Töö nr 508

Raplamaa, Märjamaa alev

MÄNNIKU TN 2 JA PÄRNU MNT 13A KINNISTUTE DETAILPLANEERING



PLANEERINGU KOOSTAMISE KORRALDAJA:	Märjamaa Vallavalitsus, registrikood 77000447 Tehnika 11 78304 Märjamaa alev Raplamaa
HUVITATUD ISIK:	Vangelis Vara OÜ, registrikood 10889428 Sihi tn 89, 11621, Tallinn Olev Rei, e-mail olev.rei@mail.ee
PLANEERIJA:	Optimal Projekt OÜ, registrikood 11213515 MTR reg. nr EEP000601 Keemia tn 4, 10616 Tallinn
ARHITEKT JA SELETUSKIRJA KOOSTAJA:	Ive Punger
PROJEKTIJUHT:	Ege Netse ege@opt.ee

Tallinn 2026

KÖITE SISUKORD

I SELETUSKIRI

1. ÜLDANDMED 3
2. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED 3
3. VASTAVUS MÄRJAMAA ALEVI ÜLDPLANEERINGULE 4
4. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK 6
5. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS 7
5.1. Planeeringuala asukoht 7
5.2. Maakasutus 7
5.3. Planeeringualaga külgnevad katastriüksused 8
5.4. Tehnovarustus 8
5.5. Haljastus 8
5.6. Liikluskorraldus 8
5.7. Kehtivad kitsendused ja piirangud 8
6. PLANEERITAVA MAA-ALA KONTAKTVÖÖNDI ANALÜÜS 8
7. PLANEERINGUGA KAVANDATAV 8
7.1. Planeeringulahendus 8
7.2. Ehitusõigus 9
7.3. Planeeringuala tehnilised näitajad 10
7.4. Arhitektuurinõuded 10
7.5. Piirded 11
7.6. Tänava maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus 11
7.7. Keskkonnakaitse 11
7.8. Haljastus ja heakord 12
7.9. Jäätmete käitlemine 12
7.10. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused 12
7.11. Tuleohutusnõuded 12
8. TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS 12
8.1 VEEVARUSTUS- JA KANALISATSIOON 12
8.2 Vertikaalplaneerimine ja sademevee ärajuhtimine 13
8.3 Elektrivarustus 13
8.4 Sidevarustus 14
8.5 Soojavarustus 14
9. DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISEGA KAASNEVAD MÕJUD 14
10. PLANEERINGU ELLUVIIMISE KAVA 15

II JOONISED

AS-01	Asukohaskeem	M 1:~
AS-02	Kontaktvööndi analüüs	M 1:~
AS-03	Tugiplaan	M 1:1000
AS-04	Põhijoonis	M 1:1000
AS-05	Tehnovõrkude koondplaan	M 1:1000

III LISAD

I SELETUSKIRI

1. ÜLDANDMED

Planeeritav ala asub Raplamaal, Märjamaa alevis, Männiku tn 2 ja Pärnu mnt 13a kinnistutel Planeeringualale on juurdepääs Männiku ja Nõmme tänavalt. Planeeritava ala kohta ei ole varem detailplaneeringut koostatud.

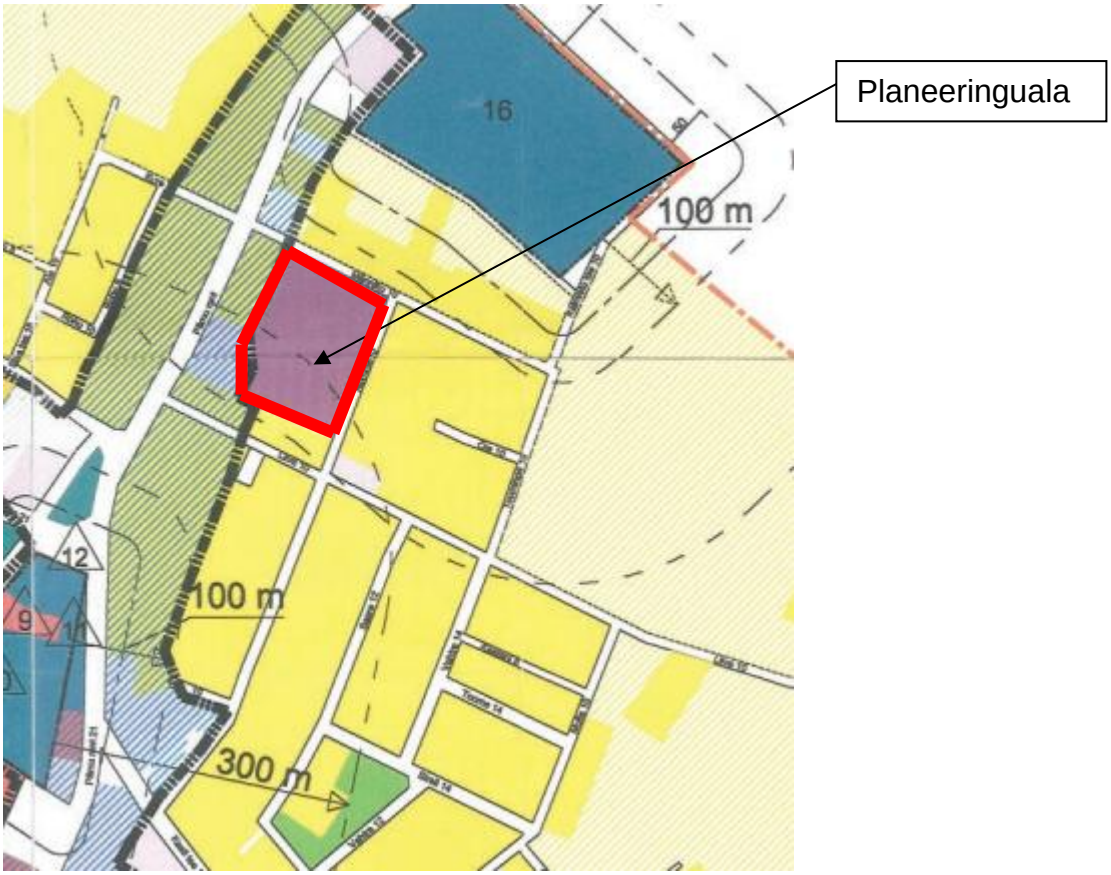
2. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

- Planeerimisseadus;
- Ehitusseadustik;
- Eesti standard EVS 843:2016 „Linnatänavad";
- Eesti standard EVS 812-6:2012+A1:2013 „Ehitise tuleohutus";
- Eesti standard EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine";
- Eesti standardile EVS 840:2023 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes";
- Eesti standardis EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest";
- Eesti standardile EVS 840:2023 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes";
- Eesti standard EVS 812-6:2012+A1:2013 „Ehitise tuleohutus";
- siseministri 30. märts 2017. a määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded";
- siseministri 18. veebruar 2021. a määrus nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord";
- ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 11.12.2018 määrusega nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded";
- „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded" (vastu võetud riigihalduse ministri 17.10.2019 määrusega nr 50)
- naaberaladel kehtestatud ja koostamisel olevad detailplaneeringud;
- muud õigusaktid, standardid ja projekteerimisnorm;
- Märjamaa alevi üldplaneering (kehtestatud 19.12.2000);
- Märjamaa valla üldplaneering (kehtestatud 20.06.2000);
- Märjamaa valla üldplaneering (algatatud 10.12.2018. a., otsus nr 12)
- Märjamaa Volikogu 15. august 2023 otsus nr 133 „Märjamaa alevis asuva Männiku tn 2 ja Pärnu mnt 13a kinnistute detailplaneeringu algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine".

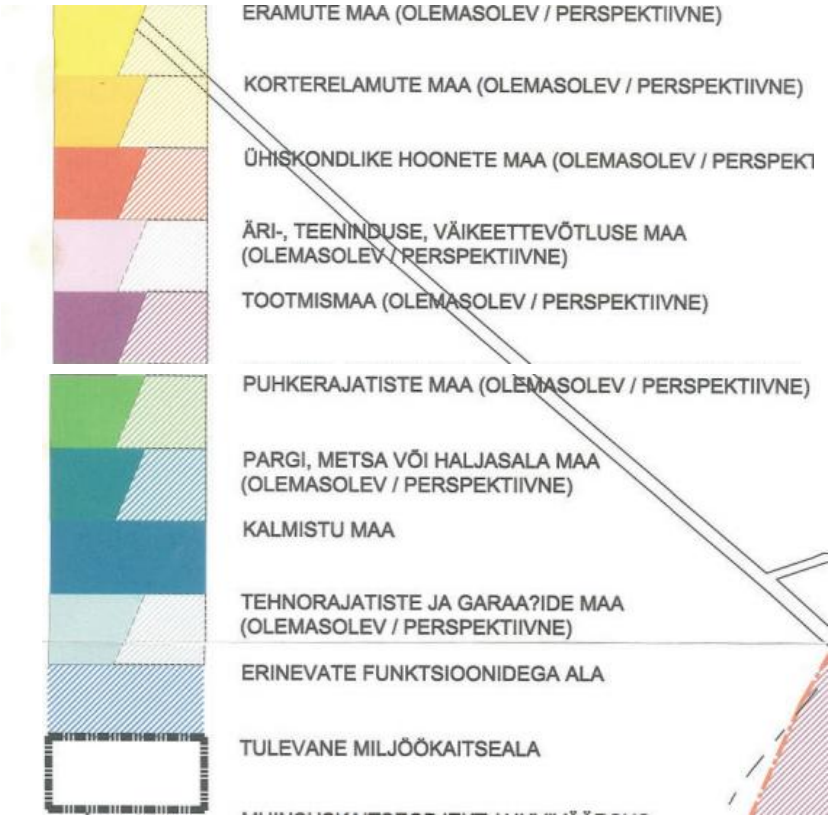
Detailplaneeringu koostamisel tehtud uuringud:

- topo-geodeetiline alusplaan, OÜ AderGeo, töö nr M02923, 20.09.2023. a.
- Raplamaa, Märjamaa alev Männiku tn 2 ja Pärnu mnt 13a kinnistute detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnang. Koostanud LEMMA OÜ, 25.07.2022.

3. VASTAVUS MÄRJAMAA ALEVI ÜLDPLANEERINGULE



Märjamaa alevi üldplaneeringu kaardi väljavõte



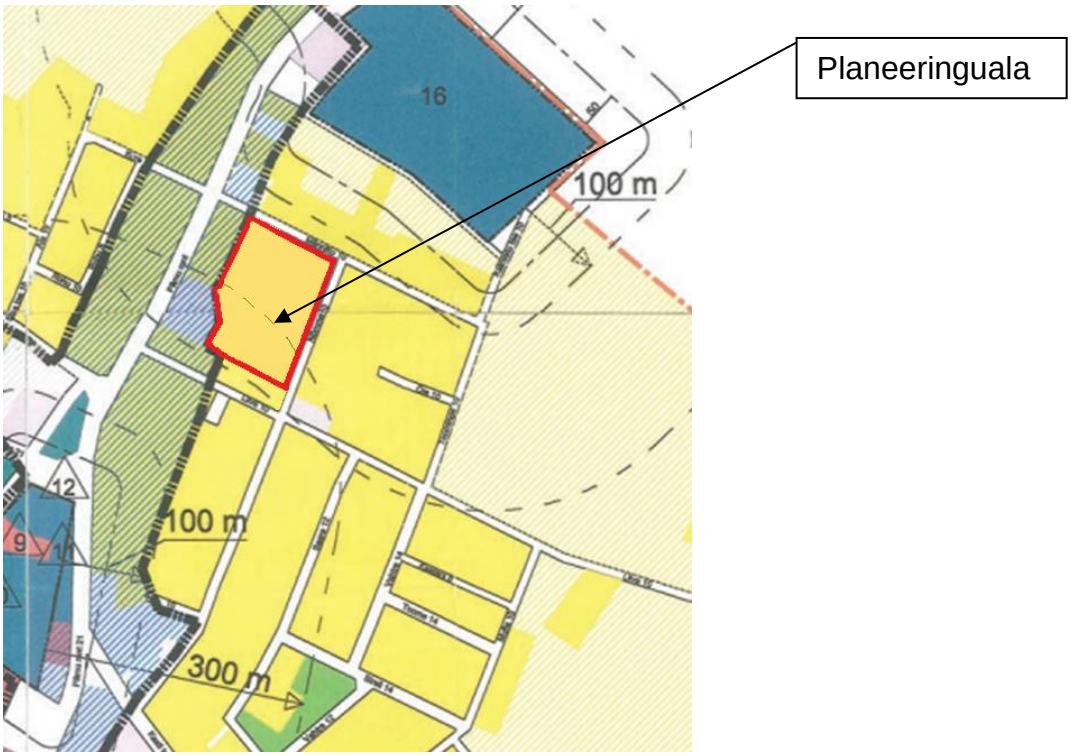
Käesoleva detailplaneeringuga tehakse ettepanek muuta kehtiva Märjamaa alevi üldplaneeringuga planeeringualale määratud tootmismaa maakasutuse juhtotstarve vastavaks koostamisel oleva Märjamaa valla üldplaneeringu lahendusele, mille kohaselt on alale kavandatud elamumaa maakasutuse juhtotstarve.

Planeeringuala paikneb Märjamaa alevi väljakujunenud linnalises asustusstruktuuris, kus on olemas vajalik tehniline taristu, välja kujunenud tänavavõrk ning avalike teenuste hea kättesaadavus. Planeeringuala piirneb valdavalt elamumaadega ning olemasolev tootmismaa kasutus ei ole piirkonna väljakujunenud maakasutusest lähtuvalt enam otstarbekas.

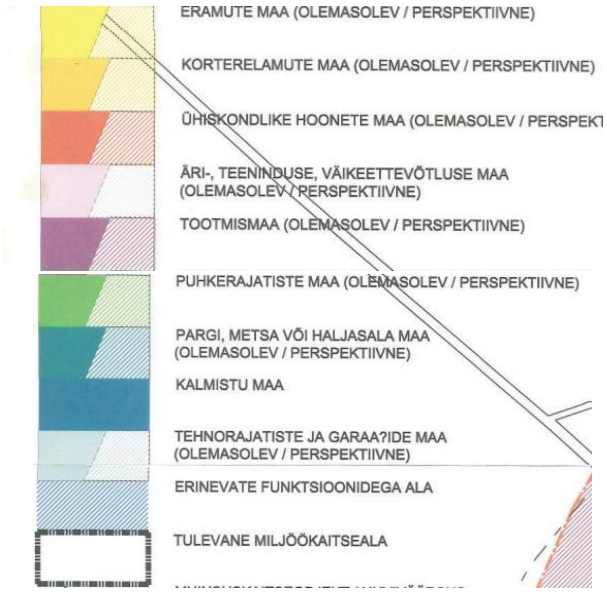
Planeeringulahendus lähtub põhimõttest suunata uus elamuehitus olemasolevasse asustatud piirkonda ning kasutada juba välja ehitatud tehnilist ja sotsiaalset taristut võimalikult efektiivselt. Selline lähenemine toetab asustusstruktuuri tihendamist, vähendab vajadust uute hoonestusalade kasutuselevõtuks ning on kooskõlas säästva ruumilise arengu põhimõtetega.

Planeeringuga kavandatakse lisaks üksikelamutele ka väiksemamahulisi korterelamuid, mis mitmekesistavad piirkonna elamufondi ning loovad erinevatele leibkondadele sobivaid elamisvõimalusi. Erineva suurusega korterite kavandamine toetab demograafilist mitmekesisust ning aitab kaasa Märjamaa alevi kui piirkondliku keskuse arengule.

Üldplaneeringu muudatus



Märjamaa alevi üldplaneeringu kaardi väljavõte



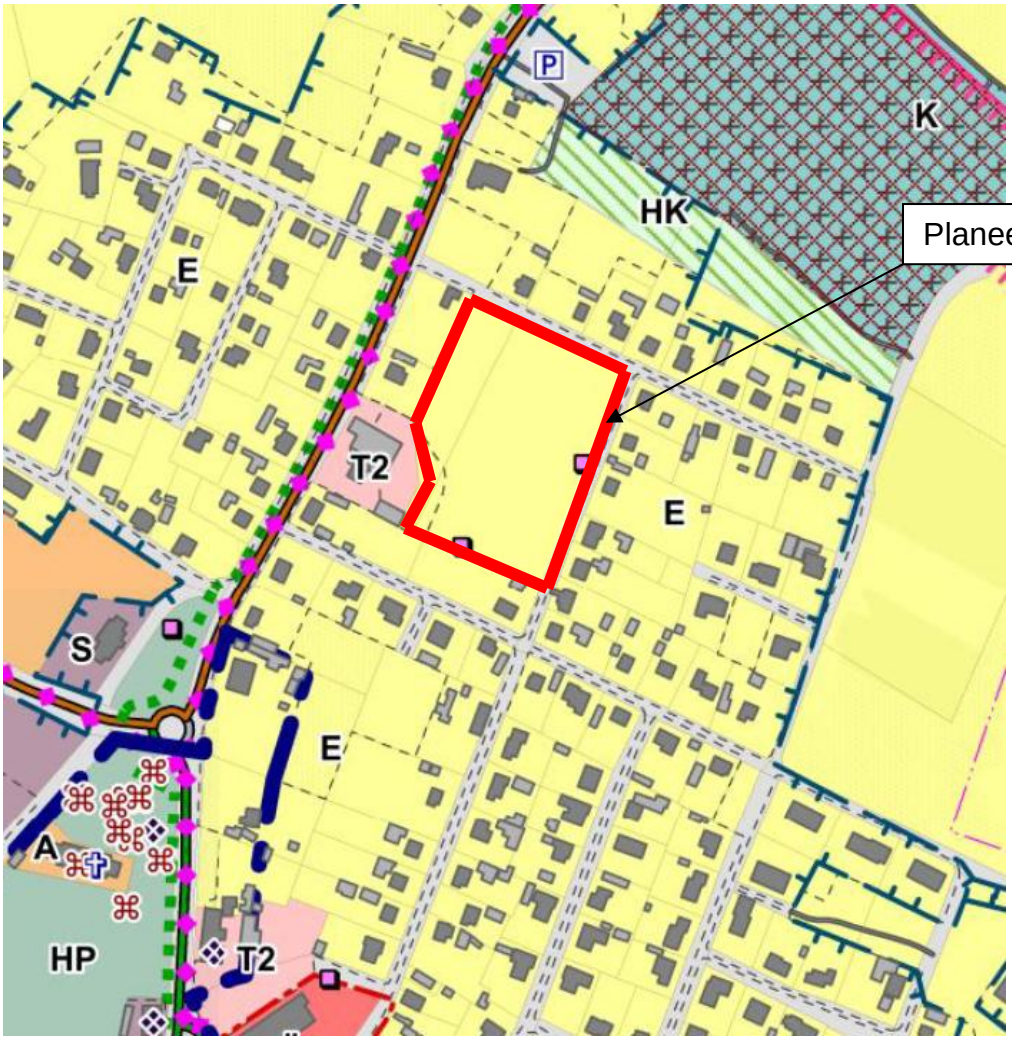
4. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK

Detailplaneeringu koostamise ülesanne on planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine; krundi hoonestusala määramine; krundi ehitusõiguse määramine; detailplaneeringu kohustuslike hoonete ja rajatiste toimimiseks vajalike ehitiste, sealhulgas tehnovõrkude ja -rajatiste ning avalikule teele juurdepääsuteede võimaliku asukoha määramine; ehitise ehituslike tingimuste määramine; ehitise arhitektuuriliste ja kujunduslike tingimuste määramine; liikluskorralduse põhimõtete määramine; haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine; kuja määramine; kuritegevuse riski vähendavate tingimuste määramine; müra-, vibratsiooni-, saasteriski- ja insolatsioonitingimusi ning muid keskkonnatingimusi tagavate nõuete seadmine; servituutide seadmise ja olemasoleva või kavandatava tee avalikult kasutatavaks teeks määramise vajaduse märkimine; eraõigusliku isiku kinnisasjal asuva olemasoleva või kavandatava puhkeala avalikult kasutatavaks alaks määramise vajaduse märkimine; muud planeerimisseaduse § 126 lõikes 1 nimetatud ülesannetega seonduvad ülesanded.

Detailplaneeringu koostamise vajadus tuleneb eesmärgist muuta kinnistutel olev maakasutuse sihtotstarve tootmismaast elamumaaks, jaotada vastav maa-ala kruntideks ning määrata ehitusõigus elamute, korterelamute ja abihoonete ehitamiseks. Lisaks planeeritakse rekreatsiooniala üldmaa krunt ning liiklusmaa krunt ligipääsu tagamiseks ja kvartalisisese tee pikenduse rajamine (ühendus Männiku ja Nõmme tänavaga).

Eesmärgiks on olemasolevate hoonete vahelisele alale sobiva elukeskkonna loomine. Planeeringualale kavandatakse ruumiliselt terviklik lahendus
Krundi asukohast lähtuvalt määratakse hoonete arhitektuurilised ja kujunduslikud ning ehituslikud tingimused, mis kujundavad ruumilise terviklahenduse. Samuti määratakse hoonestusalad, tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad, liikluskorralduse põhimõtted ning haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted.
Planeeringulahenduse koostamisel on arvestatud maaomanike soovidega, naaberaladel kehtestatud ja menetluses olevate detailplaneeringutega ning lähiümbruses paikneva ning planeeritud hoonestusega.

Koostatava Märjamaa alevi üldplaneeringu kaardi väljavõte. Algatatud 10.12.2018. a.



E	Elamuala
A	Üldkasutatav ala
S	Segahoonestusega ala
Ä	Äri-, kaubandus- ja teenindusettevõtte ala
T1	Mäetööstuse ala
T2	Äri- ja väiketootmise ala
HK	Kaitsehaljastuse ala
K	Kalmistu ala
	Alajaam (Maa-amet, ETAK 10.11.2020)

5. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

5.1. Planeeringuala asukoht

Planeeritav ala asub Märjamaa alevis, alevi kirdeosas.
Juurdepääs on lahendatud 29 Märjamaa-Koluvere teelt, Männiku ja Nõmme tänavate kaudu.
Kinnistu on hoonestamata.

5.2. Maakasutus

Männiku tn 2 (Maa- Ruumiameti andmetel 08.07.2026)

- katastriüksuse tunnus: 50501:002:1110;
- maakasutuse sihtotstarve: tootmismaa 100%;
- kinnistu pindala: 13 270 m².

Pärnu mnt 13a
- katastriüksuse tunnus: 50501:002:1120;
- maakasutuse sihtotstarve: tootmismaa 100%;
- kinnistu pindala: 4 131 m².

Planeeringuala kinnistute hoonestus on lammutatud.

5.3. Planeeringualaga külgnevad katastriüksused

Aadress	Pindala	Katastritunnus	Sihtotstarve
Männiku tänav	3167 m²	50401:001:0644	Transpordimaa 100%
Nõmme tänav L2	1823 m²	50501:002:0022	Transpordimaa 100%
Pärnu mnt 13b	75 m²	50501:002:1040	Tootmismaa 100%
Liiva tn 5	2718 m²	50501:002:0030	Elamumaa 100%
Pärnu mnt 15	2528 m²	50501:002:0590	Elamumaa 100%
Pärnu mnt 13	3720 m²	50501:002:0010	Ärimaa 100%
Pärnu mnt 11	1435 m²	50501:002:0760	Elamumaa 100%
Pärnu mnt 9	2107 m²	50501:002:0890	Elamumaa 100%

5.4. Tehnovarustus
Planeeringualal paikneb Valda (Märjamaa) elektri alajaam. Männiku ja Nõmme tänaval paikneb veetorustik, elektri- ja sideliinid.

5.5. Haljastus
Kinnistul kasvavad üksikud kõrgekasvulised puud.

5.6. Liikluskorraldus
Juurdepääs planeeringualale on 29 Märjamaa-Koluvere tee (Pärnu mnt) kaudu.

5.7. Kehtivad kitsendused ja piirangud
- olemasolevale sidekaabelliinile 2 m laiuse kaitsevööndi ulatuses;
- olemasolevale elektrikaablile 2 m laiuse kaitsevööndi ulatuses.

6. PLANEERITAVA MAA-ALA KONTAKTVÖÖNDI ANALÜÜS

Planeeritav ala jääb vastavalt Märjamaa alevi kehtivale üldplaneeringule tootmismaa alale. Koostatava üldplaneeringu kohaselt on määranud ala juhtotstarbeks elamumaa.
Planeeringuala paikneb tiheasustusalal piirnedes elamumaadega, mis on hoonestatud eramutega ja Pärnu mnt poolses osas ärimaaga.
Piirkonna hoonestus on arhitektuurselt mitmekesine. Enamus üksikelamuid on erineval ajal suures mahus ümberehitatud. Erineva arhitektuuriga üksikelamutel jäävad katusekalded 0 – 45°, katused on viil-, kelp- või lamekatused, 1 – 2-korruselised, millest suurem osa katusekorrused.
Domineerivaks viimistlusmaterjaliks on puit. Kasutatud on välisviimistluses veel krohvi ja looduslikku kivi.
Detailplaneeringu ala asub tehnovõrkudega varustatud piirkonnas. Kavandatava alaga piirneval Männiku ja Nõmme tänaval asuvad olemasolevad tehnovõrgud, millega kruntide vajaminev tehnovarustus ühendatakse.

7. PLANEERINGUGA KAVANDATAV

7.1. Planeeringulahendus
Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on kümne elamumaa, kahe transpordi- ja ühe üldmaa sihtotstarbega krundi planeerimine. Määrata ehitus- ja hoonestustingimused korterelamu ja ühe abihoone, eramu ja kahe abihoone ehitamiseks. Lahendada juurdepääs kinnistule, liikluskorraldus, tehnovõrkudega varustamine ja haljastus.

7.2. Ehitusõigus

Käesoleva planeeringu tulemusena määratakse elamumaa kruntidele ehitusõigus, hoone korruselisus ning ehitisealune pind. Määratakse hoonestamiseks lubatud ala, seadusest tulenevad kitsendused ja servituudid.

Krundi planeeritav ehitusõigus:

krunt pos 1

Krundi suurus	1318 m²
Maakasutuse sihtotstarve	EEk 100%
Hoonete arv	2
Ehitisealune pind	300 m²
Korruselisus	2k
Kõrgus	korterelamu 9 m/abihoone 4,5 m

Normikohane parkimiskohtade vajadus on lahendatud omal krundil.

krunt pos 2

Krundi suurus	1289 m²
Maakasutuse sihtotstarve	EEk 100%
Hoonete arv	2
Ehitisealune pind	300 m²
Korruselisus	2k
Kõrgus	korterelamu 9 m/abihoone 4,5 m

Normikohane parkimiskohtade vajadus on lahendatud omal krundil.

krunt pos 3

Krundi suurus	1287 m²
Maakasutuse sihtotstarve	EEk 100%
Hoonete arv	2
Ehitisealune pind	300 m²
Korruselisus	2k
Kõrgus	korterelamu 9 m/abihoone 4,5 m

Normikohane parkimiskohtade vajadus on lahendatud omal krundil.

krunt pos 4

Krundi suurus	1427 m²
Maakasutuse sihtotstarve	EEk 100%
Hoonete arv	2
Ehitisealune pind	300 m²
Korruselisus	2k
Kõrgus	korterelamu 9 m/abihoone 4,5 m

Normikohane parkimiskohtade vajadus on lahendatud omal krundil.

krunt pos 5

Krundi suurus	1273 m²
Maakasutuse sihtotstarve	EEk 100%
Hoonete arv	2
Ehitisealune pind	300 m²
Korruselisus	2k
Kõrgus	korterelamu 9 m/abihoone 4,5 m

Normikohane parkimiskohtade vajadus on lahendatud omal krundil.

krunt pos 6

Krundi suurus	1561 m²
Maakasutuse sihtotstarve	EEk 100%
Hoonete arv	2
Ehitisealune pind	300 m²
Korruselisus	2k
Kõrgus	korterelamu 9 m/ abihoone 4,5 m

Normikohane parkimiskohtade vajadus on lahendatud omal krundil.

krunt pos 7

Krundi suurus	1211 m²

Maakasutuse sihtotstarve	EE 100%
Hoonete arv	2
Ehitisealune pind	300 m²
Korruselisus	2k
Kõrgus	eramu 9 m/ abihoone 4,5 m

Normikohane parkimiskohtade vajadus on lahendatud omal krundil.

krunt pos 8

Krundi suurus	1227 m²
Maakasutuse sihtotstarve	EE100%
Hoonete arv	2
Ehitisealune pind	300 m²
Korruselisus	2k
Kõrgus	eramu 9 m/ abihoone 4,5 m

Normikohane parkimiskohtade vajadus on lahendatud omal krundil.

krunt pos 9

Krundi suurus	1200 m²
Maakasutuse sihtotstarve	EE100%
Hoonete arv	2
Ehitisealune pind	300 m²
Korruselisus	2k
Kõrgus	eramu 9 m/ abihoone 4,5 m

Normikohane parkimiskohtade vajadus on lahendatud omal krundil.

krunt pos 10

Krundi suurus	1200 m²
Maakasutuse sihtotstarve	EEk 100%
Hoonete arv	2
Ehitisealune pind	300 m²
Korruselisus	2k
Kõrgus	korterelamu 9 m/ abihoone 4,5 m

Normikohane parkimiskohtade vajadus on lahendatud omal krundil.

krunt pos 11

Krundi suurus	437 m²
Krundi kasutamise sihtotstarve	transpordimaa 100%

krunt pos 12

Krundi suurus	2346 m²
Krundi kasutamise sihtotstarve	transpordimaa 100%

krunt pos 13

Krundi suurus	1607 m²
Krundi kasutamise sihtotstarve	üldkasutatav maa 100%

7.3. Planeeringuala tehnilised näitajad

- planeeringuala suurus 17401 m²
- kruntide arv planeeringualal 13

elamumaa	75%	10	13011 m²
transpordimaa	16%	2	2783 m²
üldkasutatav maa	9%	1	1607 m²

7.4. Arhitektuurinõuded

- Krundi täisehitus protsent kuni 30%;
- hoonete suurim lubatud kõrgus on 9 m ja suurim lubatud korruste arv – 2 korrust;
- katusekalle 0º – 15°, katuse tüübiks tasapinnaline katus, ühepoolse kaldega katus, väiksemad katuseosad võivad olla madalamate kalletega;
- puidust lattaed, kinnistute vahel võib olla võrkpiire; võrkpiire hekiga kuni 1,5 m, kortermajade ühist hooviala mitte piirata.

Teisi nõudeid ehitusprojekti koostamiseks:

- hoonete projekteerimisel arvestada miinimumnõudeid (ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 11.12.2018 määruses nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded") ning aastal 2020 kehtima hakanud ligi nullenergia hoone projekteerimisnormidega;
- hoonete projekteerimisel arvestada vastavalt standardile EVS 842:2003 „Ehitise heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest" nõudeid;
- materjalide valikul tuleb tugineda standardis EVS 842:2003 toodud õhumüra isolatsiooni indeksile $R'_{tr,s,w}$ – arv, mille abil hinnatakse õhumüra isolatsiooni ruumi ja välisterritooriumi vahel (ehitiste välispiirde ja selle elementide heliisolatsiooni), kui müraallikaks on transport.

7.5. Piirded

Naaberkinnistute olemasolevaid piirdeid ei muudeta. Kinnistute vahel võib olla võrkpiire; võrkpiire hekiga kuni 1,5 m. Lattaiad rajada tänavapoolsesse ossa, lähtuda naaberkinnistute lahendusest lähtuvalt.
Piirete rajamine ei ole kohustuslik. Täpne lahendus antakse ehitusprojektiga.

7.6. Tänava maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Juurdepääs planeeringualale on Pärnu maanteelt, Männiku ja Liiva tänavate kaudu.
Sissesõit kinnistutele on planeeritud Männiku ja Nõmme tänavalt. Kvartalisisene tee on planeeritud juurdepääsuks ala keskel paiknevatele kruntidele.
Parkimine on lahendatud krundi siseselt vastavalt EVS 843:2016 „Linnatänavad" normidele, hoone kontseptsioonile ning reaalsele vajadusele. Transpordimaale on planeeritud elektriautodele ettenähtud parkimiskohad ja kruntidele jalgrataste paigutamise ala.
Tagada min 1 rattakoht korteri kohta.

Kontrollarvutuses on lähtutud linnakeskuse parkimisnormatiivist.

Tabel 2: Parkimiskohtade kontrollarvutus.

Pos nr	Korterite arv	Norm. arvutus	Normatiivne parkimiskohtade arv	Planeeringuga ettenähtud parkimiskohtade arv
1	10	kuus korterit: 1–2-toaline neli korterit: ≥3-toaline	6×0,9 = 5,4 4×1,1 = 4,4 kokku = 9,9	10
2	10	10 × 1	9,9	10
3	10	10 × 1	9,9	10
4	10	10 × 1	9,9	10
5	10	10 × 1	9,9	10
6	10	10 × 1	9,9	10
10	8	8 × 1	8	8
7	-	-	2	3
8	-	-	2	3
9	-	-	2	3
12	-	-	-	6
Kruntidel kokku:				83 autokohta

Parkimiskohtade täpne asukoht lahendatakse planeeritava hoone ehitusprojekti käigus. Jalgrataste hoiuruumi võib ette näha ka hoonesse.

7.7. Keskkonnakaitse

Käesolev detailplaneering ei käsitle keskkonnaohtlikke tegevusi ega vastavate objektide rajamist ning eeldatavaid keskkonnamõjusid ette näha pole.

Kavandatud tegevus ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muutusi, ei sea ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit, looduskaitsealuseid objekte ega vara. Kuna kavandatava tegevuse mõju suurus ja ruumiline ulatus ei ole ümbritsevale keskkonnale ohtlik ega ületa keskkonna vastupanu- ning taastumisvõimet, siis oluline keskkonnamõju puudub.
Maa-ameti kaardirakenduse ja Keskkonnaregistri kohaselt planeeringualal ja selle lähiümbruses ei paikne looduskaitsealuseid objekte, Natura 2000 võrgustiku alasid, hoiualasid.

7.8. Haljastus ja heakord

Kõrghaljastus kasvab osaliselt kinnistute põhja- ja lõunaosas.
Kõikidel kruntidel on haljastuse osakaal 40%.
Igale krundile on planeeritud istutada vähemalt kolm kõrgekasvulist puud.
Kruntide haljastuse täpne lahendus antakse ehitusprojektiga.
Vertikaalplaneerimine lahendatakse hoone ehitusprojekti staadiumis ja lahendusega tuleb tagada, et sademevesi ei valguks kõrval maaüksustele.

7.9. Jäätmete käitlemine

Jäätmekäitlus korraldada vastavalt Märjamaa valla jäätmekavale 15.10.2008 määrusele nr 39 „Märjamaa valla jäätmekava 2018 – 2023". Olmejäätmete kogumine toimub sorteeritult kinnistesse tühjendatavatesse konteineritesse. Prügikonteiner paigutatakse soovituslikult sõidutee lähedusse. Kogumismahutite asukohad määratakse konkreetse ehitusprojekti asendiplaanil. Prügikonteinerid peavad asuma naaberkrundist vähemalt 3 meetri kaugusel. Lähemale kui 3 m naaberkinnistu piirist paigutatud konteineri paigaldamiseks on tarvilik naabri kooskõlastus.

7.10. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Planeeritaval maa-alal arvestada vajalike meetmetega kuritegevuse ennetamiseks juhindudes dokumendist EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine". Planeeritaval alal on planeerimise ja strateegiate rakendamine võimalik teatud piires, rakendatavad võimalused on järgmised:

- nähtavus,
- juurdepääsuvõimalus,
- territoriaalsus,
- vastupidavus,
- valgustatus.

Käesolev planeering soovitab:

- kinnistu valgustada ja heakorrastada,
- tagada hea nähtavus,
- kasutada vastupidavaid materjale.

Ehitusprojekti staadiumis lahendatakse välise valgustuse ja piirdeaedade paiknemine.

7.11. Tuleohutusnõuded

Planeeringu tuleohutuse osa koostamisel on aluseks siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja 18.02.2021 määrus nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord".
Tulekustutusvee lahendus vastavalt standardile EVS 812-6:2012/AC:2016 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus".
Päästemeeskonnale peab olema tagatud päästetööde tegemiseks piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega. Planeeritavate hoonete tulepüsivusklass on määratud TP-1 ja TP-2. Tule levik ühelt ehitiselt teisele ei tohi ohustada inimeste turvalisust ega põhjustada olulist majanduslikku või ühiskondlikku kahju.

8. TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS

Tehnovõrkude lahenduse esmasel planeerimisel on arvestatud olemasolevat olukorda, planeerimislahendust ja sellest tulenevaid vajadusi ning tehnovõrkude valdajate või vastavat teenust osutavate ettevõtete poolt väljastatud tehniliste tingimustega. Tehnovõrkude vahelised kaugused täpsustuvad eriosade projektide koostamise käigus.

8.1 Veevarustus- ja kanalisatsioon

Ala veevärgi ja kanalisatsiooni planeeringu lahenduse aluseks on AS Matsalu Veevärk poolt 13.05.2025 väljastatud tehnilised tingimused nr M/275.
Veevarustuse- ja kanalisatsiooniga liitumine on planeeritud Männiku ja Nõmme tänavate olemasolevatest veetorustikest.
Kõikidele elamumaa kruntidele on planeeritud krundi piirile tänava maa-alale sõltumatud vee-liitumispunktid. Moodustatavate kruntide jaoks (kus nähakse ette VK-teenuse kasutamisvõimalus), projekteerida ja kinnistu piirile tänava maa-alale paigaldada liitumistorule

sulgarmatuur (maakraan või maasiiber) koos teleskoopse spindlipikenduse ja kapega (40t sõiduteekape; kape alune hülsstoru max pikkusega 50cm).
Esmased arvutuslikud veekogused on korterelamutel 70 m³/kuus ja üksikelamutel 36 m³/ kuus.

Tabel 3. Vee- ja reovee kogused kruntide lõikes

Krundi pos nr	Vee kogus (m^3/kuus)	Vee kogus max (m^3/d)	Olmereovee kogus (m^3/kuus)	Olmereovee max kogus (m^3/d)
1	100	3,4	100	3,4
2	100	3,4	100	3,4
3	100	3,4	100	3,4
4	100	3,4	100	3,4
5	100	3,4	100	3,4
6	100	3,4	100	3,4
7	12	4,0	12	4,0
8	12	4,0	12	4,0
9	12	4,0	12	4,0
10	100	3,4	100	3,4
Kokku	**736,0**	**39,8**	**736,0**	**39,8**

Olemasolevatel Männiku ja Nõmme tänavate kanalisatsioonikaevudel ei ole olemas moodustatavate kinnistuste jaoks toruühendusi. Uute liitumiste rajamisel antud kaevudesse, tuleb arvestada kaevude asendamisega töövõtja poolt ja kulul.
Kõikidele elamumaa kruntidele on planeeritud eraldi kanalisatsiooni liitumistorustik ja liitumispunkt. (D200/160 või 400/315).
Pos 3 ossa on planeeritud reovee väikepumpla heitvee suunamiseks Männiku tänava kanalisatsioonitorustikku.
Ühisveevärk ja -kanalisatsioon projekteeritakse ja ehitatakse välja vastavalt ühisveevärgi ja kanalisatsiooni seadusele ning kehtivatele normidele RIL 77-2013.
Täpne lahendus antakse järgnevas projekteerimisetapis.
Tulekustutusvesi on tagatud olemasolevatest hüdrantidest hüdrant nr 5 Pärnu mnt ja Männiku tänava nurgal ~ 50 m kaugusel ja hüdrant nr 17 Nõmme ja Männiku tänava nurgal detailplaneeringuala piiril.

8.2 Vertikaalplaneerimine ja sademevee ärajuhtimine

Peale elamu ehitamist krundi maapind tasandatakse ja krundisisene vertikaalplaneerimine lahendada hoone ehitusprojekti koosseisus. Vertikaalplaneerimisega tuleb tagada sademevee mitte kaldumine naaberkinnistutele. Hoonete suhtelise kõrguse ±0.00 määramisel lähtuda juurdesõidutee projekteerimisel valitud kõrgusmärkidest. Sademevee voolu hulga minimeerimiseks, soovitatav krundi sisesed parkimisalad rajada vett läbilaskvatest materjalidest – nagu kruus, killustik, nn murukivi. Tee projekteerimisel arvestada maapinna looduslike kalletega. Teekatte pind rajada kõrgemale ümbritsevast maapinnast. Vertikaalplaneerimine lahendada hoone ehitusprojekti staadiumis ja lahendusega tuleb tagada, et sademevesi ei valguks kõrval maaüksustele.
Sademeveest vabanemiseks kasutada looduslähedasi lahendusi (nt rohealasid, viibealasid, vihmapeenraid, imbkraave jm), mis võimaldavad sademeveest vabaneda eelkõige maastikukujundamise kaudu, vältides sademevee reostumist.

Arvestades rohealade suurt osakaalu krundi suuruses, so 40-50% ning kõvakatendite hajusust planeeritaval alal, on ette nähtud sademevee hajutamine, immutamine pinnasesse kruntide piirides. Lisaks immutamisele kasutada sademevett krundi haljastuse (puud, põõsad, helid, taimestiku kasvupeenrad, vms) tarbeks. Samuti on otstarbeks sademevett katustelt koguda, et seda kasutada kuivematel perioodidel krundi taimestiku kastmiseks.
Keelatud on sade-, drenaaźi- ja pinnavee ning kinnistu oma veekaevu(-de) vee juhtimine ühiskanalisatsiooni.

8.3 Elektrivarustus

Elektrivarustuse planeeringu lahendus aluseks on Elektrilevi OÜ poolt 23.04.2025 väljastatud tehnilised tingimused 494996.

Detailplaneeringu ala elektriliitumine on lahendatud olemasoleva alajaama Valda: (Märjamaa) ja Mööbli: (Märjamaa) baasil.
Pos 1, 3, 4, 5, 6 ja 7 mis jäävad planeeringuala sisse on liitumine planeeritud Valda alajaamast Nurme ja Männiku tänava poolses osas pos 2, 10, 9 ja 8 Mööbli alajaamast.
Alajaamast on ette nähtud uutele objektidele eraldi fiidrite ringtoiteliinidena 0,4 kV maakaabelliinid.
Kruntide piirile on planeeritud 0,4 kv liitumiskilbid mitme kohalistena ja on vabalt teenindatavad.
Elektrilevi OÜ tehnorajatistele on tagatud servituudialad.

8.4 Sidevarustus
Sidevarustus on lahendatud vastavalt Telia Eesti AS poolt väljastatud tehnilistele tingimustele nr 39570899,16.04.2025 a.
Detailplaneeringu ala liitumine sidekanalisatsiooniga on lahendatud Männiku tänaval paikneva olemasoleva sidekaevu S19 baasil.
Nõmme tänava poolses osas sidekaevu S18 baasil.
Igale krundile on planeeritud individuaalne sisend planeeritud põhitrassist. Sidekaevud on planeeritud krundi piirile sõidutee alast välja.
Tehniline lahendus antakse järgnevas projekteerimisetapis.

8.5 Soojavarustus
Planeeringualal ja selle vahetus läheduses puudub kaugküttevõrk. Lähimad kaugküttevõrguga liitumise võimalused paiknevad planeeringualast ligikaudu 1 km kaugusel: põhjasuunas Orgita küla kaugküttepiirkonnas ja lõunasuunas keskalevi kaugküttepiirkonnas.

Kaugkütte kasutuselevõtt eeldaks seega olemasoleva kaugküttevõrgu laiendamist ja ühendustorustiku rajamist planeeringualani. Arvestades kaugküttevõrgu kaugust ning planeeringuga kavandatud hoonestuse iseloomu ja eeldatavat soojusvajadust, ei ole kaugküttevõrguga liitumiseks vajaliku taristu rajamine käesoleva planeeringulahenduse koostamisel otstarbekas. Seetõttu on planeeringualale kavandatud lokaalne soojusvarustus.

Hoonete küttelahendus valitakse ehitusprojekti koostamisel, lähtudes hoonete energiatõhususe nõuetest, keskkonnahoiust ning tehnilis-majanduslikult sobivast lahendusest. Eelistada tuleb energiatõhusaid ja vähese keskkonnamõjuga küttesüsteeme.

Planeeritava ala soojavarustuse tagamiseks on lubatud igat liiki küttesüsteeme, nt elektrikütet, ahju- või kaminakütet, soojuspumpasid ja päikesekütet. Soovitatav on kasutada keskkonnasõbralikke lahendusi - maasoojuspump, õhk-vesi soojuspump, päikesepaneelid, jms.

Euroopa Parlamendi ja nõukogu direktiiv 2010/31/EL hoonete energiatõhususe kohta nõuab, et pärast 31.12.2020 peavad kõik uusehitised olema liginull energiahooned. Eesti on kehtestanud liginullenergia standardi nõuded määrusega „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded". Sellest tulenevalt on projekteerimisel soovitav kavandada ka alternatiivsete energiaallikate lahendusi.
Päikesepaneelide valikul tuleb kasutada paneele, millel peamine klaasikiht on peegeldust vähendava pinnatöötlusega.

Õhksoojuspumpade välisagregaate mitte paigutada hoone tee poolsele esifassaadile ja selle äärde (või tuleb tagada selle varjestamine), eraomandis olevale kõrval kinnistule lähemale kui 2 m, kõrval krundil olevatest terrassi- ja istumisaladest vähemalt 8 m kaugusele.
Arvestada planeeritavate hoonete tehniliste seadmete (soojuspumbad, kliimaseadmed, ventilatsioon jms) valikul ja paigutamisel naaberhoonete paiknemisega ning et tehniliste seadmete müra ei ületaks ümbruskonna elamualadel keskkonnaministri 16.12.2016. a määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja müritaseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid" lisa 1 normtasemeid.

Küttesüsteemi lahendus täpsustub ehitusprojekti koostamisel.

9. DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISEGA KAASNEVAD MÕJUD

Mõju sotsiaalsele keskkonnale
Detailplaneeringuga planeeritud üksikelamute ja korterelamute rajamisega kaasnev peamine positiivne sotsiaalne mõju väljendub uute kogukonnaelanike näol. Negatiivne mõju sotsiaalsele

keskkonnale võib avalduda eelkõige ehitusperioodil lähiümbruse elanikele, sest põhiliselt suurenenud müra- ja vibratsioonitaseme ning liiklussageduse näol. Tuginedes eeltoodule, võib eeldada, et pikaajaline negatiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale puudub.

Majanduslikud mõjud
Detailplaneeringu realiseerumisel avaldub positiivne majanduslik mõju uute kogukonnaliikmete lisandumise näol. Lisaks suureneb kohalike teenuseid ja tooteid kasutatavate isikute arv. Rajatavad korterelamud ja sõidutee tõstavad piirkonna kinnisvara keskmist väärtust. Planeeritava tegevusega negatiivne mõju majanduslikule keskkonnale puudub.

Kultuurilised mõjud
Planeeringualal ja vahetus läheduses puuduvad kultuurimälestised või nende kaitsevööndid, mistõttu ei ole alust eeldada, et ühepereelamute ja abihoonete rajamisel oleks otsene negatiivne kultuuriline mõju. Detailplaneeringuga on määratud antud piirkonda sobilikud arhitektuurilised tingimused hoonete rajamiseks. Tuginedes eeltoodule, võib eeldada, et negatiivne mõju kultuurilisele keskkonnale puudub.

Mõju looduskeskkonnale
Detailplaneeringu realiseerimisega kaasnevad mõjud ei ole ulatuslikud. Ala on endine tööstuspiirkond ja lähipiirkonnas on juba kujunenud hoonestatud ja inimtegevuse poolt mõjutatud keskkond. Planeeringulahendus näeb alale ette üksikelamute rajamise koos kuni kahe abihoonega ja korterelamute rajamise, koos kuni ühe abihoonega. Planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi nagu vee, pinnase või õhusaastatus, jäätmeteke, müra, vibratsioon, valgus, soojus, kiirgus ja lõhn. Kavandatud tegevus ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muutusi, ei sea ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit, looduskaitsealuseid objekte ega vara. Kuna kavandatava tegevuse mõju suurus ja ruumiline ulatus ei ole ümbritsevale keskkonnale ohtlik ega ületa keskkonna vastupanu- ning taastumisvõimet, siis oluline keskkonnamõju puudub. Oht inimeste tervisele ja keskkonnale ning õnnetuste esinemise võimalikkus on kavandatava tegevuse puhul minimaalne. Detailplaneeringu elluviimise järgselt täiendavate avariiolukordade tekkimist ette ei ole näha. Oht inimese tervisele avaldub hoonete rajamise ehitusprotsessis. Õnnetuste vältimiseks tuleb kinni pidada ehitusprojektis ning tööohutust määravates dokumentides esitatud nõuetest. Ehitusprotsessis tuleb kasutada vaid kvaliteetseid ehitusmaterjale ning ehitusmasinaid tuleb hooldada, et vältida võimalikku keskkonnareostust nt lekete näol. Töötajad peavad olema spetsiaalse hariduse ja teadmistega. Nii on võimalik vältida ka ohtu keskkonnale, mis võib tekkida, kui töötajad ei ole kompetentsed.

10. PLANEERINGU ELLUVIIMISE KAVA

- Planeeritava ala taristu, s.o tehnovõrkude, rajatiste ja teede tehniliste tingimuste väljastamine ja projekteerimine koos vajalike kaasnevate lisauuringute teostamisega huvitatud isiku kulul;
- seada vajalikud servituudid;
- nähtavust piiravad takistused (istandik, puu, põõsas või liiklusele ohtlik rajatis) kõrvaldada enne planeeringualale mistahes hoone ehitamise alustamise teatise esitamist;
- ehituslubade väljastamine Märjamaa Vallavalitsuse poolt taristu, s.o tehnovõrkude, rajatiste ja ehitamiseks;
- planeeritava ala taristu väljaehitamine, sh hoonete teenindamiseks vajalikud tehnovõrgud toimub huvitatud isiku kulul;
- rajatud tehnovõrkudele liitumislepingute sõlmimine ja vastavate kasutuslubade väljastamine;
- planeeringujärgse hoone projekteerimine, ehituslubade taotlemine ning ehitamine;
- hoonele kasutusloa taotlemine ja väljastamine.