatud kokku 6 parkimiskohta, mis on kavandatud plan. elamukrundi koosseisu. Parkimine on lubatud lahendada nii krundil kui hoone mahus. Täpne parkimislahendus, juurdepääsuteed ja parkimiskohtade arv ning asetus antakse ehitusprojekti koostamise käigus.

5.4 TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS

Planeeringualal on olemasolevad osalised liitumised elektri- ning ühisvee- ja kanalisatsioonivarustusega.

5.4.1 VERTIKAALPLANEERIMINE

Planeeringuga ei ole ette nähtud maapinna kõrguste olulist muutmist. Maapinda muudetakse ainult vajadusel planeeritavate hoonete ja rajatiste all. Välistatud peab olema sademevee valgumine naaberkatastriüksustele ja tänavatele.

5.4.2 VEE- JA KANALISATSIOONILAHENDUS

Planeeringuala vee- ja kanalisatsioonivarustuse koostamisel on aluseks AS Matsalu Veevärk poolt 05.08.2025 väljastatud tehnilised tingimused nr M/288.

Veevarustus

Plan. elamukruntide jaoks on välja ehitatud vee liitumispunkt. Kullerkupu tn 36 on ühinenud veevargiga ja sõlmitud on Teenusleping. Nurmenuku tänava maa-alale on 2015. aastal paigaldatud perspektiivne kinnistu veeühendus PE De32.

Planeeritud elamukruntide veeühendus projekteerida ja ehitada Kullerkupu tänav L2 (50201:001:0315) tänava maa-alale rajatud veetorust PE De32. Kaevetööde käigus tuleb Kullerkupu tänav L2 (50201:001:0315) kinnistu piirile rajada samaaegselt Kullerkupu tn 36 ja Kullerkupu tn 38 tarvis kaks eraldiseisvat maakraanidega (DN25/32 koos teleskoopse spindlipikenduse, kapealuse hülsstoruga max pikkus 0,5m ja sõidutee kapega 40t) liitumispunkti VLP-2 ja VLP-3. Vahetult peale rajatavaid maakraanidega liitumispunkte tuleb Kullerkupu tänav L2 (50201:001:0315) kinnistu maa-alale paigaldada veemöödukaev VMK-1, mis peab vastama vähemalt alljärgnevatele nõuetele: PE-korpusega, lekkekindla konstruktsiooniga, kogu kõrguses silindriline kaev, Dmin=1400mm, malmluuk Dmin=630 teleskoobiga, kaevus peab olema luugialune soojustus. Veemöödukaevu VMK-1 rajada Kullerkupu tn 36 ja Kullerkupu tn 38 peaveearvestite ($Q_3=1,6 \text{ m}^3/\text{h}$; $L=110\text{mm}$; ühendused $\frac{3}{4}"\text{vk}$; Kamstrupi kaugloetavad arvestid) paigaldamiseks kaks eraldiseisvat veemöödusõlme. Veearvesti paigaldab AS Matsalu Veevärk. Veemöödusõlme põhimõtteskeem on saadaval AS Matsalu Veevärk kodulehel (vt joonis 3- Põhijoonis tehnovõrkudega).

AS Matsalu Veevärk tingimused ehitusprojekti koostamiseks:

- 1) Kinnistute veevärk projekteerida ja ehitada vastavalt standarditele „EVS 921:2022 Veevarustuse välisvõrk“ ja „EVS 835:2022 Hoone veevärk“;
- 2) Kinnistute sisendustorustik ehitada PE torudest PN10 minimaalselt De32;
- 3) Soojustamata veetoru puhul on torustiku ehitussügavus vähemalt 1,8 m toru pealt;
- 4) Toruühendustes (k.a. ühendus veemöödusõlmega) kasutada ainult elektrikeevsliitmikke. Mehaaniliste liitmike kasutamine on keelatud;
- 5) Veemöödusõlmes peab peale veearvestit olema tagasivooluklapp;
- 6) Ilma vee-ettevõtte järelevalveta paigaldatud kinnistu veetorustikule tuleb teostada survekatse. Veetoru peab vastu pidama survele vähemalt 10 bar-l;
- 7) Planeeritav kinnistute veetarve ligikaudu 180 m³/aastas;
- 8) Keelatud on kinnistutel asuva(-te) veekaevu(-de) torustiku ja ühisveevärgi torustiku kokku ühendamine;
- 9) Kinnistu liitumispunkti rajatavad maakraanid tuleb tasuta üle anda vee-ettevõttele. Maakraanide avamist ja sulgemist teostab ainult vee-ettevõtte.

Plan. ühisveetorule on ette nähtud servituudi vajadusega ala koridoris laiussega 4 m võrguvaldaja kasuks.

Kanalisatsioonivarustus

Plan. elamukruntide jaoks ei ole välja ehitatud kanalisatsiooni liitumispunkti, krundid ei ole ühinenud kanalisatsiooniga ja puuduvad Teenuslepingud. Nurmenuku tänava maa-alale on 2015. aastal paigaldatud perspektiivne kinnistu kanalisatsiooniühendus K-1.

Plan. elamukruntide kanalisatsioon projekteerida ja ehitada Kullerkupu tänav L2 (50201:001:0315) tänava maa-alale rajatud paigaldatud kanalisatsioonikaevust K-1. Kaevetööde käigus tuleb Kullerkupu tänav L2 (50201:001:0315) kinnistu piiril asuv kanalisatsioonikaev K-1 asendada suurema läbimõõduga kaevuga D400/315 või D560/500.

Plan. elamukruntide kanalisatsiooni ei ole käesoleval hetkel võimalik ära juhtida iseoolse torustikuga, mistõttu on Kullerkupu tn 38 kinnistule planeeritud reoveepumpla koos PE-survetoruga. Kanalisatsiooni survetoru paigaldusele kehtivad samad nõuded nagu joogivee torustikule. Lubatud on iseoolse lahenduse rajamine, kui projekteerimisel selgub selle sobivus.

Kullerkupu tn 38 ja Kullerkupu tn 36 kanalisatsiooniühenduse tagamiseks on planeeringuga ette nähtud uue ühiskanalisatsiooni iseoolse ja survetoru rajamine. Kullerkupu tn 38 kinnistu reovesi suunatakse plan. eramust iseoolselt kinnistule rajatavasse reoveepumplasse (kuja R= 10 m, kui reoveepumplasse juhitava reovee vooluhulk on kuni 10 m³/d), kust reovesi suunatakse survekanalisatsioonitoru pidi edasi kinnistule planeeritavasse voolurahustuskaevu. Viimasest suunatakse reovesi iseoolse toruga edasi kanalisatsioonikaevu K-1 (kaev asendada suurema läbimõõduga kaevuga, vt eespool olevat teksti). Kinnistutel Kullerkupu tn 38 ja Kullerkupu tn 36 on ühine kanalisatsiooni liitumispunkt K-1. Plan. kanalisatsioonitorule on ette nähtud servituudi vajadusega ala koridoris laiussega 4 m võrguvaldaja kasuks.

AS Matsalu Veevärk tingimused ehitusprojekti koostamiseks:

- 1) AS Matsalu Veevärk poolt on ettevõttele KT Geodeesia OÜ väljastatud Geodeetiliste mõõdistuste kooskõlastus nr 605 (08.04.2025) - „Kullerkupu tn 36, 38. Rapla maakond, Märjamaa vald, Märjamaa alev. Geodeetiline alusplaan. KT Geodeesia OÜ Töö nr 20/25“;
- 2) DP alale koostatavad täiendavad VK-osade Tööprojektid kooskõlastada AS-ga Matsalu Veevärk;
- 3) Enne ehitustööd tuleb vee-ettevõttega kooskõlastada kõik paigaldatavad VK-torumaterjalid;
- 4) Projekteerimis- ja ehitustöödel arvestada Kliimaministri määruses nr 57 (12.09.2023) „Ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus“ toodud nõuetega;
- 5) Ehitus- ja kaevetööd tohib teostada ainult AS-ga Matsalu Veevärk kooskõlastatud ja kehtivat kooskõlastust omava Projekti järgi;
- 6) Veevärk projekteerida ja ehitada vastavalt standarditele „EVS 921:2022 Veevarustuse välisvõrk“ ja „EVS 835:2022 Hoone veevärk“;

- 7) Kanalisatsioon projekteerida ja ehitada vastavalt standarditele „EVS 846:2021 Hoone kanalisatsioon“ ja „EVS 848:2021 Väliskanaliseerimisvõrk“;
- 8) Kinnistu kanalisatsioonisüsteem projekteerida ja ehitada:
 - a. Isevoolse torustiku puhul PVC kanalisatsioonitorudest (oranž) minimaalselt Ø110 mm;
 - b. Survetorustiku puhul PE-survetorudest PN10 De min=63;
- 9) Soojustamata isevoorse toru puhul on torustiku ehitussügavus vähemalt 1,3 m toru pealt, survetoru puhul 1,8m toru pealt;
- 10) Kanalisatsioonisüsteemides kasutada ainult veetihedaid ühendusdetalle ja kaevusid;
- 11) Kinnistu reovee paisutuskõrgus on maapinnaga samas tasapinnas oleva liitumiskaevu luugi kõrgus +0,1m, liitumiskaevu puudumisel kinnistule lähima kanalisatsioonikaevu luugi kõrgus +0,1m;
- 12) Maksimaalsest paisutuskõrgusest allpool asuvate veeneelude korral näha ette abinõud uputuse vältimiseks;
- 13) Keelatud on sade-, drenaaži- ja pinnavee ning kinnistu oma veekaevu(-de) vee juhtimine ühiskanaliseerimisse;
- 14) Kanalisatsioonitorustiku käänu- ja ristumispunktidesse projekteerida ja ehitada PE plastist kanalisatsiooni kontrollkaevud teleskooptoru ja malmkaanega;
- 15) Olemasolevad kogumismahutid tuleb likvideerida;
- 16) Kui kinnistul asuva veekaevu vett soovetakse kanaliseerida ühiskanaliseerimisse, tuleb veetorustikule Kliendi poolt ja kulul rajada veemõõdusõlm ning paigaldada nõuetele vastav veearvesti;
- 17) Tööstusliku- või tootmisega seotud reovee juhtimisel ühiskanaliseerimisse tuleb kinnistu torustikule paigaldada proovivõtukaev.

AS Matsalu Veevärk üldnõuded projekteerimiseks:

1. Torustikud ehitada ainult kooskõlastatult AS-ga Matsalu Veevärk (tel: 56939363);
2. Enne ehitus- ja kaevetöid välja otsida ning märgistada ehitus- ja kaevetööde piirkonnas ning selle vahetus läheduses olevad AS Matsalu Veevärk kommunikatsioonid (kaevud, kaped) ja ette näidata ettevõtte esindajale;
3. Kõik kaevetööde alas olevad AS Matsalu Veevärk kanalisatsioonikaevud ja veekaped tuleb paigaldada vastavalt projekteerimis- ja ehitusnõuetele maapinnaga samasse tasapinda:
 - o Kanalisatsioonikaevu kaevukeha pikendamine on lubatud teha keevisühendusega või uue kaevu paigaldamisega; teleskoobi max lubatud pikkus on 0,8m;
 - o Kõik kaevetööde alasse jäävad maakraanide spindlipikendused peavad peale tööde lõppu jääma maapinnast ca 15-20cm madalamale; kape alune hülsstoru ei tohi olla pikem kui 0,5m. Vajadusel asendada spindlipikendus;
4. Ristumisel AS Matsalu Veevärk kommunikatsioonidega tagada nõuetekohased tehnovõrkude kujad;
5. Kaevetöö teostamisel lähemal kui 1m vee- ja kanalisatsioonitorustiku rajatisele või selle osale teostada kaevetööd käsitsi (vajadusel käsitsi lahti surfida ja veenduda olemasoleva kommunikatsiooni ohutus kauguses);
6. Kaevetööde teostamisel talvisel ajal ja miinuskraadidega ristumistel torustikega tagada torustike külmumise vältimine ning vajadusel soojustada torustik;
7. Kui kaevetööde käigus selgub, et olemasolevate AS Matsalu Veevärk kommunikatsioonide asukoht ei vasta projektis tooduga või kommunikatsiooni ei leita, siis koheselt teavitada ettevõtte esindajat;
8. Kaevetööde tegemiseks tuleb vajadusel hankida vastavad töö- või kaeveload kohalikust omavalitsusest ja teistelt kommunikatsioonide valdajatelt;
9. Kõik AS Matsalu Veevärk kommunikatsioonidega teostatavad tööd tuleb ette näidata avatud kaevikus ja enne kaevikute tagasitäitmist, vähemalt 5 tööpäeva varem kokkulepitud ajal kutsuda kohale AS Matsalu Veevärk esindaja;
10. Kõik ehitus- ja kaevetööde käigus rikutud või lõhutud AS Matsalu Veevärk kommunikatsioonid või nende osad tuleb taastada Töövõtja poolt ja kulul ning ette näidata ettevõtte esindajale avatud kaevikus;
11. Peale kaevetööde lõppu ette näidata AS Matsalu Veevärk esindajale kõik ehitus- ja kaevetööde piirkonnas olevad kommunikatsioonid (kaevud, kaped);
12. Kõik kaevetööde käigus eemaldatavad AS Matsalu Veevärk materjalid (kaevukaane komplektid, kaped jm) tuleb üle anda ettevõtte esindajale, kui tööde käigus ei lepita teisiti kokku;

13. Keelatud on kaeviku- ja pinnavee pumpamine või juhtimine AS Matsalu Veevärk kanalisatsioonitorustikku;
14. kui kaevetööde käigus kaevatakse välja AS Matsalu Veevärk kommunikatsioon või selle osa (kaev, kaevu kaan, kape, spindlipikendus, torustik jm), tuleb ettevõtte esindajale ette näidata nõuetele vastav tagasitõite teostamine ja katete taastamine;
15. Kõik kaevetööde käigus välja kaevatavad AS Matsalu Veevärk ÜVK torustikud tuleb mõõdistada ja kanda teostusjoonisele koos kõrgusmärkidega;
16. Tehniliste küsimuste korral on kontaktiks AS Matsalu Veevärk (tel. 56939363);
17. Ehitus- ja kaevetööde tegemiseks tuleb hankida vastavad load ja kooskõlastused kohalikust omavalitsusest ja teistelt kommunikatsioonide valdajatelt;
18. Tõid teostaval ettevõttel peavad olema seadustega nõutud MTR registreeringud vastavate tööde teostamiseks;
19. Peale ehitustööde lõppu esitada teostusjoonis DWG-formaadis teostatud ehitustööde, paigaldatud kommunikatsioonide ja teostatud vertikaalplaneerimise (sõidutee-, kergliiklustee-, haljastuse rajamine jm) kohta. Tänavaa-alaalale rajatud torustikud tuleb vastavalt Maakatastriseaduse § 19¹ registreerida maakatastris ja kanda kitsenduste kaardile. Alates 01.01.2022 esitatavad teostusjoonised peavad vastama Eesti Vee-ettevõtete Liidu (EVEL) poolt välja töötatud vee- ja kanalisatsioonirajatiste teostusjooniste nõuetele. Nõuded on kättesaadavad EVEL kodulehel (<https://evel.ee/teabepank/juhendmaterjalid/>). NB! Teostusjoonisel tuleb näidata ka kanalisatsioonikaevu teleskoobi ülekatte andmed;
20. Tänavaa-alaalale rajatud torustikud tuleb tasuta üle anda AS-le Matsalu Veevärk;
21. Tõid teostaval ettevõttel peavad olema seadustega nõutud MTR registreeringud vastavate tööde teostamiseks.
22. Torustike ehitusel kasutada ainult pinnases kasutada lubatavaid materjale (vajadusel nõustamine punktis 1 toodud telefonil).
23. Vee- ja kanalisatsioonitoru ühendamiseks liitumispunktis tuleb arvestada maakraani ja spindlipikenduse ning liitumiskaevu lahti kaevamisega, et veenduda teostatavate toruühenduste korrektsuses. Kaeviku tagasitõitmine tuleb teostada kihtide kaupa ning tihendades vajaliku tihedusastmeni, et vältida hiljem liitumispunkti (maakraani ja spindlipikendus ning liitumiskaevu) ja selle ümbruse pinnase deformatsioone.
24. Hoone konstruktsioonidest läbiviikudes peab torudele paigaldama kaitsehülisid.
25. Rajatavad torustikud tuleb ette näidata avatud kaevikus ja enne kaevikute tagasitõitmist, vähemalt 5 tööpäeva varem kokkulepitud ajal kutsuda kohale AS Matsalu Veevärk esindaja. Avatud kaevikus ette näitamata torustikke vee-ettevõtte ei aktsepteeri ja kasutusse ei luba, v.a. juhul kui see on enne kaevetõid kokku lepitud.
26. Kõik rajatavad VK-torustike sõlmpunktid tuleb fotografeerida avatud kaevikus ja fotod peavad olema orienteeritud põhja suunas. Fotod esitada vee-ettevõttele koos teostusjoonisega.
27. Kõik kaevetööde käigus eemaldatavad AS Matsalu Veevärk materjalid (kaevukaane komplektid, kaevud, kaped jm) tuleb üle anda ettevõtte esindajale, kui tööde käigus ei lepita teisiti kokku.
28. Tagasitõitepinnases torude ümber on suurim lubatud pinnaseosakeste suurus 10% toru läbimõõdust.
29. Kaevetööde käigus rikunud katted tuleb taastada vastavalt kohaliku omavalitsuse nõuetele.
30. Peale kaevetööde lõppu esitada torustike teostusjoonis DWG-formaadis ja sõlmida Liitumis- ning Teenusleping (4855508). Tänavaa- ning Eesti Vabariigi või selle haldusüksusele kuuluvale maa-alaalale rajatud torustikud tuleb vastavalt Maakatastriseaduse § 19¹ registreerida maakatastris ja kanda kitsenduste kaardile. Alates 01.01.2022 esitatavad teostusjoonised peavad vastama Eesti Vee-ettevõtete Liidu (EVEL) poolt välja töötatud vee- ja kanalisatsioonirajatiste teostusjooniste nõuetele. Nõuded on saadavad EVEL kodulehel- <https://evel.ee/teabepank/juhendmaterjalid/>.
31. NB! Teostusjoonisel tuleb näidata ka kanalisatsioonikaevu teleskoobi ülekatte andmed.
32. Tänavaa-alaalale rajatavate VK-torustike kohta tuleb vormistada servituudijoonis.
33. Kinnistu omanik peab tagama vee-ettevõtte esindajale vaba juurdepääsu liitumispunktiledele õöpäevaringselt ja vastutama selle säilimise eest.
34. Kõikidest kinnistustisestest torustike ja/või selle osade (k.a. veemõõdusõlm) ümberehitustest tuleb enne ümberehitustõid teavitada vee-ettevõtet.

5.4.3 SADEMEVEELAHENDUS

Planeeringualal tekkivad sadeveed on ette nähtud immutada elamukrundi piires. Sademe- ja drenaaživete juhtimine reoveekanaliseerimisele on keelatud. Planeeritavalt hoonetelt ja kõvakattega pindadelt kogutav vihmavesi ei tohi valguda naaberaladele. Sademevee immutamisel tuleb lähtuda veeseaduse § 129. Võimalusel koguda ja taaskasutada sademeveet. Sadevee ja liigniiskuse juhtimine kombineerida loodussäästlike lahendustega (kraavid, nõvad jms).

Sademevee esmase käitlemise võimalikud lahendused tekkeallika juures:

- ♦ Vihmapienrad on madalad haljastatud süvendid, mis vähendavad sademevee äravoolu kiirust ja mahtu ning puhastavad vett taimede abil ja läbi pinnase immutades saastest. Vihmapienrast imbub sademevesi pinnasesse ja potentsiaalselt ka põhjavette. Piennas on soovitatav kasutada kohalikke taimeliike, mis taluvad ajutist üleujutust.
- ♦ Viibekraav on madal kruusa või muu poorse materjaliga täidetud süvend, mis mahutab ajutiselt äravoolavat sademeveet ja immutab seda oma põhja ja külgeinte kaudu pinnasesse. Suurema veehulga puhuks paigaldatakse poorse materjali sisse drenaažitoru ning juhitakse vesi edasi järgmisse sademeveesüsteemi komponenti.
- ♦ Viibetiik ehk kuivtiik on haljastatud reljeefi madalam ala, mis on tavaliselt kuiv, välja arvatud suuremate sadude ajal ja vahetult pärast neid.
- ♦ Vett läbilaskev katend on suure veejuhtivusega tehisk pinnakate, mis koosneb pealmisest vett läbilaskvast katest (näiteks poorne asfalt või vett läbilaskev kivisillutis) ja selle aluskihtidest. Erinevalt tavalisest asfalt-, betoon-, kivi- vms katendist jälgendab vett läbilaskev katend looduslikku vee liikumist, ehk vesi imbub katendist läbi sarnasel moel, nagu imbuks looduses maasse. Kui olemasolev pinnas ei võimalda vett suures koguses immutada, saab pealmise vett läbilaskva katte all olevaid kihte kasutada ka vee ajutiseks kogumiseks. Kui immutada sademeveet läbi katendi pinnasesse või koguda seda katendi alumistesse kihtidesse, väheneb äravoolava vee kogus ja äravoolu kiirus ning samas ei ole tarvis täiendavat maad sademeveesüsteemide ehitamiseks. Lisaks võib sellisel katendil masinaga liikuda ning seda saab kasutada kergliiklust- ja kõnniteena.

5.4.4 ELEKTRIVARUSTUS

Planeeritavatele kruntidele on välja ehitatud võrguühendusega liitumised 3x20A. Olemasolevad liitumised on ette nähtud säilitada ning Ttiendavaid liitumisi käesolevaga ei kavandata.

5.4.5 VÄLISVALGUSTUS

Projekteerimisel tuleb ette näha krundi ja hoonete sissepääsude valgustus. Võimalik valgustus paigaldada arvestusega, et see katab vaid planeeringuala teed ja hooned ega häiri ülejäänud looduskeskkonda. Valgustid peavad olema optimaalse võimsusega, suunatud vaid valgustust vajavatele objektidele/aladele ja vältima ümbritsevate alade valgustamist. Soovitatav on kaaluda ka liikumisandurite kasutamist ja valgustuse automaatset sisse- ja väljalülitust. Valgustuse kavandamisel lähtuda Eesti Standardist EVS-EN 17037:2019+A1:2021 „Päevavalgus hoonetes“.

Planeeringuga ei ole ette nähtud tänavavalgustuse rajamist, et vältida ümbritseva keskkonna häirimist valgusreostusega.

5.4.6 KÜTTELAHENDUS

Plan. elamute kütmine lahendatakse lokaalse(-te) kütteallika(-te) baasil (n: õhk-vesi-soojuspump, elekter, maaküte, ahi, päikesepaneelid vms) ning selle täpne liik ja lahendus selgub projekteerimise staadiumis. Maakütte ja päikesepaneelide planeerimisel arvestada looduskaitseaduse § 38 lg 5 toodud erisustega. Arvestada päikesepaneelide paigaldamisel peegeldamisest tekkivate häiringute minimaliseerimisega. Kütteallika valimisel on soovituslik juhinduda keskkonnasäästlikkuse põhimõttest.

Täpne küttevarustuse lahendus antakse ehitusprojekti koostamise käigus.

5.4.7 SIDEVARUSTUS

Planeeritavate hoonete sidevarustuse lahendamiseks antakse võimalus rajada uus sidekanalisatsioon või kasutada üle õhu levivaid lahendusi.

Planeeringuala maakaabliga sidevarustuse koostamisel on aluseks Telia Eesti AS poolt 31.07.2025 väljastatud tehnilised tingimused nr 39788314.

Plan. krundile pos 2 ja pos 3 kavandatavate hoonete sidevarustuse lahendamiseks on planeeringuga antud võimalus uue sidekanalisatsiooni toomiseks algusega *Kase tänav* (50401:001:1087) transpordimaa katastriüksusel asuvast olemasolevast Teliale kuuluvast sidekaevust nr K16. Võimalik sidekanalisatsioon kulgeb munitsipaalomandis olevatel *Kase tänav* (50401:001:1087), *Kannikese tänav* (50401:001:0673) ja *Nurmenuku tänav L1* (50401:001:0866) transpordimaa katastriüksustel. Võimalik liitumispunkt sidekanalisatsiooniga on kavandatud ca 1 m kaugusele plan. krundi pos 2 ja pos 3 piirist *Kullerkupu tänav L2* (50201:001:0315) transpordimaa katastriüksusele.

Telia Eesti AS tingimused ehitusprojekti koostamiseks:

- ♦ Vastavalt vajadusele kasutada KKS-tüüpi sidekaevusid;
- ♦ Sidetrassi nõutav sügavus pinnases 0,7 m, teekatte all 1 m;
- ♦ Planeeritavad sidekaevud ei tohi jääda planeeritava sõidutee alale;
- ♦ Näha ette kõik meetmed ja tööd olemasolevate Telia Eesti liinirajatiste kaitseks, tagamaks nende säilivus ehitustööde käigus;
- ♦ Tööprojekti koostamiseks taotleda täiendavad tehnilised tingimused;
- ♦ Tööde teostamine sidevõrgu kaitsevööndis võib toimuda kooskõlastatult Telia järelevalvega;
- ♦ Tehniline lahendus esitada enne ehitusloa/-teatise menetlust Teliale kooskõlastamiseks;
- ♦ Telia sideehitiste kaitsevööndis tegevuste planeerimisel ja ehitiste projekteerimisel tagada sideehitise ohutus ja säilimine vastavalt EhS §70 ja §78 nõuetele. Tööde teostamisel sideehitise kaitsevööndis lähtuda EhS ptk 8 ja ptk 9 esitatud nõuetest, MTM määrusest nr 73 (25.06.2015) „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“, kohaldatavatest standarditest ning sideehitise omaniku juhenditest ja nõuetest;
- ♦ Sideehitise kaitsevööndis on sideehitise omaniku loata keelatud igasugune tegevus, mis võib ohustada sideehitist. Tegutsemisluba taotleda hiljemalt 5 tööpäeva enne planeeritud tegevuste algust ja soovitud väljakutse aega Telia Ehitajate portaalis.

5.4.8 TULETÕRJE VEEVARUSTUS JA TULEOHUTUSE TAGAMINE

Käesoleva detailplaneeringu koostamisel on arvestatud siseministri 30.03.2017 a määrusega nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“, siseministri 18.02.2021 määrusega nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ ja Eesti standardiga EVS 812-6:2012+A1:2013 „Ehitiste tuleohutus Osa 6: Tuletõrje veevarustus“. Määruse nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ § 6 lõike 5² kohaselt võib esimese kasutusviisiga või sellega võrdsustatud hoonega samal kinnistul asuva abihoone veevõtukohana käsitada lähimat nõuetele vastavat veevõtukohta.

Alale planeeritud tegevus liigitub I (eluhooned) kasutusviisi alla. Minimaalseks hoonete tuleohutusklassiks on planeeritud TP3. Tuleohutuse täpsem lahendus määratakse hoone projektiga. Planeeritud hoone arvestuslik väliskustutusvee normhulk EVS 812-6:2012+A1:2013 tabel 1 kohaselt on 10 l/s 3 h jooksul (põlemiskoormus kuni 600 MJ/m²).

AS Matsalu Veevärk ei taga planeeringualale tuletõrjevett. Piirkonna veetorustik on rekonstrueeritud 2015 aasta olukorda ning hoonestust arvestatult. □ute hüdrantide paigaldamine olemasolevale veetorustikule pole

torustiku läbimõõdu tõttu võimalik ning vajaliku tuletorjervee mahtu ei ole võimalik tagada. Planeeringualale lähimad olemasolevad hüdrandid jäävad alast ca 200 m kaugusele Nurmenuku ja Kullerkupu tänavatele, hüdrandid nr 72 ja nr 73.

Lähtuvalt eeltoodust on planeeringuga ette nähtud tuletorje veemahuti rajamine suurusega 2x54 m³. Planeeringus on tuletorje veemahuti kavandatud plan. krundile pos 2, aga lubatud on selle asukohta muuta-rajada see krundil pos 2 teise asukohta või rajada mahuti krundile pos 3. Täpne tuletorje veemahuti asukoht antakse projekti koostamise käigus. Plan. tuletorjeveemahutit ei ühendata ühisveetorustikuga AS Matsalu Veevärk poolt 05.08.2025 väljastatud tehniliste tingimuste nr M/288 alusel. Plan. mahuti täitmine ja veevaru taastamine toimub paakautoga transporditava vee baasil. Täitmiskoht projekteerida mahutile sobiva liitumisava ja ühendusotsikuga, mis vastab päästetehnika kasutatavale standardile. Planeeringuga on tagatud pääste- ja paakauto ligipääs täitmise ja vee võtmise kohale aastaringsest. Tuletorjeveemahuti hooldus ja veetaseme regulaarne kontroll tagatakse kinnistu omaniku või haldaja poolt vastavalt hooldusgraafikule, et tagada nõutav tulekustutusvee maht igal ajal.

Vastavalt määrusele „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ peab vältima tule levimist teisele ehitisele, välja arvatud piirdeaiale, postile ja muule sarnasele nõnda, et oleks tagatud inimese elu ja tervise, vara ja keskkonna ohutus. Selle täitmiseks peab hoonetevaheline kuja olema vähemalt 8 m. Kui hoonetevaheline kuja on vähem kui 8 m, tuleb piirata tule levikut ehituslike abinõudega. Kuja nõuet rakendatakse ka rajatisele, kui rajatis võimaldab tule levikut. Hoonetevahelist kuja mõõdetakse üldjuhul välisseinast. Kui välisseinast on üle poole meetri pikkuseid eenduvasid põlevmaterjalist osi, mõõdetakse kuja selle osa välisservast. Käesoleva planeeringuga on hoonestusalad kavandatud 4 m kaugusele plan. krundi piirist.

Projekteerimisel ja ehitamisel tuleb arvestada kehtivate normide ja nõuetega.

Täpne tulepüsisivusklass, arvestuslik tulekahju kestvus ja vajalik tulekustutusvee vooluhulk selgub ehitusprojekti koostamise staadiumis.

5.5 KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED

Kuritegevuse riskide vähendamist reguleerib standard EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“. Kuritegevuse riske vähendab kõrvaliste isikute alale juurdepääsu piiramine. Planeeringuga on antud võimalus piirdeaia rajamiseks hoonestatava krundi perimeetrile. Tagada piirete korrashoid. Projekteerimisel tuleb ette näha sissepääsude (krundile, hoonesse) valgustatus, hoone lahenduses mitte kavandada nõ pimedaid nurki. Ehituses kasutada vastupidavaid ja kvaliteetseid materjale (uksed, aknad, lukud). Hoone kasutamise ajal hoida oma territoorium alati korras ja teostada kiired parandustööd. Koha korrasolek ja puhtus mõjutavad meie hoiakuid ja tundeid. Tõendamist on leidnud, et korrashoiu kvaliteedi ja kordategemise kiiruse kasvades väheneb paiga tahtlik kahjustamine ja hooletussejätmine. Puudulikult korrashoitud või mahajäetud paigad võivad luua mulje ohust, sest hõivatuse puudumine võib olla sotsiaalselt korraldamata naabruskonna tunnuseks.

5.6 KESKKONNATINGIMUSED

Käesoleva detailplaneeringuga ei kavandata tegevust, mis tooks kaasa olulise keskkonnamõju. Planeeritud tegevusega kaasnevad mõjud saab jaotada kaheks: ehitamisaegsed mõjud ja ehitusjärgsed mõjud. Ehitusaegsed mõjud on lühiajalised ja lõppevad hoone või rajatise valmimisega. Planeeringualale ei rajata keskkonnaohtlikke või keskkonda reostavaid objekte, millest tulenev keskkonnamõju võiks kanduda üle planeeringuala piiri.

Mõju põhjaveele

Planeeringuala paikneb nõrgalt kaitstud põhjaveega alal. Mõju põhja- ja pinnaveele võib avalduda olukorras, kui ehitustöödel juhtub õnnetus kemikaalide või kütuste ladustamisel ning käitlemisel ja leke jõuab põhjavette. Seetõttu tuleb ehitusplatsil pöörata tavapärasest suuremat tähelepanu nende ainete või kemikaalidega

töötamisele, mis võivad põhjustada otsest reostusohu pinnasele või põhjaveele. Ehitustegevus peab olema korraldatud selliselt, et oleks välistatud põhjaveekogumite keemilise ja koguselise seisundi halvenemine (veeseadus § 35 lg 1).

Mõju pinnasele, taimestikule ja loomastikule

Peamine mõju pinnasele kaasneb hoonete, rajatiste ja sinna juurde kuuluvate tehnosüsteemide rajamisel. Ehitustegevuse käigus on oht pinnase saastumiseks territooriumil ladustatavate ja kasutatavate kemikaalidega (nt kütused). Ehitustegevuse käigus hävineb paratamatult haljastus planeeritavate hoonete ja rajatiste alusel alal ning ka vahetus naabruses võib ehitustehnika tallamise ja materjalide ladustamise tõttu kahjustuda olemasolevat alustaimestikku. Planeeringualal ei paikne rohevõrgustikku, seega puudub ka oluline mõju loomade liikumisele. Planeeringu elluviimine ei mõjuta negatiivselt lindude populatsioone, pesitsemist ega rännet.

Mõju välisõhu seisundile

Märkimisväärset õhusaastatuse suurenemist planeeringu elluviimisega ei kaasne. Mõningane mõju välisõhule kaasneb ehitustööde käigus eralduva heitgaaside emissiooni näol. Ehitamisel võib õhku paiskuda marginaalses koguses tolmu. Peamine mõju välisõhule kaasneb hoonete, rajatiste ja vajalike tehnovõrkude ehitamise etapis, kuid see on vaid ajutise iseloomuga. Kumulatiivset mõju ei esine ning õhusaaste osas piirkonna taluvust ei ületata. Heitmed satuvad välisõhku peamiselt ehitustegevusega kaasnevast tolmust ja sise põlemismootorite tööst. Kuna mootorsõidukite heitgaasi normid peavad vastama Keskkonnaministri 22.09.2004 määrusele nr 122 „Mootorsõiduki heitgaasis sisalduvate saasteainete heitkoguste, suitsususe ja mürataseme piirväärtused“, ei ole heitgaasidest tingitud mõju oluline.

Jääkreostus

Pidades silmas planeeringuala viimast teadaolevat kasutusotstarvet, milleks oli metsamajandamine, on jääkreostuse või pinnasereostuse esinemine vähetõenäoline. Sellest hoolimata, kui detailplaneeringu elluviimise käigus tekib täiendavalt kahtlus jääkreostuse esinemise osas, tuleb veenduda, et ohtlike ainete sisaldus ei ületaks elamumaa piirarvuseid. Ohtlike ainete sisaldus peab vastama keskkonnaministri 28.06.2019 määruses nr 26 „Ohtlike ainete piirväärtused pinnases“ kehtestatud piirarvule elamumaal. Piirarve ületav osa pinnasest tuleb eemaldada või käidelda vastavusse kohapeal.

Müra, vibratsioon, valgus-, soojus- ja kiirgussaaste ja visuaalne mõju

Ehitustegevuse käigus tekib müra ehitusmaterjalide vedamisel ja mehhanismide tööst. Selline mürateke kaasneb pea iga ehitusega. Ehitustööde ajal tuleb arvestada sotsiaalministri määrusega nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“. Kuna hoonestuse rajamise tagajärjel müra- ja välisõhu saastetase piirkonnas, välja arvatud ehitusaegselt, eeldatavalt märkimisväärselt ei suurene. Planeeringualal pole ette näha olulist vibratsiooni, soojus- ja/või kiirgussaaste tekkimist. Visuaalset mõju võivad ajutiselt tekitada ehitustegevuses masinad, kuid olulise visuaalse mõjuga aspekti antud detailplaneeringuga ei kavandata.

Planeeringuga kavandatud elamute ja abihoonete rajamine ei ületa eeldatavalt tegevuskoha keskkonnataluvust, sellel puudub oluline kumulatiivne mõju, see ei sea ohtu inimese tervist ja heaolu, kultuuripärandit ega vara, samuti puudub mõju kaitsealustele loodusobjektidele ning Natura 2000 võrgustiku aladele.

Üldised keskkonnatingimused:

- ◆ Planeeringuala sademevee immutamiseks tuleb projekteerimise staadiumis lahendada immutamine igal krundil individuaalselt;
- ◆ Planeeringuala asub nõrgalt kaitstud põhjaveega piirkonnas. Kõikide tegevuste kavandamisel ja läbiviimisel tuleb vältida põhjavee reostuse tekitamist;
- ◆ Ehitusaegse müra mõju leevendamiseks tuleks mürarikkaid ehitustöid teostada päevasel ajal ning kasutatav tehnika peab olema heas tehnilises seisukorras;
- ◆ Planeeritavalt hoonelt ja kõvakattega pindadelt kogutav vihmavesi ei tohi valguda naaberaladele;

- ◆ Planeeringualal peab ära koristama ja jäätmed käitlema vastavalt jäätmeseadusele ja „Saaremaa valla jäätmehoolduseeskirjale“;
- ◆ Valgustuse projekteerimisel võtta tarvitusele meetmed valgusreostuse ärahoidmiseks ja tähistaeva vaadeldavuse säilitamiseks. Tänavavalgustus lahendada pigem madalate postidega, kasutada valgusvihke suunavaid lambivarje, mis on pealt kaetud. Kasutada ökonoomseid LED lampe, mis on valgustemperatuuriga 3000-4000 K. Vältida sinist tooni valgusallikaid. Kasutada võimalusel valguse reguleerimiseks näiteks liikumis- ja valgustugevuse andureid.
- ◆ Ehitusaegselt tuleb tagada, et müra- ja vibratsioonitasemed ei ületaks ümbruskonnas keskkonnaministri 16.12.2016 määrusega nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise ja hindamise meetodid“, sotsiaalministri 17.05.2002 määrusega nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“ ning sotsiaalministri 04.03.2002 määrusega nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ määratud norme.

6. PLANEERINGU ELLUVIIMINE

6.1 PLANEERINGU ELLUVIIMISEGA KAASNEVATE ASJAKOHASTE MÕJUDE HINDAMINE

Planeeringuala paikneb Märjamaa aleviku kompaktse tihehoonestusega ala servas. Tegemist on juba inimtegevusest mõjutatud piirkonnaga. Planeeringu elluviimisel kaasnevate tegevuste mõju planeeringualal ja selle mõjualal võib tinglikult jagada kahte ossa: ehitamisaegsed mõjud ja ehitusjärgsed mõjud.

Ehitamisaegsed mõjud on lühiajalised ja lõppevad enamasti ehitise valmimisega. Käesoleva planeeringu ehitamisaegsed tegevused on hoonete, võimalik tee ja tehnovõrkude rajamine. Nimetatud tegevustega kaasneb ehitismüra, ehitustegevusega seotud veoste liikumine, liiklussageduse ajutine kasv, vibratsioon, tolm. Ehitamisaegsed tegevused omavad ajutist mõju lähipiirkonna elanikele ja looduskeskkonnale. Ehitusaegselt on vajalik jälgida kasutatava tehnika korrasolekut ning välistada lekked. Samuti on vajalik jälgida, et ehitusmaterjalide ladustamisel ei satuks pinnasesse ja sealt kaudu veekeskkonda kemikaale. Planeeringu elluviimine avaldab mõju olemasolevale looduskeskkonnale, aga tegemist ei ole olulise keskkonnamõjuga¹. Ala ei asu rohevõrgustiku tuumalal, toetuskõlbulikul põllumaal, inventeeritud vääriselupaigal ega alal ei ole tuvastatud III kategooria looduskaitsealuseid taime- ja linnuliike. Tegemist ei ole seega mastaapsete ja olulisi keskkonnatingimusi muutvate tegevustega.

Ehitusjärgselt muutub olemasolev olukord, sest varasema hoonestamata katastriüksustele rajatakse elamud ja abihooned. Mõningane autoliikluse kasv võib piirkonnas olla tajutav, kuid arvestades detailplaneeringuga kavandatavat mahtu (2 elamut ehk ca 6 sõidukit), ei ole vastav muutus olulise mõjuga. Kavandatud parkimiskohtade arvu korral (planeeringu realiseerimisel maksimaalses mahus) võib planeeringualaga seotud täiendavaks liikluskoormuseks (kahes suunas kokku) kujuneda maksimaalselt ca 12-24 liikumist ööpäevas (elamute korral on igapäevane nn keskmine liikluskoormus tõenäoliselt siiski mõnevõrra väiksem ning märkimisväärne liiklus esineb ainult hommikul ja õhtusel tipptunnil), mis sõiduautode liikumist (ning sõiduautode mürataset) silmas pidades ei too kaasa müra normtasemete ületamise riski naaberladel.

Kavandatava hoonestuse rajamine võib olla osade piirkonna elanike poolt tajutav olulise muudatusena ümbritsevas keskkonnas, visuaalse mõjuna. Visuaalse mõju olulisus sõltub peamiselt vaatajagruppide esindatusest, arvukusest ning tundlikkusest. Igapäevaselt on põhiliseks vaatajagrupiks kohalikud elanikud lähipiirkonnas ning seega võib uute elamute lisandumine piirkonda mõjuda neile esialgu visuaalse häiringuna, kuna kohalike elanike näol on tegemist tundliku grupiga ning muutunud vaated avanevad koduaknast või koduteelt. Samas ei ole kavandatava tegevuse puhul tegemist mastaapse ega sotsiaalset keskkonda oluliselt mõjutava tegevusega. Kavandatava ala lähipiirkonnas paikneb elamuala, mis on juba hoonestatud üksikelamutega. Planeeringualal ei kavandata tegevusi, mis oluliselt muudaks juba väljakujunenud olukorda piirkonnas.

¹ Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 22 mõistes

Planeeringu elluviimisel lisandub piirkonda uusi elanikke, kes perspektiivselt loodavate sotsiaalsete sidemete kaudu suurendavad kogukonna- ja turvatunnet. Lisaks on elumupiirkonna rajamine väljakujunenud keskkonna jätkuks majanduslikult mõistlik, kuna võimaldab kasutada olemasolevat taristut.

Käesoleva detailplaneeringu elluviimine ei avalda kultuurilist mõju, sest alal ega selle mõjualas puuduvad väärtustatud hooned, miljöölalad ja väärtuslikud maastikud.

6.2 PLANEERINGU ELLUVIIMISE KOKKULEPPED

Käesolev detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi teostavatele maakorralduslikele, ehituslikele ja tehnilistele projektidele. Ehitusõigus realiseeritakse maaüksuse omaniku poolt tema tahte kohaselt. Edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigi kehtivatele projekteerimismääradele, heale projekteerimistavale ja ehitusseadustikule.

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid ega kahjustata avalikku huvi. Tuleb tagada, et kavandatud ehitustegevus ei kahjustaks naaberkinnistu omanike õigusi ega kitsendaks naabermaaüksuste maa kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastus). Samuti ei tohi tekitada naaberkinnistu omanikele täiendavaid kitsendusi. Juhul, kui planeeritava tegevusega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama kahju tekitanud krundi igakordne omanik.

Huvitatud isik või plan. kruntide igakordne omanik on kohustatud ehitised välja ehitama ehitusprojekti ja ehitusloa alusel. Projekteerimise käigus tuleb täpsustada hoonete ja rajatiste asukoht, juurdepääsutee, parkimisala ning tehnovõrkude täpne paiknemine. Ehitusprojekti koostamise korraldab ja tasub huvitatud isik või plan. kruntide igakordne omanik. Kokkuleppel tehnovõrke haldava ettevõttega rajab omanik vastavalt hoonete täpsele paigutusele hoonestusalas ühendused tehnovõrkudega. Detailplaneeringu elluviimisega ei kaasne Märjamaa Vallavalitsusele mitte ühtegi kohustust detailplaneeringukohaste teede ja sellega seonduvate rajatiste väljaehitamiseks ega vastavate kulude kandmiseks, kui ei ole kokkulepitud teisiti. Projekteerimise käigus olemasoleva elektrivõrgu ümberehitus või likvideerimine toimub huvitatud isiku kulul, mille kohta tuleb esitada Elektrilevi OÜ-le kirjalik taotlus.

Plan. sõidutee rajamisega seotud kulud kannab planeeringust huvitatud isik. Ehitamise käigus kahjustatud tee tuleb nõuetekohaselt taastada ning selle kulud kannab planeeringust huvitatud isik.

Detailplaneeringu kehtestamise järgselt on vajalik teostada järgmised tegevused allpool toodud järjekorras planeeringuga kavandatu elluviimiseks:

- 1) Planeeringuga moodustatavate kruntide katastritoimingute läbiviimine ja kinnistute moodustamine vastavalt detailplaneeringule;
- 2) juurdepääsutee (krunt pos 1) kasutamise tagamiseks seatakse notariaalselt juurdepääsuservituut või isiklik kasutusõigus kruntide pos 2 ja pos 3 kasuks;
- 3) juurdepääsutee rekonstrueeritakse ja/või laiendatakse vastavalt detailplaneeringus sätestatud nõuetele;
- 4) ühiste tehnorajatiste tehniliste tingimuste taotlemine, tehnorajatiste projekteerimise alustamine koos vajalike kaasnevate lisauuringute teostamisega. Ühised tehnorajatised on kõik planeeritud vee- ja kanalisatsioonitorustikud, sidekaabel kuni plan. krundi pos 2 ja pos 3 liitumispunkti ning elektrikaablid koos jaotus- ja liitumiskappidega. Tehnovõrkude rajatised tuleb ehitada ja saada kasutusloa või on kasutusteatiseid loetud teavitatuks enne hoonete kasutuslubade väljastamist;
- 5) ehituslubade taotlemine/ ehitusteatise esitamine ühiste tehnorajatiste rajamiseks;
- 6) vajalike servituutide ja isiklike kasutusõiguste seadmine tehnorajatistele;
- 7) hoone(te) projekteerimine ja ehituslubade taotlemine/ ehitusteatiste sisseandmine. Märjamaa Vallavalitsusel ei ole kohustust detailplaneeringu kohaste avalikuks kasutamiseks ette nähtud haljastuse või avalikes huvides olevate tehnorajatiste väljaehitamiseks, kui ei ole kokku lepitud teisiti;
- 8) ehitusloa väljastamine Märjamaa Vallavalitsuse poolt;
- 9) tehnorajatistele kasutusloa taotlemine/ kasutusteatise esitamine. Ühised tehnorajatised peavad arendaja poolt olema väljaehitatud enne hoonete kasutuslubade väljastamist;
- 10) hiljemalt hoonete kasutusloa taotlemise/ kasutusteatise esitamist on vajalik muuta maakasutuse sihtotstarvet;

- 11) hoone(te) kasutuslubade taotlemine/ kasutusteatiste sisseandmine. Kasutuslubade väljastamine Märjamaa Vallavalitsuse poolt.

C- LISAD

Lisa 1. Telia Eesti AS poolt 31.07.2025 väljastatud tehnilised tingimused nr 39788314;

Lisa 2. AS Matsalu Veevärk poolt 05.08.2025 väljastatud tehnilised tingimused nr M/288;

Lisa 3. Planeeringuala ruumiline illustratsioon.

D- JOONISED

Joonis 1- Asukohaskeem

Joonis 2- Tugiplaan M 1:500

Joonis 3- Põhijoonis tehnovõrkudega M 1:500

E- KOOSKÖLASTUSED

Teave planeeringu käigus tehtud koostöö kohta

Jrk	Kooskõlastaja	Kuupäev, nr	Kooskõlastuse täielik ära kiri	Kooskõlastuse originaali asukoht	Projekteerija märkused kooskõlastaja tingimuste täitmise kohta
1.	Telia Eesti AS (Ervin Rinaldo)	Nr 39935961 16.10.2025	Telia sideehitiste kaitsevööndis tegevuste planeerimisel ja ehitiste projekteerimisel tagada sideehitise ohutus ja säilimine vastavalt EhS §70 ja §78 nõuetele. Tööde teostamisel sideehitise kaitsevööndis lähtuda EhS ptk 8 ja ptk 9 esitatud nõuetest, MTM määrusest nr 73 (25.06.2015) „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“, kohaldatavatest standarditest ning sideehitise omaniku juhenditest ja nõuetest: https:// www.telia.ee/partnerile/ehitajale-maaomanikule/ juhendid. Antud kooskõlastus ei ole tegutsemisluba Telia sideehitise kaitsevööndis tegutsemiseks. Sideehitise kaitsevööndis on sideehitise omaniku Loata keelatud igasugune tegevus, mis võib ohustada sideehitist. Tegutsemisluba taotleda hiljemalt 5 tööpäeva enne planeeritud tegevuste algust ja soovitud väljakutse aega Telia Ehitajate portaalis.	Digitaalne kooskõlastus.	Tingimused on lisatud seletuskirja ptk 5.4.7.
2.	AS Matsalu Veeväär (Teno Viherpuu)	Nr 642 05.12.2025		Digitaalne kooskõlastus.	Tingimused on lisatud seletuskirja ptk 5.4.2.