MÄRJAMAA VALLA ÜLDPLANEERING
EELNÕU

Märjamaa Vallavalitsus

OÜ Entec Eesti
www.entec.ee

2024

MÄRJAMAA VALLA ÜLDPLANEERING EELNÕU

ALGATATUD: Märjamaa Vallavolikogu 18.12.2018 otsusega nr 112

VASTU VÕETUD:

KEHTESTATUD:

ÜLE ANTUD: 11.07.2024

TÖÖ NUMBER: 1238

PLANEERINGU KOOSTAMISE KORRALDAJA: Märjamaa Vallavalitsus, Pikk 15, Märjamaa

PROJEKTIJUHT: Janne Tekku (OÜ Entec Eesti projektijuht (Ruumilise keskkonna planeerija, tase 7, kutsetunnistuse nr 176296)

OÜ Entec Eesti, Pärnu mnt 160E, 11317 Tallinn
telefon 617 7430; e-mail: entec@entec.ee

Autoriõigus © OÜ ENTEC EESTI

Üldplaneeringu ülesehitus: Kerttu Kõll , Janne Tekku (OÜ Entec Eesti)

Seletuskiri: Kerttu Kõll, Janne Tekku, Pille Antons (ELLE OÜ) ja Märjamaa Vallavalitsus

Joonised: Piret Põllendik

SISUKORD

OTSUSED

SISUKORD **4**

ÜLDPLANEERINGU KASUTAMISE ÜLDINE JUHIS **7**

EESSÕNA **8**

MÕISTED **11**

1 ÜLDOSA **15**

1.1 PLANEERINGUALA ÜLDANDMED 15

1.2 RAHVASTIKU ARENGUSUUNDUMUSED 16

1.3 ÜLDPLANEERINGU KOOSTAMISE VAJADUS 17

1.4 PLANEERINGU SIDUSUS TEISTE PLANEERINGUTE JA MÄRJAMAA VALLA ARENGUDOKUMENTIDEGA 18

2 MÄRJAMAA VALLA RUUMILISE ARENGU VISIOON **22**

3 MAA-ALADE JA VEE-ALADE EHITAMIS- JA KASUTAMISTINGIMUSED **25**

3.1 MAAKASUTUSE JUHTOTSTARBED 25

3.2 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE KOHUSTUSEGA ALA 31

3.3 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE JUHUD 31

3.4 JUHUD, MILLAL KAALUTAKSE DETAILPLANEERINGU KOOSTAMIST 31

3.5 ARHITEKTUURIVÕISTLUSE KORRALDAMISE TINGIMUSED 32

3.6 ÜLDISED EHITUSTINGIMUSED KOGU MÄRJAMAA VALLA TERRITOORIUMIL 33

3.7 ELAMUTE PLANEERIMINE, PROJEKTEERIMINE JA EHITAMINE 34

3.7.1 Üldnõuded elamute planeerimiseks, projekteerimiseks ja ehitamiseks Märjamaa alevis 34

3.7.2 Üldnõuded elamute planeerimiseks, projekteerimiseks ja ehitamiseks kompaktse iseloomuga külakeskustes: Orgita küla, Ärni/Laane piirkond Sõtke külas, Varbola küla, Kasti küla, Sipa küla, Valgu küla, Laukna küla, Teenuse küla, Kivi-Vigala küla ja Vana-Vigala küla 38

3.7.3 Üldnõuded elamute planeerimiseks, projekteerimiseks ja ehitamiseks hajaasustuses 41

3.8 AIAMAA ALAD 42

3.9 ÜHISKONDLIKE HOONETE PLANEERIMINE, PROJEKTEERIMINE JA EHITAMINE 43

3.10 ÄRI- , KAUBANDUS- JA TEENINDUSETTEVÕTETE HOONETE PLANEERIMINE, PROJEKTEERIMINE JA EHITAMINE 45

3.11 TOOTMISEHITISTE PLANEERIMINE, PROJEKTEERIMINE JA EHITAMINE 47

3.11.1 Päikeseelektrijaamade planeerimine ja projekteerimine 50

3.11.2 Tuuleenergeetika 54

3.12 MÄETÖÖSTUSE ALAD 56

3.13 RIIGIKAITSELISED ALAD 57

3.14 MAATULUNDUSALAD 57

3.15 ROHEALAD 58

3.16 PIIRETELE ESITATAVAD NÕUDED 60

3.17 PIIRANGUD EHITUSTEGEVUSELE JA MAAKASUTUSELE 61

3.18 LIIKUVUS JA TRANSPORT 62
3.18.1 Teedevõrgustiku, sealhulgas riigiteede ja kohalike teede üldise asukoha määramine 62
3.18.2 Kohalike teede ja tänavate kaitsevööndid 63
3.18.3 Teedega seotud üldiste kasutus- ja ehitustingimuste määramine 63
3.18.4 Liikluskorralduse üldiste põhimõtete määramine 65
3.18.5 Avalikuks kasutuseks määratavad teed 66
3.18.6 Jalgratta- ja jalgteed ning matkarajad 67
3.18.7 Ühistransport 68
3.18.8 Parkimiskorraldus 69
3.19 TEHNILINE INFRASTRUKTUUR 69
3.19.1 Elektrivõrk 70
3.19.2 Vesi ja kanalisatsioon 72
3.19.3 Sademevesi 72
3.19.4 Tuletõrje veevarustus 73
3.19.5 Sidevarustus 74
3.19.6 Soojavarustus , maakütte tingimused ja küttesüsteemide planeerimine kriisiolukordades hakkama saamiseks 74
3.20 ÜLEUJUTUSOHUGA ALAD 75
3.21 MAAPARANDUSSÜSTEEMID 77
3.22 EHITUSKEELUVÖÖNDI VÄHENDAMINE 78
3.23 KOOSTÖÖ VAJADUS 81
3.24 VÄÄRTUSLIKUD ALAD 82
3.24.1 Arheoloogiapärand 83
3.24.2 Väärtuslikud põllumajandusmaad 84
3.24.3 Väärtuslikud maastikud 87
3.24.4 Miljööväärtuslikud hoonestusalad 93
3.24.5 Mälestiste analüüs 98
3.24.6 Pärandkultuuriobjektid 101
3.24.7 Rohevõrgustik 103
3.25 MÜRANORMIDE RAKENDAMINE 107
3.26 KLIIMAMUUTUSTEGA ARVESTAMINE 108
3.27 RISKIALLIKAD 108
3.28 MAAKONNAPLANEERINGU TÄPSUSTAMISE ETTEPANEKUD 109

KAARDID

JOONIS 1. MAAKASUTUS M 1:30 000
JOONIS 2. VÄÄRTUSLIKUD ALAD JA PIIRANGUD M 1:30 000
JOONIS 3. TEED JA TEHNOVÕRGUD M 1:30 000

VÄLJAVÕTTED MÄRJAMAA VALLA TIHEASUSTUSALADEST JA SUUREMATEST KÜLA KESKUSTEST

JOONIS 4. MÄRJAMAA ALEVI JA ORGITA KÜLA M 1:7 000
JOONIS 5. VARBOLA KÜLA M 1:7 000
JOONIS 6. SIPA KÜLA M 1:7 000
JOONIS 7. VANA-VIGALA KÜLA M 1:7 000
JOONIS 8. LAUKNA KÜLA M 1:7 000
JOONIS 9. TEENUSE KÜLA M 1:7 000
JOONIS 10. KIVI-VIGALA KÜLA M 1:7 000
JOONIS 11. KASTI KÜLA M 1:7 000
JOONIS 12. VALGU KÜLA M 1:7 000
LEPPEMÄRGID

LISAD

LISA 1. ÜLDOSA
LISA 2. MÄRAJAMAA VALLA RAHVASTIKU PROGNOOS AASTANI 2040
LISA 3. ETTEVÕTLUS MÄRJAMAA VALLAS
LISA 4. MÄRJAMAA VALLA PÄRANDKULTUURIOBJEKTIDE LOETELU
LISA 5. VÄÄRTUSLIKE MAASTIKE SKEEMID:

- AVASTE PANK
- JALASE VÄÄRTUSLIK MAASTIK
- KIVI-VIGALA VÄÄRTUSLIK MAASTIK
- KONUVERE VÄÄRTUSLIK MAASTIK
- MAIDLA VÄÄRTUSLIK MAASTIK
- MÄRJAMAA VÄÄRTUSLIK MAASTIK
- PAEKÜLA VÄÄRTUSLIK MAASTIK
- PAJAKA VÄÄRTUSLIK MAASTIK
- PÕLLI-VARBOLA VÄÄRTUSLIK MAASTIK
- PÄÄRDU MÕIS JA PALLASE VÄÄRTUSLIK MAASTIK (2 VÄÄRTUSLIKKU MAASTIKKU ON SELLEL SKEEMIL)
- RUSSALU-LÜMANDU VÄÄRTUSLIK MAASTIK
- SIPA JA KOHATU VÄÄRTUSLIKUD MAASTIKUD (2 TK ON ÜHEL SKEEMIL)
- TEENUS VÄÄRTUSLIK MAASTIK
- VAIMÕISA VÄÄRTUSLIK MAASTIK
- VANA-VIGALA VÄÄRTUSLIK MAASTIK
- VELISE-VALGU-NURTU VÄÄRTUSLIK MAASTIK

LISA 6. KEHTIVAD PIIRANGUD
LISA 7. LÄHTESEISUKOHAD JA KSH VÄLJATÖÖTAMISE KAVASTUS
LISA 8. KSH ARUANNE

ÜLDPLANEERINGU KASUTAMISE ÜLDINE JUHIS

Selleks, et leida üldplaneeringust kiirelt oluline info seoses konkreetse asukoha või krundiga, toimi järgnevalt:

1. Tutvu *JOONISE 1. Maakasutus* põhjal asukohale vastava juhtotstarbe sisuga peatükis 3.1. Arvesta, et Märjamaa valla üldplaneering on koostatud üldplaneeringu täpsusastmes ja üldistuses. Üldplaneeringu tasand ei eelda kinnistu piirides lahenduse vaatamist. Maakasutuse joonisel toodud erinevateks juhtotstarveteks kavandatud alade piire võib täpsustada detailplaneeringus, kuid peab arvestama, et juhtotstarbega ala pindala suurusjärk jääks samaks nagu üldplaneeringus toodud.

2. Arvesta, et sõltumata asukohast kehtivad üldised ehitamise tingimused punktis 3.6.

3. Arvesta, et üldplaneering kaitseb väärtusi ja kavandab arengut kogu valla taustal tervikuna. Väärtuslike alade tingimused on toodud ptk 3.24 ning väärtuslike alade ja objektide paiknemine kajastub *JOONISEL 2. Väärtuslikud alad ja piirangud.*

4. Taristute arenguga seotud teemad on toodud peatükis 3.18 ja **Tõrge! Ei leia viiteallikat.**3.19 ning *JOONISEL 3. Teed ja t ehnovõrgud*.

5. Teadvusta, et üldplaneering kavandab eelkõige Märjamaa valla terviklikku arengut. Sellele lisaks mõjutavad arengut seadusandlus, riigi taristud ja riigi poolt kaitstavate objektide tingimused, mida üldplaneering ei pruugi täielikult selgitada ja mis kehtivad olenemata üldplaneeringust.

6. Arvesta, et üldplaneeringu koostamine toimus aastatel 2018-2024. Hilisemal ajal toimunud arengud ja vahepealsel ajal tehtud otsused võivad lisaks mõjutada arengut konkreetses asukohas.

Märjamaa valla üldplaneeringu joonistel taustainfona kajastatud kitsendused võivad ajas muutuda. Vastava seadusandluse muutumisel tuleb kitsenduste määramisel lähtuda kehtivast õigusaktist. Kitsendusi põhjustavad objektid koos kitsenduste ulatusega on üldplaneeringu koostamise ajal leitavad Maa-ameti kaardirakendusest.

EESSÕNA

Üldplaneering ning üldplaneeringu alusel kavandatava tegevuse keskkonnamõju strateegiline hindamine on algatatud Märjamaa Vallavolikogu 18.12.2018 otsusega nr 112.

Üldplaneeringu eesmärk on Märjamaa valla ruumilise arengu põhimõtete ja suundumuste määratlemine. Üldplaneering koostatakse Märjamaa valla territooriumi kohta järgmise 10-15 aasta perspektiivis. Üldplaneering on kohaliku omavalitsuse eriplaneeringu ja detailplaneeringu koostamise ja detailplaneeringu koostamise kohustuse puudumisel projekteerimis-tingimuste andmise aluseks.

Praegustes piirides Märjamaa vald on tekkinud endise Märjamaa valla ja Vigala valla ühinemise tulemusel. Ühinemise käigus ühendati elanike soovil Märjamaa vallaga endise Raikküla valla Riidaku, Pühatu ja Kõrvetaguse külad.

Märjamaa valla haldusterritooriumil kehtib hetkel kolm üldplaneeringut:

- Märjamaa alevivolikogu 19.12.2000 määrusega nr 13 kehtestatud üldplaneering Märjamaa alevi osale.
- Märjamaa Vallavolikogu 20.06.2000 määrusega nr 11 kehtestatud üldplaneering Märjamaa valla osale, mis oli eraldiseisev haldusüksus enne Loodna vallaga ühinemist.
- Raikküla Vallavolikogu poolt kehtestatud Raikküla valla üldplaneering 17.06.2002 määrusega nr 63 ja muudetud 17.12.2003 määrusega nr 19.

Endise Loodna valla (haldusüksus enne 2002. aasta haldusreformi) ja Vigala valla territooriumi osal üldplaneering puudub.

Käesoleva Märjamaa valla üldplaneeringu kehtestamise järgselt kaotavad varasemad üldplaneeringud kehtivuse.

Üldplaneeringu koostamisega paralleelselt viiakse läbi ka keskkonnamõju strateegiline hindamine (edaspidi lühend KSH), mille aruanne on üld-planeeringu koosseisuline dokument. KSH koostamise käigus hinnatakse üldplaneeringu elluviimisega kaasnevaid olulisi keskkonnamõjusid ja määratakse vajadusel leevendusmeetmed.

Käesolev Märjamaa valla üldplaneering koosneb seletuskirjast ja joonistest, milles toodu on edaspidi kehtestatava planeeringu kui haldusakti osad. Üld-planeeringu lisades on toodud planeeringuala käigus koostatud uuringud, olemasoleva olukorra ja kehtivate piirangute ülevaade jm taustinfo. Nimetatud materjalid on toodud lisades kuna neid ei kehtestata.

Üldplaneeringu joonistel on toodud õigusaktidega kindlaks määratud maa- ja veealade kasutamise piirangud 2024. aasta seisuga, mis on olemasolevaks taustinformatsiooniks ja mida pole üldplaneeringuga leevendatud või täien-davalt piiratud. Kehtivate piirangutega on arvestatud maa-alade juhtotstarvete määramisel.

Üldplaneeringu koostamise eelselt kehtestatud detailplaneeringud jäävad kehtima. Detailplaneeringu võib tunnistada kehtetuks lähtudes PlanS § 140

toodud tingimustest. Kehtiva detailplaneeringuga kaetud alal on krundi ehitusõiguse määramise ja katastriüksuse kasutuse sihtotstarbe määramise aluseks detailplaneering.

JOONISEL 2. Teed ja tehnovõrgud toodud tehnovõrkude paiknemist võib käsitleda taustinformatsioonina, kuna see on ajas valdkonna arengukavadega (ÜVK arengukava, soojamajanduse arengukava jne) ja projektidega muutuv. Lähtuda tuleb kehtivatest õigusaktidest.

Üldplaneeringu koostamise korraldaja on Märjamaa Vallavalitsus. Planeeringu koostamisel konsulteerib valda OÜ Entec Eesti. Keskkonnamõju strateegilise hindamist viib läbi Estonian, Latvian & Lithuanian Environment OÜ (ELLE OÜ).

Üldplaneeringu koostamisega tegeles töögrupp koosseisus:

Ott Valdma	Märjamaa Vallavalitsuse planeeringute- ja hangete spetsialist;
Triinu Lepa	Märjamaa Vallavalitsuse maakorralduse- ning planeeringute spetsialist (endine);
Anna-Kaia Kikkas	Märjamaa Vallavalitsuse keskkonnaspetsialist (endine);
Kirsti Mau	Märjamaa Vallavalitsuse arendusspetsialist;
Annika Plamus	Märjamaa Vallavalitsuse teedespetsialist;
Helgi Tammaru	Märjamaa Vallavalitsuse ehitusspetsialist;
Meelis Välis	Märjamaa Vallavalitsuse (endine) vallavanem, volikogu liige;
Priit Kärsna	Märjamaa Vallavalitsuse (endine) osavalla-vanem, volikogu liige;
Ülo Olm	Märjamaa Vallavalitsuse (endine) vallavalitsuse liige, volikogu liige;
Triin Matsalu	Märjamaa Vallavalitsuse vallavanem;
Villu Karu	Märjamaa Vallavalitsuse abivallavanem;
Greta Mäesalu	Märjamaa Vallavalitsuse maakorralduse spetsialist;
Tiiu Pippar	Märjamaa Vallavalitsuse ehitusinsener;
Liina Valler	Märjamaa Vallavalitsuse keskkonnaspetsialist;
Mikk Vaarmann	Märjamaa Vallavalitsuse ehitus- ja taristu-spetsialist;
Janne Tekku	OÜ Entec Eesti projektijuht (Ruumilise keskkonna planeerija, tase 7, kutsetunnistuse nr 176296);
Kerttu Kõll	OÜ Sfäär Planeeringud abi-projektijuht, maastikuarhitekt-planeerija (Volitatud maastikuarhitekt ekspert tase 8, kutsetunnistuse nr 167508);
Piret Põllendik	OÜ Sfäär Planeeringud maastikuarhitekt-planeerija;
Pille Antons	Estonian, Latvian & Lithuanian Environment OÜ, KSH ekspert.

Märjamaa Vallavalitsus tänab kõiki, kes on oma igapäevaste tegemiste kõrvalt leidnud aega võtta osa avalikest aruteludest ja planeeringualastest nõupidamistest ning andnud omapoolse sisendi üldplaneeringu koostamisse.

MÕISTED

Käesolevas peatükis on toodud üldplaneeringus kasutatavate mõistete selgitused. Üldplaneeringu tõlgendamisel ning edasiste planeeringute ja ehitusprojektide koostamisel tuleb lähtuda käesolevas peatükis toodud mõistetest. Mõistete selgitused on koostatud lähtudes kehtivast seadusandlusest. Kui seadusandlus muutub või täpsustub, tuleb üldplaneeringu tõlgendamiseks kasutada hetkel kehtivas seadusandluses toodud mõistete selgitusi.

Mõisted ja nende selgitused on järgmised:

ÜKSIKELAMU (varem on kasutatud ka mõisteid *väikeelamu*, *eramu*, *pereelamu*, *individuaalelamu* või *ühepereelamu* vms) on elamu, milles on üks elamuühik. Üksikelamu on ka talu elamu.

KAKSIKELAMU (varem on kasutatud ka mõistet *paariselamu* vms) moodustavad kaks ühiste kandekonstruktsioonidega küljeti kokku ehitatud üksikelamut (ehk kaksikelamu kaks sektsiooni). Kaksikelamus on kaks elamuühikut. Mõlemasse elamuühikusse on eraldi sissepääs õuest esimese korrusega ühelt tasandilt. Kaksikelamu aluse maaüksuse kaheks jagamine ei muuda kaksikelamut kaheks üksikelamuks.

RIDAELAMU moodustavad kolm või enam elamuühikut (*ridaelamu sektsiooni*, või kõnekeeles nn „*boksi*“). Ridaelamu elamuühikud on omavahel ühendatud kas tulemüüri, autogaraaži, autovarjualuse või katusega. Ridaelamu elamuühikud ei tohi paikneda kogu mahus üksteise peal (lubatud on olukord, kus ridaelamu elamuühiku ülemine või alumine korrus on pinnalt suurem kui korrus, mille all või peal see asub). Igasse elamuühikusse on eraldi sissepääs õuest esimese korrusega ühelt tasandilt.

KORTERELAMU (varem kasutatud ka mõistet *korruselamu*) on kolme või enama elamuühikuga (korteriomandiga) elamu, mille korterid (vt mõistet „korter“) paiknevad üksteise peal ja kõrval. Korterelamul on üks või mitu trepikoda. Korterelamuks ei loeta üldplaneeringu kontekstis ridaelamut või muu kahe korteriga elamut (vt mõiste eelpool).

ABIHOONE (varem kasutatud mõistet *kõrvalhoone*) on elamuga samal krundil asuva elamu (põhihoone) teenindamiseks ette nähtud hoone (näiteks kuur, saun, garaaž, jäätmehoone, paadikuur, puukuur, tööriistade või töövahendite hoiuruum vms mitte eluhoone).

VÄIKEEHITIS on kuni 20 m^2 suuruse ehitisealuse pinnaga ja kuni 5 m kõrge hoone või samade mõõtmetega katusega rajatis sh katusealune, mis ei ole ehitusloakohustuslik. Väikeehitis on näiteks kuni 20 m^2 suuruse ehitisealuse pinnaga ja kuni 5 m kõrge: abihoone, suvila, aiamaja. Detail-planeeringu olemasolul peab väikeehitis jääma hoonestusalale ja ehitisealuse/hoonete aluse pinna sisse, kui planeeringu seletuskirjas ei ole lubatud teisti.

KRUNT on detailplaneeringuga määratud maa-ala, millele on antud ehitusõigus.

KRUNDI HOONESTUSALA on planeeringus määratud krundi piiritletud osa, kuhu võib püstitada ehitusõigusega lubatud hooneid ja rajatisi.

HOONESTUSLAAD on piirkonna hoonestusele iseloomulike tunnuste kogum, mis võib seisneda hoone kõrguses, mahus, krundijaotuses, hoonete paiknemises üksteise suhtes või krundil.

TÄISEHITUSE PROTSENT on suhtarv, mis näitab maaüksusel asuvate kõigi hoonete summaarse hoonealuse pinna suhet maaüksuse kogupinna kohta.

HOONE KORRUSELISUS on hoone maapealsete korruste arv.

EHITISE EHITISEALUNE PIND (varem on kasutatud mõistet *hoone ehitusalune pindala*) on ehitise maapealse ja maa-aluse osa aluse pinna projektsioon horisontaaltasapinnal. Ehitisealune pind jaguneb hoone-aluseks pinnaks ja rajatisealuseks pinnaks.

Hoonealuse pinna hulka arvatakse ümbritsevast maapinnast kõrgemal asuvate hooneosa(de) nagu rõdud, lodžad ja varikatused ning hoone maa-aluste osa(de) aluse pinna projektsiooni horisontaaltasapinnal. Hoone ehitisealuse pinna määramisel ei võeta arvesse hoone küljes olevat vihma-veesüsteemi, päikesekaitsevarjestust, terrassi, katmata kaldteed ning katmata treppi, valguskasti, vundamendi taldmikku, tehnosüsteemi ja tehnoseadme osa, liikuvat või alla kahe ruutmeetrise horisontaal-projektsiooniga maapinnale mittetoetuvat varikatust, kuni ühe meetri laiust katuseräästast ning hoone kujunduslikke elemente nagu nt betoonmüüridega lillekastid vms elemendid maapinal.

Taastuvenergeetikaga seonduvad mõisted:

Kuna taastuvenergeetika valdkond ja sellega seotud terminoloogia ning tingimused arenevad pidevalt ja kiiresti, võib üldplaneeringus sätestatud mõisted vananeda üldplaneeringu ajaperspektiivis (10-15 aastat). Seetõttu määrab üldplaneering, et taastuvenergeetikaga seotud tingimusi ja mõisteid võib perioodiliselt uuendada vastavalt muutuvale seadusandlusele ning vallavalitsuse kaalutlusotsusele, arvestades tehnoloogilist arengut ja sellest tulenevaid võimalusi. Selline paindlik lähenemine võimaldab tagada üldplaneeringu ajakohasuse ning kohandada seda vastavalt valdkonna arengule.

ELEKTRITUULIK - tuule kineetilist energiat elektrienergiaks muundav tootmisseade.

VÄIKETUULIK – kuni 30 m kogukõrgusega üksiktuulik, mis on püstitatud elektrienergia tootmiseks eelkõige oma majapidamise või ettevõtte tarbeks[1]. Kokkuleppeline väiketuuliku mõiste (s.h maksimaalne kõrgus) võib muutuda, lähtudes õigusaktides ja/või valdkondlikes juhenddokumentides kasutatavatest mõistetest.

TUULEPARK - mitmest elektrituulikust ning nende juurde kuuluvatest rajatistest koosnev elektrijaam[2]. Kokkuleppeline tuulepargi mõiste võib

[1] Mõiste on sõnastatud, tuginedes Eesti Tuuleenergia Assotsiatsiooni määratlusele
[2] Mõiste on sõnastatud, tuginedes Vabariigi Valitsuse määrusele 26.06.2003 nr 18 „Võrgueeskiri“

muutuda, lähtudes õigusaktides ja/või valdkondlikes juhenddokumentides kasutatavatest mõistetest.

TUULIKU KOGUKÕRGUS – tuuliku masti kõrgus + pool rootori diameetrit (ehk tuuliku masti ja labade kõrgus püstasendis).

Mistahes kõrgusega elektrituuliku püstitamine tuleb kooskõlastada Kaitseministeeriumiga ja selleks on soovitatav teha koostööd Kaitseministeeriumiga võimalikult varases planeerimise või projekteerimise etapis, et välja selgitada täpsemad riigikaitselised tingimused.

PÄIKESEPARK – päikeseelektrijaam, mis muundab päikese kiirgusenergiat elektrienergiaks. Päikeseelektrijaamade planeerimise ja projekteerimise tingimused Märjamaa valla üldplaneeringus on jaotatud kaheks (vt täpsemalt ptk 3.11.1):

1. Päikeseelektrijaamade kavandamise tingimused omatarbeks (ja ülejääva energia müügiks): Elamu-, tootmis-, äri-, ühiskondliku või avaliku hoone katustele, fassaadidele, ehitistele ja rajatistele (nt varjualustele) ning õuealadele on lubatud paigaldada päikeseelektrijaamad. Lubatud on kuni kahekordne kinnistu energiavajadusele vastav installeeritud võimsus.
2. Päikeseelektrijaamade kavandamise tingimused peamiselt elektrienergia müügiks suunatud tegevusele.

Väärtuslike alade ja objektidega seonduvad mõisted:

VÄÄRTUSLIK MAASTIK on määratletud kui ala, millel on ümbritsevast suurem kultuurilis-ajalooline, esteetiline, looduslik, identiteedi- või puhkeväärtus. Väärtuslike maastike eristamisel käsitletakse eraldi väärtuslikke loodus- ja puhkemaastikke ning algupäraseid ajastumaastikke (vt ptk 3.24.3).

PÕLISPUU on erakordselt suurte mõõtmetega või liigile omasest keskmisest kõrgema vanusega või bioloogilise ja/või kultuuriloolise tähtsusega nii kodumaist päritolu kui ka võõrliigist puu. Põlispuu ümbermõõt on rinna kõrguselt (130 cm) mõõtes vähemalt 220 cm.

MILJÖÖVÄÄRTUSLIK ALA on käesoleva üldplaneeringuga määratud maa-ala, mille terviklik miljöö kuulub hoidmisele ja säilitamisele. Miljööväärtusliku hoonestusega ala puhul on tegemist hoonestatud alaga, mis (*Hellström 2011*):

- moodustab terviku (ühtne ehitustraditsioon, ehitusaeg/ajalugu, funktsionaalne tervik, visuaalne või maastikuline tervik) või iseloomuliku osa tervikust;
- on piirkonnale tüüpiline ja iseloomustab hästi mingit ajaperioodi või piirkonna (asustus)ajalugu või arengut laiemas mõttes;
- on ainulaadne kogu piirkonnas, originaalse või unikaalse plaanistruktuuri, ehitustraditsiooni või funktsiooniga.

Miljööväärtuslikuks hoonestusalaks ei ole määratud alasid, mis on kultuurimälestisena riikliku kaitse all. Miljööväärtuslikke alasid on käsitletud ptk 3.24.4.

VÄÄRTUSLIK PÕLLUMAJANDUSMAA on üldplaneeringus toodud kõrge viljelusväärtusega põllumaad, mis on määratud mullastiku viljakuse ja maaharimise sobivuse alusel. Hindamisel on tuginetud mullakaardi mullahindepunktidele. (vt ptk 3.24.1).

1 ÜLDOSA

1.1 Planeeringuala üldandmed

Valla pindala	1163,52 km²
Asukoht	Märjamaa vald asub Rapla maakonnas, kahel pool Tallinn-Pärnu maanteed ja ulatub Harjumaast Pärnumaani. Vallas ristuvad põhja-lõuna suunaline Tallinn-Pärnu-Ikla maantee (Via Baltica) ja ida-lääne suunaline Rapla-Märjamaa ja Märjamaa-Koluvere maantee. Maakonnakeskusse Raplasse on Märjamaalt 30 km, Tallinnasse ja Pärnusse 65 km ning Haapsallu ja Türile ligikaudu 80 km. Vallas asub alev ja 112 küla.
Naaberomavalitsused	Piirneb Saue, Lääne-Nigula, Lääneranna, Põhja-Pärnumaa, Kehtna ja Rapla valdadega.
Piirkondlik keskus	Märjamaa alev (rahvaarv 2467[3])
Rahvaarv vallas[4].	7510 elanikku

Märjamaa vallas on 113 asustusüksust – vallakeskus Märjamaa alev ja 112 küla. Suuremad piirkonnakeskused on Märjamaa alev, Vana-Vigala, Kivi-Vigala, Varbola, Sipa, Laukna, Valgu, Kasti ja Teenuse.

Asustusüksuste suurest arvust ja pindalast lähtuvalt on võimalik Märjamaa vald jaotada kümneks piirkonnaks (Märjamaa valla arengukava, 2019):

- Varbola piirkond;
- Märjamaa piirkond;
- Sipa piirkond;
- Laukna piirkond;
- Haimre-Kasti piirkond;
- Teenuse piirkond;
- Konuvere-Paeküla piirkond;
- Valgu-Velise piirkond;
- Vana-Vigala piirkond;
- Kivi-Vigala piirkond.

Asukohast lähtuvalt mõjutab valla arengut oluliselt Tallinn-Pärnu-Ikla maantee, mis avaldab transiitliiklusest ning heast ühendusest Tallinna ja Pärnuga valla arengule positiivset mõju.

Lühiülevaade Märjamaa valla territooriumi olemasolevast olukorrast on toodud LISAS 1 Üldosa.

[3] Rahvastikuregistri andmetel 01.01.2024. a.
[4] Rahvastikuregistri andmetel 01.01.2024. a.

1.2 Rahvastiku arengusuundumused

Märjamaa valla rahvastiku prognoos aastani 2040 on toodud üldplaneeringu *LISAS 2* (OÜ Geomedia 2020).

Märjamaa valla asustuse arengut on mõjutanud piirkonda läbivad põhja-lõuna suunaline 4 Tallinn - Pärnu - Ikla maantee ning ida-lääne suunaline 28 Rapla-Märjamaa ja 29 Märjamaa-Koluvere maantee. Läbi Märjamaa valla toimub liiklus Paide-Märjamaa-Haapsalu või Rapla-Virtsu suunal.

Asustus on koondunud peamiselt Märjamaa alevisse ja Orgita külla, kus elab 40% rahvastikust (3012 inimest 01.01.2020). Elanike tihedus Märjamaa vallas 2020. aasta alguses oli 8,6 elanikku km²-l.

Vastavalt Statistikaameti poolt koostatud Rapla maakonna elanike arvu prognoosile väheneb 2045. aastaks elanike arv maakonnas võrreldes 2019. aastaga 19% (6220 inimest). Kõige enam väheneb laste ja noorte arv vanuses 0-14, 2045. aastaks vähenemine kuni 37%. Tööealiste elanike arv väheneb kuni 23%. Elanike arv vanuses 65+ suureneb 2045. aastaks kuni 33%.

Märjamaa valla rahvastikuprognoos aastani 2040 koostati kolme erineva stsenaariumina: baasstsenaarium, optimistlik stsenaarium ja jätkustsenaarium.

Baasstsenaariumi puhul väheneb Märjamaa valla elanikkond 2040. aastaks võrreldes 2020. aastaga 9-10%. Kõige kiiremini väheneb vanusegrupp 0-14: järgneva 15 aastaga väheneb see vanusegrupp kuni 15%, 2040. aastaks elanike arv stabiliseerub. Tööealiste elanike arv (vanus 15-64) väheneb võrreldes 2020. aastaga 2040. aastaks 15-17%, elanike arv vanuses 65+ suureneb 2040. aastaks ligikaudu 17%. 2040. aastal moodustavad 65+ rahvastikust ligi 28-29%, tööealiste elanike osakaal elanikkonnast väheneb 58%-ni. Laste ja noorte osakaal vanuses 0-14 võrreldes 2020. aastaga pisut väheneb ning see on 13%.

Optimistliku stsenaariumi korral püsib elanike arv Märjamaa vallas suhteliselt stabiilsena, võrreldes 2020. aastaga väheneb elanikkond 2040. aastaks 4-5%. Elanike arv vanusegrupis 0-14 väheneb 2040. aastaks 10%, tööealiste elanike arv väheneb kuni 11%, elanike arv 65+ suureneb 17%. 2040. aastal moodustab vanusegrupp 65+ elanikkonnast 29%, tööealised elanikud 58% ja vanusegrupp 0-14 14%.

Jätkustsenaariumi kohaselt väheneb Märjamaa valla elanikkond 2040. aastaks võrreldes 2020. aastaga 20%. Vanusegrupp 0-14 väheneb 2040. aastaks 30%, samas suurusjärgus väheneb tööealiste elanike arv. Elanike arv vanuses 65+ suureneb 2040. aastaks ligikaudu 11-12%. 2040. aastal moodustavad 65+ rahvastikust 31-32%, tööealiste elanike osakaal elanikkonnast väheneb 56%-ni. Laste ja noorte osakaal vanuses 0-14 võrreldes 2020. aastaga väheneb ning see on 12%.

Kokkuvõttes sarnaselt suurele osale Eesti omavalitsustest väheneb ja vananeb ka Märjamaa valla elanikkond. Vähenev ja vananev elanikkond toob endaga kaasa ühest küljest maksutulu vähenemise ja teisest küljest teenusvajaduse suurenemise.

Märjamaa valla üldplaneeringu lahenduse koostamisel on reaalse olukorra ja demograafilise prognoosiga arvestatud. Pikemas perspektiivis peab arvestama, et rahvastiku vananemise ja vähenemise kontekstis võivad olemasolevad asumid muutuda vanema elanikkonnaga piirkonnaks. **Taoline muutus ilmneb tõenäoliselt koostatava üldplaneeringu rakendamise ajaperspektiivis (10-15 aastat), mis näitab, et vajadus üldkasutatavate alade reserveerimiseks/säilitamiseks püsib, tuleb nt eakate huvidest ja vajadustest lähtuvalt pakkuda toimivaid väliruumi lahendusi ja teenuseid, tagada mugavad juurdepääsud ühiskondlikele hoonetele ja rohealadele, parandada jalgratta- ja jalgteede ühendusi ning arendada sotsiaalteenuseid keskustes olemasolevate hoonete baasil.**

Kahaneva asustuse all ei tule mõelda mitte ainult rahvastiku vähenemist ja vananemist. Samavõrra oluline – teinekord algpõhjusena tähtsamgi – on majandusliku aktiivsuse vähenemine. Kahanevate piirkondade ettevõtluskeskkonnale on omane ühelt poolt töökohtade ja teisalt töötajate nappus – struktuurne tööjõupuudus, kus tööjõu pakkumine ei ühti nõudlusega5.

1.3 Üldplaneeringu koostamise vajadus

Praegustes piirides Märjamaa vald on tekkinud endise Märjamaa valla ja Vigala valla ühinemise tulemusel. Ühinemise käigus ühendati elanike soovil Märjamaa vallaga endise Raikküla valla Riidaku, Pühatu ja Kõrvetaguse külad. Mõtestamist vajavad kohalike omavalitsuste ühinemisega muutunud arengueeldused, sh tuleb üle vaadata kehtivad planeeringud, kuna olukord on muutunud nii haldus- kui ka asustusüksuste kontekstis. Kuna kohaliku omavalitsuse osade kohta kehtib mitu erinevat üldplaneeringut, ei ole need asjakohased tasakaalustatud arengu suunamiseks või planeeringu elluviimiseks vajalike tegevuste ja vahendite osas. Üldplaneeringud, mis on koostatud varasemates halduspiirides ja omavahelise konkurentsi tingimustes, kajastavad möödunud ajaperioode ning erineva sisu ja sisukusega maakasutus- ja ehitustingimusi[6]. Oluline on tuvastada ja teadvustada muutunud arengutingimused ning järjestada ruumikasutuse prioriteedid, millest vormitakse ühtne lähtekoht, visioon ja arengusuunad.

Üldplaneeringu koostamise ülesanded on toodud planeerimisseaduse § 75 lg 1. Üldplaneeringuga lahendatavate ülesannete otsustamisel lähtutakse kohaliku omavalitsuse üksuse ruumilistest vajadustest ja planeeringu eesmärgist.

Üldplaneering on kohaliku omavalitsuse eriplaneeringu ja detailplaneeringu koostamise ja detailplaneeringu koostamise kohustuse puudumisel projekteerimistingimuste andmise alus.

[5] Rahandusministeerium, 2015
[6] Nõuandeid üldplaneeringu koostamiseks. Rahandusministeerium, mai 2018.

1.4 Planeeringu sidusus teiste planeeringute ja Märjamaa valla arengudokumentidega

Käesoleva üldplaneeringu koostamisel on arvesse võetud järgmisi Märjamaa valla ruumilist arengut mõjutavaid strateegilisi arengudokumente:

- **Üleriigiline planeering „Eesti 2030+** (kehtestatud Vabariigi Valitsuse 30.08.2012. aasta korraldusega nr 368). Planeeringu eesmärgiks on riigi tasakaalustatud ruumiline areng, mille saavutamine tagab inimeste põhivajaduste rahuldamise igas Eesti paigas. „Eesti 2030+" on strateegiline dokument, mille eesmärk on saavutada otstarbekas ruumikasutus Eesti kui terviku mastaabis ning seada keskkonna eripärast lähtuvad ruumilised alused asustuse, liikuvuse, üleriigilise tehnilise taritu ja regionaalarengu kujundamiseks. Üleriigiline planeering „Eesti 2030+" annab suunised asustusstruktuuri ja üleriigiliste võrgustike terviklikule arendamisele, arvestades sealhulgas piirkondade eripäradega. Peamine püstitatud eesmärk on tagada elamisvõimalused Eesti igas asustatud paigas. Selleks on vajalikud kvaliteetne elukeskkond, head ja mugavad liikumisvõimalused ning varustatus oluliste võrkudega.
  Eesti ruumilise arengu visioonis on sõnastatud et hajalinnastunud ruum seob tervikuks kompaktsed linnad, eeslinnad ja traditsioonilised külad, väärtustades kõiki neid elamisviise võrdselt ühepalju. Hajalinnastunud ruumi inimsõbralikkuse ja majandusliku konkurentsivõime tagavad eeskätt looduslähedane keskkond ja hästi sidustatud asulate võrgustik.
  Üleriigilise planeeringu põhisuunad ja eesmärgid on tasakaalustatud ja kestlik asustuse areng, head ja mugavad liikumisvõimalused, varustatus energiataristuga ning rohelise võrgustiku sidusus ja maastikuväärtuste hoidmine. Üleriigilises planeeringus seatud eesmärgid tuleb üldplaneeringus aluseks võtta ning neid kohalikus kontekstis täpsustada.

- **Rapla maakonnaplaneering 2030+** (kehtestatud Riigihalduse ministri 13.04.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/80). Maakonnaplaneeringu peamiseks eesmärgiks on sisendi andmine kohaliku tasandi ruumilise arengu kavandamiseks, tuues tasakaalustatud arengu kontekstis välja olulised riikliku tasandi vajadused. Maakonnaplaneeringu ajaline perspektiiv on sarnaselt üleriigilisele planeeringule 2030+. Maakonnaplaneering koostatakse eelkõige kohalike omavalitsuste üleste huvide väljendamiseks ning riiklike ja kohalike ruumilise arengu vajaduste ja huvide tasakaalustamiseks.
  Rapla maakonna ala jaotub keskuslinnade Tallinna ja Rapla toimepiirkonna vahel, lisaks toimib töökohti ja teenuseid pakkuva piirkondliku keskuse – Märjamaa alevi – ümber tugitoimepiirkond. Rapla maakonnaplaneering 2030+ kohaselt jääb Märjamaa vald Tallinna ja Pärnu mõjualasse, mis mõjutab ühistranspordikorraldust ja tingib vajaduse teatud maakonnakeskusele Raplale omaste teenuste dubleerimiseks Märjamaal.

Asustuse edasist arengut suunatakse kas hajususe või kompaktsuse põhimõttel: hajaasustatud maalistes piirkondades olemasolevat asustusstruktuuri jälgivana ning olemasolevates keskustes tihendamise põhiselt, mis tagab keskuste suurema kompaktsuse. Lähtudes maakonnaplaneeringust on Märjamaa alev linnalise asustusega ala. Linnalise keskkonna arendamise eesmärk on linnalise asustuse aladel mitmekülgse linnaruumi tekkimine, kus erinevate funktsioonide koondamise kõrval tähtsustatakse ka linnaruumi kvaliteeti, harmoonilisust ja inimmõõtmelisust. Linnalise keskkonna arendamisel soodustatakse erinevaid liikumisvõimalusi, pööratakse tähelepanu tänavatevõrgu kujundamisele, hoonestusele ja haljastusele. Maakonnaplaneeringuga on sätestatud, et eelistatud on teenuste ja töökohtade loomise või säilitamisega seotud arendustegevuste koondamine olemasolevatesse keskustesse, tagamaks sellega juba toimivate keskuste jätkusuutlikkust ja täiendavat arengut, sh teenuste ja töökohtade olemasolu ja mitmekesistumist.
Maakonnaplaneering näeb ette, et maalise piirkonna ruumiline areng kavandatakse üldplaneeringutes, arvestades rohelisest võrgustikust, väärtuslikust maastikust, väärtuslikust põllumajandusmaast jmt faktoritest tulenevate piirangutega, rahvastikuprognoosist tuleneva tulevikuperspektiiviga ning eesmärgiga hoida asustuse arendamisel juba väljakujunenud struktuure (nt külatüüpe).
Maakonnaplaneeringus välja toodud põhimõtted on üldplaneeringus aluseks võetud ning neid vajadusel täpsustatud.

Teemaplaneeringud „Põhimaantee nr 4 (E67) Tallinn-Pärnu-Ikla (Via Baltica) trassi asukoha täpsustamine km 44,0-92,0“ ja Raplamaa maakonnaplaneeringu kergliiklusteede ja jalgrattamarsruutide teemaplaneering on integreeritud hiljem koostatud Rapla maakonnaplaneeringusse 2030+, mistõttu neid eraldiseisvana ei analüüsitud. Maakonnaplaneeringu kehtestamisel jäid teemaplaneeringud eraldiseisvalt kehtima.

- **Raplamaa arengustrateegia 2035+**
  Raplamaa arengustrateegias 2035+ märgitakse, et Raplamaa üheks eripäraks on soodne geograafiline asukoht, eeskätt just Tallinna ja Harjumaa vahetus naabruses, mis loob keskmisest paremad eeldused ettevõtluse arenguks ja töökohtade tekkimiseks, sh ka puhkemajanduses. Raplamaa arengustrateegia ruumilises visioonis on Märjamaal oluline koht, olles maakonnas üheks kasvukeskuseks (vt joonis allpool).

Skeem 1. Joonisel tähistatud Raplamaa olulised koostöösuunad ja kõige olulisemad strateegilised tegevuskohad.

- **Märjamaa valla arengukava 2018-2030** (vastu võetud Märjamaa Vallavolikogu 17.10.2023.a määrusega nr 55[7]).

  Märjamaa valla arengukava lähtub kaasaegsetest väärtustest nagu elanike heaolu, atraktiivsed ettevõtluspiirkonnad, head transpordiühendused jms. Märjamaa valla visioon on, et Märjamaa vald on turvaline, atraktiivne, loodussõbraliku elu- ja töökeskkonnaga, ettevõtlusele ning võimalustele avatud vald, kus on optimaalne avalike teenuste võrgustik, head transpordi- ja liikumisvõimalused ning aktiivsed kogukonnad ja teotahtel inimesed, kes hindavad kodukoha kultuuri- ja looduspärandit, arvestavad piirkondade eripäradega ning väärtustavad erinevate põlvkondade vahelist sidusust ja koostööd. Arengukavas tuuakse välja Märjamaa valla asukohast ja rahvastikust tulenevad tugevused, milleks on hea geograafiline asukoht, teede ristumiskoht põhja-lõuna ja ida- lääne suunas ning tugeva vallakeskuse olemasolu. Nõrkustena märgitakse elanikkonna vähenemist, vananemist ja toimetulekut hajaasustusega.
- Kehtivad üldplaneeringud.
- Piirnevate omavalitsuste üldplaneeringud.
- Teemaplaneering „Põhimaantee nr 4 (E67) Tallinn-Pärnu-Ikla (Via Baltica) trassi asukoha täpsustamine km 44,0-92,0.

[7] https://www.riigiteataja.ee/akt/420102023016

- Märjamaa valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2022-2034[8].
- Märjamaa valla kaugküttepiirkondade piirid, kaugküttevõrguga liitumise ja võrgust eraldumise kord, kaugkütte üldised kvaliteedinõuded ja soojusettevõtja arenduskohustus (vastu võetud 18.04.2023. a Märjamaa Vallavolikogu määrus nr 42).
- Märjamaa valla energiamajanduse arengukava 2014-2024.
- Märjamaa valla jäätmekava 2024-2029[9].

Seoseid olulisemate strateegiliste dokumentidega on kirjeldatud planeeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise aruandes.

[8] https://www.riigiteataja.ee/akt/423022022005?leiaKehtiv
[9] https://www.riigiteataja.ee/akt/423022024016

2 MÄRJAMAA VALLA RUUMILISE ARENGU VISIOON

Üldplaneeringu kehtestamisega läbi maakasutus- ja ehitustingimuste seadmise soovitakse viia ellu valla arengukavaga kehtestatud strateegilisi eesmärke ja tagada üldiste huvide ja eesmärkide arvesse võtmine.

Üldplaneering tugineb arengukavale ning üldplaneering ja arengukava peavad olema omavahel kooskõlas. Märjamaa valla üldplaneering on visioonile tuginev ja arengukavaga haakuv omavalitsuse ruumilise arengu juhtimise vahend. Üldplaneeringu, arengukava ja sektorarengukavade elluviimine seotult eelarvega tagab soovitud arengu ka keerukas olukorras.

Visioon väljendab valla ruumilisi tulevikusoove – kuidas asjad peaksid olema – ja sisaldab juhtivat ideed, kandvat mõtet, millele edasine areng tugineb. Märjamaa valla visioon lähtudes arengukavast on järgmine:

VISIOON

Märjamaa on turvaline, atraktiivne, loodussõbraliku elu- ja töökeskkonnaga, ettevõtlusele ning võimalustele avatud vald, kus on optimaalne avalike teenuste võrgustik, head transpordi- ja liikumisvõimalused ning aktiivsed kogukonnad ja teotahtel inimesed, kes hindavad kodukoha kultuuri- ja looduspärandit, arvestavad piirkondade eripäradega ning väärtustavad erinevate põlvkondade vahelist sidusust ja koostööd.

Märjamaa valla tugevuseks on toimiv elukeskkond: puhas loodus, taristu, teenused (sh gümnaasium, ujula, kino), vilgas kultuurielu, turvalisus, osalusdemokraatia. Märjamaa geograafiline asukoht tagab igapäevase pendelrände võimalused Tallinna, Rapla ja Pärnu suunal. Lisaks püsielanikele on Märjamaa vallas viis suvilapiirkonda, kus on 142 kinnistut ja 104 eluhoonet, nendest 72 suvilat.

Ettevõtluse arendamise eelduseks on Via Baltika- arengu- ja logistikakoridor (Tallinn-Pärnu) ning maakondliku tähtsusega Orgita logistika- ja tööstuspark. Orgita logistika- ja tööstuspark asub Märjamaa lähedal Tallinn-Pärnu-Ikla mnt 65. kilomeetril. See on eraomanduses olev 13 ha suurune rohetööstusala, mis on suhteliselt Tallinna lähedase asukoha tõttu heade tööstuse arengueeldustega. Alal on kehtiv detailplaneering, taristu on projekteeritud.

Märjamaa vallal on suur turismipotentsiaal (Varbola linnus, kirikud, mõisad sillad, järtad, jääratas Vigala jõel, arvukad kultuurimälestised, looduskaitsealad ja väärtuslikud maastikud, Sillaotsa talumuuseum).

Seoses arengukavas toodud põhimõtete ja kooskõlas strateegiliste arengudokumentidega on ruumilise arengu eesmärgid Märjamaa vallas järgmised:

- Hoida Märjamaa alevi kompaktsust (arendamine toimub eelkõige olemasoleva asustusstruktuuri tihendamise ja laiendamise, ruumilise mitmekesisuse ja elukeskkonna kvaliteedi tõstmise kaudu), mis võimaldaks atraktiivset avalikku ruumi, multifunktsionaalset keskkonda ja ka jalgsikäidavaid vahemaid. Hajaasustuses elamumaade arendamisel olemasoleva külatüübi ja ruumilise struktuuri säilitamine.
- **Üldplaneeringu lahenduse koostamisel on prioriteediks kõrge elukvaliteedi loomine**, kus vallaelanikele oleks tagatud puhkealade

olemasolu, valla keskuses oleks planeeritud jalgratta- ja jalgteed, mitmekesist ja väikesemahulist hoonestust koos hästi integreeritud rohealadega ning säiliksid ka hajaasustusega alad koos iseloomuliku külastruktuuri, põllu- ja metsamajanduse edendamise võimalustega.

- **Märjamaa valla keskkonna väärtustega arvestamine**. Hoida Märjamaa alevi omapära, väärtuslikke maastikke, väljakujunenud külamiljööd, ajaloolist pärandit, samuti piirkondadele omast maastikulist ja ruumilist omapära. Hoida ja parandada rohevõrgustiku sidusust.
- **Luua võimalused ettevõtluskeskkonna arenemiseks** koos investeeringute ja töökohtade loomisega. Äri- ja tootmistegevust soositakse eelkõige juba toimivas ettevõtluspiirkondades, samuti olemasoleva hoonestuse baasil. Potentsiaalsete ettevõtjate ja investeerijatega läbirääkimisel lähtutakse põhimõttest, et siinne olemasolev ja planeeritav ettevõtlus on keskkonnasõbralik. Tootmisaladele hoonete planeerimisel ja projekteerimisel tuleb arvestada, et reserveeritud alale mahuks ka tootmisest tulenev mõju-ala (sh kaitsehaljastus). Juhul kui tootmistegevusega võib kaasneda negatiivne keskkonnamõju, tuleb edasistes planeeringuetappides sätestada keskkonnatingimused negatiivse keskkonnamõju leevendamiseks, ennetamiseks ja vältimiseks.
- Sotsiaalse infrastruktuuri arendamiseks vajalike alade ja nende kasutustingimuste määramine (tervishoiu-, haridusasutused ning spordiehitised nt erihooldekodu, tervisekeskus). Pikemas perspektiivis peab aga arvestama, et rahvastiku vananemise ja vähenemise kontekstis võivad olemasolevad asumid muutuda vanema elanikkonnaga piirkonnaks, mis tõstab vajadust sotsiaalteenuste järele. Vajadus üldkasutatavate alade reserveerimiseks/säilitamiseks püsib.
- Puhkealaks loetakse Märjamaa valla üldplaneeringuga nii looduslikku kui rajatud haljastust sh parke, haljasalasid, kallasradu. Märjamaa valla rohealad on järgmised: puhkeala hoonete ehitamise õigusega (tähis P1), puhkeala hoonete ehitamise õiguseta (tähis P2), kaitsehaljastuse ala (tähis HK), haljasala- ja parkmetsa ala (tähis HP). Puhkealadena käsitleb Märjamaa vald ka riigimetsa alasid, mida tuleb suure rekreatiivse väärtuse tõttu lugeda hinnaliseks looduslikuks ressursiks. Puhkemetsadesse on juba rajatud ja kavatsetakse rajada uusi matkaradasid (sh tervisespordiradasid). Põhirõhk rekreatiivsete teenuste pakkumisel on vaja asetada keskkonnasõbralikule turismile ja puhketegevusele. Eraldi on üldplaneeringus määratletud väärtuslikud rohealad.
- Uusi jalgratta- ja jalgteid planeeritakse eesmärgiga muuta paremini juurdepääsetavaks ühistranspordipeatused, puhkealad, äri- ja üldkasutatavate hoonetega alad jne.

Ruumilise arengu eesmärgid Märjamaa alevis on järgmised:

- Muuta atraktiivseks ja kaasajastada Märjamaa alevi keskus koos alevit läbiva peatänavaga. Väärtustada olemasoleva peatänava äärset rikkalikku haljastust. Sihiks elustada alevis tänavaelu, kujundada alev jalakäijate sõbralikumaks ning hoida seal identiteediga kohti

(miljööväärtuslik ala ja objektid). Oluline on kohalike traditsioonide ja ökoloogilise tasakaalu väärtustamine.

- Olemasoleva elukeskkonna ja aedlinliku miljöö säilitamine. Uue hoonestuse kavandamisel tuleb arvestada ümbritsevate elamute elukvaliteedi püsimisega.
- Arendamisel on lähtutud eesmärgist luua või hoida ruumiliselt terviklikku elukeskkonda ning tagada selle ruumiline ja funktsionaalne terviklikkus. Säästliku arengu võtmesõna on kompaktne asustus, sest ainult nii saab luua eeldused eluks vajalike infrastruktuuride – ühistransport, keskküte, ühine vee- ja kanalisatsioonisüsteem, kohalikud lasteaiad ja koolid, ujula, spordikeskus, tervisekeskus – arendamiseks. Nii saab säästa keskkonda ja parandada elukvaliteeti. Tihendamisena on käesolevas üldplaneeringus käsitletud muuhulgas ka kvaliteetse elukeskkonna jaoks vajalike funktsioonide (sh puhkealade, jalgratta- ja jalgteede) arendamist, et soodustada alevi kujunemist elavaks, turvalisemaks, säästvamaks ja tervislikumaks.
- Süsteemse planeerimisega toetada kompaktsete elamupiirkondade teket väljakujunenud infrastruktuuri baasil. Laiendatavate või uute elamualade planeerimisel on lähtutud sellest, et tagatud oleks hea juurdepääs, sotsiaalne taristu ja tehnovõrkudega varustatus. Arendamine peab toimuma võimalikult terviklike, hästi läbikaalutud ruumiliste visioonide ja terviklahenduste alusel. Uute elamupiirkondade planeerimisel tuleb arvestada erinevas vanuses elanikele vajaliku sotsiaalse infrastruktuuri osade, ühistranspordi võimaluste, avaliku ruumi ja kohalike keskuste arenguga.
- Tulenevalt rahvastiku üldisest kahanemis- ja vananemistrendist Eestis ja käsitletavas Märjamaa vallas, võib pikemas perspektiivis oodata rahvastiku kasvu aeglustumist või peatumist, mistõttu elamualade reserveerimisel lähtutakse olemasolevate elamualade kompaktsemaks muutmisest.
- Mitmekesistada sotsiaalset infrastruktuuri lähtudes rahvastiku arengusuundumustest (kahanemine ja vananev elanikkond). Kaasava planeerimise ja kindla kasutajagrupi (nt eakate) huvidest ja vajadustest lähtuvalt toimivate väliruumi lahenduste ja teenuste pakkumine.
- Sõiduautode infrastruktuurile eelistada ühistranspordivõrgustiku arendamist.
- Argivajadusi rahuldavate poodide ja teenindusasutuste, ühiskondlike hoonete paiknemine jalakäiguteede kaugusel ja ühistranspordiga hästi seotult.

3 MAA-ALADE JA VEE-ALADE EHITAMIS- JA KASUTAMISTINGIMUSED

Märjamaa valla üldplaneeringu eesmärgiks on ruumilise terviklahenduse koostamine Märjamaa valla territooriumil ning seeläbi eelduste loomine hea keskkonna kujunemiseks. Planeerimisseadus määrab elukeskkonna parendamise põhimõtte, mille kohaselt luuakse planeeringuga eeldused kasutajasõbraliku ning turvalise elukeskkonna ja kogukondlikke väärtusi kandva ruumilise struktuuri olemasoluks ja säilitamiseks ning esteetilise miljöö arenguks, säilitades olemasolevaid väärtusi. Tervikliku ruumilahenduse koostamisel tuleb tasakaalustatult arvestada majandusliku, sotsiaalse ja kultuurilise keskkonna ning looduskeskkonna arengu pikaajalisi suundumusi ja vajadusi.

Selleks, et Märjamaa Vallavalitsus saaks oma arengut soovitud suunas juhtida, tuleb planeeringutes maakasutusele ja ehitamisele seada tingimused. Tingimuste seadmise aluseks on planeerimisseaduses 1 toodud üldplaneeringu ülesanded (planeerimisseadus § 75), mida tuleb käsitleda koosmõjus planeerimise põhimõtetega, mis on sätestatud planeerimisseadus § 8 kuni § 12.

Vastavalt planeerimisseadusele on üldplaneeringu peamine eesmärk planeeritava territooriumi arengu põhisuundade ja tingimuste määramine ning aluste ettevalmistamine detailplaneeringute koostamiseks ja projekteerimistingimuste väljastamiseks.

3.1 Maakasutuse juhtotstarbed

Käesoleva planeeringuga on maa reserveerimiseks võetud kasutusele mõiste maakasutuse juhtotstarve. Juhtotstarve on üldplaneeringuga määratav maa-ala kasutamise valdav otstarve 10, mis annab kogu määratud piirkonnale edaspidise maakasutuse põhisuunad (planeerimisseadus § 6).

Planeeringu juhtotstarbe järgimine on kohustuslik arendustegevusel, detailplaneeringute koostamisel ja projekteerimistingimuste välja andmisel. Seega ei tähenda maakasutuse juhtotstarbe määramine maa-ala teise eesmärgiga kasutusele võttu vaid seda, et antud ala oleks võimalik tulevikus, sellekohase vajaduse ja soovi tekkimisel reserveeritud otstarbel kasutada. Sihtotstarbe määramisel või muutmisel väljaspool detailplaneeringu kohustusega alasid lähtutakse käesoleva üldplaneeringu lahendusest ja maakatastriseadusest.

Üldplaneeringuga on määratud maakasutuse juhtotstarve ruumiliselt terviklikuna käsitletava ala kohta. Ruumiliselt terviklikuks alaks loetakse antud üldplaneeringu mõistes *JOONIS 1. Maakasutus* kujutatud kindlat maakasutuslikku tähendust omava tähistatud värviga katkematult kaetud ala

[10] Vastavalt Planeerimisseaduse seletuskirjale on maakasutuse juhtotstarve üldplaneeringuga määratav maa-ala kasutamise valdav (üle 51%) otstarve, mis annab kogu määratud piirkonnale edaspidise maakasutuse põhisuunad. Märjamaa valla üldplaneeringus on toetava otstarbe lubamine piirkonda ja selle täpne osakaal juhtotstarbest kohaliku omavalitsuse igakordne kaalutlusotsus- ühe juhtotstarbega ala pindala suurusjärk peab jääma samaks nagu üldplaneeringus toodud (nt elamualade osakaal loodusliku ala suhtes; ühiskondlike alade reserveerimise ulatus jne) .

(areaali). Juhtotstarve hõlmab ka olemasolevat maakasutust, seega tagab järjepidevuse, terviklikkuse ja olemasoleva keskkonna kaitse.

Juhtotstarve ei tähenda seda, et kogu ala peaks olema monofunktsionaalne, vaid et võimaldatud on ka ala teenindavad ja rikastavad teised funktsioonid.

Võimalikud toetavad otstarbed on loetletud iga juhtotstarbe liigi kirjelduse juures. Juhtotstarvete selgitused on toodud Tabel 1.

Toetava otstarbe lubamine alale ja selle täpne osakaal juhtotstarbest on kohaliku omavalitsuse igakordne kaalutlusotsus. Juhtotstarvet toetav otstarve võib olla osakaal maaüksusest, osakaal maaüksuse hoonestuse brutopinnast või ka iseseisev maaüksus üldplaneeringus kujutatud juhtotstarbega ala sees.

Toetav otstarve on lubatud, kui on täidetud järgmised tingimused:

- see ei too kaasa olulisi mõjusid juhtotstarbe kohasele keskkonnale (müra, tolm, vibratsioon, lõhn, autoliikluse märgatav kasv jms);
- toetava otstarbe kohane hoonestus arvestab piirkonna hoonestuslaadiga - rajatava hoone kubatuur vastab elamute mahtudele nii ehitisealuse pinna kui ka kõrguse poolest;
- kaasnev parkimisvajadus ja haljastuse tingimused on võimalik lahendada omal krundil.

Piirkonna sisse jäävate, seda teenindavate teede ja tehnorajatiste (alajaamad, puurkaevud) maa-ala sihtotstarve on samuti juhtotstarvet toetav otstarve ning selle määramine või säilitamine edasistes detailplaneeringutes ei ole maakasutuse juhtotstarbe muutmine.

Maakasutuse joonisel toodud erinevateks juhtotstarveteks kavandatud alade piire võib täpsustada sh detailplaneeringus, kuid peab arvestama, et juhtotstarbega ala pindala suurusjärk jääks samaks nagu üldplaneeringus toodud (nt elamualade osakaal loodusliku ala suhtes; ühiskondlike alade reserveerimise ulatus jne). **Eelkõige on üldplaneeringus määratud juhtotstarvete täpsustamine edasises planeerimises, projekteerimises ja muudes otsustes aktsepteeritav, kui see on avalikes huvides, põhjendatud ning lähtub tervikliku ja mitmekesise ruumi loomise eesmärgist.**

Tabel 1. Juhtotstarvete selgitused

Tähis	Juhtotstarve	Seletus
S	Segahoonestusega ala	Mitmekülgse kasutusotstarbega ehitiste ja neid teenindava taristu ehitamiseks ette nähtud ala tihendatavates perspektiivsetes kohalikes keskustes ja aladel, kus võimaldatakse mitmekesist arengut, sh kaubandus- ja teenindushooned, väiketootmine, äri- ja väikeettevõtlus, elamisfunktsioon.
E	Elamuala	Elamute ehitamiseks mõeldud ala. Juhtfunktsiooni koosseisus sisalduvad üldjuhul arendatavatele elamutele vajalikud tänavad ja avalikud alad. Sisaldab ka elamupiirkondi teenindavaid rohealasid, mängu- ja spordiväljakuid, väikesemahulisi ja

		vähest mõju omavaid ühiskondlikke- ja ärihooneid (nt väikepoed, lasteaed, eralasteaed jms), millega ei kaasne negatiivne mõju juhtotstarbe kohasele keskkonnale. Toetav otstarve on lubatud, kui see ei too kaasa olulisi mõjusid juhtotstarbe kohasele keskkonnale (müra, tolm, vibratsioon, lõhn, autoliikluse märgatav kasv jms), toetava otstarbe kohane hoonestus arvestab piirkonna hoonestuslaadiga ja kaasnev parkimisvajadus ja haljastuse tingimused on võimalik lahendada omal krundil.
Ä	Äri-, kaubandus- ja teenindusettevõtte ala	Kaubandus- ja teenindusettevõtete (sh bensiinijaamad) ja neid teenindava taristu ehitamiseks ette nähtud ala, milles võivad sisalduda väiketootmine, transpordimaa, rohealad, klientidele suunatud puhkekohad.
T1	Mäetööstuse ala	Mäetööstusmaad. Kaevandamislubadega määratud mäeeraldise alad. Võib rajada kruusa, liiva, turba, lubjakivi, dolokivi, savi kaevandamiseks ja töötlemiseks vajalikke ehitisi ja karjääri ehk pealmaakaevandamise mäeeraldise tegemiseks ja töötlemiseks vajalikke ehitisi.
T2	Äri- ja väiketootmise ala	Äri- ja erinevat liiki tootmistegevusteks mõeldud ala: keskkonnaohutu tootmise, tootmisehitiste ja neid teenindavate infrastruktuuride, väiketootmise ja väiksema külastajate arvuga maa-alad ning nendest tulenevad mõjualad. Põllumajandusliku ja metsandusliku tootmise jt tootmisehitiste ja neid teenindavate infrastruktuuride ehitamiseks ette-nähtud maa-ala ning nendest tulenevad mõjualad. Päikeseparkide maa-alad.
T3	Olulise keskkonnamõjuga tootmise ala	Tootmis- ja tööstushoone ning tootmis- ja tööstusrajatise maa-ala, s.h selliste tootmistegevuste maa-ala, millega võib kaasneda oluline keskkonnakasutus/keskkonnamõju ja/või kus tuleb rakendada meetmeid keskkonnamõjude leevendamiseks. Sellised tegevused on näiteks keskkonnakompleksloa kohustusega ettevõtted (s.h suurfarmid), samuti tootmistegevused, millele kohaldub KeHJS kohane keskkonnamõju hindamise kohustus. Päikeseparkide maa-alad. T3 aladel on kõigi keskkonnakaitseliste ja elanike tervise ja heaolu kaitseks seatud nõuete täitmisel võimalik arendada ka suurtootmist. Elamualade ja ühiskondlike objektidega külgnemisel peab ala koosseisus olema ka haljastatud puhvertsoon.
P1	Puhkeala hoonete ehitamise õigusega	Erinevat liiki puhketegevusteks mõeldud roheala: puhkeala teenindavate hoonete ja rajatiste ehitamiseks ettenähtud maa-ala. Suunatud puhkuse ja turismi teenindavate ehitiste ja infrastruktuuride ehitamiseks ettenähtud maa-ala. Hoonete ehitamise õigusega.

P2	Puhkeala hoonete ehitamise õiguseta	Erinevat liiki puhketegevusteks mõeldud roheala: looduslikuna säilitatava, vaid puhkeala teenindavate rajatiste ehitamiseks ettenähtud maa-ala (nt laudteed, viidad, pingid, tualetid, prügikastid). Hoonete ehitamise õiguseta.
HP	Haljasala- ja parkmetsa ala	Hooldatavate haljasalade, parkide (sh parkmetsade ja metsaparkide) ala.
HK	Kaitsehaljastuse ala	Haljastatud puhvertsoonid tootmis- ja liiklusaladelt leviva keskkonnamõju leevendamiseks.
K	Kalmistu ala	Kalmistu ja kalmistu territooriumil asuva, matmisega seotud hoone, nagu kabeli, krematooriumi majapidamise abihoone, parkla jms maa-ala.
O	Jäätmekäitluse ja tehnoehitiste ala	Jäätmekäitluse ja puhastusseadmete maa-ala. Elektrienergia tootmise ja jaotamise, kanalisatsiooni ja reovee-puhasti ehitise, vee tootmise ja jaotamise ehitise maa-ala, soojusenergia tootmise ja jaotamise ehitise ning sideehitise maa-ala. Päikeseparkide maa-alad. Mobiilsidemastide maa-alad. Üldplaneeringus eraldi ei tähistata, kui objekt on kohaliku tähtsusega, üldplaneeringu mõistes vähese ruumilise mõjuga või mõne elamuala või tootmisüksuse osa.
A	Üldkasutatav ala	Üldkasutatavate hoonete ja seda teenindavate infra-struktuuride ehitamiseks ettenähtud maa-ala ja muu-deks mitte kasumit taotlevateks tegevusteks ettenäh-tud maa-ala: võib rajada avalikku funktsiooni täitvaid (ehk sotsiaalmaa sihtotstarbega haakuvaid) hooneid ja rajatisi: valitsus- ja ametiasutusi, teadus-, haridus- ja meediaasutusi, spordi- ja kultuuriasutusi (sh staadioneid jms), tervishoiu- ja sotsiaalhoolekandeasutuse ning vaba aja veetmisega seotud asutusi sõltumata nende omandivormist.
R1	Riigikaitse ala	Riigikaitse otstarbel kasutatav ala, sh riigikaitselise ehitise, linnakute ja lähiharjutusalade ala hajaasustusalal. Elamualade ja ühiskondlike objektidega külgnemisel peab ala koosseisus olema ka haljastatud puhvertsoon.
R2	Päästeteenistuse ja korrakaitse asutuse ala	Päästeteenistuse, korrakaitse asutuse maa-ala.
L	Transpordiala	Teed ja tänavad (sh jalakäijatele suunatud liikumisruum, väljakud, parklad, sõiduteed, ühissõidukite peatusalad , tänavahaljastus, sillad jne).
-**	Maatulundusala	Eelkõige põllu- ja metsamajanduse ning sellega seonduvate ehitiste püstitamiseks ette nähtud ala. Traditsiooniline hajaasustus. Väikesemahulise maaettevõtluse alad. Päikeseparkide planeerimine

		lubatud vastavalt eraldi tingimustele. Maavara kaevandamisega seotud arendustegevused on hajaasustatud aladel, sh maatulundusalal lubatud, kui selleks on saadud õigusakti kohane luba.

* Menetluses olevate kaevandamisloa taotluste osas on määratlemine mäetööstusmaana võimalik pärast maavara kaevandamise loa saamist selle õigusaktidega sätestatud korras ja tingimustel.

** Maatulundusala ei ole kaardi parema loetavuse huvides tähistatud tähega ja lausvärviga. Käesolevas üldplaneeringus moodustub reserveeritud maatulundusala kaardil vastava värviga kajastatud põhikaardi andmekihtidest: hooned, puittaimestik, haritav maa, lage ala, turbaväli, veekogu.

Planeeringulahendus on koostatud lähtudes üldplaneeringu täpsusastmest – iga katastriüksuse sihtotstarvet üldplaneeringus ei eristata vaid määratakse üldine maakasutuse juhtotstarve piirkonna kohta. Juhtotstarve hõlmab ka olemasolevat maakasutust, seega tagab järjepidevuse, terviklikkuse ja olemasoleva keskkonna kaitse.

Hajaasustusaladel, selgelt maalise asustusstruktuuriga aladel, kus omavalitsus ei näe ette uusi arenduspiirkondi, on maa-alade juhtotstarbeks määratud maatulundusala. Maatulundusalad on valdavalt põllu- ja metsamajanduse alad, millel on metsa- või põllumajanduslik potentsiaal, aga ka muu väikesemahulise maaettevõtluse edendamiseks vajalikud alad ning hajusalt asustatud maatulundusmaad. Maatulundusalale võib ehitada kinnistu oma tarbeks ja hoonekompleksi teenindavaid abihooneid.

Maatulundusala valdav maakasutuse sihtotstarve on maatulundusmaa. Käesolevas üldplaneeringus moodustub reserveeritud maatulundusala kaardil vastava värviga kajastatud põhikaardi andmekihtidest: puittaimestik, haritav maa, lage ala, hooneid ümbritsev õueala. Erinevalt teistest reserveeritud aladest ei ole maatulundusala kaardi parema loetavuse huvides tähistatud tähega ja lausvärviga.

Erandkorras on hajaasustuses maatulundusalale lubatud planeerida täiendavaid äri- või tootmismaid (väljaspool reserveeritud tootmisalasid), kui olemasolevad tootmismaad ei vasta tootmiseks vajalikele nõuetele, tegevus toetab oluliselt valla arengut, arvestatud on kõigi asjakohaste keskkonnamõjudega, ning eeldada võib tootmistegevuse pikaajalist jätkusuutlikkust. Esmane eelistus peab olema siiski olemasolevate alade ja hoonestuse kasutusele võtmine. Vältida tuleks selliste olemasoleva asustusega nõrgalt seotud uute tootmismaade planeerimist läbi detailplaneeringute või projekteerimise, mis ei võimalda hilisemat tootmise/hoonestuse ümberstruktureerimist ning võib muutuvates majandusoludes kergesti kaasa tuua uue mahajäetud tööstuskompleksi.

Märjamaa valla üldplaneering on koostatud üldplaneeringu täpsusastmes ja üldistuses. Üldplaneeringu tasand ei eelda maaüksuse piirides lahenduse vaatamist. **Maakasutuse joonisel toodud erinevateks juhtotstarveteks kavandatud alade piire võib täpsustada detailplaneeringus, kuid peab arvestama, et juhtotstarbega ala pindala suurusjärk jääks samaks nagu üldplaneeringus toodud** (nt elamualade osakaal loodusliku ala suhtes; ühiskondlike alade reserveerimise ulatus jne).

Edasisel üldplaneeringu tõlgendamisel ja detailplaneeringute koostamisel peab omavalitsus kaalutlema, kas koostatav detailplaneering on üldplaneeringuga vastuolus või mitte ja oma kaalutlused tuleb tuua välja menetlusotsustes, näiteks vastates järgmistele küsimustele:

- kas perspektiivne ala arendus muudab olemasoleva piirkonna iseloomu?
- kas selle ala keskkonnamõjud ulatuvad väljapoole detailplaneeringuala piiri/ kas see toob kaasa olulisi mõjusid juhtotstarbe kohasele keskkonnale (müra, tolm, vibratsioon, lõhn, autoliikluse märgatav kasv, sademevee lahendused, insolatsioonitingimuste mitte täitmine, valgusreostus)?
- kas planeeritav hoonestus arvestab piirkonna hoonestuslaadiga?
- Kas kaasnev parkimisvajadus on võimalik lahendada omal maaüksusel?

Kaalutlusõigust rakendatakse planeerimise võimalikult varajases etapis (vastavalt konkreetsele menetlusprotsessile ja vajadusele kas enne detailplaneeringu algatamist, detailplaneeringu lähteseisukohtade väljastamisel või projekteerimistingimuste väljastamisel). Kaalutlusotsuse langetamisel võetakse arvesse tegevuse iseloomu, asukoha keskkonna-tingimusi (s.h nii looduskeskkond, sotsiaalmajanduslik keskkond kui kultuuripärand), võimalikku olulist avalikku huvi (s.h vajadusel tegevusest mõjutatud osapoolte arvamust), tegevuse olulisust valla arenguks jms. Vajadusel küsitakse otsuse langetamiseks täiendavat informatsiooni, s.h pädeva isiku või asutuse poolt uuringute/ekspertiiside koostamist (nt loodusväärtuste uuring, mürauuring, miljööväärtuse analüüs, maastikuanalüüs vms). Juhul kui pädevusnõuded ei tulene üldplaneeringust või õigusaktidest, lähtutakse tavapärasest praktikast ja n-ö heast tavast taoliste uuringute teostamisel ja kaasatakse eksperdid, kellel on vastav haridus ja kogemus.

Üldplaneeringu muutmine detailplaneeringuga on õigustatud juhul, kui kaalumise tulemusel jõutakse veendumusele, et muudetav lahendus võib olla parem (algatamisel) ja on parem (kehtestamisel), kui ilma muutmiseta lahendus. Eelkõige on üldplaneeringus määratud juhtotstarvete täpsustamine edasises planeerimises, projekteerimises ja muudes otsustes aktsepteeritav, kui see on avalikes huvides, põhjendatud ning lähtub avaliku ruumi parendamise, kõigi ruumikasutajate arvestamise ning tervikliku ja mitmekesise ruumi hoidmise ja loomise eesmärgist. Detailplaneeringu koostamise tulemuseks võib olla ka see, et üldplaneeringu muutmine ei ole põhjendatud.

Kui vastavalt planeerimisseadusele uue hoone ehitamine detailplaneeringu koostamise kohustust kaasa ei too, võib Märjamaa Vallavolikogu olulise avaliku huvi olemasolu korral või negatiivse keskkonnamõju kaasnemise korral algatada detailplaneeringu koostamise. Lisaks võib Märjamaa Vallavolikogu põhjendatud vajadusel kaalutlusotsuse alusel algatada detailplaneeringu koostamise alal või juhul, mida pole käesolevas üldplaneeringus (vt ka ptk 3.4) ega planeerimisseaduses ette nähtud.

3.2 Detailplaneeringu koostamise kohustusega ala

Planeerimisseaduse § 125 lõige 1 kohaselt on detailplaneeringu koostamine nõutav linnades, alevites ja alevikes. **Lähtudes planeerimisseaduse § 125 lõige 1 kaasneb detailplaneeringu koostamise kohustus Märjamaa alevis.**

Käesolev üldplaneering toob eraldi välja tiheasutusala maakorralduslikust aspektist – see on üldplaneeringu JOONISEL 1. Maakasutus määratud tiheasustusala piiri ulatuses Märjamaa alev.

Lähtudes planeerimisseadusest võib Vallavalitsus lubada detailplaneeringu koostamise kohustuse korral detailplaneeringut koostamata püstitada või laiendada projekteerimistingimuste alusel olemasoleva hoonestuse vahele jäävale kinnisasjale ühe hoone ja seda teenindavad rajatised, kui:

1) ehitis sobitub mahuliselt ja otstarbelt piirkonna väljakujunenud keskkonda, arvestades sealhulgas piirkonna hoonestuslaadi;
2) üldplaneeringus on määratud vastava ala üldised kasutus- ja ehitustingimused, sealhulgas projekteerimistingimuste andmise aluseks olevad tingimused, ning ehitise püstitamine või laiendamine ei ole vastuolus ka üldplaneeringus määratud muude tingimustega.

Märjamaa alevi kohta on projekteerimistingimuste andmise aluseks olevad tingimused toodud elamute planeerimiseks, projekteerimiseks ja ehitamiseks ptk 3.7, ühiskondlike hoonete kohta ptk 3.9, äri-, kaubandus- ja teenindusettevõtete hoonete kohta ptk 3.10 ja tootmisehitiste kohta ptk 3.11. Lisaks kehtivad Märjamaa alevi kohta ka kogu valla üldised ehitustingimused ptk 3.6.

3.3 Detailplaneeringu koostamise juhud

Detailplaneering tuleb koostada järgmistel juhtudel:

1. Rohkem kui viie üksikelamukrundi planeerimiseks.
2. Suurõnnetuse ohuga või ohtliku ettevõtte alale uue objekti ehitamisel ja suurõnnetuse ohuga ettevõtte ohualasse uue objekti planeerimisel.
3. Üle 30 m kõrguste üksiktuulikute või raadiosidemastide ehitamiseks ja tuulepargi rajamiseks.

3.4 Juhud, millal kaalutakse detailplaneeringu koostamist

Kui vastavalt planeerimisseadusele uue hoone ehitamine detailplaneeringu koostamise kohustust kaasa ei too, võib Märjamaa Vallavolikogu olulise avaliku huvi olemasolu korral või negatiivse keskkonnamõju kaasnemise korral kaalutlusotsuse alusel algatada detailplaneeringu koostamise. Lisaks võib Märjamaa vallavolikogu või vallavalitsus (delegeeritud vallavalitsusele) põhjendatud vajadusel kaalutlusotsuse alusel algatada detailplaneeringu koostamise alal või juhul, mida pole käesolevas üldplaneeringus ega planeerimisseaduses ette nähtud.

Märjamaa Vallavolikogul ja/või Vallavalitsusel on kohustus igakordselt kaaluda ja õigus nõuda detailplaneeringu koostamist järgmistel juhtudel:

1. Uue korter- ja / või ridaelamu ehitamiseks. Juhul, kui see on kavandatud olemasolevale korterelamualale või külgneb sellega, võib Märjamaa Vallavalitsus kaalutlusotsuse tulemusena detailplaneeringu koostamist mitte nõuda. Uute korter- ja ridaelamute ehitamine on eelistatud vaid Märjamaa alevis.
2. Juhul kui Märjamaa alevis soovitakse rajada uut väikeehitiste kompleksi, kus on enam kui 5 hoonet.
3. Maastikul domineerivate ehitiste rajamisel väärtuslikul maastikul (väiketuulik õuemaal või tootmisalal) või mobiilsidemast.
4. Ehitamisel ärimaa, tootmismaa ja mäetööstusmaa juhtotstarbega aladel, kui võib ilmneda kavandatava tegevuse mõju väljapoole kinnistu piiri (müra, tolm, vibratsioon, lõhn, autoliikluse märgatav kasv, valgusreostus, liiklusohtlikkus, insolatsioonitingimuste mitte täitmine jms). Kinnistuüleste mõjude hulka arvatakse ka kinnistul kavandatava tegevusega kaasneva liikluse ja transpordi mõju (müra, tolm, lõhn, saasteained välisõhus). Tegevusi, millega kaasneb oluline kinnistuülene mõju elamumaa sihtotstarbega või maatulundusmaa sihtotstarbega maal asuva elamu õuealale, võib detailplaneeringut koostamata lubada ainult mõjutatud kinnistuomanike kirjalikul nõusolekul.
5. Päikeseparkide planeerimiseks pole reeglina detailplaneeringu koostamine nõutav, kuid Märjamaa Vallavalitsus võib põhjendatud vajadusel kaalutlusotsuse alusel algatada detailplaneeringu koostamise päikesepargi rajamiseks, kui sellega kaasneb oluline avalik huvi. Samuti võib Vallavalitsus nõuda projekteerimistingimuste avalikku menetlemist ning keskkonnamõju hindamise või keskkonnamõjude strateegilise hindamise eelhinnangu koostamist.
6. Märjamaa Vallavalitsusel on kohustus kaalutleda detailplaneeringu koostamise algatamist juhul, kui arendusalale puudub olemasolev juurdepääs avalikult kasutatavalt teelt ja / või on vajalik naaberkinnistutele juurdepääsude tagamine/ säilitamine. Eelistatult ehitada maaüksus(t)ele, millele on tagatud juurdepääs avalikult kasutatavalt teelt. Juhul kui maaüksusel või krundil juurdepääs avalikule teele puudub, tuleb enne ehitusõiguse saamist omandada kinnistusraamatusse kantud õigus juurdepääsule üle võõra kinnisasja. Terviklike ruumilahenduste saavutamiseks riigiteedelt juurdepääsude kavandamisel tuleb selgitada välja avalik huvi.
7. Märjamaa Vallavalitsusel on kohustus kaalutleda detailplaneeringu koostamise algatamist uue avalikult kasutatava tee (sh jalgratta- ja jalgtee) ehitamiseks. Kui on vajadus jalgratta- ja jalgteede rajamiseks eramaadel, on võimalus taotleda projekteerimistingimused avatud menetluse kaudu.

3.5 Arhitektuurivõistluse korraldamise tingimused

Käesoleva üldplaneeringus ei ole välja toodud eraldi arhitektuurivõistluse nõudega alasid. **Arhitektuurivõistluse korraldamise vajadust kaalutakse kõigil juhtudel, mil kavandatakse Märjamaa alevi keskuse miljööalal asuva või olulist avalikku huvi pakkuva ehitise ning iga eriti mahuka**

või silmatorkava ehitise ning kesksema avaliku ruumi, väljaku, tänava või pargi projekteerimist või suuremate ja kesksemate hoonestusalade planeerimist.

Arhitektuurivõistluse korraldamist tuleb kaaluda, kui kavandatakse üle 1200 m²-se brutopinnaga hoonet või kõrgemat kui 17 m kõrgust hoonet. Võistluse vormi kaalub vallavalitsus eelpool toodud juhtudel igakordselt.

3.6 Üldised ehitustingimused kogu Märjamaa valla territooriumil

ÜLDISED EHITUSTINGIMUSED
• Arendamine peab toimuma võimalikult terviklike, hästi läbikaalutud ruumiliste visioonide ja terviklahenduste alusel. Märjamaa valla territooriumile ehitatavad ehitised peavad sobima ümbritsevasse keskkonda ja harmoneeruma omavahel oma proportsioonide, mahtude ning välisviimistlusmaterjalide poolest. • Ehitiste paigutamisel maastikku tuleb lisaks lähiümbrusele arvestada ka piirkonna terviklahendusega ja vaadetega väärtuslikele maastikuelementidele ja kultuuri-mälestistele. • Uue hoonestuse kavandamisel tuleb väärtustada olemasolevat elukeskkonda ning arvestada ümbritsevate elamute elukvaliteedi püsimisega. Kõik muutused tuleb kavandada selliselt, et naaberkruntide elukeskkond ei halveneks. • Uute hoonete ehitamisel hästi säilinud ajaloolise struktuuriga asustusüksustesse, tuleb olemasolevat struktuuri/külatüüpi säilitada. Uued hooned tuleb ehitada väljakujunenud ehitusjoonele arvestades olemasolevat õuestruktuuri. • Uute hoonete planeerimisel ja projekteerimisel tuleb lähtuda konkreetse asustusüksuse hoonestuslaadist, sh hoonete ning hoonegruppide vahelise kauguse määramisel väljakujunenud ruumistruktuurist. Hoonestuslaad on piirkonna hoonestusele iseloomulike tunnuste kogum, mis võib seisneda hoone kõrguses, mahus, krundijaotuses, hoonete paiknemises üksteise suhtes või krundil. Uute hoonete ehitamise puhul saab määravaks just nende maht ja materjalikasutus. Tuleb vältida silmatorkavalt suuremaid maju kui on ümbruskonnas ja ka ehitusmaterjale, mis olemasoleva arhitektuuriga ei haaku. • Uute hoonete rajamisel eelistada piirkonnas kasutusel olnud ehitus- ja viimistlusmaterjale. Soositud on puitarhitektuur. • Eelistada säästlikke lahendusi nii hoone ehitusel, hoone energiatarbes kui ka hoone paiknemises ja logistikas. Olemasolevate hoonete võimalikult suure taaskasutuse kõrval tuleks uued majad projekteerida võimalikult pikaealisteks. See tähendab muuhulgas, et hoone peaks võimaldama kasutusviiside olulist muutumist tulevikus. • Enne 1940. aastat ehitatud heas tehnilises seisundis elamud eelistatult säilitada. Hoonet restaureerides säilitada maksimaalselt originaaldetailid. • Uue korterelamu kavandamisel arvestada vaegliikujate ligipääsetuvase tagamisega. • Avalike alade planeerimisel lähtuda kaasava disaini põhimõtetest, et tagada maksimaalne ja barjäärideta ruumikasutus kõikidele inimgruppidele. • Uue elamu kavandamisel tagada juurdepääs avalikult kasutatavalt teelt ja/ või erateelt, kui selleks on sõlmitud vastavad kokkulepped. Juhul kui arendatavale maaüksusele või krundile juurdepääs avalikule teele puudub, tuleb enne ehitusloa saamist sõlmida servituudileping juurdepääsu saamiseks. • Parkimiskohtade kavandamisel lähtuda igal üksikjuhtumil tegelikust vajadusest. Parkimiskohtade arvestamisel tegelikku parkimiskohtade vajadust, ligipääsetavust, kaugust ühistranspordipeatustest ja kesksusest. Eelistada parkimiskohtade asemel haljastatud õuealade säilitamist, parklate liigendamist haljastusega. Eelistada keskkonnasõbralike transpordiviiside kasutamist.

- Ehitise püstitamisel tuleb silmas pidada, et selle juurde rajatavad kommunikatsioonid (teed, elektriliinid jt) oleksid võimalikult lühemad ja ei muudaks maastiku visuaalset väärtust.
- Sademeveed tuleb kokku koguda hoone katuselt ja kõvakatega pindadelt ja immutada pinnasesse kinnistu piires. Teid ja parklat peab projekteerima sellise profiiliga, et sademevesi valguks teelt teeäärsetele haljasaladele ja seejuures ei tohi teede sademevesi sattuda naaberkinnistutele. Immutamise protsessi hõlbustamiseks on soovitatav kasutada sademevee imbsüsteemi või säästlikke lahendusi ning vältida sademevee torustike rajamist.
- Hoonestamisel ÜVK piirkonnas on kohustus liituda ÜVK võrguga.
- Märjamaa alevis arvestada elurikkuse hoidmise vajadusega, kuna majandus ja maakasutus saavad toimida vaid looduse poolt etteantud piirides. Tiheasustusala rohealade säilitamisel ja kavandamisel arvestada kliimamuutustega seotud probleemidele reageerimisega (temperatuuri alandamine, vihmavee käitlemine) ja bioloogilise mitmekesisuse suurendamisega. Rohealad aitavad paremini hakkama saada kliimamuutuse poolt põhjustatud (ekstreemsete) ilmastikuolude – kuumalainete ja valingvihmade – ebasoodsate mõjudega. Rohealad aitavad linnalist keskkonda jahutada ja kõrvaldada liigset sademevett.

3.7 Elamute planeerimine, projekteerimine ja ehitamine

Reserveeritud elamualad on *JOONISEL 1. Maakasutus* tähistatud kollase värviga ning tähisega E.

E

Elamualade ehitustingimuste määramisel on tähelepanu pööratud tervikliku elamisväärse miljöö tagamisele vallas, selleks on määratud minimaalsed lubatud kruntide suurused ja maksimaalne lubatud täisehituse protsendid. Eraldi on toodud tingimused elamute planeerimiseks, projekteerimiseks ja ehitamiseks Märjamaa alevis (vt ptk 3.7.1), kompaktsetes külakeskustes (vt ptk 3.7.2) ja hajaasustuses (vt ptk 3.7.3).

3.7.1 Üldnõuded elamute planeerimiseks, projekteerimiseks ja ehitamiseks Märjamaa alevis

Lähtudes planeerimisseaduse § 125 lõige 1 on Märjamaa alev detailplaneeringu koostamise kohustusega ala (vt ptk 3.2).

1. Märjamaa alevis on elamukrundi miinimumsuurus, millele antakse ehitusõigus, 1200 m^2. Minimaalse maaüksuse suuruse määramisel on lubatud 20% kõikumist maakorralduslikel ja maastikulisest eripärast tulenevatel kaalutlustel (looduslikud piirid, juurdepääsud, kiviaiad, kõlvikupiirid jm). Enne käesoleva üldplaneeringu kehtestamist olemasolevatele elamumaa sihtotstarbega kruntidele ja ajaloolistele talukohtadele võib anda ehitusõiguse ka väiksematele kruntidele.
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. Uute korter- ja ridaelamute ehitamine on eelistatud vaid Märjamaa alevis ja selleks on Märjamaa Vallavalitsusel kohustus kaalutleda detailplaneeringu koostamist (vt ptk 3.4). Juhul, kui see on kavandatud olemasolevale korterelamualale või külgneb sellega,

võib Märjamaa Vallavalitsus kaalutlusotsuse tulemusena detailplaneeringu koostamist mitte nõuda.

5. Uue planeeritava korterelamute maksimaalne kõrgus Märjamaal ja Orgital võib olla 16 m olemasolevast maapinnast ja neli korrust. Mujal vallas on korterelamute maksimaalne kõrgus 12 m ja kolm korrust. Kõrgemate hoonete rajamine peab olema põhjendatud arhitektuursest ja planeeringulisest aspektist (maamärk vms) ja saab toimuda vaid erandjuhul.
6. Korterelamu planeerimisel ja projekteerimisel tuleb lisaks arvestada olemasolevate hoonetega ja olemasoleva üksikelamu, kaksikelamu ning uue korterelamu vahele jätta puhverala, mis tagab üksikelamule või kaksikelamule vajaliku privaatsuse. Puhveralaks sobib näiteks tänav või avalik haljasala, samuti planeeritava korterelamu hoonestusala ja üksikelamu või kaksikelamu maaüksuse piiri vaheline piisav vahekaugus, milleks on vähemalt 2,5 kordne korterelamu maksimaalne kõrgus.
7. Detailplaneeringu koostamise või projekteerimistingimuste määramise käigus üle kolme korteriga elamu puhul tuleb kaaluda liitumist kaugküttevõrguga, kui naabruses on kaugküttepiirkond.
8. Märjamaa alevi keskuses ette nähtud segahoonestusega aladel tuleb tänava äärsetel hoonetel ette näha esinduslik tänavafront.
9. Märjamaa Vallavalitsusel on õigus nõuda, et detailplaneeringu koostamisel vähemalt viie uue üksikelamu krundi planeerimiseks või enam kui 20 korteri või elamuühikuga uue korterelamu (sh ridaelamu) planeerimiseks, moodustaks avalikult kasutatav haljasala detailplaneeringu alast vähemalt 10%. Vallavalitsus võib kaaluda nõudest loobumist või selle leevendamist, kui planeeritav ala asub avalikus kasutuses oleva olemasoleva roheala kõrval.
10. Kui abihoone on ehitisealuse pinnaga kuni 20 m^2 ja kuni 5 m kõrge, tuleb selle materjalide valikul lähtuda põhihoone arhitektuursest stiilist.
11. Abihoonete ehitamisel kinnistu piirile lähemale kui 4 m ehitamiseks on vaja naaberkinnistu omanike kirjalik nõusolek. Märjamaa Vallavalitsus võib lubada piirile lähemale ehitada ilma naaberkinnistu omaniku nõusolekuta tingimusel, et tagatud on tuleohutus ja naabrusõigused.
12. 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 sademeveekanalisatsiooni ja sademevett koguvate veekogude koormuse vähendamisel.
13. Parkimine lahendatakse elamumaal omal krundil.

14. Kõigi uute elamualade planeerimisel tuleb ette näha minimaalselt 2 m laiuste kõnniteede planeerimine, mida võib liigendada haljastusega. Planeeritud kõnniteed tuleb siduda olemasoleva jalgratta- ja jalgteede võrgustikuga.
15. Märjamaa alevisse ei ole lubatud rajada ümarpalgist ehitisi. Lubatud on ümarpalgist ehitised, millel on puitvooder.

Projekteerimistingimuste andmise aluseks olevad tingimused elamute ehitamiseks kooskõlas eelpool ptk 3.6 toodud üldiste ehitustingimustega ja käesolevas peatükis eespool toodud tingimustega on järgmised:

Kasutamise sihtotstarve	Üksikelamu, kaksikelamu ja ridaelamu
Suurim lubatud hoonete arv maa-alal	Üks põhihoone ja kuni kaks abihoonet. Abihooneid on lubatud projekteerida rohkem, kui see on iseloomulik antud piirkonnale.
Asukoht	Valida lähtudes olemasoleva alevi piirkonna struktuurist (mis seisneb hoonete paiknemises üksteise suhtes või krundil, kaugusest tänavast jne), arvestades seadustest tulenevaid kitsendusi.
Maksimaalne täisehitusprotsent	kuni 30 %
Hoonestuse kõrguspiirang	kuni 10 meetrit, vastavalt piirkonna väljakujunenud tavadele.
Arhitektuurilised, ehituslikud ja kujunduslikud tingimused	Olemasolevas väljakujunenud elamu-piirkonnas tuleb lähtuda konkreetse asumi hoonestuslaadist. Kui elamu rajatakse väljaspool väljakujunenud elamupiirkonda, siis arhitektuurseid, ehituslikke ja kujunduslikke tingimusi täpsustatakse lähtudes koha omapärast.
Maa- või veealal asuvate ehitiste teenindamiseks vajaliku ehitise võimalik asukoht	Kõik tehnovõrgud ja juurdepääsuteed näidata projekti asendiplaanil.
Ehitusuuringu tegemise vajadus	Geodeetilise alusplaani koostamise ala piir täpsustatakse projekteerimistingimuste taotlemise käigus vastavalt vajadusele. Lähtudes koha eripärast on Vallavalitsusel õigus nõuda täiendavaid ehitusuuringuid. Uute eluhoonete rajamisel riigi põhimaanteele lähemale kui 300 m on Märjamaa vallal õigus nõuda mürahindamise

	läbiviimist ja vajadusel täiendavate meetmete rakendamist.
Haljastuse, heakorra ja liikluskorralduse põhimõtted	Lähtudes koha eripärast võib Vallavalitsus täpsustada haljastuse ja heakorra nõudeid projekteerimistingimuste väljastamisel, üld-tingimused on toodud käesolevas peatükis eespool. Vallavalitsusel on õigus seada tingimusi juurdepääsutee miinimum-mõõtmetele.

Kasutamise sihtotstarve	Korterelamu
Suurim lubatud hoonete arv maa-alal	Üks põhihoone ja kuni kaks abihoonet. Abihooneid on lubatud projekteerida rohkem, kui see on iseloomulik antud piirkonnale.
Asukoht	Korterelamu peab olema logistiliselt mugavas asukohas, üldkasutatavatest objektidest jalgsikäigutee kaugusel, rohealade läheduses ja korralike ühendusteedega seotud. Asukoht valida lähtudes olemasoleva alevi piirkonna struktuurist (mis seisneb hoonete paiknemises üksteise suhtes või krundil, kaugusest tänavast jne), arvestades seadustest tulenevaid kitsendusi.
Maksimaalne täisehitusprotsent	Vastavalt piirkonna väljakujunenud tavadele ja asukoha eripärale.
Hoonestuse kõrguspiirang	Uue planeeritava korterelamute maksimaalne kõrgus Märjamaal võib olla 16 m olemasolevast maapinnast ja neli korrust.
Arhitektuurilised, ehituslikud ja kujunduslikud tingimused	Olemasolevas väljakujunenud elamu-piirkonnas tuleb lähtuda konkreetse asumi hoonestuslaadist. Kui elamu rajatakse väljaspool väljakujunenud elamupiirkonda, siis arhitektuurseid, ehituslikke ja kujunduslikke tingimusi täpsustatakse lähtudes koha omapärast.
Maa- või veealal asuvate ehitiste teenindamiseks vajaliku ehitise võimalik asukoht	Kõik tehnovõrgud ja juurdepääsuteed näidata projekti asendiplaanil.
Ehitusuuringu tegemise vajadus	Geodeetilise alusplaani koostamise ala piir täpsustatakse projekteerimistingimuste

	taotlemise käigus vastavalt vajadusele. Lähtudes koha eripärast on Vallavalitsusel õigus nõuda täiendavaid ehitusuuringuid.
Haljastuse, heakorra ja liikluskorralduse põhimõtted	Lähtudes koha eripärast võib Vallavalitsus täpsustada haljastuse ja heakorra nõudeid projekteerimistingimuste väljastamisel, üld-tingimused on toodud käesolevas peatükis eespool. Ehitiste ja parklate pindala kavandamisel lähtutakse üldpõhimõttest, et kõvakattega alad krundil ei oleks kokku suuremad kui krundi haljastatav osa. Vallavalitsusel on õigus seada tingimusi juurdepääsutee miinimum-mõõtmetele.

3.7.2 Üldnõuded elamute planeerimiseks, projekteerimiseks ja ehitamiseks kompaktse iseloomuga külakeskustes: Orgita küla, Ärni/Laane piirkond Sõtke külas, Varbola küla, Kasti küla, Sipa küla, Valgu küla, Laukna küla, Teenuse küla, Kivi-Vigala küla ja Vana-Vigala küla

Üldplaneeringuga kavandatavaks eesmärgiks kompaktse iseloomuga külakeskustes on olemasoleva külamiljöö säilitamine.

Minimaalne elamukrundi suurus, millele antakse ehitusõigus, kui on võimalik ühisveevärgiga liituda, on Sipa külas, Laukna külas, Vana-Vigala külas, Valgu külas, Kasti külas, Varbola külas, Kivi-Vigala külas ja Teenuse külas 2500 m2.

Minimaalne elamukrundi suurus, millele antakse ehitusõigus, kui on võimalik ühisveevärgiga liituda, on Sõtke külas - Ärni/Laane piirkond/ Pika tänava põhjapoolses osas ja Orgita külas 1500 m^2.

Kui ühisveevärgiga liituda ei ole võimalik, kehtivad minimaalse lubatud elamukrundi suuruse määramisel hajaasustuse tingimused. Hajaasustuses on üksikelamu ehitamiseks lubatud maaüksuste või kruntide minimaalne suurus on üldjuhul 1 ha, millele antakse ehitusõigus. Erandiks on vanad talukohad ja külad, kus on ajalooliselt väljakujunenud väiksemad maaüksuste suurused.

Minimaalse maaüksuse suuruse määramisel on lubatud 20% kõikumist maakorralduslikel ja maastikulisest eripärast tulenevatel kaalutlustel (looduslikud piirid, juurdepääsud, kiviaiad, kõlvikupiirid jm). Enne käesoleva üldplaneeringu kehtestamist olemasolevatele elamumaa sihtotstarbega kruntidele ja ajaloolistele talukohtadele võib anda ehitusõiguse ka väiksematele kruntidele. Hajaasustuses toimub projektide koostamine reeglina projekteerimistingimuste alusel välja arvatud käesolevas üldplaneeringus toodud detailplaneeringute koostamise juhud.

Projekteerimistingimuste andmise aluseks olevad tingimused elamute ehitamiseks kooskõlas eelpool ptk 3.6 toodud üldiste ehitustingimustega ja käesolevas peatükis eespool toodud tingimustega on järgmised:

Kasutamise sihtotstarve	Üksikelamu, kaksikelamu ja ridaelamu
Suurim lubatud hoonete arv maa-alal	Üks põhihoone ja kuni kaks abihoonet. Abihooneid on lubatud projekteerida rohkem, kui see on iseloomulik antud piirkonnale.
Asukoht	Valida lähtudes olemasoleva küla piirkonna struktuurist (mis seisneb hoonete paiknemises üksteise suhtes või krundil, kaugusest tänavast jne), arvestades seadustest tulenevaid kitsendusi.
Maksimaalne täisehitusprotsent	kuni 20 %
Hoonestuse kõrguspiirang	kuni 10 meetrit, vastavalt piirkonna väljakujunenud tavadele.
Arhitektuurilised, ehituslikud ja kujunduslikud tingimused	Olemasolevas väljakujunenud elamu-piirkonnas tuleb lähtuda konkreetse asumi hoonestuslaadist. Kui elamu rajatakse väljaspool väljakujunenud elamupiirkonda, siis arhitektuurseid, ehituslikke ja kujunduslikke tingimusi täpsustatakse lähtudes koha omapärast.
Maa- või veealal asuvate ehitiste teenindamiseks vajaliku ehitise võimalik asukoht	Kõik tehnovõrgud ja juurdepääsuteed näidata projekti asendiplaanil.
Ehitusuuringu tegemise vajadus	Geodeetilise alusplaani koostamise ala piir täpsustatakse projekteerimistingimuste taotlemise käigus vastavalt vajadusele. Lähtudes koha eripärast on Vallavalitsusel õigus nõuda täiendavaid ehitusuuringuid.
Haljastuse, heakorra ja liikluskorralduse põhimõtted	Lähtudes koha eripärast võib Vallavalitsus täpsustada haljastuse ja heakorra nõudeid projekteerimistingimuste väljastamisel, üld-tingimused on toodud käesolevas peatükis eespool. Vallavalitsusel on õigus seada tingimusi juurdepääsutee miinimum-mõõtmetele.

Kasutamise sihtotstarve	Korterelamu

Suurim lubatud hoonete arv maa-alal	Üks põhihoone ja kuni kaks abihoonet. Abihooneid on lubatud projekteerida rohkem, kui see on iseloomulik antud piirkonnale.
Asukoht	Uue planeeritava korterelamute maksimaalne kõrgus Orgital võib olla 16 m olemasolevast maapinnast ja neli korrust. Mujal vallas on korterelamute maksimaalne kõrgus 12 m ja kolm korrust. Kõrgemate hoonete rajamine peab olema põhjendatud arhitektuursest ja planeeringulisest aspektist (maamärk vms) ja saab toimuda vaid erandjuhul.
Maksimaalne täisehitusprotsent	Vastavalt piirkonna väljakujunenud tavadele ja asukoha eripärale.
Hoonestuse kõrguspiirang	Vastavalt piirkonna väljakujunenud tavadele. Maksimaalselt kuni viis korrust ja kuni 17 meetrit.
Arhitektuurilised, ehituslikud ja kujunduslikud tingimused	Olemasolevas väljakujunenud elamu-piirkonnas tuleb lähtuda konkreetse asumi hoonestuslaadist. Kui elamu rajatakse väljaspool väljakujunenud elamupiirkonda, siis arhitektuurseid, ehituslikke ja kujunduslikke tingimusi täpsustatakse lähtudes koha omapärast.
Maa- või veealal asuvate ehitiste teenindamiseks vajaliku ehitise võimalik asukoht	Kõik tehnovõrgud ja juurdepääsuteed näidata projekti asendiplaanil.
Ehitusuuringu tegemise vajadus	Geodeetilise alusplaani koostamise ala piir täpsustatakse projekteerimistingimuste taotlemise käigus vastavalt vajadusele. Lähtudes koha eripärast on Vallavalitsusel õigus nõuda täiendavaid ehitusuuringuid. Uute eluhoonete rajamisel riigi põhimaanteele lähemale kui 300 m on Märjamaa vallal õigus nõuda mürahindamise läbiviimist ja vajadusel täiendavate meetmete rakendamist.
Haljastuse, heakorra ja liikluskorralduse põhimõtted	Lähtudes koha eripärast võib Vallavalitsus täpsustada haljastuse ja heakorra nõudeid projekteerimistingimuste väljastamisel, üld-tingimused on toodud käesolevas peatükis eespool. Ehitiste ja parklate pindala kavandamisel lähtutakse üldpõhimõttest, et kõvakattega alad krundil ei oleks kokku suuremad kui krundi haljastatav osa.

	Vallavalitsusel on õigus seada tingimusi juurdepääsutee miinimum-mõõtmetele.

3.7.3 Üldnõuded elamute planeerimiseks, projekteerimiseks ja ehitamiseks hajaasustuses

Hajaasustusaladena käsitletakse käesolevas üldplaneeringus alasid väljapool määratud tiheasustusalasid. Hajaasustusalana mõistetakse eelkõige traditsioonilist külamaastikku. Hajaasustuses moodustub majapidamine (talu) eluhoonest ja abihoonetest. Hajaasustuses on elamumaade arendamisel eesmärgiks olemasoleva külatüübi ja ruumilise struktuuri säilitamine.

Hajaasustuses (maa-aladel väljapool *JOONISEL 1. Maakasutus* määratud tiheasustusala piiri) toimub projektide koostamine reeglina projekteerimis-tingimuste alusel va ptk. 3.3 toodud detailplaneeringu koostamise juhud.

Hajaasustuses on üksikelamu ehitamiseks lubatud maaüksuste või kruntide minimaalne suurus on üldjuhul 1 ha, millele antakse ehitusõigus. Erandiks on vanad talukohad ja külad, kus on ajalooliselt väljakujunenud väiksemad maaüksuste suurused, kus on kaalutletud juhtudel lubatud anda ehitusõigus ka väiksematele kruntidele. Elamukrundi miinimumsuurus lähtub Vallas välja kujunenud elamumaa krundi suurustest. Minimaalse maaüksuse suuruse määramisel on lubatud 20% kõikumist maakorralduslikel ja maastikulisest eripärast tulenevatel kaalutlustel (looduslikud piirid, juurdepääsud, kiviaiad, kõlvikupiirid jm). Enne käesoleva üldplaneeringu kehtestamist olemasolevatele elamumaa sihtotstarbega kruntidele ja ajaloolistele talukohtadele võib anda ehitusõiguse ka väiksematele kruntidele.

Projekteerimistingimuste andmise aluseks olevad tingimused elamute ehitamiseks kooskõlas ptk 3.6 toodud üldiste ehitustingimustega ja käesolevas peatükis toodud tingimustega hajaasustusaladel on järgmised:

Kasutamise sihtotstarve	Üksikelamu, kaksikelamu ja ridaelamu
Suurim lubatud hoonete arv maa-alal	Kaks eluhoonet. Mõlemale eluhoonele peab olema tagatud juurdepääs. Abihoonete suurim lubatud arv sõltub sellest, milline on iseloomulik abihoonete arv antud külatüübile.
Asukoht	Valida lähtudes olemasoleva küla struktuurist (mis seisneb hoonete paiknemises üksteise suhtes või krundil, kaugusest tänavast jne), arvestades seadustest tulenevaid kitsendusi.
Maksimaalne täisehitusprotsent	Täisehitusprotsent on elamumaa maaüksusel üldjuhul kuni 20 %.

Hoonestuse kõrguspiirang	Hoonete kõrgus kuni 10 meetrit.
Arhitektuurilised, ehituslikud ja kujunduslikud tingimused	Olemasolevas väljakujunenud elamupiirkonnas tuleb lähtuda konkreetse asumi hoonestuslaadist. Kui elamu rajatakse väljaspool väljakujunenud elamupiirkonda, siis täpsustatakse arhitektuurseid, ehituslikke ja kujunduslikke tingimusi lähtudes koha omapärast.
Maa- või veealal asuvate ehitiste teenindamiseks vajaliku ehitise võimalik asukoht	Kõik tehnovõrgud ja juurdepääsuteed näidata projekti asendiplaanil.
Ehitusuuringu tegemise vajadus	Geodeetilise alusplaani koostamise ala piir täpsustatakse projekteerimistingimuste taotlemise käigus vastavalt vajadusele. Uute eluhoonete rajamisel riigi põhimaanteele lähemale kui 300 m on Märjamaa vallal õigus nõuda mürahindamise läbiviimist ja vajadusel täiendavate meetmete rakendamist. Lähtudes koha eripärast on Vallavalitsusel õigus nõuda täiendavaid ehitusuuringuid.
Haljastuse, heakorra ja liikluskorralduse põhimõtted	Lähtudes koha eripärast võib Vallavalitsus täpsustada haljastuse ja heakorra nõudeid projekteerimistingimuste väljastamisel. Vallavalitsusel on õigus seada tingimusi juurdepääsutee miinimummõõtmetele.

Lisaks tuleb elamute projekteerimisel lähtuda ptk 3.24 toodud täiendavatest nõuetest väärtuslikele aladele.

3.8 Aiamaa alad

Märjamaa vallas paikneb aiamaa alasid, mis on osaliselt muutumas elamualadeks, kuid osaliselt on need aiamaadena kasutusel. Praeguseks on varasemate aiandusalade alused maad reformitud ning nendest on saanud kas era- või munitsipaalmaad või need on jäetud riigi omandisse. Paljudel aladel on varjualuseid, abihooneid, kuure ja piirdeid ning need alad pole tavamõistes esteetilised ja tunduvad korratud. Samas on aiapidamise võimaluste loomine neile, kellel selleks võimalused puuduvad, oluline kuna see pakub sotsiaalseid väljundeid (liikuvus, sotsiaalne aktiivsus ja eneseteostus, loodusõpe, toidulisa), suurendab elukeskkonna liigirikkust (pakub elupaiku taimedele, putukatele, lindudele-loomadele), annab toidujulgeoleku ning mitmekesistab ruumi tervikuna. Olemasolevatel

aiamaadel, kuhu pole hooneid ehitatud, kehtivad järgmised maakasutus- ja ehitustingimused:

- Aiandusalade ilme peab olema esteetiline, keelatud on üle 20 m^2 suuruste ja elukondlike ehitiste rajamine.
- Alade kasutusel tuleb lahendada maa kasutamisega seonduvad küsimused (nt maa rendile taotlemine selle omanikult).
- Juhul kui alal asub kaitsevööndeid, tuleb järgida nendes tegutsemise korda ning nõutavad tegevused kooskõlastada.
- Piirete paigutus ja tüüp peab ümbritsevasse keskkonda sobituma.
- Aladel lahendada kastmisvee kogumine ja kasutamine ning vajaduse korral drenaaži- ja pinnavee ärajuhtimine. Aiamaa maa-alade kruntidele ei ole ette nähtud ühisveevärki- ja kanalisatsiooni.

Vajaduse korral tuleb kehtestada aiamaade korraldamiseks reguleerivaid määruseid ja ettekirjutusi.

3.9 Ühiskondlike hoonete planeerimine, projekteerimine ja ehitamine

Sotsiaalse infrastruktuuri arendamiseks on reserveeritud vastavad alad (ühiskondlikud hooned, tervishoiu-, haridusasutused ning spordiehitised jms) olemasoleva hoonestuse baasil, mis paiknevad valdavalt Märjamaa alevis (üldkasutatavad alad tähistatud tähisega A).

A

Uue ühiskondliku objekti ehitamisel võib Vallavalitsus nõuda originaalprojekti koostamist.

Projekteerimistingimuste andmise aluseks olevad tingimused ühiskondlike ehitiste ehitamiseks kooskõlas eelpool ptk 3.6 toodud üldiste ehitustingimustega ja käesolevas peatükis toodud tingimustega on järgmised:

Kasutamise sihtotstarve	Avalikku funktsiooni täitvaid (ehk sotsiaalmaa sihtotstarbega haakuvaid) hoone (ja rajatised), (vt ptk 3.1 Tabel 1. Juhtotstarvete selgitused).
Suurim lubatud hoonete arv maa-alal	Selgub projekteerimistingimuste alusel kaalutlusotsuste käigus lähtudes objektist ja koha eripärast.
Asukoht	Valida lähtudes ümbritsevast maastikust või väljakujunenud küla või alevi struktuurist (mis seisneb hoonete paiknemises üksteise suhtes või krundil, kaugusest tänavast jne), arvestades seadustest tulenevaid kitsendusi.
Maksimaalne lubatud suurim ehitisealune pind	Selgub projekteerimistingimuste alusel kaalutlusotsuste käigus lähtudes objektist ja koha eripärast lähtudes ümbruses väljakujunenud hoonestuslaadist, krundist ning hinnates mahtude sobitumist maastikuga.

Hoonestuse kõrguspiirang	Selgub projekteerimistingimuste alusel kaalutlusotsuste käigus lähtudes objektist ja koha eripärast lähtudes ümbruses väljakujunenud hoonestuslaadist, krundist ning hinnates mahtude sobitumist maastikuga. Hoonestuse lubatud maksimaalne korruselisus (maapealsete korruste arv) on kuni 5 korrust ja/ või kuni 17 meetrit.
Arhitektuurilised, ehituslikud ja kujunduslikud tingimused	Olemasolevas väljakujunenud keskkonnas tuleb lähtuda konkreetse asumi hoonestuslaadist ja kavandatava hoone kasutusest. Kui hoone rajatakse väljaspool väljakujunenud tervikliku hoonestuslaadiga piirkonda, siis arhitektuursete, ehituslike ja kujunduslike tingimuste määramisel lähtutakse koha eripärast lähtudes ümbruses väljakujunenud hoonestuslaadist, krundist ning hinnates mahtude sobitumist maastikuga.
Maa- või veealal asuvate ehitiste teenindamiseks vajaliku ehitise võimalik asukoht	Kõik tehnovõrgud ja juurdepääsuteed näidata projekti asendiplaanil.
Ehitusuuringu tegemise vajadus	Geodeetilise alusplaani koostamise ala piir täpsustatakse projekteerimistingimuste taotlemise käigus vastavalt vajadusele. Uute koolide ja lasteaedade projekteerimisel on otstarbekas läbi viia radooniuuringud. Uute ühiskondlike hoonete rajamisel riigi põhimaanteele lähemale kui 300 m on Märjamaa vallal õigus nõuda mürahindamise läbiviimist ja vajadusel täiendavate meetmete rakendamist. Lähtudes koha eripärast on Vallavalitsusel õigus nõuda täiendavaid ehitusuuringuid.
Haljastuse, heakorra ja liikluskorralduse põhimõtted	Lähtudes koha eripärast võib Vallavalitsus täpsustada haljastuse ja heakorra ning juurdepääsuteede nõudeid projekteerimistingimuste väljastamisel. Ehitiste ja parklate pindala kavandamisel lähtutakse üldpõhimõttest, et kõvakattega alad krundil ei oleks kokku suuremad kui krundi haljastatav osa. Sõltuvalt üldkasutatava ala maaüksuse ja selle ümbruse olemasolevast maastikulisest keskkonnast võib vallavalitsus seada tingimuseks suurema või väiksema haljastuse osakaalu.

Lisaks tuleb sotsiaalobjektide projekteerimisel lähtuda ptk 3.24 toodud täiendavatest nõuetest väärtuslikele aladele.

3.10 Äri- , kaubandus- ja teenindusettevõtete hoonete planeerimine, projekteerimine ja ehitamine

Reserveeritud äri- ja tootmise alad on JOONISEL 1. *Maakasutus* tähistatud lilla värviga: äri-, kaubandus- ja teenindusettevõtte ala roosa ja tähisega Ä ning heledama lilla ja tähisega T2 (äri- ja väiketootmise ala).

Uue äri-, kaubandus- ja teenindusettevõtte rajamiseks tuleb detailplaneering koostada üldplaneeringus määratud detailplaneeringu kohustusega aladel. Vajadusel võib Märjamaa Vallavalitsus ka muudel juhtudel nõuda äri-, kaubandus- ja teenindusettevõtte detailplaneeringu koostamist (vt ptk 3.4).

Äri-, kaubandus- ja teenindusettevõtte alade planeerimisel ja vastavate objektide projekteerimisel tuleb järgida järgmisi põhimõtteid:

- Detailplaneeringus tuleb määrata ärimaa krundi minimaalne haljastuse protsent. Äri- kaubandus- ja teenindusettevõtte aladel on kruntide minimaalne haljastatud pinna osakaal üldjuhul 10%, kuid sõltuvalt asukohast võib Märjamaa vallavalitsus seada tingimuseks suurema või väiksema haljastuse osakaalu.
- Ärihoonete puhul tuleb parkimine lahendada krundi siseselt; detailplaneeringuga tuleb määrata vajalik parkimiskohtade arv ning võimalik paigutus krundil.
- Märjamaa alevi keskuses ette nähtud segahoonestusega aladel tuleb kvartalites ette näha esinduslik tänavafront.

Elamukrundi kasutamise kõrvalsihtotstarbeks võib ärimaa maakasutuse ette näha eeldusel, et äritegevusega kaasnevad mõjud ei häiri naabruskonda (sh puudub oluline keskkonnamõju elanike tervisele) ning rajatava hoone kubatuur vastab elamute mahtudele nii ehitisealuse pinna kui ka kõrguse poolest (vt ka ptk 3).

Projekteerimistingimuste andmise aluseks olevad tingimused äri- , kaubandus- ja teenindusettevõtete hoonete ehitamiseks kooskõlas eelpool ptk 3.6 toodud üldiste ehitustingimustega ja käesolevas peatükis eespool toodud tingimustega on järgmised:

Kasutamise sihtotstarve	Äri- ja väiketootmisele suunatud hooned (vt ptk 3.1 Tabel 1. Juhtotstarvete selgitused).
Suurim lubatud hoonete arv maa-alal	Selgub projekteerimistingimuste alusel kaalutlusotsuste käigus lähtudes objektist ja koha eripärast.

Asukoht	Valida lähtudes ümbritsevast maastikust või väljakujunenud küla või alevi struktuurist (mis seisneb hoonete paiknemises üksteise suhtes või krundil, kaugusest tänavast jne), arvestades seadustest tulenevaid kitsendusi.
Maksimaalne lubatud suurim ehitisealune pind	Selgub projekteerimistingimuste alusel kaalutlusotsuste käigus lähtudes objektist ja koha eripärast lähtudes ümbruses väljakujunenud hoonestuslaadist, krundist ning hinnates mahtude sobitumist maastikuga.
Hoonestuse kõrguspiirang	Selgub projekteerimistingimuste alusel kaalutlusotsuste käigus lähtudes objektist ja koha eripärast lähtudes ümbruses väljakujunenud hoonestuslaadist, krundist ning hinnates mahtude sobitumist maastikuga. Hoonestuse lubatud maksimaalne korruselisus (maapealsete korruste arv) on kuni 5 korrust ja kuni 17 m.
Arhitektuurilised, ehituslikud ja kujunduslikud tingimused	Selgub projekteerimistingimuste alusel kaalutlusotsuste käigus lähtudes objektist ja koha eripärast lähtudes ümbruses väljakujunenud hoonestuslaadist, maaüksusest ning hinnates mahtude sobitumist maastikuga.
Maa- või veealal asuvate ehitiste teenindamiseks vajaliku ehitise võimalik asukoht	Kõik tehnovõrgud ja juurdepääsuteed näidata projekti asendiplaanil.
Ehitusuuringu tegemise vajadus	Geodeetilise alusplaani koostamise vajadus täpsustatakse projekteerimistingimuste taotlemise käigus. Lähtudes koha ja objekti eripärast on Vallavalitsusel õigus nõuda täiendavaid ehitusuuringuid. Alevisse ning kompaktse iseloomuga külakeskustes on Vallavalitsusel õigus nõuda mürauuringu koostamist.
Haljastuse, heakorra ja liikluskorralduse põhimõtted	Minimaalne haljastusprotsent üldjuhul on ca 10% krundi pinnast, kuid sõltuvalt asukohast võib Märjamaa vallavalitsus seada tingimuseks suurema või väiksema haljastuse osakaalu. Lähtudes koha eripärast võib Vallavalitsus täpsustada haljastuse ja heakorra ning juurdepääsuteede nõudeid projekteerimis-tingimuste väljastamisel.

	Parkimine lahendada omal krundil ning parkla liigendada haljastusega.

Lisaks tuleb äri- ja teenindusobjektide projekteerimisel lähtuda ptk 3.24 toodud täiendavatest nõuetest väärtuslikele aladele.

3.11 Tootmisehitiste planeerimine, projekteerimine ja ehitamine

Tootmisalade planeerimine on toimunud peamiselt, arvestades olemasolevaid ettevõtluse arengukoridore: logistiliselt olulistes sõlmpunktides põhimaanteede äärde ja olemasolevate toimivate ettevõtlusaladega seonduvalt või olemasoleva, kasutuseta seisva, tootmishoonestuse baasil.

Olemasolevatel äri- ja tootmismaadel on üldplaneeringuga üldjuhul säilitatud senine funktsioon. Otstarbekas ei ole kogu tootmistegevuse Märjamaa alevist välja viimine, kuna sel juhul ei ole tagatud töökohtade ja elukohtade vaheline sünergia – ettevõtlus võib osutuda mittetoimivaks ja/või tuua kaasa märkimisväärse pendelrände. Teiseks loob ärimaade puhul paiknemine alevis või selle vahetus läheduses vajaliku kliendibaasi teenuste pakkumisele orienteeritud ettevõtlusele – ühelt poolt tagab see ettevõtte majandusliku jätkusuutlikkuse, teiselt poolt tõstab läbi teenuste kohapealsele kättesaadavustele elanike heaolu (vt täpsemalt *LISA 3. Ettevõtlus Märjamaa vallas*).

Vältimaks tootmisfunktsiooni ning elamis- ja puhkefunktsiooniga alade lähestikku paiknemisest tekkivaid konflikte, on üldplaneeringus eristatud äri- ja toomismaade tüübid. Nii-öelda tundlikumatel aladel on eelistatud äritegevus ja väiketootmine, millega ei kaasne olulist keskkonnahäiringut (lõhnahäiring, tolmu lendumine, müra, vibratsioon jm). Suurema keskkonnamõjuga tootmist on võimalik arendada asulate äärealadel või väljaspool alevit. Ka nendel aladel on samas vaja arvestada kõigi keskkonnanõuetega ning vältida olulise keskkonnamõju avaldumist elanikkonnale või looduskeskkonnale.

Märjamaa valla üldplaneeringus jagunevad tootmisalad:

- T2 – äri- ja väiketootmise ala;
- T3 – olulise keskkonnamõjuga tootmise ala.

Tootmisaladele ehitiste planeerimisel ja projekteerimisel tuleb arvestada, et reserveeritud alale mahuks ka tootmisest tulenev mõjuala (sh kaitse-haljastus). Juhul kui tootmistegevusega võib kaasneda negatiivne keskkonnamõju, tuleb planeeringus sätestada keskkonnatingimused negatiivse keskkonnamõju leevendamiseks, ennetamiseks ja vältimiseks.

Üldplaneeringuga pole ette nähtud olulise ruumilise mõjuga ehitise planeerimist Märjamaa valla territooriumile. Juhul kui kavandatakse

mõnda olulise ruumilise mõjuga ehitist, tuleb selleks koostada eriplaneering.

Märjamaa valla üldplaneeringuga ei planeerita uusi ohtlikke või suurõnnetuse ohuga käitisi või muid olulisi uusi riskiobjekte.

Juhul, kui üldplaneeringu alusel määratud tootmisaladele kavandatakse uut ohtlikku käitist järgmistel planeerimise tasemetel, tuleb arendustegevuse võimalikult varajases staadiumis koostada kemikaaliseaduse kohane riskianalüüs ning töötada välja vajalikud kaitsemeetmed.

Märjamaa alevisse pole lubatud planeerida loomapidamishooneid (va väiksemahulised loomade hobipidamise hooned).

Tootmisalade mitmekülgse arengu tagamiseks on tootmisaladele lubatud rajada ka kaubandus-, teenindus- ja büroohooneid v.a kaubanduskeskused (mitmete poodide ja teenindusasutustega avalikkusele suunatud hooned). Kõigi tootmishoonete juurde või eraldi maaüksusena on lubatud planeerida ärimaad/ äriotstarbelist funktsiooni.

Tootmismaade planeerimisel ja vastavate objektide projekteerimisel tuleb järgida järgmisi põhimõtteid:

- detailplaneeringu algatamiseks tuleb koostada eskiis (v.a. juhul kui moodustada on vaja ainult tehnorajatiste krunt), kust peab selguma hoonete paigutus ja tootmistegevuse spetsiifika, et saada hinnata keskkonnamõju avaldumise võimalikkust planeeringu elluviimisel.
- detailplaneeringuga tuleb määrata kruntide minimaalne haljastuse protsent ja kaitsehaljastuse paiknemine krundil. Tootmisaladel on kruntide minimaalne haljastatud pinna osakaal üldjuhul ca 10%, kuid sõltuvalt asukohast võib Märjamaa vallavalitsus seada tingimuseks suurema või väiksema haljastuse osakaalu.
- Kui tootmisala külgneb elamuala või ühiskondliku hoonega, tuleb tootmisala territooriumile, elamute või ühiskondliku hoone poolsesse osasse ette näha haljastatud puhvertsoonid, mis on piisavad tootmisalalt leviva keskkonnamõju leevendamiseks. Puhverala ulatuse üle tootmisalade ja elamualade vahel otsustab Märjamaa vallavalitus. Selle eesmärk on vältida meelevaldset puhverala määratlemist – nt madala heki või paari puu nimetamist puhveralaks. Tingimuse ellu viimisel tuleb läheneda objektipõhiselt, lähtudes tootmistegevuse iseloomust ja piirkonna keskkonnatingimustest. Nõuete seadmisel peab arvestama, et haljasvööndi tihedus ja laius peab olema piisav, vältimaks vähemalt häirivat visuaalset kontakti elamumaalt äri- või tootmismaale. Häiriva visuaalse kontakti vältimiseks elamumaalt äri- või tootmismaale peab minimaalne haljasvöönd olema vähemalt kaherealine ja sisaldama igihaljaid okaspuid, soovitav on kasutada ka mitmerindelist haljastust. Tugevama mürahäiringu vähendamiseks tuleb haljasriba oluliselt laiendada (mitmekümne meetrini) ja/või vajadusel kombineerida teiste müraleevendus-meetmetega. Elamutega piirnevatel aladel peab jääma oluline keskkonnamõju territooriumi piiresse.

Tootmismaade jagamisel, planeerimisel ja tootmisehitiste projekteerimisel ning ehitamisel tuleb lähtuda järgmistest käesoleva üldplaneeringuga täpsustatud ja täiendatud reeglitest:

- Maa-ala sihtotstarbed ja konkreetne arengusuund täpsustatakse alati detailplaneeringu algatamise staadiumis. Vastavalt sellele täpsustub ka maa-alade sihtotstarve detailplaneeringus (kas äri-, tootmis- või tootmis- ja ärimaa segafunktsiooniga ala või tehnorajatiste maa).
- Juhul, kui tootmismaa arendamine toob endaga kaasa olulist negatiivset keskkonnamõju, tuleb detailplaneeringuga paralleelselt läbi viia ka keskkonnamõju strateegiline hindamine.
- Tootmisaladel lahendatakse parkimine krundisiseselt ja vastavalt kehtivatele parkimisnormidele.

Sademeveekanalisatsiooni lahenduses tuleb detailplaneeringutes ja projektides koostada vastavalt vee-ettevõtja tehnilistele tingimustele. Sademevee ärajuhtimiseks eelistada säästlikke lahendusi ja vältida sademevee torustike rajamist.

Projekteerimistingimuste andmise aluseks olevad tingimused tootmishoonete ehitamiseks kooskõlas eelpool ptk 3.6 toodud üldiste ehitustingimustega ja käesolevas peatükis toodud tingimustega on järgmised:

Kasutamise sihtotstarve	Tootmishoone, antakse projekteerimistingimuste esitamisel (vt ptk 3.1 Tabel 1. Juhtotstarvete selgitused).
Suurim lubatud hoonete arv maa-alal	Selgub projekteerimistingimuste alusel kaalutlusotsuste käigus lähtudes objektist ja koha eripärast.
Asukoht	Selgub projekteerimistingimuste alusel kaalutlusotsuste käigus lähtudes objektist ja koha eripärast. Eeldatavalt valida lähtudes ümbritsevast maastikust või väljakujunenud ruumistruktuurist, arvestades seadustest tulenevaid kitsendusi. Tootmishoonete projekteerimisel lähtuda käesolevas üldplaneeringus toodud kaitsekujudest ptk 3.17 on toodud minimaalsed elamu, majutushoone või ühiskondliku hoone kaugused objektist.
Maksimaalne lubatud suurim ehitisealune pind	Selgub projekteerimistingimuste alusel kaalutlusotsuste käigus lähtudes objektist ja koha eripärast.
Hoonestuse kõrguspiirang	Selgub projekteerimistingimuste alusel kaalutlusotsuste käigus lähtudes objektist ja koha eripärast. Hoonestuse lubatud maksimaalne korruselisus (maapealsete korruste arv) on kuni 5 korrust ja kuni 17 m.

Arhitektuurilised, ehituslikud ja kujunduslikud tingimused	Selgub projekteerimistingimuste alusel kaalutlusotsuste käigus lähtudes objektist ja koha eripärast lähtudes ümbruses väljakujunenud hoonestuslaadist, maaüksusest ning hinnates mahtude sobitumist maastikuga.
Maa- või veealal asuvate ehitiste teenindamiseks vajaliku ehitise võimalik asukoht	Kõik tehnovõrgud ja juurdepääsuteed näidata projekti asendiplaanil.
Ehitusuuringu tegemise vajadus	Vajalik on geodeetilise alusplaani koostamine. Lähtudes koha ja objekti eripärast on Vallavalitsusel õigus nõuda täiendavaid ehitusuuringuid.
Haljastuse, heakorra ja liikluskorralduse põhimõtted	Minimaalne haljastusprotsent üldjuhul on ca 10% krundi pinnast, kuid sõltuvalt asukohast võib Märjamaa vallavalitsus seada tingimuseks suurema või väiksema haljastuse osakaalu. Lähtudes koha eripärast võib Vallavalitsus täpsustada haljastuse ja heakorra ning juurdepääsuteede nõudeid projekteerimistingimuste väljastamisel: nt määrata kaitsehaljastuse paiknemine krundil. Kui tootmisala külgneb elamuala või ühiskondliku hoonega, tuleb tootmisala territooriumile, elamute või ühiskondliku hoone poolsesse osasse ette näha haljastatud puhvertsoonid, mis on piisavad tootmisalalt leviva keskkonnamõju leevendamiseks. Parkimine lahendada omal krundil ning parkla liigendada haljastusega.

Lisaks tuleb tootmishoonete projekteerimisel lähtuda ptk 3.24 toodud täiendavatest nõuetest väärtuslikele aladele.

3.11.1 Päikeseelektrijaamade planeerimine ja projekteerimine

Märjamaa valla üldplaneering toetab mitmekülgseid taastuvenergia lahendusi, mis arvestavad kohaliku majanduse energiavajadustega ning kogukondlike sotsiaalsete vajadustega. Taastuvenergia tootmise edendamisel on oluline säilitada Märjamaa valla väärtuslikke alasid, sealhulgas rohevõrgustikku, miljööväärtuslikke alasid, olulisi rohealasid, väärtuslikke maastikke ja põllumajandusmaid. Lisaks tuleb erilist tähelepanu pöörata vaadetele ühiskondlikult oluliste teede ääres, kus on suurem kasutajate arv või kus keskkond omab erilist väärtust.

Märjamaa valla üldplaneeringus on seletuskirjaliselt toodud välja tingimused päikeseparkide planeerimiseks, maa-alasid päikeseparkide planeerimiseks joonisel ei planeerita.

Kuna taastuvenergeetika valdkond ja sellega seotud terminoloogia ning tingimused arenevad pidevalt ja kiiresti, võib üldplaneeringus sätestatud mõisted vananeda üldplaneeringu ajaperspektiivis (10-15 aastat). Seetõttu määrab üldplaneering, et taastuvenergeetikaga seotud tingimusi ja mõisteid võib perioodiliselt uuendada vastavalt muutuvale seadusandlusele ning vallavalitsuse kaalutlusotsusele, arvestades tehnoloogilist arengut ja sellest tulenevaid võimalusi. Selline paindlik lähenemine võimaldab tagada üldplaneeringu ajakohasuse ning kohandada seda vastavalt valdkonna arengule.

Päikeseparkide planeerimiseks pole reeglina detailplaneeringu koostamine nõutav, kuid Märjamaa Vallavalitsus võib põhjendatud vajadusel kaalutlusotsuse alusel algatada detailplaneeringu koostamise päikesepargi rajamiseks, kui sellega kaasneb oluline avalik huvi. Samuti võib Vallavalitsus nõuda projekteerimistingimuste avalikku menetlemist ning keskkonnamõju hindamise või keskkonnamõjude strateegilise hindamise eelhinnangu koostamist.

Päikeseelektrijaamade planeerimise ja projekteerimise tingimused Märjamaa valla üldplaneeringus on jaotatud järgmiselt:

1. Päikeseelektrijaamade kavandamise tingimused omatarbeks (ja ülejääva energia müügiks): Elamu-, tootmis-, äri-, ühiskondliku või avaliku hoone katustele, fassaadidele, ehitistele ja rajatistele (nt varjualustele) ning õuealadele on lubatud paigaldada päikeseelektrijaamad. Lubatud on kuni kahekordne kinnistu energiavajadusele vastav installeeritud võimsus.
2. Päikeseelektrijaamade kavandamise tingimused peamiselt elektrienergia müügiks suunatud tegevusele.

Tingimused päikeseelektrijaama kavandamisel omatarbeks:

1. Taastuvenergia tootmise arendamisel tuleb arvestada Märjamaa valla väärtuslike alade hoidmisega (rohevõrgustik, väärtuslikud rohealad, väärtuslikud maastikud ja väärtuslikud põllumajandusmaad) ja vaadetega ühiskondlikult oluliste teede ääres. Paigad, kus vaated on eraldi väärtustatud, tuleks välistada päikeseparkide rajamine või valla kaalutlusotsuse alusel esitada maastikuanalüüs.
2. Märjamaa alevis tuleb päikeseparkide planeerimisel arvestada sellega, et eripärased ja sobimatud lahendused ei rikuks avalikku ruumi. Arvestada ilusate vaadete ja rohealade säilitamisega ning vältida paneelide paigutamist ühiskondlikult oluliste käiguteede äärde. Vältida päikeseparkide ehitamist vahetult tänavate äärde, eriti tänavate äärde, mis on varustatud ÜVK, elektri,

tänavavalgustuse jms taristuga – hoida tänavaäärne taristuga maa hoonete ehitamise tarbeks.

3. Kui tiheasustusalal paigutatakse päikesepaneelid hoone katusele, siis paigutada need hoone arhitektuurse lahendusega kokku sobivalt.
4. Märjamaa alevis arvestada miljööväärtuslike alade kaitsetingimustega. Hoone puhul paigaldatakse katusepinnast visuaalselt eristuv päikesepaneel vähese vaadeldavusega kohta. Maapealsete päikesepaneelide paigaldamine on lubatud krundi teelt vähevaadeldavas osas või varjestatult. Vallavalitsus võib nõuda maastikuanalüüsi koostamist (üldjuhul välja arvatud tootmismaadel).

Tingimused päikeseelektrijaama kavandamiseks, mille põhitegevus on elektrienergia müük:

1. Märjamaa alevisse ei kavandata päikeseparke, mille põhitegevus on elektrienergia müük (st lubatud on kuni kahekordne kinnistu energiavajadusele vastav installeeritud võimsus). Lubatud on ainult päikeseelektrijaamade rajamine omatarbeks.
2. Päikesepargi planeerimiseks pole reeglina detailplaneeringu koostamine nõutav, kuid Märjamaa Vallavalitsus võib põhjendatud vajadusel kaalutlusotsuse alusel algatada detailplaneeringu koostamise päikesepargi rajamiseks. Samuti võib Vallavalitsus nõuda projekteerimistingimuste avalikku menetlemist ning keskkonnamõju hindamise või keskkonnamõjude strateegilise hindamise eelhinnangu koostamist.
3. Päikeseparkide arendamisel eelistada jäätmaid – endised karjäärid, kasutusest väljalangenud tööstusalad, tootmisalasid ja nende ümbrust.
4. Päikeseparkide, rajamine maardla alal on võimalik vaid peale maavara ammendamist, kui ei ole saadud maapõueseaduse alusel muu sisuga kooskõlastust.
5. Päikeseparkide rajamisel ei või pärandkultuuriobjekti kahjustada (vt ptk 3.24 ja LISA 2 Pärandkultuuriobjektide loetelu). Pärandkultuuriobjekti vahetusse naabrusse ehitamisel on soovitav arvestada objekti eripäraga. Vallavalitsus võib nõuda maastikuanalüüsi koostamist, välja arvatud tootmismaadel.
6. Päikeseparke võib rajada väärtuslikele maastikele kaalutlusotsuse alusel. Vallavalitsus võib nõuda maastikuanalüüsi koostamist.
7. Päikeseparke võib rohevõrgustiku alale rajada erandina kaalutlusotsuse alusel, kui see rohevõrgustiku toimimist ei kahjusta ja kui on koostatud rohevõrgustiku toimivuse hinnang. Märjamaa Vallavalitsus on nõus kaalutlema päikesepargi arendamist rohevõrgustiku alal juhul kui on täidetud järgmised tingimused:
   - objekt on kooskõlas looduskaitseliste piirangutega;

- tagatud on rohevõrgustiku sidusus ja toimimine (nt objekt paikneb rohevõrgustiku elemendi serva-alal) ning rohekoridoris on piirdeaedade rajamisel tagatud minimaalselt 100 m laiune vaba läbipääsuga liikumiskoridor;
- metsa raadamine päikeseparkide rajamise eesmärgil on keelatud, päikeseparke võib kavandada üksnes olemasolevatele lagedatele aladele.

Rohekoridori toimimist oluliselt mõjutavate tegevuste puhul tuleb vajadusel leida asenduskoridor. Rohekoridoris paikneva kinnistu tarastamine on lubatud vaid õueala ulatuses ehk ümber elamu või tootmiskompleksi hooviala. Seejuures peavad rohevõrgustikus paiknevad piirded tagama vähemalt ca 100 m vaba läbipääsuga katkematu liikumiskoridori säilimise rohekoridoris.

Vallavalitsus peab kaalutlema rohevõrgustiku sidususe säilimise alase eksperthinnangu või detailplaneeringu koostamise vajadust

8. Vallavalitsuse nõusolekul on väärtuslikule põllumajandusmaale lubatud päikeseelektrijaama paigutamine tingimusel, et säilib maa põllumajanduslik potentsiaal ning mullastik ei saa kahjustatud. Päikeseenergiajaama rajamisel ei koorita olulises ulatuses mullakihti ega ei kaeta pinnast kõvakattega ning rajatised on võimalik peale tootmist teisaldada. Päikesepaneelide alune ja ümbritsev maa peaks sisuliselt toimima hooldatava (niidetava) rohumaana. Vastav erisus on vajalik, et võimaldada taastuvenergeetika osakaalu suurendamist ja kliimaneutraalsuse eesmärkide suunas liikumist.
9. Päikesepargi planeerimisel tuleb arvestada sellega, et eripärased ja sobimatud lahendused ei rikuks avalikku ruumi. Arvestada ilusate vaadete ja rohealade säilitamisega ning vältida paneelide paigutamist ühiskondlikult oluliste käiguteede äärde. Vältida päikeseparkide ehitamist vahetult tänavate äärde, eriti tänavate äärde, mis on varustatud ÜVK, elektri, tänavavalgustuse jms taristuga – hoida tänavaäärne taristuga maa hoonete tarbeks.
10. Kui päikeseparki soovitakse püstitada avamaastikul elu- või ühiskondlikule hoonele lähemale kui 250 m, tuleb päikesepargi püstitajal kooskõlastada tegevus hoone omanikuga.

Leevandavad meetmed ja üldpõhimõtted:

1. Väärtuslikel aladel visuaalse mõju vähendamiseks ja peegelduse vältimiseks (nt maanteede ääres) kavandada vaatekoridori ette vajadusel haljastatud puhvervööndid, säilitades maksimaalselt olemasolevat haljastust ja arvestades olemasoleva kasvukohatüübiga. Haljastatud puhvertsooni täpne paigutus, mõõtmed ja taimeliigid lahendada planeerimisel/ projekteerimisel. Roheline puhvervöönd koosneb madalakasvulistest leht- ja okaspuudest ning erineva kõrgusega põõsastest. Oluline on eelkõige otseste vaadete varjamine päikesepargile inimese

vaatekõrguselt. Igihaljaste liikide istutamine puhverhaljastuse vööndisse garanteerib efektiivset visuaalse varjatuse ka talveperioodil. Haljasvööndi efektiivsus visuaalse kaitsena suureneb vööndi laiuse, istutuse tiheduse ja kõrgusega.

2. Ökoloogiliselt väärtuslikele aladele (nt rohevõrgustik vms) päikeseparkide rajamisel on Vallavalitsusel õigus esitada (kaalutlusotsuse alusel) lisatingimusi. Tingimused seataks juhtumipõhiselt, aga need võivad olla nt paneelide vahelise taimestiku säilitamise või taastamise nõue; mullastikku ja taimestikku vähem häirivad kinnituslahendused; minimaalne lubatud paneeliridade vahekaugus (nt 10 m, et sinna jääks ka päikselist ala); puhvervöönd põlispuude ümber; ehitustööde keeld (põllu)lindude pesitusajal; loomade liikumisega arvestavad piirdeaiad (nt 20-30 cm kõrgusel maapinnast, et väiksemad loomad alt läbi pääseksid); herbitsiidide kasutamise keeld (ehk hooldus niitmise või karjatamise abil) vms.
3. Päikeseparkide rajamisel tuleb jälgida, et poleks häirivaid mõjusid teede liiklusohutusele (varjamine, peegeldus) ja tehnovõrkudele.
4. Kui päikesepark jääb maaparandussüsteemi maa-alale ja maaparandushoiualale ja kui soovitakse ehitada olemasolevate kollektor- ja magistraaltorustike või -kraavide kohale, tuleb tagada alternatiivse lahendusega maaparandussüsteemi toimimine. Samuti tuleb tegevus kooskõlastada vastava ametiga (ÜP koostamise hetkel Põllumajandus- ja Toiduametiga).
5. Kavandatav päikeseelektrijaam peab vastama õigusaktidega kehtestatud nõuetele ja asjakohastele standarditele.
6. Kui päikesepark rajatakse põllumaale, tuleb ümbritsevatele põllumajandusmaadele säilitada juurdepääsud, et võimaldada nende kasutust.

3.11.2 Tuuleenergeetika

Märjamaa Vallavolikogu 26. juuli 2022 otsusega 64 algatati Märjamaa vallas kohaliku omavalitsuse eriplaneering tuulepargi ja selle toimimiseks vajaliku taristu kavandamiseks ning planeeringu keskkonnamõju strateegiline hindamine. Üldplaneeringu koostamisel arvestatakse koostamisel oleva Tuuleparkide eriplaneeringuga.

Tuuleparkide eriplaneeringu eesmärgiks on leida asukoha eelvaliku käigus Märjamaa vallas sobivaimad kohad elektrituulikute parkide püstitamiseks ning seejärel valida kaaludes alternatiivseid võimalusi parim asukoht elektrituulikute pargi (edaspidi „tuulepark") rajamiseks. Eriplaneeringuga määratakse kindlaks tuulepargi detailne lahendus, sealhulgas tuulikute arv, täpne asukoht, kõrgus ning vajalik taristu, sealhulgas juurdepääsuteed ja elektri ülekandeliinid koos liitumiskohtadega. Märjamaa valla üldplaneeringut ja tuuleparkide eriplaneeringut koostatakse paralleelselt, kuid teineteisest sõltumatult ning tuuleparkide eriplaneeringu

kehtestamiseni võib jõuda üldplaneeringu koostamisest varem. Käesolev Märjamaa üldplaneering sätestab, et eriplaneering täpsustab üldplaneeringut elektrituulikute parkide püstitamiseks sobilike alade osas. Eriplaneeringu kehtestaja on Märjamaa Vallavolikogu, korraldaja on Märjamaa Vallavalitsus.

Märjamaa valda on lubatud kavandada väiketuulikuid kogukõrgusega (mast+laba püstasendis) kuni 30 m majapidamiste või ettevõtete enda tarbeks. Tuuliku planeerimiseks kinnistu piirile lähemale kui tuuliku kogukõrgus peab olema mõjutatud kinnistute omaniku nõusolek. Samuti ei tohi tuuliku masti ja labade varjud langeda mõjutatud naaberkinnistule, v.a juhul, kui selleks on mõjutatud kinnistuomaniku nõusolek. Tuuliku planeerimisel tuleb arvestada müra normtasemetega. Vallavalitsusel on õigus nõuda vajadusel müra modelleerimise ja/või varjutuse hindamise (varjukaardi) teostamist.

Kuna taastuvenergeetika valdkond ja sellega seotud terminoloogia ning tingimused arenevad pidevalt ja kiiresti, võib üldplaneeringus sätestatud mõisted vananeda üldplaneeringu ajaperspektiivis (10-15 aastat). Seetõttu määrab üldplaneering, et taastuvenergeetikaga seotud tingimusi ja mõisteid võib perioodiliselt uuendada vastavalt muutuvale seadusandlusele ning vallavalitsuse kaalutlusotsusele, arvestades tehnoloogilist arengut ja sellest tulenevaid võimalusi. Selline paindlik lähenemine võimaldab tagada üldplaneeringu ajakohasuse ning kohandada seda vastavalt valdkonna arengule.

Üksiktuulikute, s.h. väiketuulikute, rajamise tingimused:

- Elektrituuliku rajamine on lubatud üksnes hajaasustuses.
- Üle 30 m kogukõrgusega üksiktuuliku rajamiseks tuleb koostada detailplaneering. Väiketuuliku koostamiseks ei pea koostama detailplaneeringut.
- Elektrituuliku ehitamine väärtuslikul maastikul ja kaunis vaatekohas ei ole üldjuhul soositud. Ehitamine on võimalik ainult juhul, kui maastikuanalüüsi kohaselt on see alale sobiv. Väärtuslikul maastikul on Märjamaa Vallavolikogul ja/või Vallavalitsusel kohustus igakordselt kaaluda ja õigus nõuda detailplaneeringu koostamist väiketuulikule.
- Elektrituuliku planeerimiseks kinnistu piirile lähemale kui tuuliku kogukõrgus peab selleks olema mõjutatud kinnistute omanike nõusolek.
- Elektrituuliku planeerimisel tuleb arvestada müra normtasemetega ja varjude mõjuga. Märjamaa Vallavalitsusel on õigus nõuda vajadusel müra modelleerimise ja/või varjutuse esinemise hindamise (varjukaardi) teostamist ning mitte lubada tuuliku rajamist, kui eelnimetatud hinnangute tulemustest võib järeldada olulise negatiivse mõju ilmnemist (nt vari langeb naaberkinnistu õuealale). Müra modelleerimise puhul tuleb esitada ka halvimate hajumistingimustega olukord.
- Elektrituulik ei tohi avalikult kasutatavatele teedele paikneda lähemal kui 1,5 x (H+D), kus H = tuuliku masti kõrgus ja D =

rootori diameeter. Kavandatud uute teede (nt Via Baltica) puhul tuleb vähimat kaugust arvestada planeeringuga määratud trassikoridori servast. Väikese kasutusega (alla 100 auto/ööpäevas) avalikult kasutatavate teede puhul võib põhjendatud juhtudel teeomaniku nõusolekul lubada planeeringus elektrituulikuid teele lähemale, kuid mitte lähemale kui tuuliku kogukõrgus (H + 0,5D).

- Elektrituuliku kaugus muudest suurtest taristuobjektidest (kõrgepingeliinid, sidemastid) peab olema vähemalt võrdne tuuliku kogukõrgusega. Erisused on lubatud üksnes taristu omaniku või valdaja nõusolekul.

Tuuleparkide planeerimise tingimused:

- Tuuleparkide planeerimine Märjamaa vallas toimub eriplaneeringu alusel, eriplaneeringuga määratavatel aladel või lähtudes õigusaktides sätestatud tingimustest. Eriplaneeringu eesmärgiks on olulise ruumilise ehitise (tuulepargi) püstitamiseks sobivaima asukoha valik ning vastavasse asukohta detailse lahenduse koostamine ja ehitusõiguse määramine.
- Tuuleparkide asukohtade eelvaliku printsiibid, s.h asjakohasusel minimaalsed lubatud kaugused elamutest, taristuobjektidest, tundlikest liikidest ja elupaikadest, määratakse eriplaneeringu koostamise protsessis ja/ või lähtudes õigusaktides sätestatud tingimustest.
- Tuuleparkide keskkonnamõju (strateegilise) hindamise käigus tuleb muuhulgas hinnata müra ja varjutuse mõjusid, visuaalseid mõjusid ning mõju elusloodusele (s.h kaitsealused objektid, linnustik, rohevõrgustik jm). Täpsemad nõuded keskkonnamõju hindamisele ja vajalikele uuringutele määratakse eriplaneeringu koostamise protsessis.
- Märjamaa valda rajatud tuulepargi läheduses (6 km raadiuses) on lubatud maatulundusala kasutusele võtt tootmismaana (nt energiamahuka, keskkonnasõbraliku ettevõtluse), arendamiseks, eeldusel, et täidetud on üldplaneeringus seatud muud maakasutus- ja ehitustingimused ning välditud on olulise keskkonnamõju avaldumine.

3.12 Mäetööstuse alad

Mäetööstuse alad on reserveeritud aladele, mille kohta on üldplaneeringu koostamise ajal kehtiv kaevandamisluba. Alad on tähistatud *mäetööstuse ala* juhtfunktsiooniga T1. Eraldi on kajastatud taustainfona Märjamaa vallas paiknevad maardlad (vt LISA 2 ptk 1.8).

Mäetööstuse alale võib rajada maavara kaevandamiseks ja töötlemiseks vajalikke ehitisi ja karjääri ehk pealmaakaevandamise mäeeraldise

tegemiseks ja töötlemiseks vajalikke ehitisi. Varude ammendumisel nähakse üldplaneeringus kohustus alad korrastada vastavalt Keskkonnaameti poolt antud korrastamise tingimustele. Varude ammendumisel tuleb mäetööstuse alad kas korrastada puhkealadeks, või leida muud sotsiaalmajanduslikest ja keskkonnakaitselistest kaalutlustest lähtuvad sobivad lahendused. Puhkeala kujundamine peale ammendumist on seotud karjääri korrastamisprojektiga. Kaevandatud maa tuleb korrastada enne kaevandamisloa kehtivuse lõppemist (MaaPS § 84). Kaevandamisega rikutud maa korrastamise suund määratakse täpsemalt maavara kaevandamise loas ja korrastamine toimub vastavalt Keskkonnaameti poolt antud korrastamise tingimustele. Ühtlasi võib nimeteatud protsessis selguda, et kaevandatud alal on parimaks lahenduseks hoopis muu sotsiaalmajanduslikest ja keskkonnakaitselistest kaalutlustest lähtuvalt sobiv lahendus. Hoonete ehitamine maardla alal on võimalik peale maavara ammendamist.

Üldplaneering kajastab maardlate infot taustinfona (vt *JOONIS 1*), nende kasutusele võtmine maavara väljamise eesmärgil toimub õigusaktides sätestatud korras. Kaevandamisalade suurendamine toimub läbi kaevandamise lubade taotlemise Keskkonnaametilt, mis ei ole otseselt seotud üldplaneeringuga.

3.13 Riigikaitselised alad

Üldplaneeringus on kajastatud riigikaitseliste ehitiste asukohad ja riigikaitseliste ehitiste piiranguvööndite ulatus. Üldplaneeringus on kajastatud Märjamaa vallas kavandatava riigikaitselise ehitise Pendi lasketiiru asukoht ja selle piiranguvöönd 2000 m lasketiiru kinnisasja piirist. Piiranguvööndisse ei ole soovitav uute müratundlike hoonete rajamine ega müratundliku maakasutuste kavandamine (nt puhkealad vms).

Teine riigikaitse ala paikneb Sipa külas.

Kaitsevägi ja Kaitseliit võivad metsaseaduse § 36 alusel kasutada riigimetsa alasid riigikaitselise väljaõppe korraldamiseks. Väljaõppe ajal tuleb piirkonnas arvestada riigikaitselisest tegevusest tulenevate võimalike keskkonnahäiringutega ning väljaõppel osalevate raskesõidukite ja inimeste liikumisega.

3.14 Maatulundusalad

Hajaasustusega külad, selgelt maalise asustusstruktuuriga piirkondades, on valdavalt reserveeritud kui maatulundusalad. Maatulundusaladel ei näe omavalitsus ette uusi arenduspiirkondi. Maatulundusalad on valdavalt põllu- ja metsamajanduse alad, millel on metsa- või põllumajanduslik potentsiaal, aga ka muu väikesemahulise maaettevõtluse edendamiseks vajalikud alad ning hajusalt asustatud maatulundusmaad.

Maatulundusaladel on lubatud elamute ehitamine hajaasustuse põhimõttel (vt ptk 3.7.3)

Ehitusseadustiku mõistes püsiva iseloomuga ehitisi/rajatisi on maardlaga kattuvatel aladel võimalik ehitada/rajada vaid tingimusel, kui maavara on antud alal ammendunud või kui selleks on saadud MaaPS alusel muu sisuga kooskõlastus või luba. Kui maatulundusala kattub maardlaga, ei ole sellele lubatud planeerida täiendavaid äri-või tootmismaid, kui selleks ei ole saadud MaaPS alusel muu sisuga kooskõlastust või luba.

Käesolevas üldplaneeringus moodustub reserveeritud maatulundusala kaardil vastava värviga kajastatud põhikaardi andmekihtidest: puittaimestik, haritav maa, lage ala. Erinevalt teistest reserveeritud aladest ei ole maatulundusala kaardi parema loetavuse huvides tähistatud tähega ja lausvärviga. Maatulundusala valdav maakasutuse sihtotstarve on maatulundusmaa. Sihtotstarbe määramisel või muutmisel väljaspool detailplaneeringu kohustusega alasid lähtutakse käesoleva üldplaneeringu põhimõtetest ja maakatastriseadusest.

Väärtuslikke alasid on käsitletud ptk 3.24.

3.15 Rohealad

Märjamaa valla rohealade kasutamise eesmärgiks on tagada puhkefunktsiooni toimimine ja säilitamine[11].

Märjamaa valla rohealad on järgmised: puhkeala hoonete ehitamise õigusega (tähis P1), puhkeala hoonete ehitamise õiguseta (tähis P2), kaitsehaljastuse ala (tähis HK), haljasala- ja parkmetsa ala (tähis HP). Jalgratta- ja jalgteed, matkarajad on tähistatud *JOONISEL 1. Maakasutus.*

Planeeritud puhkealad on kavandatud järgmiste piirangutega:

PUHKEALA P1 (hoonete ehitamise õigusega) EHITUSTINGIMUSED:
• Puhkealadele on lubatud ehitada uusi puhkeala teenindavaid või puhke-funktsiooniga äriotstarbelisi- või üldkasutatavaid hooneid, pargiinventari hoidlaid, suvekohvikuid, hooajalisi müügikohti, sporditarvete laenutusi vms. • Puhkealale on lubatud kavandatud turismi teenindavate rajatiste ja infrastruktuuride rajamine. • Lubatud on ehitada puhkeala teenindavaid rajatisi - viidad, laudteed, pingid, prügikastid, vaatlustornid.

PUHKEALA P2 (hoonete ehitamise õiguseta) EHITUSTINGIMUSED:
• Uute hoonete ehitamine pole üldjuhul lubatud;

[11] Rohealade definitsioonil ei ole lähtutud Planeerimisseaduse § 6 p 16 mõistest vaid käesolevas üldplaneeringus on oma käsitlus - hõlmatud on ka hajaasustuses paikenvad loodusliku või inimtekkelise päritoluga taimkattega alad.

- Lubatud on ehitada puhkeala teenindavaid rajatisi - viidad, laudteed, pingid, prügikastid, vaatlustornid jne ja kuni 20 m^2 suuruseid looduskeskkonda sobituvaid väikehooneid.

Märjamaa valla rohealade puhkefunktsiooni toimimiseks ja säilimiseks on seatud tingimuseks, et kõikide Märjamaa valla üldplaneeringuga määratud rohealade (P1, P2, HK ja HP) raied tuleb kohaliku omavalitsusega kooskõlastada enne metsateatise esitamist. Lisaks on rohealadel seatud järgmised tingimused:

- Raied planeeritakse maastikku sobitatud lankidena.
- Raielankide moodustamisel ja raietööde läbi viimisel tuleb arvestada välja kujunenud peamiste metsaradadega. Raielangi piirnemisel kasutuses metsarajaga, tuleb teede ja radade ääres jätta raielangile täiendavaid säilikpuid või säilikpuude suuremaid gruppe.
- Raielangi moodustamisel tuleb vältida suurte avatud vaadete ja tuulekoridoride tekkimist ning teha need maastikku sobituvalt.
- Kõikide metsade majandamisel peab järgima vastava valdkonna seadusandlust ja head tava.
- Lageraie puhul jälgitakse selle kõrvale jääva ala olukorda. Uuel langil ei alustata lageraiega enne, kui kõrvaloleval langil kasvab ca 1 meetri kõrgune noor mets.
- Uus mets pannakse lankidel kasvama hiljemalt kahe aasta jooksul pärast raiet.
- Noortes ja keskealistes metsades tehakse hooldusraiet vastavalt metsade vajadustele.
- Eriolukordade – tormi- ja muude oluliste metsakahjustuste – tõttu tekkivatest töödest teavitab RMK kogukonda eraldi ning need võivad tuua kavandatud töödesse muudatusi.
- Metsa majandamisel tuleb selgitada välja alal paiknevad väärtuslikud objektid nt pärandkultuuriobjektid, vääriselupaigad, ürglooduse objektid ning keelatud on nende kahjustamine.

Lisaks on tähistatud *JOONIS 1. Maakasutus* ja *JOONIS 2. Väärtuslikud alad ja piirangud* - väärtuslikud rohealad. Väärtuslikeks rohealadeks on määratud valla iidsete pühapaikade metsa-alad (hiiemetsad) ja puisniidud. Väärtuslike rohealade raied tuleb kohaliku omavalitsusega kooskõlastada enne metsateatise esitamist.

Suuruluki läbipääsu toimivuse ja rohevõrgustiku sidususe tagamiseks tuleb ulukiläbipääsu piiranguvööndis maaomanikel metsa majandades ja/või metsamajandamiskava koostades arvestada, et suuruluki läbipääsu suudmeala piirkonna metsad toimivad suuruluki läbipääsu juurdepääsualana (vt ptk 3.24.7). Sellest tulenevalt tuleb metsa majandada viisil, mis tagab rohevõrgustiku puistu sidususe ja toetab loomade ulukiläbipääsu suudmeni jõudmist. Planeerida raie teostamine mahus ja viisil, mis tagab rohevõrgustiku metsalise sidususe ja suuruluki läbipääsu. **Metsateatis**

ulukiläbipääsu piiranguvööndis tuleb kooskõlastada ulukiläbipääsu omanikuga.

Tootmishoonete ja kalmistute puhvertsooni sees tuleb säilitada haljastus või selle puudumisel puhvertsooni istutada võimalikult palju uut kõrghaljastust juhtudel kus see on võimalik. Kui tootmisala külgneb elamuala või ühiskondliku hoonega, tuleb elamute või ühiskondliku hoone poolsesse osasse ette näha haljastatud puhvertsoonid, mis on piisavad alalt leviva keskkonnamõju leevendamiseks ja toimivad visuaalse tõkkena. Puhverala ulatuse üle otsustab Märjamaa vallavalitsus.

Puhkealade välja ehitamise aluseks on otstarbekas koostada vastavalt vajadusele detailplaneering, maastikukujundusprojekt või tsoneerimis-skeem. Puhkealade planeerimisel või projekteerimisel on soovitav koostada maastikuanalüüs, selgitades välja puhketegevuse suhtes tundlikumad ja vähem tundlikumad alad ning tsoneerides puhkealasid maastikuanalüüsi tulemustele vastavalt. Puhkealad tuleb kavandada lähtudes valla elanike vajadustest ning koostöös maaomanikega.

Jalgratta- ja jalgteid ja matkaradu planeeritakse vastavalt vajadustele ja võimalustele ning koostöös maaomanikega. Edasise planeerimise ja projekteerimise faasis tuleb kaaluda, millised matkarajad (suusarajad) vajavad valgustust ning võimalusel kasutada nn tarka välisvalgustuse juhtimissüsteemi.

3.16 Piiretele esitatavad nõuded

Maaüksuse (krundi) tänava, avaliku väljaku või haljasala poolsesse äärde ei või rajada läbipaistmatuid müüre, mille kõrgus on rohkem kui 1,5 m v.a piirded, mis on vajalikud müratõkke eesmärgil või vajalikud tööstus-territooriumi piiramiseks. Lubatud on kõrgem haljaspiire. Piirde läbipaistvus eeldavalt vähemalt 25%. Lubatud on ajalooliste piirete taastamine (sh soositud on kivimüüride taastamine).

Piiret on keelatud rajada väljapoole maaüksuse piiri.

Keelatud on piiretega sulgeda juurdepääse kaldaaladele ning avalikele puhkealadele.

Rohevõrgustiku aladel vältida ulatuslikku maade tarastamist (vt täpsemalt ptk 3.24.7). Rohevõrgustiku alal paikneva kinnistu tarastamine on lubatud vaid õueala ulatuses ehk ümber elamu või tootmiskompleksi hooviala. Muu maa-ala tarastamine on lubatud tulenevalt maade põllumajanduslikust kasutusest (nt karjamaad). Seejuures peavad rohevõrgustikus paiknevad piirded tagama vähemalt ca 100 m vaba läbipääsuga liikumiskoridori säilimise rohekoridoris.

Puitaedade rajamisel tuleks eelistada lihtsaid konstruktsioone, mida ümbruskonnas ennegi kasutatud.

3.17 Piirangud ehitustegevusele ja maakasutusele

Elamute, avalikult kasutatavate ärihoonete ja ühiskondlike hoonete rajamisel tuleb arvestada lisaks seaduses kehtivatele piirangutele (vt *LISA 6. Kehtivad piirangud*) vallas olevate tööstusalade, kalmistute, maanteede jt objektidega.

Tootmisega seotud hoonete, transpordikoridoride, kõrgete tehniliste ehitiste jms ümber on reeglina vajalik tagada kaitsekuja, kuna tootmise või objekti iseloomust sõltuvalt võib keskkonnaprobleemiks olla nii müra, õhusaaste, lõhn, elektromagnetkiirgus aga ka nt varjude langemine (raadioside mastid) või muu faktor, mis põhjustab inimestele ebamugavustunnet. Üldplaneering annab soovituslikud ja kohustuslikud puhvertsoonid, mis on toodud Tabelis 3. Tabelis toodud vahemaid tuleb rakendada ka uue objekti rajamisel olemasolevate elamute, avalikult kasutatavate ärihoonete ja ühiskondlike hoonete kõrvale. Tabeli teises veerus toodud kaugust arvestatakse siis kaugusena olemasolevast elamust kavandatava objektini.

Tabel 2. Kaitsekujad

Objekt	**Min elamu, majutushoone või ühiskondliku hoone kaugus objektist***	**Märkused**
Tootmishooned	10-100 m	Kohustuslik vähemalt 10 m. Suurem kaugus on soovituslik ja sõltub tootmise eripärast ning täpsustatakse detailplaneeringuga või projektiga.
Põllumajandusliku suurtootmise hooned ja rajatised	50-100 m	Kohustuslik vähemalt 50 m. Suurem kaugus on soovituslik ja sõltub tootmise eripärast ning täpsustatakse detailplaneeringuga (vajadusel keskkonnamõju strateegilise hindamise tulemusi arvestades) või projektiga.
Puhastusseadmete kompostimisväljak või settebasseinid	200 m	Kohustuslik, lähtuvalt varem kehtinud üldplaneeringust.
Kalmistud	50 m	Kohustuslik kaugus kalmistu krundi piirist, võimalik taotleda vähendamist Tervisekaitseametilt.
Raadioside mastid, kõrged mastid, postid jms	200 m	Soovituslik, lähemale ehitamiseks peab olema elamu omaniku või elamut ehitada sooviva isiku kirjalik nõusolek. Hooneid ei lubata aga rajada mastile lähemale masti kõrgusega võrdsest kaugusest
Üle 110 kV kõrgepingeliinide mastid	100 m	Kohustuslik kaugus elamute ja lastening majutusasutuste puhul, muul juhul soovituslik. Kuid minimaalse seaduse järgse kuja tagamine on alati kohustuslik.

*Märkus: Kui puudub kinnistu või krunt, siis võetakse kaugus krundipiiri ettepaneku järgi.

Tootmishoonete ja kalmistute puhvertsooni sees tuleb säilitada haljastus või selle puudumisel puhvertsooni istutada võimalikult palju uut kõrghaljastust juhtudel kus see on võimalik.

3.18 Liikuvus ja transport

3.18.1 Teedevõrgustiku, sealhulgas riigiteede ja kohalike teede üldise asukoha määramine

Märjamaa valda läbivad Tallinn-Pärnu-Ikla põhimaantee (nr 4) ning tugimaanteed Rapla-Märjamaa (nr 28) ja Märjamaa–Koluvere (nr 29). Üldplaneeringu *JOONISEL 1* kajastub riigimaanteede info.

Üldplaneeringu joonistele on kantud Rapla maakonnaplaneeringu 2030+ kohane ViaBaltica maantee planeeritav trassikoridor. Trassi koridori muudatustega kaasnevad uued ristmikud, risted, ulukiläbipääsud, tunnelid, sillad, jalgratta- ja jalgteed, bussipeatused, parklad, puhkekohad jm teega seotud elemendid, olemasolevate mahasõitude sulgemise vajadused, maanteega piirnevate kinnistute ligipääsu ja ühistranspordi liikumisskeemi muudatused.

Transpordiameti poolt üldplaneeringu lahenduse koostamise ajal saadetud informatsiooni alusel on lisatud üldplaneeringu joonistele „suuruluki läbipääsud“ (ulukiläbipääsud/suurulukitunnelid) ning nende suudmealadele märgitud „suuruluki läbipääsu suudmeala piiranguvöönd“ tagamaks nende toimivus. Piiranguvööndi suuruseks on määratud 500 m ulukiläbipääsu või suurulukitunneli keskpunktist. Suuruluki läbipääsu suudmeala piiranguvööndis seatud tingimused kajastuvad ptk 3.24.7.

Suuruluki läbipääsude kajastamise aluseks on kehtiv Rapla maakonnaplaneeringut täpsustava teemaplaneeringu „Põhimaantee nr 4 (E67) Tallinn – Pärnu – Ikla (Via Baltica) trassi asukoha täpsustamine km 44,0 – 92,0“ (kehtestatud Rapla maavanema 23.05.2016 korraldusega nr 1-1/16/348) ja koostatud ulukiuuringud (Konuvere-Jädivere ulukiuuring, koostaja OÜ Rewild, 2018. a. ja Riigitee 4 Tallinn-Pärnu-Ikla (E67) km 62,0-78,5 Päädeva-Konuvere teelõigu eelprojekti ulukiuuring, koostaja Keskkonnaagentuur Viridis OÜ, 2021. a.).

Suuruluki läbipääsude asukohad ja nende toimimiseks vajalikud piiranguvööndid täpsustatakse projekteerimise käigus, vajadusel vaadatakse üle piiranguvööndi ulatus ning sõlmitakse piiranguvööndisse jäävate maade omanikega vastavad kokkulepped.

Riigimaanteede arendamine toimub vastavalt “Riigimaanteede teehoiukavale 2021-2030”. Tallinn-Pärnu-Ikla põhimaantee neljarealiseks ehitamise eesmärk on kirjas Vabariigi Valitsuse tegevusprogrammis 2019-2023.

Üldplaneeringu joonisele on kantud Transpordiameti poolt edastatud põhimaantee 4 km 62-78,5 Päädeva-Konuvere lõigu teed ja rajatised

(seisuga 20.12.2021. a), mille osas on teemaplaneeringu liikluslahendust eelprojekti koostamise käigus täpsustatud.

3.18.2 Kohalike teede ja tänavate kaitsevööndid

Kohalike teede arendamine toimub vastavalt Märjamaa valla teehoiukavadele.

Üldplaneering määrab kohalike teede kaitsevööndiks 20 m (äärmise sõiduraja servast). Kohalikuks teeks määratud erateel võib tee kaitsevöönd olla väiksem kui 20 m (äärmise sõiduraja servast) vastavalt tee aluse maa omanikuga sõlmitud kokkuleppele, eeldusel et on tagatud ohutus ning tingimused tee hooldamiseks.

Teede kaitsevööndeid ei ole tulenevalt üldplaneeringu mõõtkavast kantud üldplaneeringu joonistele.

Märjamaa alevis on teekaitsevöönd vastavalt ehitusseadustikule 10 m, kompaktse hoonestusega külakeskustes määrab üldplaneering kohalike teede kaitsevööndiks 10 m.

3.18.3 Teedega seotud üldiste kasutus- ja ehitustingimuste määramine

Teedega seonduvad seadusandlikud piirangud on toodud *LISA 6. Kehtivad piirangud* ptk 1.6.

Märjamaa valla üldplaneering arvestab Rapla maakonnaplaneeringus toodud tingimustega maanteevõrgu väljaehitamisel:

- Tagada maanteevõrgu kvaliteedi parandamine ja liikluse turvalisus lähtuvalt maantee klassist, tee funktsioonist asustusstruktuuris, liikluskoormusest, tee-ehituse ja -hoiu majanduslikest kaalutlustest, jalgratta- ja jalgteede vajadustest ning keskkonnahoiust.
- Teedevõrgu arendamisel (rekonstrueerimisel, renoveerimisel ja teehoolduse planeerimisel) arvestada oluliste töötavate karjääride paiknemist ja seoses maa ainese käitlemisega kaasnevat liikluskoormuse kasvu ning sellega kaasnevaid probleeme (näit:müra, tolm) – soovitavalt näha ette karjääre teenindavate teede mustkatte alla viimine.
- Põhimaanteedel välditakse üldjuhul täiendavate peale- ja mahasõitude kavandamist, et tagada sujuv liiklusvoog.
- Liikluse piisava läbilaskevõime ja ohutuse tagamiseks tuleb parandada viaduktide ja sildade seisukorda.
- Maanteekoridoride planeerimisel tuleb eelnevalt koostada ohtlike veoste riskianalüüs, et välja selgitada ohtlikud maanteelõigud, ristmikud ja ülesõidud.
- Kohaliku elukeskkonna edendamiseks ja turismiobjektide paremaks eksponeerimiseksntuleb järjepidevalt parandada kohalike teedevõrgu sh avalike bussiliinide marsruutidega kattuvate teede seisukorda, eelistades mustkatet tolmuvabale kattele ja tagada aastaringselt teede hooldus.

- Elamu- ja puhkealade planeerimisel, samuti haridus-, tervishoiu- ja hoolekandeasutuste kavandamisel tuleb arvestada mootorsõidukite liiklusest tulenevaid negatiivseid mõjusid (müra, tolm, heitgaasid jm) ja mitte planeerida elamu- ja puhkealasid teede, sh riigiteede kaitsevööndisse. Juhul kui elamu- ja puhkealad planeeritakse intensiivse liiklusega teedega külgnevatele aladele, tuleb analüüsida kõiki liiklusest tulenevad negatiivseid mõjusid ning lahendada leevendavate meetmete kavandamine juba planeeringutes. Uutel planeeritavatel aladel on müranormtasemete tagamine arendaja kohustus.

Lisaks sätestab Märjamaa valla üldplaneering detailplaneeringute ja projektide koostamiseks järgmised liikluse planeerimise üldpõhimõtted:

- Riigitee kaitsevööndisse üldjuhul hooneid ei kavandata. Kui hoonete kavandamine on põhjendatud väljakujunenud hoonestusjoonega, siis on tingimuseks, et arendaja peab arvestama liiklusest tulenevate häiringute (müra, saaste, vibratsioon) kahjuliku mõjuga. Normidele vastavuse tagamine, leevendavate meetmete kasutusele võtmine ja finantseerimine on arendaja kohustus.
- Soovitavalt müratundlikke alasid/objekte riigiteede mõjupiirkonda mitte planeerida.
- Selleks, et tagada juurdepääs riigiteele, tuleb kinnistute maakorralduslikul jagamisel tagada juurdepääs seni kinnistut teenindanud juurdepääsu kaudu ühiselt. Uutel moodustatavatel katastriüksustel üldjuhul igaühel eraldi juurdepääsu riigiteele saamiseks ette ei nähta.
- Riigiteega külgneva ehitustegevuse kavandamisel detailplaneeringu koostamise kohustuseta alal tuleb üldreeglina kasutada juurdepääsuks kohalikke teid ja olemasolevaid ristumisi riigiteega.
- Märjamaa Vallavalitsusel on kohustus kaalutleda detailplaneeringu koostamise algatamist juhul, kui arendusalale puudub olemasolev juurdepääs avalikult kasutatavalt teelt ja / või on vajalik naaberkinnistutele juurdepääsude tagamine/ säilitamine. Eelistatult ehitada maaüksus(t)ele, millele on tagatud juurdepääs avalikult kasutatavalt teelt. Juhul kui maaüksusel või krundil juurdepääs avalikule teele puudub, tuleb enne ehitusõiguse saamist omandada kinnistusraamatusse kantud õigus juurdepääsule üle võõra kinnisasja. Terviklike ruumilahenduste saavutamiseks riigiteedelt juurdepääsude kavandamisel tuleb selgitada välja avalik huvi.
- Üldreeglina paigutatakse jalgratta- ja jalgtee väljapoole riigimaantee alust maad ja eraldatakse riigiteest normidekohase eraldusribaga.
- Märjamaa Vallavalitsusel on kohustus kaalutleda detailplaneeringu koostamise algatamist uue avalikult kasutatava tee (sh jalgratta- ja jalgtee) ehitamiseks. Kui on vajadus jalgratta- ja jalgtee rajamiseks eramaadel, on võimalus taotleda projekteerimistingimused avatud menetluse kaudu.

- Põhjendatud juhul tuleb suurendada juurdepääsuteede, sealhulgas kaevandamisaladele, tuulikuparkide, tööstusalade, juurdepääsuteede, kaasa arvatud riigiteede kandevõimet või viia need muul moel liikluskoormusega vastavusse;
- Kui rajatise kõrgus (tuulikute puhul lisada labade pikkus) on suurem kui kaugus äärmise sõiduraja välimisest servast, siis tuleb rajatise asukoht kooskõlastada riigitee või avalikult kasutatava tee omanikuga.
- Riigiteedel on äärmise sõiduraja välimisest servast arvates 20 m laiused tehnoloogilised vööndid: tee ohutuse tagamiseks, perspektiivseteks teede õgvendusteks ja laiendusteks, koguja-, jalgratta- ja jalgteede välja ehitamiseks, avalikes huvides vajalike tehnovõrkude- ja rajatiste paigutamiseks ning teede püsivust tagava veerežiimi parandamiseks. Kuni 10 m teekaitsevööndi puhul lugeda tehnoloogilise vööndi laiuseks kuni 10 m. Vööndis ehitustegevuse planeerimisel tuleb tee ohutuse tagamiseks kaasata Transpordiamet.
- Uute arendus- ja elamualade kavandamisel analüüsida olemasoleva teedevõrgu võimekust ja vastavust. Tingimuste määramisel lähtuda asjaolust, et Transpordiamet ei võta arendustegevuse vajadustest tingitud uute teelõikude rajamise ja riigiteede ümberehitamise kohustust. Tingimuste määramisel tagada ühistranspordiga ligipääsetavus.
- Tingimuste määramisel lähtuda asjaolust, et riigitee kui rajatise püsivuse ja toimimise tagamiseks üldjuhul ei juhita arendusalade sademevett riigitee kraavidesse.
- Tehnovõrkude kavandamist riigitee transpordimaale tuleb võimalikult vältida, kuna transpordimaa on vajalik eelkõige tee ja selle koosseisu kuuluvate rajatiste paigutamiseks.
- Planeeringut koostades tuleb soodustada ühissõidukite eeliskasutamist, vähendades sellega transpordi negatiivset mõju keskkonnale ja sellest põhjustatud tervisekahjustusi ning aidates kaasa liiklusõnnetuste ja liiklusummikute ärahoidmisele.
- Maanteede ristumisel rohevõrgustiku aladega (tugialad ja rohekoridorid) tuleb planeeringute ja ehitusprojektide koostamisel arvestada keskkonnamõju hindamise käigus väljatöötatud leevendavaid meetmeid. Uute projektide tegemisel arvestada konfliktikohtadega ja kavandada vajalikud abinõud loomade liikumisvõimaluste säilimiseks (vt ka ptk 3.24.7).
- Planeerimis- ja ehitustegevus tuleb Transpordiametiga kooskõlastada lähtudes kehtivast seadusandlusest.

3.18.4 Liikluskorralduse üldiste põhimõtete määramine

Detailplaneeringute ja projektide koostamisel tuleb liikluse planeerimisel lähtuda alltoodud üldpõhimõtetest:

- Riigitee funktsiooniks on teenindada eelkõige läbivat liiklust ja arvestada, et kohalikku liiklust teenindab eelkõige kohalik tee. Planeeringulahendusega tuleb üldiselt vältida kohaliku liikluse suunamist transiitliiklusega teele.

- Arendusalade juurdepääsud lahendada kogujateedega, mis on ühendatud riigiteega ühise ristumiskoha kaudu. Detailplaneeringutes ja projektides määrata perspektiivse ja olemasoleva suletava juurdepääsu asukoht avalikult kasutatavale teele.
- Vältida planeeringulahedust, mis tingib vajaduse hajaasustusega piirkonnas riigitee pidevaks ületamiseks.
- Põhimaanteele uusi samatasandilisi ristumiskohti mitte kavandada. Uute kohalike teede liitumine põhimaanteedega toimub ainult üldplaneeringut muutva detailplaneeringuga kavandatud eritasandiliste ristumiskohtade (sõlmede) kaudu. Olemasolevad üksikute kinnistute ristumiskohad säilivad senise maakasutuse tarbeks.
- Liiklejate ohutuse tagamiseks ja riigitee korrakohaseks kasutamiseks ei ole parkimine riigiteel lubatud. Arendusalade, sh avaliku kasutusega alade, planeerimisel (puhkealad, supluskohad jm) kavandada lahendus, kus parkimine toimub väljaspool riigiteed ja alaga samal teepoolel.

3.18.5 Avalikuks kasutuseks määratavad teed

Eratee avalikult kasutatavaks määramine toimub õigusaktides sätestatud korras Üldplaneeringuga avalikuks kasutamiseks määratud eratee ei muutu planeeringu kehtestamisel automaatselt avalikuks, vaid siis kui kohalik omavalitsus või riik on üldplaneeringu kehtestamise järgselt sõlminud tee omanikuga vastavasisulise lepingu ja seadnud isikliku kasutusõiguse avalikes huvides või sundvalduse.

Üldplaneeringu joonisel märkimata teede kohalikuks teeks määramist ei loeta üldplaneeringu muutmiseks.

Kohaliku omavalitsuse volikogu võib tuginedes käesolevale üldplaneeringule teha otsustusi erateede avalikuks kasutamiseks määramiseks ka teede puhul, mis ei ole üldplaneeringu kaardil kajastatud, kui lähtutakse alltoodud põhimõtetest. Teelõigul peab olema ühendus avalikult kasutatava teega või teega, mis on ühendatud avalikult kasutatava tänava või maanteega.

Põhimõtted eratee avalikuks kasutamiseks määramisel (peab olema täidetud üks järgmistest tingimustest):

- Eratee võib avalikku kasutusse määrata kui tee teenindab kolme või enamat aastaringselt kasutuses olevat või planeeritava hoonestusega maaüksust;
- Kui tee on vajalik teenindamaks avalikku objekti, mis eeldab ligipääsu mootorsõidukiga;
- Teed võib avalikuks kasutamiseks määrata juhul, kui need on vajalikud ühistranspordi või muu avaliku teenuse korraldamiseks.

Eratee avalikuks kasutamiseks võtmisel on Märjamaa Vallavalitsusel õigus määrata teeseisundi nõuded enne tee avalikuks kasutamist määramist.

3.18.6 Jalgratta- ja jalgteed ning matkarajad

Jalgratta- ja jalgteede (kergliiklusteede) ning matkaradade põhimõtteline paiknemine on toodud üldplaneeringu joonistel.

Jalgratta- ja jalgteede planeerimisel on arvestatud Rapla maakonnaplaneeringutest toodud jalgratta- ja jalgteede asukohaettepanekutega ning teede asukohti on täpsustatud lähtudes kohalikest oludest ja üldplaneeringu täpsusastmest. Maakonna teemaplaneeringu raames on mitmeid uusi jalgratta- ja jalgteid rajatud. Lisaks sellele on käimas projekteerimistööd Via Balticale kahe maanteelõigu ulatuses, mille käigus laiendatakse ka olemasolevaid jalgratta- ja jalgteid. Lisaks on üldplaneeringuga planeeritud uusi jalgratta- ja jalgteid eesmärgiga muuta paremini juurdepääsetavaks ühistranspordipeatused, puhkealad, äri- ja üldkasutatavate hoonetega alad jne.

Üldplaneeringuga on täpsustatud matkaradade paiknemist võrreldes Rapla maakonnaplaneeringuga. Haimre matkarada (Kasti ring), mis oli algupäraselt kaalumisel maakonnaplaneeringus, on otsustatud käesolevast üldplaneeringust välja jätta, kuna see pole enam aktuaalne. Selle otsuse põhjenduseks on asjaolu, et matkarada ei vasta enam piirkonna arenguvajadustele ja on kaotanud oma olulisuse vastavalt muutunud tingimustele ja kasutajate vajadustele.

Sidusa ja katkematu jalgratta- ja jalgteede võrgustiku planeerimine on eelkõige vajalik Märjamaa alevis.

Põhi- ja tugimaanteede äärde planeeritakse jalgratta- ja jalgteed vähemalt suuremate asulate vahele või lähiümbrusesse. Üldreeglina paigutatakse jalgratta- ja jalgtee väljapoole riigimaantee alust maad ja eraldatakse riigiteest normidekohase eraldusribaga.

Käesolevas üldplaneeringus toodud uute jalgratta- ja jalgteede paiknemine on põhimõtteline, teede asukoht täpsustakse detailplaneeringu või projektiga, sh kummal pool avalikku teed jalgratta- ja jalgtee paikneb ja teeületuskohtade paiknemine.

Jalgratta- ja jalgteede planeerimisel on arvestatud Rapla maakonnaplaneeringutes toodud põhimõtetega:

- Vältida tuleb üleliigseid jalgratta- ja jalgteede katkestusi ja teeületusi.
- Maanteede rekonstrueerimisel ning ümbersõitude rajamisel tuleb lähtuda põhimõttest, et jalgratta- ja jalgtee läbiks asulat ka siis, kui sellega samas suunas kulgev maantee viiakse asustusest eemale.
- Jalgratta- ja jalgtee täpsemal kavandamisel on soovitav kaaluda võimalusi jalgratta- ja jalgtee mootorsõiduki liiklusest eemale viimiseks, eelkõige tiheda liiklusega maanteede ääres, et tagada kergliikleja jaoks meeldivam keskkond. Kaalumisel tuleb arvestada, et jalgratta- ja jalgtee eemale viimine sõiduteest ei tohi põhjustada kergliiklejate sattumist sõiduteele selle suurema kasutusmugavuse tõttu.
- Jalgrattaraja kavandamine on soositud ruumipuuduse, pika vahemaa ning väheste eeldatavate liiklejate korral. Lõikudel ja

olukorras, kus kergliiklejaid on väga arvukalt, on mõistlik rajada rattarada lisaks eraldiseisvale jalgteele või kõnniteele.
- Jalgratta- ja jalgtee laiuse määramisel tuleb lähtuda kehtivatest standarditest ja normidest.
- Jalgratta- ja jalgtee tuleb tähistada arusaadavalt ning igal aastaajal loetavalt.
- Jalgratta- ja jalgtee märgistamisel, viidastamisel ja kujundamisel (nt teekatte valik) tuleb ühe trassi, kuid soovitavalt kogu kohaliku ja maakondliku jalgratta- ja jalgteede võrgu piires kasutada sarnaseid võtteid, et hõlbustada orienteerumist.
- Jalgratta- ja jalgtee lõikumiskohal tee või tänavaga tuleb rajada sujuv, astmeta üleminek teetasapindade vahel
- Kavandatavad kergliiklustunnelid tuleb valgustada, et tagada kasutajate turvalisus.
- Jalgratta- ja jalgteede täpsemal kavandamisel planeerida jalgrattaparklad ametiasutuste, koolide, kortermajade, teenindusasutuste (raamatukogu, kauplus, kaubanduskeskus), vaba aja veetmise paikade (kultuurimaja, spordihoone, staadion, noortekeskus), ühistranspordisõlmede, supluskohtade, matkaradade ligipääsude ning kalmistute juurde. Kõrge kasutuskoormusega kohtades peavad parklad olema ilmastiku eest kaitstud ja valgustatud.

Lisaks näeb Märjamaa valla üldplaneering ette järgmised kergliikluse arendamisega seonduvad tingimused:
- Märjamaa alevi avalike asutuste, kaubandus- ja teenindusettevõtete, tööstusparkide, tootmisalade ning suurema töötajate arvuga ettevõtete ja büroohoonete juurde tuleb planeeringutega tagada võimalused ligipääsuks kergliiklusvahenditega ning kavandada jalgrattaparklad.
- Jalgratta- ja jalgtee kavandamisel tuleb maksimaalselt säilitada olemasolevat väärtuslikku haljastust ja rajada uut haljastust;
- Tagada sagedamini kasutatavate, ohtlike teelõikude ja kooliteede jalgratta- ja jalgteede valgustatus. Valgustuslahendus tuleb koostada põhimõttel, et ei tekiks valgusreostust, ega pimestusohtu. Jalgratta- ja jalgtee kavandamisel tänavaruumis lahendada tänavavalgustus ja tänavahooldus selliselt, et valgustatud ja lumest puhastatud oleks nii kõnni- kui autotee.
- Edasise planeerimise ja projekteerimise faasis tuleb kaaluda, millised matkarajad vajavad valgustust ning võimalusel kaaluda kasutada nn tarka välisvalgustuse juhtimissüsteemi.

3.18.7 Ühistransport

Olemasolevate ühistranspordipeatuste paiknemist üldplaneeringu joonistel ei kajastata, kuna ühistranspordi võrgustikku arendatakse ja muudetakse vastavalt vajadusele ning uute ühistranspordipeatuste planeerimine ei ole planeeritav üldplaneeringu täpsusastmes.

Ühistranspordi korraldamisel tuleb arvestada:

- Teed, mida mööda on korraldatud ühistransport- ja õpilasliinid, tuleb viia tolmuvaba- või asfaltkatte alla ning määrata avalikuks teeks;
- Olulisemate ühistranspordipeatuste juurde tuleb kavandada turvalised parklad ja jalgrataste hoiukohad ning need valgustada;
- Ühistranspordipeatused peavad olema jalgratta- ja jalgteede võrgustikuga hästi seotud.

3.18.8 Parkimiskorraldus

Märjamaa valla üldplaneering näeb ette järgmised parkimise arendamisega seonduvad tingimused:

- Parkimiskohtade kavandamisel tuleb lähtuda lisaks kehtivale standardile ka igal üksikjuhtumil tegelikust vajadusest. Parkimiskohtade arvestamisel arvestada ligipääsetavust, kaugust ühistranspordipeatustest ja keskustest. Märjamaa alevis parkimiskohtade asemel eelistada haljastatud õuealade säilitamist, parklate liigendamist haljastusega. Eelistada keskkonnasõbralike transpordiviiside kasutamist ning arendusaladel kavandada ka jalgrattaparklaid.
- Detailplaneeringute ja projektide koostamisel peab arvestama, et parkimine toimub omal kinnistul.
- Uute parklate kavandamisel vältida võimalusel ulatuslike kõvakatendiga teede ja platside planeerimist. Kasutada osaliselt vett läbi laskvaid katendeid ja säästlikke sademeveelahendusi, et tagada sõidetav pind samal ajal roheluse ja sademevee imavusega. Kõik parklad planeerida võimalusel koos haljastusega (eelistades olemasoleva haljastuse säilitamist), mis pakuks varju ja aitaks aeglustada sademevee imbumist.
- Liiklejate ohutuse tagamiseks ja riigitee korrakohaseks kasutamiseks ei ole parkimine riigiteel lubatud. Arendusalade, sh avaliku kasutusega alade, planeerimisel (puhkealad, supluskohad jm) kavandada lahendus, kus parkimine toimub väljaspool riigiteed ja alaga samal teepoolel.

3.19 Tehniline infrastruktuur

Tehnovõrkude põhimõtteline paiknemine on toodud *JOONISEL 3. Teed ja tehnovõrgud*, kus on kajastatud tehnovõrkude valdajatelt ja koostatud projektidest koondatud informatsioon. Tehnovõrkude info on joonisel illustratiivne.

Rajatavate tehnovõrkude lahendused tuleb täpsustada detailplaneerimise või projekteerimise faasis vastavalt tehnovõrkude valdajalt taotletud tehnilistele tingimustele. Edasiste detailplaneeringute ja ehitusprojektide koostamise käigus tuleb arvestada kehtiva seadusandlusega.

Ühiste tehnovõrkude olemasolu korral piirkonnas on soovitav uute planeeringute ja projektide lahenduste koostamisel ette näha nendega liitumine. Liitumisest keeldumiseks peab olema mõjuv põhjus (nt liitumise

majanduslikult liiga pikk tasuvusaeg). Kohtades, kus liituda ei ole võimalik, tuleb eelistada loodusele võimalikult väikese mõjuga lahendusi.

Kui rajatise kõrgus on suurem kui kaugus äärmise sõiduraja välimisest servast, siis määrata rajatise asukoha kooskõlastamise vajadus riigitee omanikuga. Elektrituulikute kavandamisel arvestada, et elektrituulik ei tohi avalikult kasutatavatele teedele (sõltumata nende funktsioonist, liigist, klassist ja lubatud sõidukiirusest) paikneda lähemal kui 1,5x(H+D), kus H=tuuliku masti kõrgus ning D=rootori e tiiviku diameeter.

3.19.1 Elektrivõrk

Käesolev tekst on koostatud vastavalt Elektrilevi 30.07.2020 kirjas nr JV-KHO-1/5759-3 ja Elering AS 20.05.2022 kirjas nr 11-4/2022/286-2 antud sisendile Märjamaa valla üldplaneeringu koostamiseks. Märjamaa valla üldplaneeringus käsitletakse olemasolevat elektrivõrku pingega alates 10 kV.

Koormused Märjamaa vallas

Märjamaa valla elektrivarustus toimub viie piirkonnaalajaama kaudu: Märjamaa 35/10 kV, Ohukotsu 35/10 kV, Kullamaa 110/35/10 kV, Valgu 110/10 kV ja Vigala 110/10 kV.

Koormuste mõjutegurid

Märjamaa vallas ei ole ette näha elektri tarbimisel üldist koormuste kasvu, aga on oodata hajatootmise jätkuvat kasvu.

Perspektiivsed ühendused

Võrgu töökindluse parendamiseks on plaanis rekonstrueerida olemasolev Rapla-Ohukotsu-Märjamaa 35 kV liin 110 kV liiniks ja viia juba rekonstrueeritud Kullamaa-Märjamaa 35 kV liin üle 110 kV pingele. Märjamaa ja Ohukotsu piirkonnaalajaamad viiakse perspektiivis üle 110 kV toitepingele.

Uute energiamahukate tootmisettevõtete ja hajatootmise elektrijaamade asukoha valikul tasub elektrivõrguga liitumise kulude optimeerimise eesmärgil eelistada olemasolevate piirkonnaalajaamade lähedust.

Varustuskindlus

Klientide tarbimise iseloomule ja keskkonnale sobilike varustuskindluse tüüplahenduste valikul liigitatakse Elektrilevi OÜ-le kuuluv võrk varustuskindluse piirkondadeks: ülitihe, tihe, kesktihe ja haja. Varustuskindluse piirkonna määratlemiseks kasutatakse koormustihedust, koormusmaksimumi, klientide või elanike arvu, liitumispunktide arvu või ehitiste põrandapinna suhet pinnaühikule. Varustuskindlust mõõdetakse neljas varustuskindluse piirkonnas eraldi.

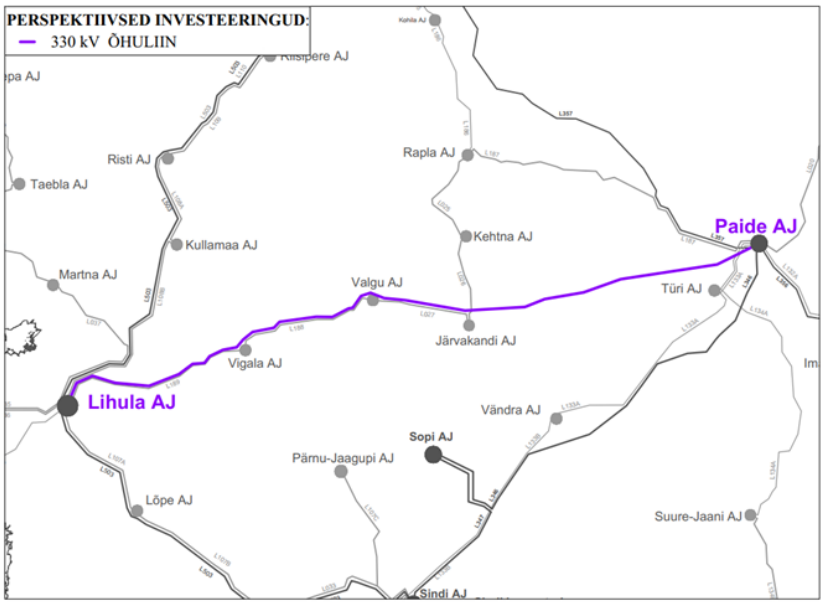
Märjamaa vallale on valdavalt iseloomulik haja varustuskindluse piirkond. Kesktihedasse piirkonda jäävad suuremad asulad. Märjamaa valla varustuskindluse piirkonnad on kujutatud joonisel (*Joonis 1*).

Maakasutus

Liinide paiknemise määratlemisel lähtutakse elektrienergia varustuskindluse piirkondade nõuetest võrgukooslusele, kus on arvestatud võimalikke riske varustuskindlusele ja mõjusid keskkonnale. Liinitrasside valikul on määrava tähtsusega liinide ehituse ja hilisema käidu ning võimalike riketega seotud kogukulude minimeerimine. Eelistatult paigaldatakse liinid avaliku kasutusega maadele (nt teemaa). Haja varustuskindluse piirkonnas on valdavalt õhuliini võrk ning see jääb alles ka tulevikus. Elektrilevi OÜ vähendab trassiraie mahtu metsatrasside 0,4-20 kV õhuliinidele kaetud juhtmete paigaldamisega. Võrguettevõtja eelistab tehnovõrkude ja -rajatiste rajamiseks maad kasutada kasutusõiguse alusel. Vajadusel kasutatakse tehnovõrkude ja rajatiste talumise kohustuse tekkimiseks seadusest tulenevat õigust seada sundvaldus. Eraldi kinnistud vormistatakse võrguettevõttele ainult piirkonnaalajaamade tarbeks. Elektriliinide ja 6-20 kV alajaamade rajamiseks sõlmitakse maaomanikega isikliku kasutusõiguse lepingud. Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus ja kaitsevööndis tegutsemise kord on sätestatud majandus- ja taristuministri määrusega. Olemasolevate piirkonnaalajaamade ümberehitamisel detailplaneeringu nõuet ei rakendata.

Elektripaigaldiste puhul tuleb arvestada kaitsevööndiga, kus elektriohutusest tulenevalt on piiratud tegutseda. Kaitsevööndi ulatus ja kaitsevööndis tegutsemise kord on sätestatud ehitusseadustiku §70 lõike 8 alusel kehtestatud majandus- ja taristuministri määrusega 25.06.2015 nr 73.

Perspektiivsetest võrgumuutustest (merevõrgu arendus, Eesti-Läti ja Eesti-Soome lisaühendus) tingitud koormuste kasvu tõttu on võimalik, et tuleb rajada uus 330 kV õhuliin planeeritavast Lihula 330 kV alajaamast olemasoleva Paide 330 kV alajaamani. Uue 330 kV õhuliini rajamisel kasutatakse võimalusel ära olemasolevaid 110 kV liinikoridore. Eeldatavalt võiks liin olla valmis aastal 2030. Perspektiivset Lihula-Paide 330 kV õhuliini on kujutatud alloleval joonisel. Liini asukoht joonisel on umbkaudne, trassiuuringut pole tehtud.



Skeem 2. Perspektiivne Lihula-Paide 330 kV õhuliin .

Vabariigi Valitsus algatas 15.02.2024 korraldusega nr 39 Eesti-Läti neljanda elektriühenduse riigi eriplaneeringu (REP) ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine (KSH). Riigi eriplaneeringu koostamist ja KSH läbiviimist korraldab Regionaal- ja Põllumajandusministeerium. Riigi eriplaneeringu kehtestab Vabariigi Valitsus.

Korralduse eesmärk on algatada REP ja KSH, et planeerida Eesti-Läti neljas elektriühendus. Planeeringu eesmärk on planeerida Eesti-Läti neljanda elektriühenduse Eestis paiknev osa algusega Paide linnast läbi Lihula linna Sõrve poolsaareni Saaremaal. Riigi eriplaneeringu planeeringuala hõlmab: Saare maakonnas Saaremaa valda ja Muhu valda, Lääne maakonnas Lääne-Nigula valda, Pärnu maakonnas Lääneranna valda ja Põhja-Pärnumaa valda, Rapla maakonnas Märjamaa valda, Kehtna valda ja Rapla valda ning Järva maakonnas Türi valda ja Paide linna. Merealal hõlmab planeeringuala Väikese väina ja osa Suurest väinast. Planeeringuala suurus on ligikaudu 6314 km^2. Loodav ühendus suurendab 2033+ vaates elektri varustuskindlust ning loob võimalused suurema hulga taastuvenergia vastuvõtmiseks Lääne-Eesti elektrivõrku, aidates kaasa riigi 2050. aasta kliimaneutraalsuse eesmärkide saavutamisele. Planeeritav ühendus mõjutab kogu Eesti ühiskonda, sh kõiki omavalitsusi kuhu uus ühendus kavandatakse – saab nii tarbida kui ka toota rohkem elektrienergiat. Elektriühendus loob eeldused Eesti taastuvenergia ekspordiks ja tugevdab energiajulgeolekut.

3.19.2 Vesi ja kanalisatsioon

Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise, rekonstrueerimise ja väljaehitamise aluseks on kehtiv valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arendamise kava. Märjamaa valla reoveekogumisalad ja reoveekogumisala laiendus kajastub üldplaneeringu JOONISEL 3. Teed ja tehnovõrgud ning on kajastatud Märjamaa valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2022–2034 alusel (vastu võetud Märjamaa vallavolikogu 15.02.2022.a määrusega nr 7).

Vastavalt ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni seadusele tuleb arendamise kava üle vaadata iga nelja aasta järel ning seda vajadusel korrigeerida.

Kliimamuutusest tulenevalt on ehitustegevusel eriti oluline pöörata tähelepanu sademeveelahendustele ja nende toimimisele, kuna kliimamuutustest tingituna prognoositakse sademevee vooluhulkade kasvu.

3.19.3 Sademevesi

Tingimused sademeveelahenduste kohta:

- Planeering või projekt peab andma sadeveelahenduse või vastavad tingimused ja suunised, sh arvestama kliimamuutustega. Vallavalitsusel on õigus nõuda arendusala detailplaneerimise või projekteerimise algfaasis asjakohase sademevee analüüsi koostamist.
- Võimalikult lähedal tekkekohale hajutada, immutada, aeglustada sademevee voolu.

- Eelistada sademevee ärajuhtimiseks säästlikke lahendusi ja võimalusel vältida sademevee torustike rajamist.
- Märjamaa alevis ja kompaktse iseloomuga külakeskustes kasutada reljeefilt madalamatel kohtadel paiknevaid haljasalasid või nende osi immutusväljakutena. Kui sademevett ei saa tekkekohas immutada, siis juhtida sademevesi eemale veevoolu aeglustamise, kraavide, lohkude kaudu, kus vihmavesi imendub pinnasesse, jääb haljasalale ja aurustub.
- Vältida üldjuhul laiaulatuslike vett läbi laskmatu kattega (nt asfalteeritud alade rajamist). Uute parklate kavandamisel vältida võimalusel ulatuslike kõvakatendiga teede ja platside planeerimist. Kasutada osaliselt vett läbi laskvaid katendeid ja säästlikke sademeveelahendusi, et tagada sõidetav pind samal ajal roheluse ja sademevee imavusega. Kõik parklad planeerida võimalusel koos haljastusega (eelistades olemasoleva haljastuse säilitamist), mis pakuks varju ja aitaks aeglustada sademevee imbumist).
- Sademevee juhtimisel veekogudesse tagada veekvaliteedi vastavus õigusaktidega seatud kvaliteedinõuetele. Eelkõige puhastatakse ja kasutatakse sademevett tekkekohas. Õlipüüdurite dimensioneerimine ja asukoha valik toimub vajadusel projekteerimise käigus.
- Olemasolevad sadevee- ja kuivenduskraavid tuleb võimalusel säilitada ja hoida korras.

3.19.4 Tuletõrje veevarustus

Valla tuletõrje veevarustus on hajaasustuses üldjuhul lahendatud mahutite ja looduslike veevõtukohtade baasil, tihedama asustusega piirkondades ühisveevärgi hüdrantidega. Täpsemalt on teemat kajastatud Maa-ameti temaatilises kaardirakenduses.

Tuletõrjeveevärgi ehituslik lahendus, veevõtukohtade ja hüdrantide täpsed asukohad määratakse detailplaneerimise ja projekteerimise käigus. Tuletõrjeveevarustuse lahendus tuleb kooskõlastada nii detailplaneeringutes kui ka ehitusprojektides Päästeametiga. Lähtuda tuleb kehtivatest asjakohastest seadustest ja standarditest. Juurdepääs operatiivsõidukitele lahendatakse detailplaneeringus või ehitusprojektis.

Tuletõrje veevarustuse kavandamise tingimused on järgmised:

- Valla territooriumil peavad olema välja ehitatud tulekustutusvee võtmiseks ette nähtud kohad, mis on avalikult kasutatavad.
- Veevõtukohad peavad olema tähistatud, võimaldama tuletõrjeautoga aastaringset juurdepääsu, manööverdamist ja nende kasutamist. Vastavad lahendused tuleb koostada koostöös Päästeametiga ja need peavad vastama nõuetele.
- Uusarenduste planeerimisel on arendaja kohustus tagada tuletõrje veevõtukoha ja selle juurde kuuluva taristu väljaehitamine.

3.19.5 Sidevarustus

Sidevarustuse areng toimub vastavalt võrgu valdajate arengusuundadele. **Sidevarustuse arendamise tingimused on järgmised:**

- Sidemasti asukoha valikul arvestada nende sobivusega maastikupilti ning paiknemist riigi maanteede suhtes.
- Üldkasutatava elektroonilise sidevõrgu liinirajatis paigutada üldjuhul piki teed võimalusel olemasoleva infrastruktuuri koridori.
- Keskustest kaugemale jäävates piirkondades on vajalik kvaliteetse sideteenuse väljaarendamine, et võimaldada paindlikke lahendusi teenuste kättesaadavuse osas ja kaugtööd.
- Uue planeeringu koostamisel tuleb arvestada avalikes huvides olevate sidevõrkude rajamise võimalusega.

3.19.6 Soojavarustus , maakütte tingimused ja küttesüsteemide planeerimine kriisiolukordades hakkama saamiseks

Valla olemasolevad kaugküttepiirkonnad on toodud JOONISEL 2Teed ja tehnovõrgud. Kaugküttepiirkondade laiendamine toimub valdkondliku arengukava või muu strateegilise dokumendiga, millele on vajalik rakendada avalikku menetlust avalikkuse kaasamise eesmärgil. Väljapool kaugküttepiirkondi lahendatakse soojavarustus üldjuhul lokaalse lahendusega.

Märjamaa vallas on neli kaugküttepiirkonda:

- Tehnika tänava kaugküttepiirkond
- Pärna tänava kaugküttepiirkond
- Orgita küla kaugküttepiirkond
- Keskalevi kaugküttepiirkond

Kaugküttepiirkond on kinnitatud Märjamaa Vallavolikogu 16.02.2010 määrusega nr 12. Uue kaugküttepiirkonna loomist ja kaugküttepiirkonna piiri muutmist ei loeta üldplaneeringu muutmiseks. Kaugküttepiirkonna arendamise ja rekonstrueerimise aluseks on vastava asula soojamajanduse arengukava.

Soojavarustuse arendamise tingimused on järgmised:

- Detailplaneeringu või ehitusprojekti koostamisel tuleb kaugküttega liitumiseks taotleda tehnilised tingimused võrguettevõtjalt.
- Kaugküttevõrk dimensioneerida vastavalt soojuskoormustele.
- Võimalusel minna kõikides kaugküttekatlamajades üle fossiilsetelt kütustelt taastuvale biotoorainele.
- Lokaalsete küttelahendustena eelistada võimalusel taastuvaid energiaallikaid.
- Tähelepanu tuleb pöörata hoonete energiatõhususele, lähtudes hoone energiatõhususe miinimumnõuetest.

Märjamaa vallavalitsus määrab järgmised tingimused maakütte rajamiseks, eesmärgiga minimeerida maaküttesüsteemides kasutatavate vedelike mõju põhjaveele:

1. Maaküttesüsteemide soojuskandevedelikuks võib Märjamaa vallas kasutada keskkonnaohutuid aineid. Kasutatava soojuskandevedeliku kohta peab olema ohutuskaart.
2. Maaküttesüsteemi planeerimisel ja projekteerimisel tuleb tagada Märjamaa vallas minimaalsed kaugused:
   - soojuspuuraugu või soojusvaia kaugus kinnistu piirist 10 m, piirangut võib vähendada 5 meetrini piirinaabri nõusolekul. Kinnistu piires oleva soojuspuuraukude grupi puuraukude vahekaugused määratakse vastava arvutuse teel.
   - horisontaalse soojuskontuuri kaugus hoonest ja kinnistu piirist 2 m.
   - maa-alustest torustikest ja kaabelliinidest vastavalt nende kaitsevööndile.
   - soojuspuuraugu kaugus 3 m hoone välispiirist.
   - maaküttesüsteemi hooldamiseks peab olema tagatud tehnikavahenditega juurdepääs min laiusega 3 m.
   - septikust, omapuhastist ja kogumismahutist 5 m.
   - filterväljakust, biotiigist, avaveelisest märgalast, imbväljakust 10 m.

Märjamaa vallavalitsus seab järgmised tingimused küttesüsteemide planeerimiseks uute hoonete ehitamisel ja olemasolevate rekonstrueerimisel kriisiolukordades hakkama saamiseks:

- Uute kortermajade puhul tuleb tagada küttesüsteemi toimivus kriisiolukordades (nt elektrikatkestuse korral) 48 tunniks peale elektrikatkestust. Kaugküttesüsteem jätkab enamasti elektrikatkestuse korral toimimist, kuid soojus ei jõua trassist majja. Majasisene tsirkulatsioonipump võib elektrikatkestuse korral vajada varutoidet, mis tuleb planeerida. Olemasolevate kortermajade ümberehituse puhul tuleb kaaluda varuenergiaallika paigaldamist hoone kütte tagamiseks vähemalt 48 tunniks peale elektrikatkestust.
- Üksikelamute puhul tuleb uued hooned lisaks elektriküttelahendusele veel ühe Elektrilevi võrgust sõltumatu küttelahendusega (puitküte, iseseisev taastuvenergialahendus koos salvestusega, elektrigeneraator vmt) hoones kütte tagamiseks vähemalt 48 tunniks peale elektrikatkestust. Olemasolevate üksikelamute rekonstrueerimise puhul tuleb kaaluda vastavate meetmete kasutuselevõttu.
- Muude hoonete osas lähtuda eespool kortermajadele seatud tingimustest, kuid mitte kohustuse vaid range soovitusena.

3.20 Üleujutusohuga alad

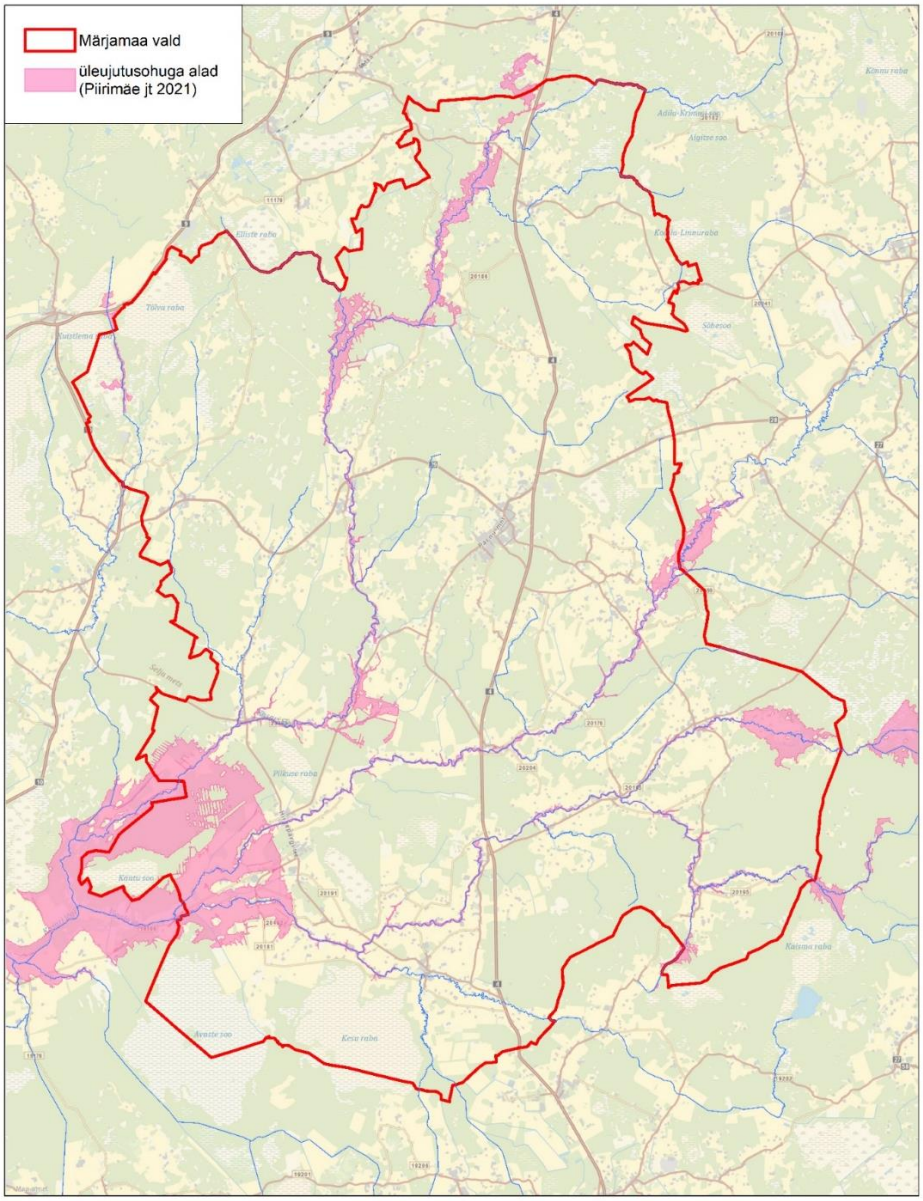
Märjamaa vallas ei asu riiklikul tasemel määratud olulise üleujutusohuga seotud riskipiirkondi ega keskkonnaministri 28.05.2004 määruse nr 58 „Suurte üleujutusaladega siseveekogude nimistu ja nendel siseveekogudel kõrgveepiiri määramise kord“ kohaseid üleujutusalasid.

Kohaliku tähtsusega üleujutusohuga ala on esitatud *JOONIS 2. Väärtuslikud alad ja piirangud* ning allpool toodud Skeem 3. Üleujutusohuga alade määramisel on tuginetud uuringule „Suurte üleujutustega siseveekogude nimistu ja kõrgveepiirid“ (Piirimäe, K., jt, 2021)[12.]

Maakasutus- ja ehitustingimused üleujutusohuga aladel on järgmised:

- Üleujutusohuga aladel on soovitatav ehitustegevust vältida.
- Märjamaa Vallavalitsusel on üleujutusohuga aladel õigus kaalutlusotsuse alusel keelduda detailplaneeringu algatamisest või projekteerimistingimuste väljastamisest või määrata kavandatavale tegevusele täiendavaid tingimusi. Kaalutlusotsuse langetamisel võib Märjamaa Vallavalitsus toetuda muuhulgas Keskkonnaameti arvamusele või muule täiendavale informatsioonile.
- Märjamaa Vallavalitsuse nõudmisel tuleb detailplaneeringu või projekti koostamise etapis koostada eksperthinnang reaalse üleujutusohu väljaselgitamiseks ja/või selle ulatuse täpsustamiseks.
- Üleujutusohuga aladel uue hoonestuse planeerimisel tuleb asjakohasusel välja töötada leevendusmeetmed üleujutusega seotud ohtude vältimiseks (nt hoonestuse asukoht, eluruumide ja elektripaigaldiste ehituskõrgus, konstruktsioonide veekindlus vm). Üleujutusriskiga tuleb arvestada ka juurdepääsuteede ja tehnosüsteemide (elektrivõrk, reoveekäitlus, sademeveesüsteemid jm) planeerimisel. Meetmete abil tuleb tagada nii ehitiste püsivus ja toimekindlus kui ka looduslike protsesside jätkumine veekogude kallastel. Meetmete eesmärk on vältida võimalikest üleujutustest tulenevat ohtu inimese tervisele ja varale ning looduskeskkonnale.
- Rakendatavate meetmetega (nt maapinna täitmisega, teetammide tõstmisega vms) ei tohi ebasoodsalt mõjutada teiste maaomanike kinnistuid, sh nende kinnistute veerežiimi.
- Ojade ja kraavide kinniehitamine ning torustikesse/truupidesse suunamine ei ole üleujutusohuga alal reeglina lubatud. Erandina on uute truupide rajamine lubatud Märjamaa Vallavalitsuse nõusolekul ning vastava projektlahenduse alusel.

[12] Aruanne: https://envir.ee/media/5474/download,
kaardikihid: https://pilv.envir.ee/index.php/s/3GYRzKGnWr8ADxK



Skeem 3. Kohaliku tähtsusega üleujutusohuga ala. Tegemist on orienteeruva piiriga, mida täpsustatakse konkreetsest asukohast lähtuvalt.

3.21 Maaparandussüsteemid

Maaparandussüsteemidega seotud taustinformatsioon on ajas muutuv. Maaparandus on maa kuivendamine, niisutamine ja maa veerežiimi kahepoolne reguleerimine, samuti happeliste muldade lupjamine ning agromelioratiivsete, kultuurtehniliste ja muude maaparandushoiutööde tegemine maatulundusmaa sihtotstarbega maa viljelusväärtuse suurendamiseks või keskkonnakaitseks. Maaparandussüsteem käesoleva seaduse tähenduses on maatulundusmaa kuivendamiseks ja niisutamiseks ning keskkonnakaitseks vajalike ehitiste kogum, mis on kantud registrisse.

Maaparandussüsteemi reguleeriv võrk on veejuhtmete võrk liigvee vastuvõtmiseks või vee jaotamiseks. Reguleeriv võrk peab tagama maaviljeluseks sobiva mullaveerežiimi ja minimeerima reostuse leviku ohu. Maa-

parandussüsteemi eesvool on kuivendusvõrgust voolava liigvee ärajuhtimiseks või niisutusvõrgu veehaardesse vee juurdevooluks rajatud veejuhe või loodusliku veekogu reguleeritud lõik, mille veeseisust sõltub reguleeriva võrgu nõuetekohane toimimine.

Maaparandussüsteemi või eesvoolu omanik vastutab maaparandussüsteemi või eesvoolu korrashoiu eest. Maaparandussüsteemide rekonstrueerimisel või laiendamisel tuleb kaaluda keskkonnakaitsemeetmete rakendamise vajadust.

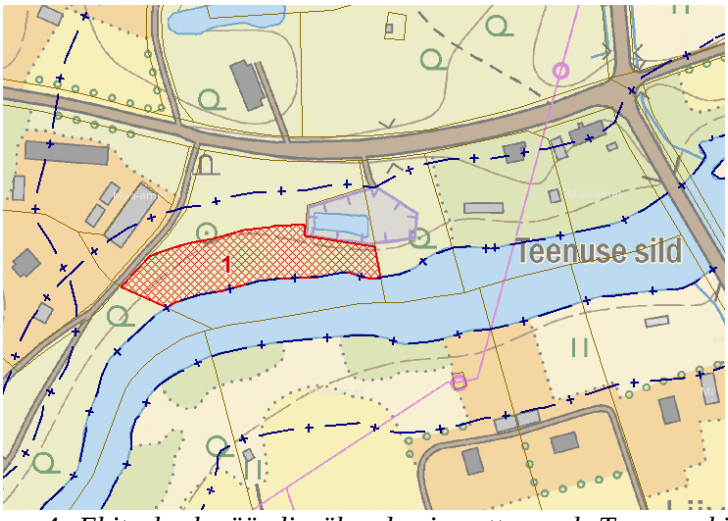
3.22 Ehituskeeluvööndi vähendamine

Ehituskeeluvööndit võib suurendada või vähendada, arvestades kalda kaitse eesmärke ning lähtudes taimestikust, reljeefist, kõlvikute ja kinnisasjade piiridest, olemasolevast teede- ja tehnovõrgust ning väljakujunenud asustusest.

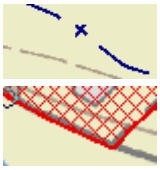
Üldplaneering soosib jõe ääres sobivates kohtades jalutusradade kavandamist ja puhkealade kavandamist koos teenindava infrastruktuuriga.

Märjamaa valla üldplaneering teeb järgmised ettepanekud ehituskeeluvööndi vähendamiseks:

1. Üldplaneering teeb ettepaneku ehituskeeluvööndi vähendamiseks Teenuse külas asuval Puhkeplatsi maaüksusel (katastriüksuse tunnus 50201:001:0250) (vt skeem 4). Põhjenduseks on vajadus rajada puhkeala teenindavaid teid ja varjualune, mis on oluline Teenuse küla elavdamiseks ning kohaliku kogukonna heaolu edendamiseks. Ettepaneku eesmärk on võimaldada avalikuks kasutamiseks määratud teede ja rajatiste ehitust puhkeala arendamiseks, kuna see aitab kaasa külaelu mitmekesistamisele ja kohalikele elanikele vaba aja veetmise võimaluste loomisele. Ehituskeeluvööndi ulatuse vähendamine 30 meetrile võimaldab paremini kavandada ja rakendada puhkealaga seotud infrastruktuuri Teenuse külas.



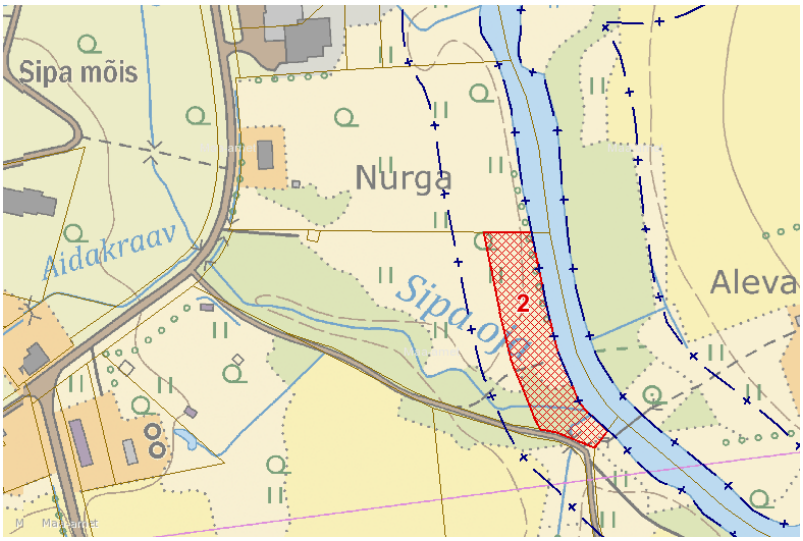
Skeem 4. Ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanek Teenuse külas Puhkeplatsi maaüksusel.



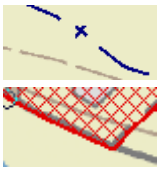
Ehituskeeluvöönd (Maa-amet, Veekogude mõjualad, 13.12.2023.a)

Ehituskeeluvööndi ettepanek

2. Üldplaneering teeb ettepaneku ehituskeeluvööndi vähendamiseks Sipa külas asuval Jõepargi maaüksusel (katastriüksuse tunnusega 50301:001:0712) (vt skeem 5). Otsustati vähendada ehituskeeluvööndit 30 meetrile eesmärgiga võimaldada avalikuks kasutamiseks määratud teede ja rajatiste ehitust ning külaelu edendamist. Lisaks on eesmärgiks luua võimalused ujumiskoha kasutamiseks, sealhulgas puhkeala teenindavate rajatiste, näiteks avaliku tualeti, rajamiseks.



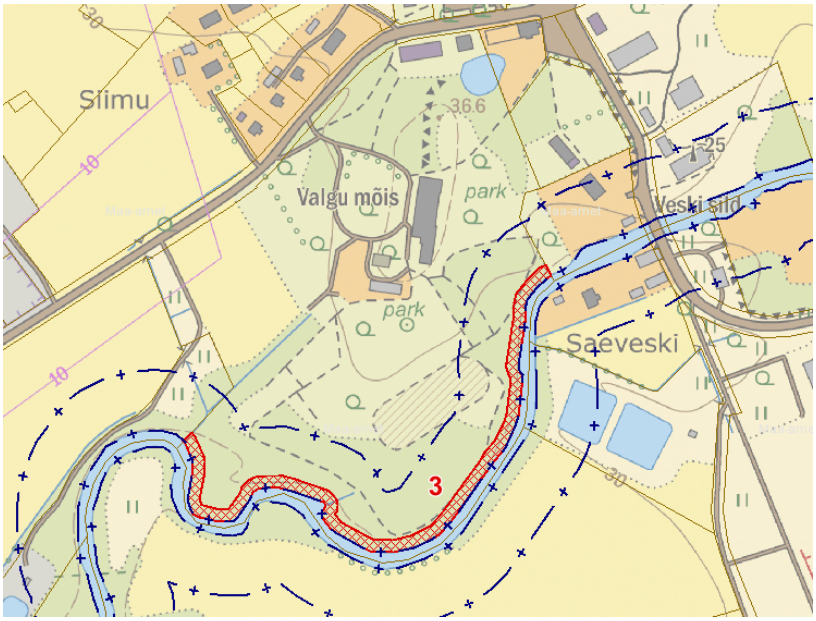
Skeem 5. Ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanek Sipa külas Jõepargi maaüksusel.



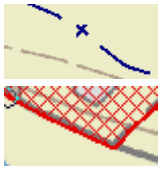
Ehituskeeluvöönd (Maa-amet, Veekogude mõjualad, 13.12.2023.a)

Ehituskeeluvööndi ettepanek

3. Üldplaneering teeb ettepaneku ehituskeeluvööndi vähendamiseks Valgu külas asuvas Valgu mõisa pargis, Mõisa kinnistul (katastriüksuse tunnusega 50404:001:0073) (vt skeem 6) 10 meetrile eesmärgiga võimaldada pargi teede, valgustuse, pargipinkide ja prügikastide rajamist. Tegemist on avalikult kasutatava puhkealaga, mille korrastamine ja arendamine on oluline kohaliku kogukonna heaolu ning avaliku ruumi kvaliteedi parandamiseks.



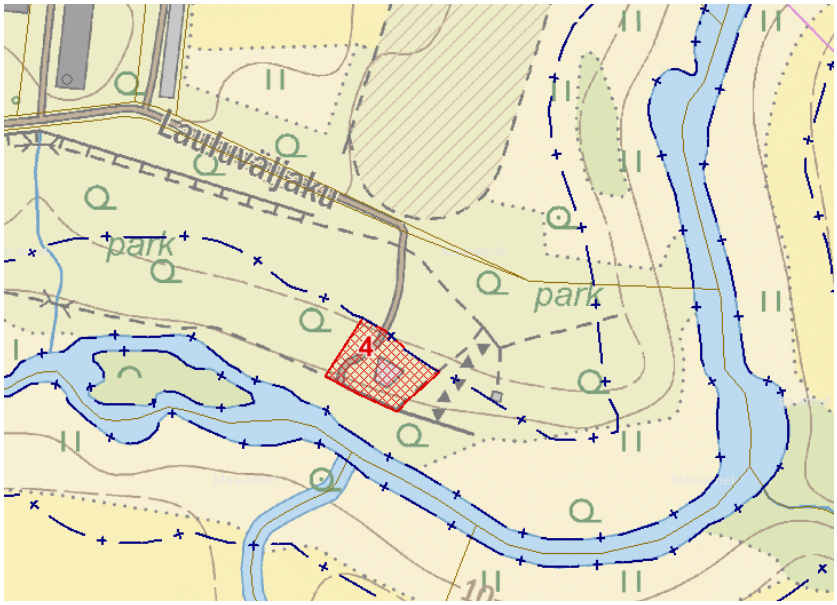
Skeem 6. Ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanek Valgu külas Mõisa kinnistul.



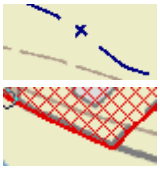
Ehituskeeluvöönd (Maa-amet, Veekogude mõjualad, 13.12.2023.a)

Ehituskeeluvööndi ettepanek

4. Üldplaneering teeb ettepaneku ehituskeeluvööndi vähendamiseks vastavalt lisatud väljavõttele Vana-Vigala külas asuvas Vana-Vigala mõisapargis (katastriüksuse tunnusega 88401:002:0126) (vt skeem 7), mis on kaitsealune park. Selle otsuse põhjenduseks on olemasolevate rajatiste, nagu laululava, ja ala kasutuse, näiteks välikäimla rajamise, vajadus. Vähendamine võimaldab paremini kavandada ja kasutada olemasolevat pargiruumi.



Skeem 7. Ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanek Vana-Vigala külas asuvas Vana-Vigala mõisapargis.



Ehituskeeluvöönd (Maa-amet, Veekogude mõjualad, 13.12.2023.a)

Ehituskeeluvööndi ettepanek

Ehituskeeluvööndi vähendamine üldplaneeringuga seab kaldale ehitamiseks selgemad ja üheselt mõistetavamad reeglid ning vähendab vajadust taotleda ehituskeeluvööndi vähendamist üksikute kinnistute detailplaneeringute alusel.

Üldplaneeringuga kehtestatakse vaid need ehituskeeluvööndi vähendamised, mis saavad üldplaneeringu menetluses Keskkonnaametilt nõusoleku. **Ehituskeeluvööndi vähendamine jõustub peale üldplaneeringu kehtestamist.**

3.23 Koostöö vajadus

Planeeringud ja projektid tuleb kooskõlastada seaduses ettenähtud korras ja Märjamaa Vallavalitsuste poole väljastatud tingimustel.

Kaitseministeeriumiga tuleb kooskõlastada planeerimis- ja ehitustegevus:

- millega kavandatakse üle 28 m kõrguseid ehitisi;
- ükskõik, mis kõrgusega elektrituulikud;
- millega kavandatakse kõiki muid ehitisi, mis võivad mõjutada riigikaitseliste ehitiste töövõimet.

Ükskõik, mis kõrgusega elektrituulikute kavandamisel tuleb koostööd Kaitseministeeriumiga alustada võimalikult varajases planeeringu ja/või projekteerimistingimuste koostamise staadiumis.

Kaitseministeeriumiga tuleb kooskõlastada kõik riigikaitselise ehitise piiranguvööndisse jäävad või ulatuvad planeeringud ning projekteerimis-tingimused või nende puudumisel ehitusloa eelnõud või ehitamise teatised.

Rajatise asukoht kooskõlastatakse riigitee omanikuga juhul, kui rajatise kõrgus on suurem kui kaugus äärmise sõiduraja välimisest servast.

Uute elamute planeerimisel ja projekteerimisel maanteede kaitsevööndis tuleb arvestada võimaliku leevendavate meetmete rakendamise vajadusega. Märjamaa Vallavalitsuse nõudmisel tuleb detailplaneerimise/projekteerimise etapis hinnata liiklusmüra taset mürauuringuga. Hinnangu tulemusi tuleb arvestada müratundlike hoonete maastikku paigutamisel või muude leevendavate meetmete välja töötamisel (müratõke, hoone heliisolatsioon), et saavutada võimalikult soodne elukeskkond.

Kui ehitatav elamumaa jääb olemasoleva võimaliku negatiivse mõjuga objekti mõjuvööndisse (nt maanteel tulenev müra ületab elamumaale kehtestatud müra piirväärtusi), siis tuleb leevendavad meetmed tagada vastava elamumaa arendajal.

Tuletõrjeveevärgi ehituslik lahendus, veevõtukohtade ja hüdrantide täpsed asukohad määratakse detailplaneerimise ja projekteerimise käigus. Tuletõrjeveevarustuse lahendus tuleb kooskõlastada nii detailplaneeringutes kui ka ehitusprojektides **Päästeametiga**.

Kui edasisel detailplaneeringu koostamisel asub planeeringualal kesk-konnaregistri maardlate nimistus olev maardla või selle osa, koostatakse detailplaneering koostöös valdkonna eest vastutava volitatud asutusega - **Maa-ametiga**, kellega tuleb planeering kooskõlastada.

Kehtiva planeerimisseaduse (RT I, 10.11.2015, 9) § 124 lg 8 kohaselt kui planeeritaval maa-ala asub muinsuskaitseala, mälestis või nende kaitse-vöönd, tuleb detailplaneering koostada, arvestades **Muinsuskaitseametiga** kooskõlastatud detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimusi.

Naaberkinnistu omaniku nõusolekut on vaja:

- Abihoonete ehitamisel kinnistu piirile lähemale kui 4 m ehitamiseks on vaja naaberkinnistu omanike kirjalik nõusolek. Märjamaa Vallavalitsus võib lubada piirile lähemale ehitada ilma naaberkinnistu omaniku nõusolekuta tingimusel, et tagatud on tuleohutus ja naabrusõigused.
- Märjamaa valda on lubatud kavandada väiketuulikuid kogukõrgusega (mast+labad) kuni 30 m majapidamiste või ettevõtete enda tarbeks. Tuuliku planeerimiseks kinnistu piirile lähemale kui tuuliku kogukõrgus peab olema naaberkinnistu omaniku nõusolek.
- Kui päikeseparki, mille põhitegevuseks on elektrienergia müük, soovitakse püstitada avamaastikul elu- või ühiskondlikule hoonele lähemale kui 250 m, tuleb päikesepargi püstitajal kooskõlastada tegevus hoone omanikuga.

3.24 Väärtuslikud alad

Kultuuripärandi ja loodusressursside kaitse on Eesti riigi põhiseaduslik ülesanne ja nende väärtustamine ja säilitamine on ühiskonna ühine kohustus.

Märjamaa vallas käsitletakse väärtuslike aladena väärtuslikke põllumajandusmaid, maastikke ja miljööväärtuslikke alasid, mille piirid ja maakasutus- ehitustingimused on toodud käesoleva üldplaneeringu lahenduses. Samuti on Märjamaa valla üldplaneeringuga määratud rohevõrgustiku alad ja täpsustatud nende toimimist tagavaid tingimusi. Rohevõrgustik hoiab alal inimestele elutähtsaid keskkonda kujundavaid protsesse (põhja- ja pinnaveeteke, õhu puhastumine jms) ja võimaldab linliku elulaadi täiendust looduslähedase puhkuse näol. Märjamaa valla üldplaneeringuga määratud väärtuslike põllumajandusmaade, väärtuslike maastike, miljööväärtuslike alade ja rohevõrgustiku alade kaitse on avalikes huvides.

Märjamaa üldplaneeringu koostamise käigus analüüsiti Muinsuskaitseameti poolt koostatud inventuuriaruandeid. Siiski jõuti otsusele, et üldplaneering ei määra eraldi väärtuslikke üksikobjekte mitmel põhjusel. Valla hinnangul

on rehemaju rohkem kui Muinsuskaitseameti uuringud näitavad, ja osa loetletud rehemajadest on praeguseks väga kehvas tehnilises seisukorras. Lisaks ei täida mõned ühiskondlikud hooned enam oma algset funktsiooni. Vallavalitsus leiab, et osa 20. sajandi väärtuslikest objektidest on ehitustehniliselt halvas seisukorras ning üldplaneeringuga ei peaks neile ilma ekspertiisita rangeid säilitusnõudeid kehtestama. Märjamaa Vallavalitsus soovib perspektiivis koostada eraldi uuringu või teemaplaneeringu Märjamaa valla miljööväärtuslike objektide määratlemiseks ja neile kaitse-kasutustingimuste seadmiseks ning üldplaneering miljööväärtuslikke objekte ei määra.

Üldplaneeringu lahenduse joonisel *JOONIS 1* on toodud taustinformatsioon ka kehtivate looduskaitsealuste ja muinsuskaitsealuste piirangute kohta. Nende alade kohta käesolev üldplaneering täiendavaid ettepanekuid ei tee. Teiseks on väärtuslikud muinsuskaitsealused mälestised, mille kaitse toimub muinsuskaitseseaduses sätestatud korras.

3.24.1 Arheoloogiapärand

Arheoloogiapärand on kaitse all umbes 1998. aasta avastuste seisuga. Pärast seda on üle Eesti leitud rohkem kui 1500 objekti, millele igal aastal lisandub infot 50–100 avastatud muistise kohta. Kahjuks pole viimase 20 aasta avastatud muististest suuremat osa jõutud kaitse alla võtta. Arheoloogiapärandi kaitse seisukohast on seetõttu määravaks see, kuidas riik ja kohalik omavalitsus käsitlevad planeeringutes mitte riikliku kaitse all olevat arheoloogiapärandit. Muinas- ja keskaegsete asustuskeskuste läheduses võib olla veel leidmata arheoloogiapärandit (asulakohti, kalmeid, muistseid põlde, rauasulatus-kohti jms).

Tuginedes nii varasemalt teada olevale infole mitte kaitse alustest objektidest ning asjaolule, et arheoloogide, hobiotsijate ja koduloohuviliste inimeste tegevus toob igal aastal juurde uut infot arheoloogiliste paikade kohta, mida ei jõuta kaitse alla võtta, tuleb riigil ja kohalikul omavalitsusel arheoloogiapärandi hävimise vältimiseks tagada meetmed selle kaitseks (MuKS § 76 lg 1).

Muinsuskaitseamet on prognoosiva meetodina alustanud võimalike arheoloogiatundlike alade analüüsimist, välja selgitamist ning kaardile kandmist, mille abil on võimalik vähendada arheoloogiapärandi hävimise riski ehitustegevust kavandatavates kohtades. Prognoosi tegemine on aeganõudev ning ei pruugi üldplaneeringusse jõuda enne selle kehtestamist. Seetõttu on toodud järgmised tingimused:

1) KMH kohustusega tegevuste kavandamisel (kogu valla territooriumil ja ka juhul kui KMH nõudest loobutakse) alati eelnevalt Muinsuskaitseametiga kooskõlastada arheoloogilise uuringu läbiviimise vajadus (MuKSi § 31 lg 3);

2) prognoositud arheoloogiatundlikel aladel tuleb kohalikul omavalitsusel küsida planeeringu või ehitise kavandamisel Muinsuskaitseameti arvamust arheoloogilise uuringu läbiviimise vajaduse kohta, kui:

- algatatakse detailplaneeringut;

- kaevanduse või ehitiste alla jääva kaevatava ala pindala on enam kui 500 m².

Lisaks tuleb nii üldplaneeringus esitatud arheoloogiatundlikel aladel kui ka mujal arheoloogiapärandi avastamisel tagada arheoloogiapärandi kaitseks muinsuskaitseseaduses ette nähtud tegevused. Üldplaneeringu kaardil on esitatud arheoloogiatundlikud alad 2021. aasta seisuga, kuhu planeeringu või ehitise kavandamisel tuleb kohalikul omavalitsusel küsida Muinsuskaitseameti arvamust arheoloogilise uuringu läbiviimise vajaduse kohta.

Kuna nimetatud info on ajas täienev, siis edaspidi on kavas arheoloogiatundlike alade asjakohast infot kajastada loodavas Muinsuskaitseameti veebirakenduses.

3.24.2 Väärtuslikud põllumajandusmaad

Põhiseaduse § 5 sätestab, et Eesti loodusvarad ja loodusressursid on rahvuslik rikkus, mida tuleb kasutada säästlikult. Kahtlemata kuulub väärtuslik mullastik põhiseaduse § 5 mõistes Eesti loodusressursside hulka. Muldade olemasolu ja selle hea seisund on koos vee, õhu ja päikesepaistega ökosüsteemi toimimiseks ja meie eluks hädavajalik ning selle varud on piiratud. Sarnaselt paljudele teistele maavaradele on muld taastumatu loodusvara. Mullal on oluline roll kliimamuutuste, üleujutuste, maalihete ja põua reguleerijana.

Viljaka mullastikuga põllumajandusmaale kui taastumatule ressursile ehitiste ehitamine, selle maa metsastamine või muu mittepõllumajanduslik tegevus toob tagajärjed, milleks on väärtusliku põllumajandusmaa kui toidu tootmiseks vajaliku ja sobivaima maa hulga kahanemine. Nimetatud tegevuste tagajärjel läheb põllumajandusmaa kas kasutusest lõplikult välja (väärtuslik huumuskiht kaob) või muutub mullastiku kooslus väheviljakaks või on mullastikku äärmiselt raske ja majanduslikult ebaotstarbekalt kulukas taastada.

Väärtuslike põllumajandusmaadena on üldplaneeringus toodud kõrge viljelusväärtusega põllumaad, mis on määratud mullastiku viljakuse ja maaharimise sobivuse alusel. Hindamisel on tuginetud mullakaardi mulla-hindepunktidele.

Väärtuslike põllumajandusmaade määratlemise aluseks on Maaeluministeeriumi juhtimisel Põllumajandusuuringute Keskuse poolt koostatud väärtusliku põllumajandusmaa kaardikiht. **Vastavalt alusandmetele määratakse väärtuslikeks põllumajandusmaadeks 40 ja enam boniteedipunkti ning üle 2 ha suurused põllumassiivid.**

Väärtusliku põllumajandusmaa määramisel on järgitud põhimõtet põhimõtet, et väärtusliku põllumajandusmaa massiiv on maatulundusmaa sihtotstarbega põllumajandusmaa (haritava maa ja loodusliku rohumaa kõlvik) massiiv, mis vastab järgmistele tunnustele:

- maa paikneb maatulundusmaa sihtotstarbega maaüksusel
- maa asub küla või aleviku territooriumil;
- maa suurus on kaks hektarit või rohkem;

- maa kaalutud keskmine boniteet on võrdne või suurem riigi põllumajandusmaa kaalutud keskmisest boniteedist.

Väärtuslike põllumajandusmaade hulgast arvati Märjamaa vallas välja põllumajandusmaad, mis paiknevad tiheasustusaladel. Tiheasustusalad võimaldavad kompaktset, jätkusuutlikku ja väiksema keskkonnamõjuga asustuse arengut, mistõttu on elamumaa vm juhtotstarbe eelistamine põllumajandusmaale nendes asukohtades põhjendatud.

Samuti on väärtuslike põllumajandusmaade hulgast välja arvatud ulukiläbipääsude / suuruluki tunneli suudmealad (joonisel tähistatud kui „suuruluki läbipääsu suudmeala piiranguvöönd“) , et võimaldada vajadusel alade metsastamist.

Väärtusliku põllumajandusmaa kogupindala vähenemine nimetatud muudatusest tulenevalt marginaalne.

Teiseks eemaldati väärtuslike põllumajandusmaade hulgast valik alasid, mis paiknevad eraldatult, on raskesti ligipääsetavad ja/või toeta ümbritsev reaalne maakasutus nende põllumajanduslikus kasutuses hoidmist. Selliste maade näideteks on üksikud endised rohumaalapid, mis paiknevad metsade keskel (kaugel teistest põllumaadest) ning mis on juba hakanud ka ise metsastuma. Selliste maade põllumajanduslikus kasutuses hoidmise nõuet võib lugeda ebaotstarbekalt koormavaks (erandiks saab selles osas lugeda kõrge looduskaitselise väärtusega niidukooslusi). Ala kasutus metsamaana tagab samas samuti looduslike muldade säilimise ehk panustab üldisesse muldade kaitsmise eesmärki.

Väärtuslikule põllumajandusmaale on määratud põllumajandusmaa sihtotstarbelist kasutamist tagav maakasutuse juhtotstarve - maatulundusala, et väärtuslik põllumajandusmaa ei läheks põllumajanduslikust kasutusest välja ja et oleks tagatud väärtusliku põllumajandusmaa säilimine põllumajandustoodete tootmiseks.

Väärtuslike põllumajandusmaade kaitse- ja kasutustingimuste välja töötamisel on lähtutud Maaeluministeeriumi ettepanekutest, mida on kohandatud vastavalt kohalikele oludele.

Käesoleva üldplaneeringuga on väärtuslike põllumajandusmaade kaitse- ja kasutustingimused järgmised:

- Väärtuslikud põllumaad tuleb hoida põllumajanduslikus kasutuses või säilitada nende potentsiaal põllumajandusmaana. Põllumajandusmaana mõistetakse siinkohal nii haritavat maad kui ka looduslikku rohumaad (püsirohumaid, karjamaid jm).
- Väärtuslikul põllumajandusmaal on keelatud maatulundusmaa sihtotstarbe muutmine ning uute ehitiste rajamine va allpool toodud erisused.
- Vallavalitsuse nõusolekul võib väärtuslikule põllumajandusmaale maatulundusmaa sihtotstarbeliseks kasutamiseks või põllu-majandusloomade pidamiseks ehitada uue hoone või rajatise, kui on täidetud järgmised tingimused:

- põllumajandusehitise ehitamine muule maale on võimatu või oluliselt ebaotstarbekam;
- põllumajandusehitis ehitatakse võimalikult lähedale väärtusliku põllumajandusmaaga piirnevale teele või ühte kompleksi olemasoleva ehitisega (antud tingimuse tagamine ei ole kohustuslik karjatatavate loomade varjualuste, heinaküünide jms puhul);
  Seatud erisuse eesmärk on tagada, et põllumajandusmaade kaitsetingimused ei takistaks (muudaks ebaotstarbekalt keeruliseks) pool-looduslike rohumaade traditsioonilist hooldust ehk heina niitmist ja kogumist ning loomade karjatamist. Näiteks karjatavate loomade varjualuse puhul ei pruugi teeäärne asukoht teatud juhtudel sobida loomade heaolust, turvalisusest, veekaitsest vms kaalutlustest tulenevalt. Sellist traditsioonilist põllumajandust tuleks keskkonnaaspekte arvestades aga pigem soosida.
- põllumajandusehitis ei halvenda oluliselt väärtusliku põllumajandusmaa sihtotstarbelist kasutamist ning säilivad väärtusliku põllumajandusmaa massiiv ja selle terviklikkus.

- Vallavalitsuse nõusolekul võib väärtuslikule põllumajandusmaale ehitada uue elamu ja selle teenindamiseks vajaliku uue hoone või rajatise, kui on täidetud järgmised tingimused:
  - elamu ehitamine muule maale on võimatu või oluliselt ebaotstarbekam;
  - elamu ehitatakse põllumajandusmaa massiivi äärele, võimalikult lähedale põllumajandusmaaga piirnevale teele jt olemasolevatele rajatistele;
  - elamu ehitamine ei halvenda oluliselt väärtusliku põllumajandusmaa sihtotstarbelist kasutamist ning säilivad väärtusliku põllumajandusmaa massiiv ja selle terviklikkus.
    (Põhjendatuks ei saa aga pidada väärtusliku põllumajandusmaa omandamist ja/või selle kruntideks jagamist uue elamuarenduse tarbeks).

  Eelpool nimetatud tingimused ei laiene ajaloolistele talukohtadele uue elamu ja selle teenindamiseks vajalike hoonete ja rajatiste ehitamisel.

- Väärtuslikule põllumajandusmaale võib ehitada järgmistel juhtudel:
  - katastriüksusel, mis asub Kaitseministeeriumi valitsemisel oleval riigimaal või Kaitseliidule kuuluval maal;
  - maapõueseaduse kohase kaevandamisloa kohaselt;
  - raudtee, riigitee või kohaliku tee rajamiseks või laiendamiseks;
  - tehnovõrkude rajamiseks (nt gaasitrassid, elektriliinid vms).

- Üldjuhul tuleb vältida väärtusliku põllumaa metsastamist. Metsastamine on lubatud vallavalitsuse nõusolekul asukohtades, kus see vajalik keskkonnakaitse või avaliku huvi kaalutlustust tulenevalt (nt kaitsehaljastuse rajamiseks suure keskkonnamõjuga objektiga piirnevalt, erosiooni takistamiseks vms)

- Vallavalitsuse nõusolekul on väärtuslikule põllumajandusmaale lubatud päikeseelektrijaama paigutamine tingimusel, et säilib maa põllumajanduslik potentsiaal ning mullastik ei saa kahjustatud. Päikeseenergiaks tootmiseks kasutatavate väärtuslike põllumajandusmaade pindala ei tohi ületada 2 %, (Märjamaa vallas u 350 ha) valla väärtuslike põllumajandusmaade kogupindalast. Päikeseenergiajaama rajamisel ei koorita olulises ulatuses mullakihti ega ei kaeta pinnast kõvakattega ning rajatised on võimalik peale tootmist teisaldada. Päikesepaneelide alune ja ümbritsev maa peaks sisuliselt toimima hooldatava (niidetava) rohumaana. Vastav erisus on vajalik, et võimaldada taastuvenergeetika osakaalu suurendamist ja kliimaneutraalsuse eesmärkide suunas liikumist.
- Maaparandussüsteemid tuleb hoida korras.
- Väärtuslikul põllumajandusmaal on keelatud huumuskihi koorimine müügi või muu sarnase tegevuse eesmärgil.
  - Juhul, kui huumuskihi koorimine on vajalik infrastruktuuride rajamiseks või kaevandamisalade kasutusele võtmiseks, tuleb väärtuslik huumuskiht koorida ja ladustada muust pinnasest eraldi ning kasutada seda sihtotstarbeliselt näiteks sama maa-ala haljastamisel.
- Väärtuslikul põllumaal rohevõrgustiku alal kehtivad väärtusliku põllumaa tingimused.
- Õigusakti kohase loa saamisel on maardlaga kattuvatel aladel lubatud kaevandamine ning selleks vajalik katastriüksuse sihtotstarbe muutmine mäetööstusmaaks.

3.24.3 Väärtuslikud maastikud

Raplamaa maakonnaplaneeringuga 2030 on Märjamaa valla territooriumil määratud järgmised väärtuslikud maastikud (kirjelduses kasutatud maakonnaplaneeringu seletuskirja LISAS 3 toodud teksti):

- Avaste

Avaste mägi koos ümbritseva soo ja põllumajandusmaastikuga. Avaste mägi on aluspõhjaline kõrgendik, mis tõuseb ümbritsevast maapinnast u 10 meetrit kõrgemale (absoluutkõrgus 24 m). Avaste mägi on algselt kunagi siia ulatunud mere rannaastang.

- Jalase väärtuslik maastik

Vanade teedega külamaastik koos rehielamutega moodustab Jalase küla kaitseala. Piirkonnas on säilinud 20.-30. aastate maastikumuster.

Jalase piirkond kuulub Märjamaa paelavade ning moreenitasandike, loometsade ja põldude maastiku hulka, kus paelavade vahel paiknevad arvukad sood. Jalase maastikukaitseala taimestik on silmatorkavalt liigirikas: esindatud on üle 40% Eesti samblaliikidest, siin leidub üle kahekümne liigi käpalisi (orhideesid).

- Kivi-Vigala väärtuslik maastik

Vana kihelkonnakeskus. Väga hästi säilinud maastikustruktuur piki Päärdu ja Velise jõge.

Leibres asuvat Poti kõrtsi on esmakordselt mainitud 1726. aastal. Kahehooviline ööbimiskõrts lõpetas tegevuse 1900. aastal, praegu on hoone säilinud ümberehitatuna. Kõrtsi ees teeristil hakati pidama linalaatu, esmakordselt on laat ürikutes kirjas 1855. aastal. Laadaplatsile oli mõisa poolt püstitatud paekivist kaubahoone, mis säilinud tänaseni. Hiljem toodi sinna ka koduloomi, veovahendeid, puunõusid jm. Umbes 1920. aastal viidi laat üle Kivi-Vigalasse. Mõiste Poti laat on aga humoorika väljendina kasutusel tänaseni.

Piirkonna vanim ehitis on kirik, mille kooriosa pärineb 14. sajandi algupoolest. Aastatel 1844-1845 ehitati kirik põhjalikult ümber. Kiriku lähedal on mõned keskaegsed kiviristid ning Enge jõe kaldapealsel, kirikust idas kihelkonnakalmistu.

Kirikust lääne pool paiknev Vigala vasallilinnus ehitati aastatel 1420-1440. Koos Velise ja Kasti linnuse ning Konuvere lossiga kuulusid need keskaegsesse Lääne-Eesti kindlustussüsteemi. Selle külje all oli Kivi-Vigala vanim veski.

Mõisa nimeks oli alguses Suur-Vigala siis Kivi-Vigala. Alevik tekkis kiriku ümber 19. –20. sajandi vahetusel.

Jädivere mõis eraldati Velisest 1709. aastal. Metsapark Enge jõe põhjakaldal on harvaesinevalt lopsakas. Vana Tallinn-Pärnu maantee ääres asub Jädivere hobupostijaama hoone (esmakordselt mainiti 1737. aastal). Tänaseni säilinud klassitsistlik kivihoone ehitati aastatel 1821-1822.

- Konuvere väärtuslik maastik

Avatud alad paiknevad piki jõge ning ka asustus on suunatud ja koondunud jõe äärde.

Ala iseloomustab Konuvere (Vigala) jõe maastik koos luhtadega.

Konuvere mõis rajati 1566. aastal. Konuvere võlvitud kivisild ehitati 1861. aastal. ja see on maakonna vanim. Sillast kilomeeter ülesvoolu on jõe põhjakaldal Konuvere linnamägi. Kuulub Muinas-Eesti ajaloo varasemasse perioodi ning hävis juba enne ristirüütlite rüüsteretki.

Sulu mõisa kohta esmateade 1390. aastast. Hiljem oli Sulu Haimre karjamõis. Kihuna pere aias on meetrikõrgune paekivimüür, mida tuntakse Kihu munkade kabelina. Rahvatraditsioon juhatab ka kalmistule – selleks olnud Sulu karjamõisa Ristialuse põld. Aastatel 1717-1795 töötas Haimre mõisale kuulunud Sulu paberiveski, mis on teadaolevalt vanim tööstusettevõte Rapla maakonna alal (mõningail andmeil töötas see veel 19. sajandi alguses).

Tüüringi oja aas ja Sulu arteesiakaevude piirkond.

- Maidla väärtuslik maastik

Maidla mõis rajati 17. sajandil. Nime saigi alles siis (omanike järgi), varem oli Käoküla. Mõisapark on hooldatud, kuid mõisa peahoone ise varemetes.

Piirkond on rikas muinasmälestiste poolest. Maidla karjäärist leiti 1974. aastal Eesti üks suuremaid hõbeaardeid (müntide järgi 11. sajand). Mõisapargi lõunaservalt on leitud külaase ja põhja pool Kääpa talu karjamaalt 3 kalmet. Külast loodes, Liivi jõe idakaldal on Venemägi – linnamägi II aastatuhande algusest. Sealt edasi Õmma rabas on Lao järv, kuhu rahvasuu järgi läinud inimesed Põhjasõja ajal näljahäda sunnil vabasurma. Mõisapargi ääres säilinud väike majake, kus 1920. aastail elasid Eduard Viiralti vanemad.

- Märjamaa väärtuslik maastik

Väärtuslikul maastikul on kõrge kultuurilis-ajalooline väärtus (Märjamaa kihelkonnakeskusena koos kõige sinna juurde kuuluvaga; kirikud, mõisad, külad ja avatud põllumajandusmaastik, suhteliselt hästi säilinud 1920-30. aastate maastikustruktuur), keskmine esteetiline väärtus (Märjamaa alevi parem hooldus, mõisate eksponeeritus ja hooldus ning üldine maastikuhooldus suurendaksid väärtust oluliselt), keskmine looduslik väärtus (loometsad ja järtad), väga suur kohalik ja suur maakondlik identiteediväärtus ning kõrge puhke- ja turismipotentsiaal (Märjamaa kihelkonnakeskusena, õpperajad, mõisad ja järtad).

- Paeküla väärtuslik maastik

Paeküla küla ja Kasari jõgi. Suhteliselt hästi säilinud maastikustruktuur. Ala läbivalt teelt avanevad ilusad vaated maastikule.

- Pajaka väärtuslik maastik

Mõisa ümbrus (sild, hooned). Ulatub osaliselt Saue valla territooriumile.

- Põlli-Varbola väärtuslik maastik

Esmateade Varbola linnuse kohta pärineb 1212. aastast. Linnuse ümbruses palju vanu tammesid, mis sinna ka sobivad. Varbola on üks Muinas-Eesti suurimaid linnuseid. Seetõttu läinud ka teaduslukku, rahvaluulesse jm. Linnust ümbritseva kivivalli ümbermõõt ulatub ligi 600 meetrini ning valli väliskülg on praegugi kohati üle 10 m kõrge. Linnuses on taastatud väravakäik ja kaev. Meenutamaks muistseid aegu on juurde ehitatud piiramistorn ja kiviheitemasin, lisaks korraldatakse aeg-ajalt teemakohaseid üritusi. Tänu sellele on muutumas kohaks, mis järjest enam pälvib meedia tähelepanu ja omab kindlat kohta Eesti turismimaastikul. Lisaks muinasväärtustele pakub piirkond huvi ka loodusloolise poole pealt – vanad rannamoodustised (Varbola pinnavormide kaitseala). Jaanilinnast kirdes asub maantee ääres suur kivi, mille Kalevipoeg tahtnud Lindanisast Riia pihta lennutada.

Põlli ümbruses on säilinud puisniidud, mis koos eespool mainitud põliste tammedega lisavad Varbola maalinnusele ajaloolist hõngu. Piirkonnale on iseloomulikud ka loometsad, millest Russalu-Vaimõisa-Kõrvetaguse vahemikus paiknev nn. Suur Nõmm on üks maailma suurimaid.

- Päärdu mõis

- Pallase väärtuslik

Puisniit. Pallase kallas

- Russalu-Lümandu väärtuslik maastik

Russalu ja Lümandu külasid võib nende kauni maastiku ning säilinud rehielamutega pidada klassikalise talumaastiku näidispiirkonnaks.

Lümandu, Vaimõisa ja Kõrvetaguse vahelised metsad moodustavad Suure Nõmme. Vaimõisa ehk Kõrvetaguse lava (aluspõhjakõrgendiku) Kükita mäel paikneb Vardi looduskaitseala. Kükita mäe jalamil üsna magistraali lääneserval asub suur heinakuhja meenutav Kükita kivi, mille riuklik Kükita kõrtsmik olla viinavindisele Vigala mehele maha müünud. Tähelepanu väärib Russalu jõe ümbrus (mõis, park, sild, jõgi).

- Sipa

Maanteest põhjas endise Teenuse kolhoosi suurfarmi lähedal kasvab Sipa ohvripärn, mille tüvi on kasvanud osaliselt ohvrikivi peale. Tüvi ise hargneb peaaegu maapinnalt kolmeks. Pärimuste kohaselt toodud veel eelmise sajandi lõpus pärna alla kivile ohvriande: õitsemise ajal käinud seal armastajad ning muul ajal soovitud lihtsalt vilja- ja karjaõnne. Sipa kivisild Kasari jõel valmis 1905. aastal. Sipa ajaloolises magasiniaidas asub praegu Loodna vallavalitsus. Märkimist väärivad veel mõisapark, Teenuse jõe luhad, Angasilla mägi ning mitmed veel praegugi kasutuses olevad puisniidud (Joona puisniit Vanamardi talu maadel, Niine ja Aleva talude juures ning Jaagu ja Jaagumardi puisniidud). Sipa oli ka Teenuse kolhoosi keskus.

- Kohatu

Kohatu silla äärne jõeluht, Kohatu kadastik

- Teenus väärtuslik maastik

Teenuse mõisapark. Teenuse mõis ja jõe ümbrus.

- Vaimõisa väärtuslik maastik

Hästi säilinud 20.-30. aastate maastikustruktuur. Sumbküla.

Vaimõisa mõisa peahoone pärineb 18. sajandi lõpuosast. Tähelepanu äratab Lümanda tee ääres paiknev neogooti stiilis sepikoda. Mõisa ümbruses on säilinud vabakujulise tiigi ja lehisepuistuga mõisapark (2,5 ha).

- Vana-Vigala väärtuslik maastik

Piirkonnale on iseloomulik omapärane mullastik (viirsavid), millega on seotud legendid uppunud lossist. Väärtuslikud on just mõisaga seotud

maastikuobjektid. Vana-Vigala park on üks liigirohkemaid parke maakonnas (Kehtna järel teine) ning hetkel hästi hooldatud.

Tiduvere veskit jõe lõunakaldal ja selle vastas üle jõe asunud külakõrtsi on ürikutes mainitud 1696. aastal.

- Velise-Valgu-Nurtu väärtuslik maastik

Jõgedega seotud asustus, hästi säilinud maastikustruktuur.

Valgu mõis. Velise jõe paremkaldal on park põlispuualleede ja avarate muruväljakutega. 1 km pargist ülesvoolu on Koolitoa pank (Adavere lademe lubjakivid). Pangast 0,5 km lõuna pool paikneb ümbruskonna suurim rändrahn Liivasoo Hallkivi, mis oli kunagise Jõeäärse talu laudaseinaks, kivi pealispinda kasutati vilja kuivatamiseks.

Nurtu mõisa peahoone kohale ehitatud majas oli Velise metskonna keskus. Maja ees on Ellu tamm, lähikonnas veel mitu suurt tamme. Nurtu poe ees seisab Lebenese e Nurtu pärn. Velise apostlik õigeusu kirik koos kalmistuga on väga hästi hooldatud.

Küla praegune tuumikosa tekkiski peale kihelkonnakooli (1884) ja kiriku (1889) ehitamist.

Keskusest paar kilomeetrit Märjamaa pool asub Sillaotsa talumuuseum.

Velise vasallilinnuse ehitajaks peetakse ümbruskonna suuremaid maavaldajaid Uexkülle.

Velise mõis oli 18. ja 19. sajandil ümbruskonna suurim mõis. Hoone põles 1888. aastal ja teist korda 1905. aastal. Uuesti üles seda enam ei ehitatud. Velisemõisa küla kohal on Velise jõe org väga maaliline: jõe kaldail on harvade põliskaskedega puisniit, mis jõeoru serval läheb üle varjurikkaks metsaks. Jõe ääres asuvad ka mõisnike perekonnakalmistud (Kilgi kabelid).

Ka Nurtu jõe ääres kohtab maalilisi jõeaasasid.

Kaitse ja kasutustingimused Märjamaa valla väärtuslikel maastikel:

- Huvitatud isikul tuleb detailplaneeringu algatamise või projekteerimistingimuste taotlusele lisada käsitletava maaüksuse (maaüksuste) kohta koostatud **maastikuanalüüs ning hinnang kavandatava ehitise sobivuse kohta ümbritsevasse keskkonda, kui arendus võib negatiivselt mõjutada väärtusliku maastiku väärtusi.** Vastavalt sellele on vallavalitsusel õigus otsustada detailplaneeringu lähteülesandes seatavate tingimuste või projekteerimistingimuste ning keskkonnamõju strateegilise hindamise ja täiendavate uuringute koostamise vajaduse üle; Uute ehitiste ehitamisel väärtusliku maastiku alale on Märjamaa Vallavalitsusel õigus nõuda maastikuanalüüsi koostamist. Maastikuanalüüsi tulemusel selgitatakse ehitiste sobivus keskkonda, arvestades väärtuslike maastikuelementide säilimise ja avanevate vaadetega.
- Maastikuvaateid muutvate objektide (nt mobiilside mastid, kõrgepingeliinid jmt) ehitamine väärtuslikele maastikele ja kaunite vaadete vaatesektorisse ei ole üldjuhul soositud. Ehitamine sinna on võimalik ainult juhul, kui maastikuanalüüsi kohaselt on see alale

sobiv. Märjamaa Vallavolikogul ja/või Vallavalitsusel on kohustus igakordselt kaaluda ja õigus nõuda detailplaneeringu koostamist väärtuslikul maastikul maastikul domineerivate objektide rajamisel (väiketuulik õuemaal või tootmisalal) või mobiilsidemast).

- Elektrituuliku ehitamine väärtuslikul maastikul ja kaunis vaatekohas ei ole üldjuhul soositud. Ehitamine on võimalik ainult juhul, kui maastikuanalüüsi kohaselt on see alale sobiv. Väärtuslikul maastikul on Märjamaa Vallavolikogul ja/või Vallavalitsusel kohustus igakordselt kaaluda ja õigus nõuda detailplaneeringu koostamist väiketuulikule.
- Päikeseparke võib rajada väärtuslikele maastikele kaalutlusotsuse alusel. Vallavalitsus võib nõuda maastikuanalüüsi koostamist.
- Kaevandamistegevusel tuleb võimalusel vältida alasid, mis asuvad väärtuslikel maastikel. Väärtuslike maastikuelementide säilitamise nõue ei kehti alade kohta, kuhu on antud õigusakti kohane luba maavara kaevandamiseks ning kus see nõue takistaks maavara kaevandamise läbi viimist. Juhul, kui nimetatud aladel on kaevandamine majanduslikult otstarbekas, tuleb kaaluda eelnevalt kaasnevaid mõjusid väärtuslikele maastikukomponentidele. Vallavalitsusel on õigus otsustada keskkonnamõju strateegilise hindamise ja täiendavate uuringute koostamise vajaduse üle. Kaevandamisloa taotluse menetlemisel tuleb esitada maastikuanalüüs koos korrastamisprojektiga.
- Kõigi väärtuslike maastike aladele kohta on soovitav koostöös Märjamaa Vallavalitsusega koostada hoolduskava, milles määratakse täpsemalt alade hoolduse põhimõtted. Hoolduskava koostamine peab toimuma koostöös kohaliku kogukonnaga.
- Säilitada ajalooliste külade struktuuri ja väärtuslikke maastikuelemente. Hoone asukoht tuleb valida lähtudes olemasoleva küla struktuurist (mis seisneb hoonete paiknemises üksteise suhtes või krundil, kaugusest tänavast jne. Arvestada tuleb hoonete põhimahu vahekaugust ja paiknemise rütmi külatee ääres. Uued hooned peavad sobituma külastruktuuri ja moodustama olemasoleva keskkonnaga ühtse terviku.

Säilitada ja hoida tuleb Märjamaa valla territooriumil kasvavaid silmapaistvate mõõtmetega elujõulisi põlispuid, põlispuude gruppe ja alleesid. Puude perspektiivsust mõjutavad keskkonnatingimustest ja inimtegevusest tulenevad negatiivsed mõjud, nt pinnase tihenemise tagajärjel kujunev õhuvaene juurekeskkond, õhusaaste ning liiglõikamine, samuti veerežiimi muutused. Põlispuude läheduses ehitamisel peab arvestama nii võra ulatuse kui ka juurestiku kaitsevööndi ulatusega ning võimalusel ette nägema teed ja hooned juurestiku kaitsevööndist väljapoole. Vältida tuleb maapinna tõstmist või langetamist puude juurestiku kaitsevööndis. Puude juurekaelal tuleb säilitada pinnase endine kõrgus.

Märjamaa valla territooriumi külades on säilinud mitmeid ajaloolist trajektoori ja maastikku järgivaid pinnasteid. **Maastikuesteetilistel põhjustel tuleks vältida selliste teede õgvendamist.** Küll aga võib vajadusel parandada teede sõidetavust ja suurema liikluskoormusega

kohtades viia neid mustkatte alla. Vajalik on parandada nende teede heakorda, mis on tähtsad piirkonna puhkemajanduse potentsiaali kasutamiseks (puhkealade ja vaatamisväärsuste juurde viivad teed). Vajalik on rajada ka piisava mahutavusega parklad, korrastada prügimajandus ja varustada viidasüsteemiga vaatamisväärsused, lõkke- ja telkimispaigad ning matkarajad.

3.24.4 Miljööväärtuslikud hoonestusalad

Märjamaa valla üldplaneeringus on miljööväärtuslik ala on hoonestatud ala, mis:

- moodustab terviku (ühtne ehitustraditsioon, ehitusaeg/ajalugu, funktsionaalne tervik, visuaalne või maastikuline tervik) või iseloomuliku osa tervikust;
- on piirkonnale tüüpiline ja iseloomustab hästi mingit ajaperioodi või piirkonna (asustus)ajalugu või arengut laiemas mõttes;
- on ainulaadne kogu piirkonnas, originaalse või unikaalse plaanistruktuuri, ehitustraditsiooni või funktsiooniga.

Märjamaa vallas on kaks miljööväärtuslikku ala, mis mõlemad paiknevad Märjamaa alevis: Pärnu mnt miljööväärtuslik hoonestusala ja Jaama tänava miljööväärtuslik hoonestusala. Pärnu mnt miljööväärtuslik ala paikneb Märjamaa alevi südames, kahel pool alevit läbiva Pärnu maantee ääres. Jaama tänava miljööväärtuslik ala jääb alevi südamest eemale ja paikneb selle põhjaosas.

Miljööväärtuslikud alad on määratud juba 2000. a kehtestatud Märjamaa alevi üldplaneeringuga. Aastal 2008. a on Märjamaa alevi miljööväärtuslikud hoonestusalad põhjalikud inventeeritud Mirjam Averini poolt. Käesolev Märjamaa valla üldplaneering ajakohastas miljööväärtuslike alade piirid ja tegi ettepaneku maakasutus- ja ehitustingimuste määramiseks.

Pärnu mnt miljööväärtuslik hoonestusala

Märjamaa alevi miljööväärtuslike hoonestusalade arhitektuurne ilme jaguneb kolme alljärgnevasse perioodi (Averin, 2008):

1. Tsaariaeg – iseloomulikud massiivsed, looduslikus kivist ja puidust välisseintega, ühekorruselised, viilkatusega hooned.
2. Eesti aeg (1918-1939) – varieeruva mahuga, põhiliselt puidust kahekorruselised, erinevat tüüpi katusekujuga hooned.
3. Nõukogude aeg – kahekorruselised tellistest, krohvitud välisseintega, viil- või lamekatusega korterelamud ning katusekorrusega silikaattellistest individuaalelamud. Samasse perioodi kukub keskalevi haljastatud esindusväljak, mida palistavad neljast küljest avalikus kasutuses olevad hooned: rahvamaja, kaubamaja, endine administratiivhoone ja internaadihoone.

Pärnu mnt miljööväärtuslik ala paikneb Märjamaa alevi südames, kahel pool alevit läbiva Pärnu maantee ääres. Pärnu maantee on tänane Märjamaa alevi peatänav. Ajalooliselt on see olnud Tallinna–Riia kaubatee, see on põhimaantee, mis on läbinud piirkonda pea muutumatul kujul juba tsaariaja algusest (Averin, 2008). Kaks tähtsamat tsaariajal väljakujunenud teed, mis saavad alguse Pärnu maanteelt, on Kasti tee ning Haimre puiestee. Kui Märjamaa hakkas 18. sajandi lõpus ja 19. sajandi alguses kasvama, siis põhiliselt just piki tänast Pärnu maanteed ning Kasti tee ja Haimre pst suunal.

Fotod. Vaade Pärnu mnt äärsele ajaloolisele hoonestusele.

Hoonestuse tihenemine Pärnu mnt ning Kasti tee ja Haimre pst äärsetel aladel hakkas toimuma üksikute hoonete kaupa 1920.-te aastate lõpupoole ning alates 1930.-test aastatest suurema aktiivsusega kuni Teise maailmasõjani. Endiselt ehitati peamiselt piki Pärnu maanteed ning seetõttu on tänane Märjamaa pikliku kujuga. Uusi tänavaid eriti ei tekkinud, kuid olemasolevad säilitasid oma algse suuna, olulisuse ja kulgemise maastikupildis. Et põhjapoolne aleviosa oli keskus, siis ehitati hooned sinna ühtses rivis tänavat ääristama. Lõuna poole liikudes sirge tänavajoone järgimine hajustub ning kohati asetsevad hooned suure tagasiastega krundi sügavuses. Tuleneb see sellest, et kui põhjapoolne osa arenes ühtse tervikuna, siis lõunapoolse asustuse kujunemine oli juhuslik ning eri ajaperioodidesse valguv. Märjamaa haljastuses on märkimisväärne nulgudega ääristatud Haimre puiestee, mille algust ehivad ka omapärased sambad.

Alevilaadseks saab pidada Märjamaad 19. sajandi teisest poolest ning siis koondus tihedam asustus kiriku vahetusse ümbrusse (Averin, 2008). Enne 20. sajandi algust rajatud hoonestus oli madal, ühekordne keplkatusega kivist või puidust hoonestus.

Kogu Pärnu maantee äärne tänavahaljastus on liigirikas ja hästi hooldatud ning moodustab meeldiva rohelise puhvri auto- ja kõnniteede vahel.

Fotod. Vaade Pärnu mnt äärsele tänavahaljastusele.

Maakasutus- ja ehitussoovitused Pärnu mnt miljööväärtuslikul hoonestusalal

PLANEERIMISE PÕHIMÕTTED JA UUTE HOONETE RAJAMINE

1. Hoonestamisel jälgida Pärnu mnt ajaloolist tänavajoont ja hoonestamise struktuuri, mis võib tänavaosade kaupa olla erinev. Uushoonestus miljööalal peab arvestama ja väärtustama nii oma mahult kui ka arhitektuurselt lahenduselt olemasolevat, väljakujunenud keskkonda. Soovitav on säilitada ajalooline kinnistustruktuur, arvestada samas tänavaseinas või vastasküljel olevat hoonestuslaadi, st hoonete ehitusjoont, mahtu, ehitusalust pinda, rütmi, katusekuju, sokli, räästa ja harja kõrgust.
2. Uute hoonete rajamisel on oluline uue hoone sobivus ajalooliste hoonete ümbrusesse. Uute hoonete või rajatiste ehitamisel miljööväärtuslikule alale on kohalikul omavalitsusel õigus nõuda maastikuanalüüsi koostamist. Maastikuanalüüsi tulemusel selgitatakse hoonete ja rajatiste sobivus keskkonda, arvestades väärtuslike maastiku-elementide säilimise, avanevate vaadetega ning eelnevas punktis toodud tingimustega.
3. Miljööväärtuslikul alal on soovitav säilitada ajalooliselt väljakujunenud hoonestusstruktuur (kinnistu haljastuse osakaal, tähisehitusprotsent, hoonete paigutus tänava suhtes ja maaüksusel, hoonete rütm tänava ääres ja linnaruumi elemendid (tänavaruum, algupärased ja väärtuslikud krundipiirded nende olemasolul, läbikäigud, rohealad, kõrghaljastus ja loodusobjektid ning ajaloolised väikevormid (sambad, väravapostid) jms).
4. Uute hoonete rajamisel eelistada väärikaid, ajalooliselt Pärnu mnt-l kasutusel olnud ehitus-ja viimistlusmaterjale. Soositud on puitarhitektuuri kasutamine. Mittesoovitavad on järgmised materjalid: katusekiviimitatsiooniga plekk, (puitlaudist imiteeriv) plastvooder, trapetsprofiilplekk, columbia kivi, marmoroc kivi jms.
5. Keskuses soodustada äripindade loomist esimese korruse tasapinnas. Eriti tuleks soodustada sellist tegevust hoonetes, kus selline funktsioon on ajalooliselt olemas olnud.
6. Võimalusel lammutada miljööväärtuslikku keskkonda mittesobivad rajatised või esteetiliselt risustavad hooned.

HOONETE KAITSE- JA KASUTUSTINGIMUSED

1. Enne 1940. aastat ehitatud hooned eelistatult säilitada. Täpsemalt otsustatakse säilitamise küsimus vajadusel iga kord eraldi olenevalt konkreetse hoone miljöölisest väärtusest (olulisus miljöö edasikandjana konkreetses asukohas), säilivusest (autentsus, algupärasus), tehnilisest olukorrast jm asjaoludest. Enne 1940. aastat ehitatud halvas konstruktiives seisukorras olevate hoonete lammutamine on lubatud juhul, kui insenertehnilise ekspertiisi põhjal (mille on teostanud Muinsuskaitseameti tegevusluba omav spetsialist) on kandvatest konstruktsioonidest hävinud üle 60%. Ainult majanduslik otstarbekus ei saa olla lammutamise ajendiks.

2. Olemasolevate enne 1940. aastat ehitatud hoonete väliskonstruktsioonide remontimisel tuleb kasutada ajaloolisi ja looduslikke ehitusmaterjale. Säilitada kõik originaaldetailid. Puitaknaid ja fassaadilaudist remontida või asendada uue laudisega. Plastakende paigutamine ning tehismaterjalide kasutamine välisviimistluses (plastvoodrid, kiviimitatsiooniga plekk-katused jms) ei ole soovitatav. Looduslike materjalide kasutamise eesmärk on tagada alevi peatänava üldilme säilimine.
3. Peale 1940. aastat ehitatud hoonetel on soovitatav järgida ajalooliselt väljakujunenud arhitektuuritraditsioone (ehitusmaterjalid, katusekatted, fassaadide viimistlus, arhitektuursed detailid ja elemendid jms) ehitiste hooldamisel, restaureerimisel, remontimisel.
4. Hoone täpsed ümberehitamise või laiendamise tingimused otsustatakse igal üksikjuhul eskiisprojekti alusel, arvestades ümbruskonnas väljakujunenud ehitusliku olukorraga
5. Hoonete laiendamisel juurdeehitisega tuleb jälgida ajalooliselt väljakujunenud linnaehitusstruktuuri, st hoonete ja kinnistute suurust, ehitusjoont, hoonete korruselisust, paigutust ja mastaapi, haljastustavasid ning muud paigale iseloomulikku. Soodustada tuleb hoonestusala terviklikkuse säilimist ja taastamist.
6. Hoonete rekonstrueerimisel ja laiendamisel peab tulemus olema arhitektuurselt sobiv ja terviklik. Projekteeritav lahendus ei tohi moonutada hoone välisilmet ega olla miljööväärtuslikule hoonestusalale sobimatu. Moonutamiseks ei loeta pärast 1940. aastat ehitatud miljööväärtuslike hoonete rekonstrueerimisel olemasolevast lahendusest erineva uue heatasemelise ja nüüdisaegse miljöösse sobiva arhitektuurse terviklahenduse loomist.
7. Pärnu mnt poole avanevate hoonete fassaadidele pole soovitatav paigaldada kütte- ja ventilatsiooniseadmeid, satelliiditaldrikuid, gaasikütteseadmete torusid jms seadmeid. Õhksoojuspumba seadmed kavandada soovitavalt tänavalt mittevaadeldavasse asukohta võimalikult varjatud kujul. Seadmed paigutada külgseina äärde või hoovi poole maapinnal paiknevale alusele või soklile ning katta täiendavaks varjamiseks restiga, mis kavandada sokli või seinapinnaga sama värvitooni, ühendustorud viia hoonesse läbi sokli.
8. Pärnu mnt miljööväärtuslikul alal on ilma ehitusloata kinnistule lubatud ehitada maksimaalselt 3 kuni 20 m^2 suurust abihoonet.

HALJASTUS, PIIRDED JA VÄIKEVORMID

1. Keskalevi esindusväljakule soovitav leida lahendus arhitektuuri- või maastikuarhitektuuri konkursi raames. Säilitada rohelust.
2. Soovitatav on välja kujundada kogu Pärnu mnt miljööalale ühtne väikevormide komplekt -tänavavalgustid, linnamööbel, aadressisildid infotahvlid jms, aga ka sillutise lahendused ja tänavate tüüplõiked.
3. Pärnu maantee mõlemasse serva võimalusel planeerida kõnniteed. Säilitada olemasolevat tänavahaljastust. Miljööväärtuslikul hoonestusalal tuleb maksimaalselt säilitada kruntidel ja puiesteedel väärtuslik, piirkonnale iseloomulik rindeline haljastus (tänavahaljastus, iluaiad, ilupõõsad, viljapuud).
4. Piirete kõrgus Pärnu mnt miljööalal ei tohi ületada 1,2 m Pärnu mnt poolses osas. Lubatud on kõrgem haljaspiire. Piirde läbipaistvus peab olema vähemalt 25%, keelatud on läbipaistmatute kivimüüride ja plankaedade rajamine Pärnu mnt äärde.

Jaama tänava miljööväärtuslik hoonestusala

Jaama tänava miljööväärtuslik hoonestusala paikneb alevi keskusest eemal ning alal on ansamblina säilinud I Eesti Vabariigi perioodil ehitatud raudteekompleks: raudteejaam, veetorn, Leon Johansoni poolt projekteeritud kaks puidust tööliselamut koos abihoonetaga. Jaama tn 5

paikneb raudteejaama hoone ja 5a paiknev veetorn on muinsuskaitsealused mälestised.

Fotod. Vaade Jaama tänava miljööväärtusilkule hoonestusele.

Foto. Vaade Jaama tänava miljööväärtusliku ala haljastusele.

Maakasutus- ja ehitussoovitused Jaama tn miljööväärtuslikul hoonestusalal
PLANEERIMISE PÕHIMÕTTED JA UUTE HOONETE RAJAMINE
1. Jaama tn miljööalale uusi hooneid eelistatult mitte ehitada. Uue hoone või rajatiste ehitamisel miljööväärtuslikule alale on kohalikul omavalitsusel õigus nõuda maastiku-analüüsi koostamist. Maastikuanalüüsi tulemusel selgitatakse hoonete ja rajatiste sobivus keskkonda, arvestades väärtuslike maastikuelementide säilimise, avanevate vaadetega. 2. Miljööväärtuslikul alal tuleb säilitada ajalooliselt väljakujunenud hoonestusstruktuur (kinnistu haljastuse osakaal, tähisehitusprotsent, hoonete paigutus tänava suhtes ja maaüksusel).
HOONETE KAITSE- JA KASUTUSTINGIMUSED

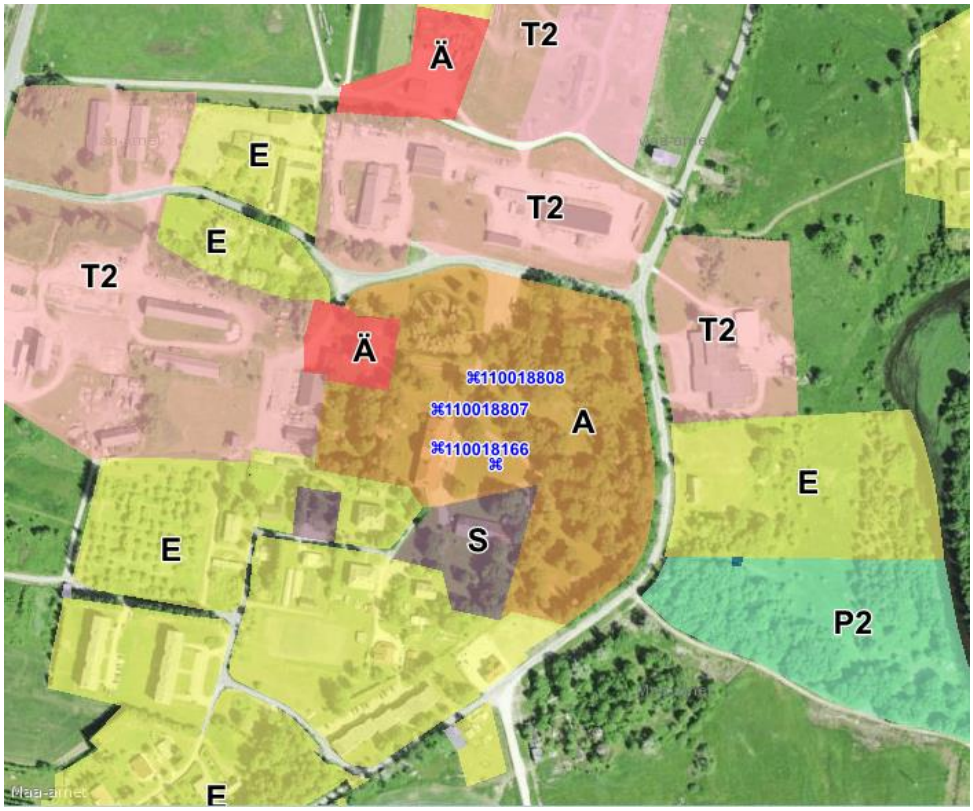
1. Olemasolevad kaks puidust eluhoonet tuleb säilitada.
2. Olemasolevate hoonete väliskonstruktsioonide remontimisel tuleb kasutada ajaloolisi ja looduslikke ehitusmaterjale. Säilitada kõik originaaldetailid. Puitaknaid ja fassaadilaudis remontida või asendada uue ajaloolise laudise sarnase laudisega. Keelatud plastakende paigutamine ning tehismaterjalide kasutamine välisviimistluses (plastvoodrid, kiviimitatsiooniga plekk-katused jms).
3. Hoone täpsed ümberehitamise või laiendamise tingimused otsustatakse igal üksikjuhul eskiisprojekti alusel.
4. Hoonete rekonstrueerimisel ja laiendamisel peab tulemus olema arhitektuurselt sobiv ja terviklik. Projekteeritav lahendus ei tohi moonutada hoone välisilmet ega olla miljööväärtuslikule hoonestusalale sobimatu.
5. Hoonete esifassaadidele ei ole lubatud paigaldada kütte- ja ventilatsiooniseadmeid, satelliiditaldrikuid, gaasikütteseadmete torusid jms seadmeid. Õhksoojuspumba seadmed kavandada soovitavalt tänavalt mittevaadeldavasse asukohta võimalikult varjatud kujul. Seadmed paigutada külgseina äärde või hoovi poole maapinnal paiknevale alusele või soklile ning katta täiendavaks varjamiseks restiga, mis kavandada sokli või seinapinnaga sama värvitooni, ühendustorud viia hoonesse läbi sokli. Esifassaadi ette on seadmete paigaldamine keelatud.
6. Säilitada miljööalale iseloomulikud abihooned.

3.24.5 Mälestiste analüüs

Üldplaneeringu koostamisel analüüsiti kas ja kuidas Märjamaa valla üldplaneeringuga määratud maakasutus võiks mõjutada mälestiste olukorda. Käesolevas peatükis tuuakse ülevaade muinsuskaitseobjektide ja Märjamaa valla üldplaneeringu lahenduste seostest.

Märjamaa valla üldplaneeringu muinsuskaitsealuste mälestiste ja üldplaneeringu lahenduse seoste analüüs toetub mitmele olulisele põhimõttele. Esimene põhimõte oli, et üldplaneeringu lahendus ei muuda hajaasustusega piirkonnas olemasolevat väljakujunenud olukorda. Osade muinsuskaitsealuste mälestiste juures paiknevad juba täna olemasolevad ettevõtted või elamualad. Kuna tegemist on olemasoleva maakasutusega (toimvad ettevõtted, olemasolevad talukohad või väike-elamud) siis üldplaneering jätkab sama põhimõtet ning oma lahenduses muudatusi ei kavanda.

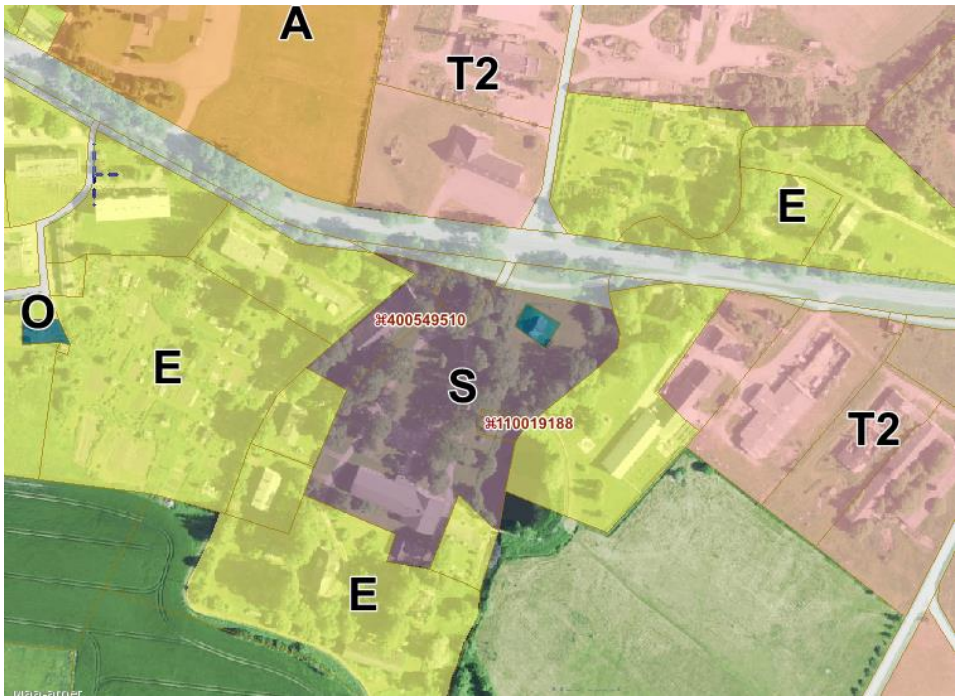
Sellised mälestiste naabruses/ alal paiknevad olemasolevad tootmisalad ja elamualad on näiteks Sipa mõisa ümbruses (vt Skeem 8) ja Kasti mõisa ümbruses (vt Skeem 9).



Skeem 8. Väljavõte Sipa mõisa ümbruse maakasutusest Märjamaa valla üldplaneeringus, kus mõisakompleksi ümber paiknevad olemasolevad tootmismaad.

Skeem 9. Väljavõte Kasti mõisa ümbruse maakasutusest Märjamaa valla üldplaneeringus, kus mõisakompleksi ümber paiknevad olemasolevad tootmis- ja elamumaad.

Teiseks oluliseks põhimõtteks Märjamaa valla üldplaneeringus on muinsuskaitsealuste mõisate alade paindlik planeerimine. Märjamaa valla muinsuskaitsealuste mõisate puhul kavandatakse segahoonestusega või ärifunktsiooniga alasid, mis võimaldavad mõisahoonestuse mitmekülgset kasutust, sealhulgas äri-ettevõtlust, väiketootmist, elamist ja ühiskondlikke funktsioone. Selline lähenemine annab mõisate omanikele vabad käed valida erinevate funktsioonide vahel nende arendamisel ja taastamisel. Mitmekesisus soodustab piirkonna mitmekülgset arengut, säilitades samal ajal muinsuskaitsealuste mälestiste ajaloolise väärtuse. Segahoonestusega aladeks on Märjamaa vallas planeeritud näiteks Vardi mõis Varbolas ja Teenuse mõis.



Skeem 10. Väljavõte Vardi mõisast Varbolas, mis on planeeritud segahoonestusega alaks. Segahoonestusega ala juhtfunktsioon võimaldab maa-ala paindlikumat kasutust.

Skeem 11. Väljavõte Teenuse mõisast, mis on planeeritud segahoonestusega alaks. Segahoonestusega ala juhtfunktsioon võimaldab maa-ala paindlikumat kasutust.

Kokkuvõttes ei ole Märjamaa vallas üldplaneeringu lahenduses mälestistega seonduvat vastuolu. Pigem on üldplaneeringu lähenemine kujundatud põhimõtte järgi: Mälestised peegeldavad piirkonna ja kultuurmaastiku ajaloolist mitmekihilisust, millest tulenevalt on planeerimisel oluline lähtuda mälestisi säästvast põhimõttest ning arvestada avalike huvidega. Korrastatud ja hoitud kultuuriväärtused soodustavad paremat ja atraktiivsemat elukeskkonda, mis omakorda toetab elukvaliteedi tõusu, loob töökohti, elavdab majandust ning suurendab piirkonna konkurentsivõimet.

3.24.6 Pärandkultuuriobjektid

Riigimetsa Majandamise Keskus (RMK) on alates 2005. a kaardistanud pärandkultuuri objekte Eestis. Eesmärgiks oli kaardistada kindla metoodika alusel kogu Eesti pärandkultuur, sõltumata selle maa- ja omandivormist. Märjamaa Vallavalitsus soovib projekti tulemusel kogutud andmestikuga valla üldplaneeringus arvestada. Kaardistatud pärandkultuuriobjektid on toodud valla üldplaneeringu väärtuslike alade kaardil ja loetelu andmestikuga *LISAS 4. Pärandkultuuriobjektide loetelu*. Pärandkultuur on oluline osa kultuurist, tükike rahvuslikust identiteedist. Selleks, et pärandkultuuri objektid raietööde tõttu, teadmatusest või niisama hooletusest ei hävineks, on oluline maaomanike ja maastikul tegutsejate teadlikkus ehk omanikuhoid. Info pärandkultuuriobjektide kohta on toodud *LISAS 4 Tabel 1*.

Üldplaneeringus on toodud üldised hooldussoovitused pärand-kultuuriobjektide kohta ning eraldi on täpsustatud iidsete pühapaikade tingimusi.

Iidsete pühapaikadena mõistetakse siinkohal pärandkultuuriobjektidena kaardistatud kalmekohti, hiidusid, hiiepuid, pärimustega seotud puid, hiie- ja raviallikaid, ohvri- ja kultusekivisid jt sarnase iseloomuga objekte.

Pärandkultuuriobjektide kohta on toodud tingimused:

- Põllu ja metsamaade majandamisel ning ehitustegevusel tuleb arvestada teadaolevate pärandkultuuriobjektidega. Võimalusel tuleb tagada pärandkultuuriobjekti säilimine.
- Pärandkultuuriobjekti vahetusse naabrusse ehitamisel on soovitav arvestada objektide eripäraga.
- Maastikku või ehitisi jäädavalt muutvate tegevuste (uue hoone või rajatise ehitamine, pärandkultuuriobjekti ümberehitamine, kaevandamine, raadamine vm) korral pärandkultuuriobjekti alal või selle vahetus ümbruses on Märjamaa Vallavalitsusel õigus nõuda maastikuanalüüsi või muinsuskaitse eksperdi eksperthinnangu koostamist, mille alusel otsustada tegevuse sobivuse ja eritingimuste vajaduse üle. Maastikuanalüüsi või eksperthinnangu nõude rakendamisel ja/või tegevuse lubamisel/eritingimuste seadmisel lähtutakse konkreetse pärandkultuuriobjekti eripärast, Muinsuskaitsemeti seisukohtadest ja/või võimalikust avalikust huvist.

Lisaks on toodud pärandkultuuriobjektide kohta järgmine hooldussoovitus:

- Ajalooliste hoonete varemetel ja nende läheduses ning ajalooliste objektide ümbruses kasvav võsa või noored puud tuleks eemaldada (üksikuid dekoratiivseid põõsaid võib säilitada). Võimalusel tuleks niita ja koristada ümbrus olmeprahist. Prahi koristamisel peab olema ettevaatlik, kuna varemetes hoonete ümber võib leiduda väärtuslikke ehitusdetaile ja -materjale, mis peaksid oma kohale jääma.

Märjamaa valla iidsed pühapaigad

Osad Märjamaa valla pühapaigad on kaitse all kui arheoloogia- või loodusmälestised ning nende kaitse- ja kasutustingimusi käesolev üldplaneering ei täpsusta. Neile kehtivad seadusest tulenevad nõuded. Ülejäänud pühapaikade kohta, mis on toodud pärandkultuuriobjektide loetelus ja mis ei ole riikliku kaitse all, toob Märjamaa valla üldplaneering välja järgmised tingimused:

- Pühapaikade näol on tegemist avaliku huvi objektiga13. Iidsed pühapaigad, kus on säilinud metsa-ala või puisniit, on tähistatud joonisel kui väärtuslikud rohealad. Väärtuslike rohealade raied tuleb kohaliku omavalitsusega kooskõlastada metsateatise menetlemise etapis.
- Pärandkultuuriobjektide loetelus toodud kalmete, pühade puude, ristipuude, pühade allikate, pühade kivide ümbruses tuleb säilitada

[13]. Iidsete (püha)paikade kaitse ja haldamise suunised. Tartu 2012. Hiite Maja SA.

paigale iseloomulik maastikuilme ja esinduslikud puud Samuti tuleb säilitada registrisse kantud põlispuud.

3.24.7 Rohevõrgustik

Rapla maakonnaplaneeringuga 2030+ on Rapla maakonnas määratletud roheline võrgustik, mis koosneb tuumaladest ja rohelistest koridoridest.

Rohelises võrgustikus juhindub maakasutus järgmistest eesmärkidest:

- ökosüsteemide/elupaikade kaitse;
- loodusliku mitmekesisuse kaitse;
- liikide ja koosluste säilimine;
- pinnase ja põhjavee kaitse;
- mikrokliima kaitse;
- ökosüsteemi teenuste pakkumine.

Eesmärgiks on säilitada maastikuline ja bioloogiline mitmekesisus – metsakooslused, poollooduslikud ja looduslikud niidud ja neid ühendavad koridorid.

Käesoleva üldplaneeringuga on maakonna tasandil konstrueeritud rohelist võrgustikku täpsustatud valla tasandile ning seatud rohevõrgustiku tugialadele ja koridoridele üldised kasutustingimused, mis peavad tagama rohevõrgustiku toimimise.

Rohevõrgustiku täpsustamisel on arvesse võetud valla poolt olulised looduskooslused, et moodustuks terviklik, nii maakondlikke kui ka valla seisukohalt tähtsaid alasid hõlmav võrgustik. Arvestatud on ka naabervaldades toimuvaid arenguid.

3.24.7.1 Rohevõrgustiku toimimist tagavate tingimuste täpsustamine ning sellest tekkivate kitsenduste määramine

Rohevõrgustiku üldtingimused:

- Säilitada tuleb rohevõrgustiku terviklikkus, sidusus ja vältida terviklike loodusalade killustumist.
- Rohevõrgustikus tuleb maksimaalselt säilitada olemasolevaid rohealasid. Seda on võimalik teha, kas avalike puhke- ja haljasaladena või metsa, kõrghaljastuse ja üksikpuude säilitamise kohustusega eramaadel. Nii eraomandis olevate, kui ka avalike rohealade koostoimimine on rohestruktuuri kui terviku jaoks vältimatult oluline.
- Ehitusalade valikul, sh ka taristu rajamisel, väljaspool olemasolevaid tiheasustusalal ja kompaktses külakeskuses paiknevaid elamu- ja tootmisalasid, tuleb arvestada rohevõrgustiku paiknemisega.
- Arendustegevuste rohevõrgustikku lubamise kaalumisel ja vastavate mõjude hindamisel tuleb lähtuda konkreetsest rohevõrgustiku elemendist ja selle eesmärkidest. **Arendustegevuste rohevõrgustikku lubamise kaalumisel ja vastavate mõjude hindamisel rohevõrgustiku alale on Märjamaa Vallavalitsusel õigus nõuda rohevõrgustiku sidususe säilimise alase eksperthinnangu või detailplaneeringu koostamist**.

- Rohevõrgustiku tugialadele ja koridoridele uute elamute rajamine on võimalik üksnes hajaasustuse põhimõtteid järgides (vt täpsemad tingimused minimaalsetele krundisuurustele allpool). Siinkohal on eesmärgiks säilitada traditsiooniline asustusstruktuur koos külamiljööga, mille oluliseks komponendiks on ulatuslikud looduslikud alad. Sobivalt maastikku paigutatud õuealad saavad toimida rohevõrgustiku osana, pakkudes näiteks lisavarjepaiku ja toidulauda (vilju kandvad puud ja põõsad) lindudele. Samuti ei takista mosaiiksed põllumajandusmaad (kui need ei ole piiretega) üldjuhul loomade liikumist.
- Rohevõrgustiku tugialale ja koridorile uusi tootmis- ja äriobjekte (kontorid, ärid, teenindusotstarbelised ehitised) ei ehitata, välja arvatud rohevõrgustikku jääva põllumajandus- ja metsamajandusmaa kasutuseks vajalikud hooned ja rajatised, mille rajamine on otseselt vajalik ala hooldamiseks (nt karjatavate loomade varjualused, heinaküünid jne) ning väiketuulikud oma majapidamise tarbeks. Lubatud on olemasolevate tootmis- ja ärihoonete rekonstrueerimine ja laiendamine kuni 33 protsenti olemasolevast mahust. Rohevõrgustiku tugialale ja rohekoridorile on lubatud looduse-, keskkonna-, spordi- ning sotsiaalvaldkondi toetavate ehitiste rajamine, kui ehitis sobitub mahuliselt ja otstarbelt piirkonna väljakujunenud keskkonda, arvestades sealhulgas piirkonna hoonestuslaadi ja ümbritsevat maastikuga ning tagades rohevõrgustiku toimimise ja sidususe;
- Märjamaa Vallavalitsus on nõus kaalutlema erandkorras päikesepargi arendamist rohevõrgustiku alal, juhul kui on täidetud järgmised tingimused:
  - objekt on kooskõlas looduskaitseliste piirangutega;
  - tagatud on rohevõrgustiku sidusus ja toimimine (nt objekt paikneb rohevõrgustiku elemendi serva-alal) ning rohevõrgustiku koridoris on piirdeaedade rajamisel tagatud minimaalselt 100 m laiune vaba läbipääsuga liikumiskoridor;
  - metsa raadamine päikeseparkide rajamise eesmärgil on keelatud, päikeseparke võib kavandada üksnes olemasolevatele lagedatele aladele.
- Kaevandamine rohevõrgustiku alal on võimalik üksnes juhul, kui rakendada leevendusmeetmeid ja tagada ammendatud kaevandatud alade sobiv korrastamine (et see tagaks rohevõrgustiku toimimise). Kaevandamise/ karjääri sulgemisel on eelistatud selline kaevandatud ala korrastamise viis, mis tagab kaevandatud ala edasise toimimise rohevõrgustiku osana. **Kohustuslik on teha eksperthinnang rohevõrgustiku sidususe tagamiseks**.
- Märjamaa alevis tuleb läbi edaspidiste planeeringute koostamisel ja projekteerimistingimuste väljastamisel tagada ühendus erinevate rohealade vahel ja juurdepääs avalikele haljasaladele, sh puhkealadele.
- Veekogude kallaste hooldamisel ja kasutamisel tuleb tagada vee ääres pesitsevate linnu- ja loomaliikide liikumine piki kaldaid. Elustiku seisukohalt on oluline veekogude kallaste, mis võivad olla pesitsus/varjepaigaks paljudele liikidele, säilitamine looduslähedasena. Kindlasti ei tohi veekogu kallastele rajada ainult kõvakatendiga ulatuslikke platse ja teid puhkerajatiste rajamise eesmärgil.

- Soovitav on looduslikku mitmekesisust suurendavate/täiendavate ja olemasolevat maastikumustrit toetavate põlluservade, kraavide, tee- ja metsaservade ning väikesepinnaliste biotoopide (kivikuhjad ja metsatukad põldude vahel) säilimine.
- Rohevõrgustiku aladel tuleb eelistada kergliiklust ja siduda jalgratta- ja jalgteed võimaluse korral rohekoridoridega.
- Väga suure külastatavusega rohevõrgustiku aladel paiknevate puhkealade kasutamine tuleb korraldada nii, et looduslik keskkond ei saaks ohustatud (tuleb piirata/suunata autode liikumist, korraldada parkimine, prügimajandus, rajada telkimis-/puhke-/lõkkekohad, käimlad jms. Puutumatus looduses suunata liikumist õppe- ja matkaradade rajamisega.

Tingimused tugialadel:

- Rohevõrgustiku tugialadel tuleb vältida elupaikade seisundi halvenemist, liikide häirimist ning tegevust, mis ohustab piirkonna ökoloogilist tasakaalu.
- **Tugialale ehitamisel on elamu ehitamiseks mõeldud minimaalne maaüksuse suurus, millele antakse ehitusõigus – 1,5 ha. Samuti on lubatud elamu ehitamine ajaloolisele talukohale.**

Tingimused rohekoridorides:

- Uusi ehitisi võib planeerida, projekteerida ja rajada põhimõttel, et see ei lõikaks läbi rohekoridore.
- **Rohekoridori alale ehitamisel on elamu ehitamiseks mõeldud minimaalne maaüksuse suurus, millele antakse ehitusõigus – 1,5 ha.**
- Rohekoridori alal ei ole lubatud rajada metsloomade liikumist takistavaid piirdeaedu. Piirdeaed on lubatud rajada üksnes ümber eluasemekoha õueala või tootmiskompleksi hooviala. Erandiks on madalad kiviaiad, mille rajamine on rohekoridoris lubatud. Samuti on tarastamine lubatud tulenevalt maade põllumajanduslikust kasutusest (nt karjamaad, metsaistandike kaitse jne). Piirdeaedade rajamisel tuleb tagada minimaalselt 100 m laiune vaba läbipääsuga liikumiskoridori säilimine rohekoridoris, põllumajandusmajanduslikust kasutusest lähtudes tuleb tagada minimaalselt 50 m laiune vaba läbipääs. Piirdeaedade vahelise vaba läbipääsu laiust võib vähendada konkreetsest asukohast ja juhtumist lähtuvalt vallavalitsuse kaalutlusotsusena.
- Vallavalitsus võib nõuda piirdeaedade rajamisel rohevõrgustiku sidususe säilimise alase eksperthinnangu koostamist.
- **Uute elamute planeerimisel ja projekteerimisel rohekoridoris on eluaseme õuealade minimaalne omavaheline kaugus 100 m.**

Tingimused konfliktide vähendamiseks

Kõige olulisemateks rohevõrgustiku toimimist takistavateks teguriteks on suuremad maanteed, eelkõige Tallinn-Pärnu-Ikla põhimaantee.

Joonisel on tähistatud eeldatavad perspektiivsed suuruluki läbipääsude (ulukiläbipääsude/suurulukitunnelite) asukohad ja suudmealad (joonisel

tähistatud kui „suuruluki läbipääsu suudmeala piiranguvöönd“). Asukohad tuginevad Transpordiameti esitatud informatsioonil.

Suuruluki läbipääsu suudmeala piiranguvööndiks on määratud 500 meetrit arvestades suuruluki läbipääsu keskpunktist.

Märjamaa valla üldplaneeringu koostamise hetkel puudub suurulukite läbipääsude kaitsevööndeid reguleeriv õigusakt. Käesolevas üldplaneeringus seatud suuruluki läbipääsu suudmealale määratavad tingimused on üldised suunised kaitsevööndis lubatavate tegevuste korraldamiseks ning toimivate piirangute seadmiseks kuni vastava õigusakti loomiseni. Juhul, kui hakkab kehtima vastav õigusakt, tuleb lähtuda seal sätestatud tingimustest.

Suuruluki läbipääsu suudmeala piiranguvööndis on järgmised tingimused:

- Keelatud on jahipidamine.
- Keelatud on teede, hoonete, aedade, piirete jms objektide rajamine, mis takistavad loomade ligipääsu suuruluki läbipääsule.
- Piiranguvööndisse ulatuvas maardlas on osapoolte kooskõlastusel erandjuhul võimalik kaevandamist lubada juhul, kui karjäär ammendatakse ja korrastatakse rohevõrgustikuna toimivaks metsamaaks enne ökodukti valmimist. Lubatud ei ole karjääri taastamine veekoguna vm suurulukite liikumist takistava lahendusena.
- Piiranguvööndites ei ole lubatud muuta olemasolevat maakasutust, sh muuta maakasutuse sihtotstarvet.
- Piiranguvööndis tuleb säilitada puistu jätkuv sidusus ulukiläbipääsu rajatiste ja ümbritsevate kasvava metsaga alade vahel.
- Suuruluki läbipääsu piiranguvööndis ei ole üldplaneeringu kehtestamise ajal seni hoonestamata katastriüksustel uute ehitiste (v.a õhuliinid, maakaabelliinid, maa-alused trassid) püstitamine lubatud. Lubatud on ehitiste püstitamine olemasolevate hoonestusaladega seotult nii, et olemasolevad ja kavandatavad ehitised moodustavad kompaktse terviku.
- Suuruluki läbipääsu toimivuse ja rohevõrgustiku sidususe tagamiseks tuleb ulukiläbipääsu piiranguvööndis maaomanikel metsa majandades ja/või metsamajandamiskava koostades arvestada, et suuruluki läbipääsu suudmeala piirkonna metsad toimivad suuruluki läbipääsu juurdepääsualana. Sellest tulenevalt tuleb metsa majandada viisil, mis tagab rohevõrgustiku puistu sidususe ja toetab loomade ulukiläbipääsu suudmeni jõudmist. **Metsateatis ulukiläbipääsu piiranguvööndis tuleb kooskõlastada ulukiläbipääsu omanikuga**.
- Maavarade kaevandamist suuruluki läbipääsu piiranguvööndis vältida. Maavara geoloogiline uuringuluba ja kaevandamisluba tuleb kooskõlastada ulukiläbipääsu omanikuga.

Piirangute seadmise eesmärgiks on tagada kehtiva Rapla maakonnaplaneeringut täpsustava teemaplaneeringu „Põhimaantee nr 4 (E67) Tallinn – Pärnu – Ikla (Via Baltica) trassi asukoha täpsustamine km 44,0 – 92,0“ (kehtestatud Rapla maavanema 23.05.2016 korraldusega nr 1-

1/16/348) elluviimisel rohevõrgustiku sidusus ja ulukiuuringute alusel kavandatavate ulukirajatiste toimivus sõltumata suudmeala maa omandivormist. Suurulukite läbipääsude toimimiseks on oluline, et läbipääsu alal ja ühendusteedel ümbritsevate elupaikadega oleks tagatud loomadele soodne ja turvaline keskkond. Suurulukite läbipääsu kaitsevööndi ruumikujule ja selle tingimustele võib rakendada erandeid tingimusel, et on koostatud ulukieksperdi analüüs, mis näitab veenvalt, et kavandatav tegevus ei mõjuta negatiivselt uluki läbipääsu ja kaitsevööndi toimimist ning rohevõrgustiku sidusus on kavandatava tegevuse puhul jätkuvalt tagatud, vajadusel määratledes vastavaid leevendusmeetmeid. Erandid tuleb kooskõlastada ulukiläbipääsu omanikuga.

Suurulukite läbipääsude asukohad täpsustuvad maantee eelprojektide koostamise käigus.

Uute teeprojektide koostamise ette valmistamisel või projekteerimise algfaasis tuleb läbi viia piirkonna elustiku uuringud (nt ulukiuuring, kahepaiksete uuring) ning töötada välja võimalikud loomade läbipääsud.

3.25 Müranormide rakendamine

Vastavalt atmosfääriõhu kaitse seadusele tuleb planeeringute koostamisel tagada, et planeeringu elluviimisel ei ületataks piirkonna jaoks kehtestatud müra normtaset. Müra normtasemete arvsuurused on kehtestatud Keskkonnaministri määrusega14 ning need sõltuvad ala mürakategooriast, mis määratakse vastavalt üldplaneeringu juhotstarbele.

Atmosfääriõhu kaitse seaduses toodud maa-alade jaotus mürakategooriatesse erineb mõnevõrra Märjamaa valla üldplaneeringus kasutatud juhtotstarvete nimekirjast. Seetõttu tegi KSH ekspert ettepaneku lähtuda müranormidele vastavuse kaalumisel alljärgnevast vastavustabelist (Tabel 2). Tabeli koostamisel on silmas peetud ala eeldatavat iseloomu ja mürahäiringute vältimise vajalikkuse astet vastaval alal.

Tabel 2. Soovituslik maakasutuse juhtotstarvete vastavus mürakategooriatele.

ÜP järgne juhtotstarve	**Müra kategooria**
Segahoonestusega ala (S)	III kategooria – keskuse maa-ala
Üldkasutatav ala (A)	IV kategooria – ühiskondlike hoonete maa-alad
Elamuala (E)	II kategooria – elamumaa-alad
Puhkeala hoonete ehitamise õigusega (P1)	II kategooria – rohealad
Puhkeala hoonete ehitamise õiguseta (P2)	II kategooria – rohealad
Haljasala- ja parkmetsa ala (HP)	II kategooria – rohealad
Kaitsehaljastuse ala (HK)	(Rohealade) müranorme ei rakendata. Üleminekuala/puhverala, mille üks eesmärkidest on mürataseme vähendamine.
Kalmistu ala (K)	II kategooria – rohealad
Äri-, kaubandus- ja teenindusettevõtte ala (Ä)	V kategooria – tootmise maa-alad
Mäetööstuse ala (T1)	V kategooria – tootmise maa-alad

[14] Keskkonnaministri määrus 16.12.2016 nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja müratasemete mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ (RT I, 27.05.2020, 2)

ÜP järgne juhtotstarve	Müra kategooria
Äri- ja väiketootmise ala (T2)	V kategooria – tootmise maa-alad
Olulise keskkonnamõjuga tootmise ala (T3)	V kategooria – tootmise maa-alad
Jäätmekäitluse ja tehnoehitiste ala (O)	V kategooria – tootmise maa-alad
Transpordiala (L)	VI kategooria – liikluse maa-alad
Riigikaitse ala (R1)	Müranorme ei rakendata.
Päästeteenistuse ja korrakaitse asutuse ala (R2)	Müranorme ei rakendata.
Maatulundusala	Maatulundusaladel paiknevaid õuealasid15 käsitleda II kategooria alana ehk elamu maa-alana. Aladel, kus püsiv asutus või otsene avalik kasutus puudub, müranorme ei rakendata.

3.26 Kliimamuutustega arvestamine

Üldplaneeringu koostamisel ja selle KSH läbi viimisel on arvestatud kliimamuutustega, nende leevendamise ning nendega kohanemise vajadusega. Sellesse panustatakse üldplaneeringus eelkõige läbi säästva maakasutuse, s.h rohevõrgustiku ja asulate rohealade kaitse ning väärtusliku põllumajandusmaa kaitse.

Kliimamuutuste leevendamiseks ja kliimamuutustega kohanemiseks on Märjamaa vallas koostatud energia- ja kliimakava16. Energia- ja kliimakava kohaselt on üheks peamiseks kliimamuutustega kohanemise abinõuks sellega arvestav ruumiplaneerimine. Märjamaa valla energia- ja kliimakava näeb ette üldplaneeringu koostamisel määratleda süsiniku sidumise alad.

Peamisteks süsiniku sidumise aladeks saab lugeda Märjamaa valla looduslikke ja looduslähedasi maastikke – metsad, märgalad, pool-looduslikud kooslused, püsirohumaad. Need alad on üldplaneeringuga suures osas arvatud rohevõrgustiku ja/või väärtusliku põllumajandusmaa koosseisu. Senise maakasutuse säilitamisega neil aladel säilitatakse ka alade pakutavaid ökosüsteemi teenuseid, s.h kliimaregulatsiooni funktsiooni.

3.27 Riskiallikad

Üldplaneeringuga ei kavandata uusi ohtlikke või suurõnnetuse ohuga ettevõtteid/objekte. Uue ohtliku või suurõnnetuse ohuga käitise planeerimisel tootmisaladele tuleb lähtuda kemikaaliseaduses ja selle rakendusaktides sätestatud nõuetest. Ohtlikes ettevõtetes on õnnetuse

[15] Olemasolevate õuealade määratlemisel saab aluseks võtta Eesti Põhikaardi järgsed õuealade piirid

[16] Consultare OÜ, Nomine Consult OÜ, 2023. Märjamaa valla energia- ja kliimakava. Eelnõu

ärahoidmiseks ning piiramiseks võetud tarvitusele erinevad abinõud, s.h riskianalüüsi ja hädaolukorra lahendamise plaani koostamine. Siiski ei saa neis täielikult välistada õnnetuse toimumise võimalust. Õnnetus sellises ettevõttes võib ohtlike kemikaalide olemasolu tõttu kaasa tuua tagajärgi ka väljaspool ettevõtte territooriumi.

Märjamaa vallas 2024 märtsi seisuga kolm ohtlikku ettevõtet: Olerex AS Enge teenindusjaam-tankla Jädivere külas (ohuala raadius on 426 m), Alexela AS Ankiter-kuivati Laukna külas (ohuala raadius on 427 m) ja Alexela AS Sipa Masinaühistu TÜH Sipa külas (ohuala raadius on 427 m).

Ohtlike ettevõtete ohualadesse ei ole üldplaneeringuga planeeritud uusi teenuste toimimiselt olulisi objekte (nt päästevõimekusega seotud asutusi) või kõrgendatud tundlikkusega objekte (nt koolid ja lasteaiad). Olemasolevate objektidega on eeldatavalt juba arvestatud/arvestatakse ettevõtete riskianalüüsides ja hädaolukorraks valmisoleku plaanides.

Planeeritavate või olemasolevates tanklates gaasimahutite kasutusele võtmisel kaaluda tekkivate ohualade vähendamiseks mahutite maa alla paigutamist, kuna pikemas perspektiivis võib tekkida vajadus olemasolevaid planeeringuid täiendada uute objektidega, mis võib aga osutuda raskendatuks seonduvalt suurte ohualadega.

Via Baltica äärde kavandab üldplaneering logistika ja ärikeskkonna arendamist, kuna see piirkond on määratud perspektiivikaks trassiäärseks tootmiseks ja äritegevuseks. Koostatavate detailplaneeringute ja projektide puhul tuleb tagada vastavus kehtivatele ohutusnõuetele ning seadusandlusele (sh juhinduda Päästeameti juhenditest ning asjakohasest seadusandlusest, tagamaks piirkonna ohutu ja tõhusa arengu).

3.28 Maakonnaplaneeringu täpsustamise ettepanekud

Üldplaneeringuga on täpsustatud matkaradade paiknemist võrreldes Rapla maakonnaplaneeringuga. Haimre matkarada (Kasti ring), mis oli algupäraselt kaalumisel maakonnaplaneeringus, on otsustatud käesolevast üldplaneeringust välja jätta, kuna see pole enam aktuaalne. Selle otsuse põhjenduseks on asjaolu, et matkarada ei vasta enam piirkonna arenguvajadustele ja on kaotanud oma olulisuse vastavalt muutunud tingimustele ja kasutajate vajadustele.

Märjamaa valla üldplaneering teeb ettepaneku maakonnaplaneeringu täpsustamiseks väärtuslike maastike piiride osas. Väärtuslike maastike piirid. Valla tasandil väärtuslike maastike piire saab täpsemalt määratleda võrreldes maakonna tasandiga. See lähenemine võimaldab Märjamaa vallal paremini kohandada väärtuslike maastike piire vastavalt kohalikule eripärale ja kogukonna vajadustele.

Samuti on käesoleva üldplaneeringuga maakonna tasandil konstrueeritud rohevõrgustiku piire ja selle kaitse- ja kasutustingimusi täpsustatud.