



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

ALGATAMISE TAOTLUS

Detailplaneeringu koostaja:

ThinkTerra OÜ
Registrikood: 16734833

Planeerija/ projektijuht:

Evely Ehrpas
E-mail: evely@thinkterra.ee

Vastutav isik:

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

Detailplaneeringu koostamise korraldaja:

Märjamaa Vallavalitsus
Tehnika tn 11, Märjamaa alev,
78304 Raplamaa

Huvitatud isik:

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

SISUKORD

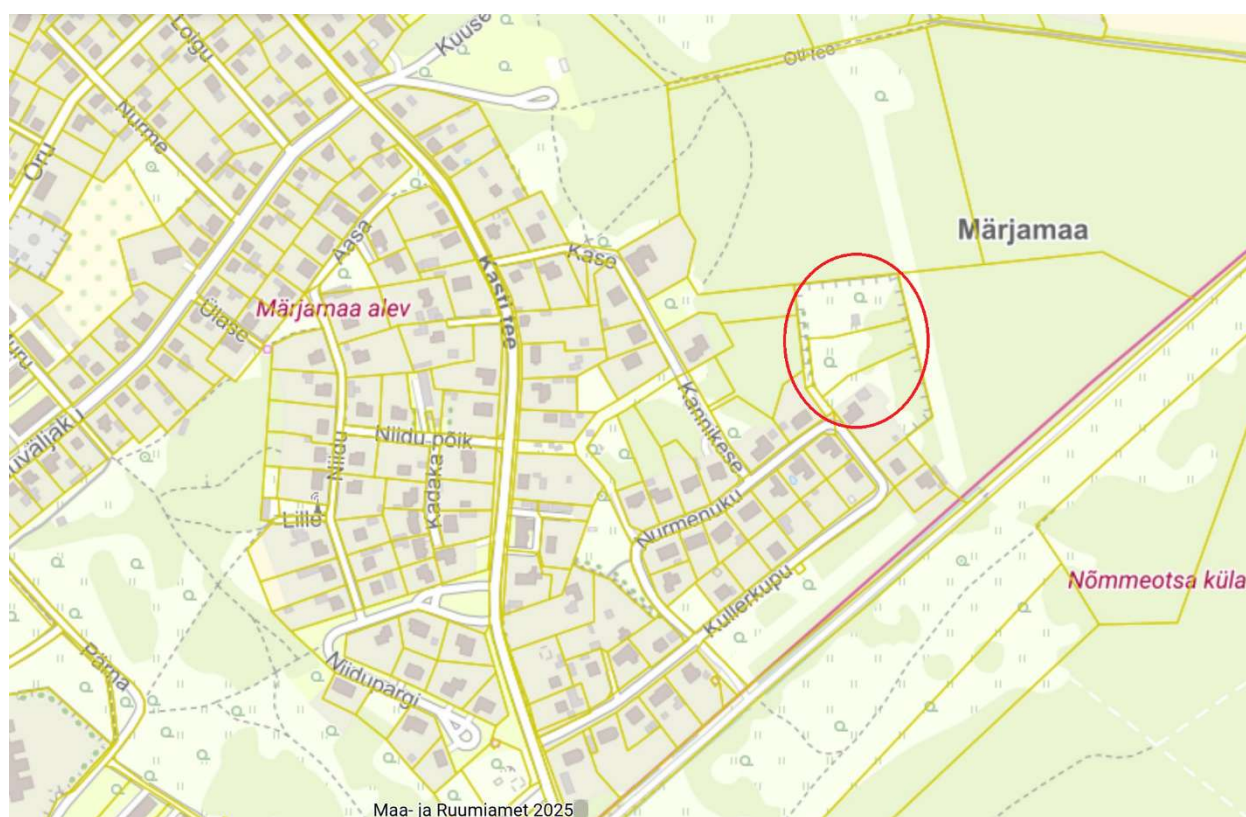
SISUKORD	2
1. SISSEJUHATUS	3
2. KEHTIV „MÄRJAMAA ALEVI ÜLDPLANEERING“	4
4.1 KOOSTATAV „MÄRJAMAA VALLA ÜLDPLANEERING“	5
3. TAOTLETAVA DETAILPLANEERINGUGA KAVANDATAV	6
4- ESKIISLAHENDUS	9

1. SISSEJUHATUS

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

Planeeringualasse jäävad järgmised katastriüksused:

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

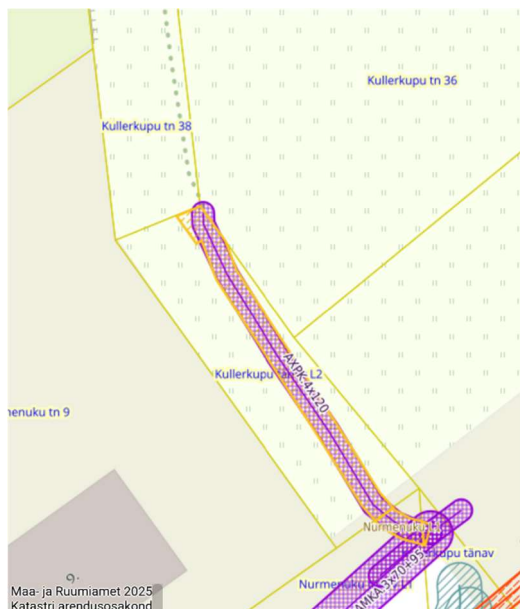


Skeem 1. Väljavõte Maa- ja Ruumiameti kaardirakendusest, seisuga 30.06.2025. Planeeringuala on tähistatud punase kontuuriga.

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

Taotletav planeeringualal ei asu ehitisregistreisse kantud hooneid, samuti ei ole sellele algatatud ega varem kehtestatud ühtegi detailplaneeringut.

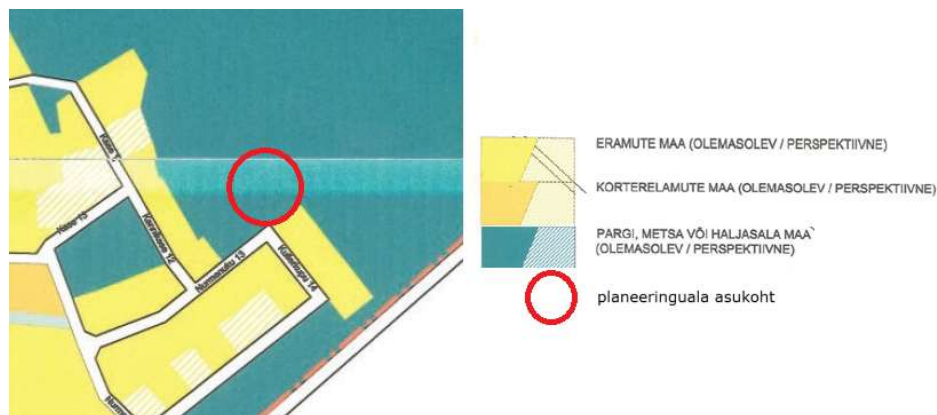
Kullerkupu tn 36 ja Kullerkupu tänav L2 katastriüksusele ulatub elektri maakaabelliini kaitsevöönd koridoris laiusel 2 m ning Kullerkupu tänav L2 katastriüksusele on seatud isiklik kasutusõigus (id: 15525972), vaata Skeem 2.



Skeem 2. Väljavõte Maa- ja Ruumiameti kitsenduste kaardirakendusest.

2. KEHTIV „MÄRJAMAA ALEVI ÜLDPLANEERING“

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



Skeem 3. Kehtiva üldplaneeringu väljavõte. Planeeringuala asukoht on markeeritud punase ringiga.

Seletuskirja ptk 5.2 seab tingimused elamuehituseks:

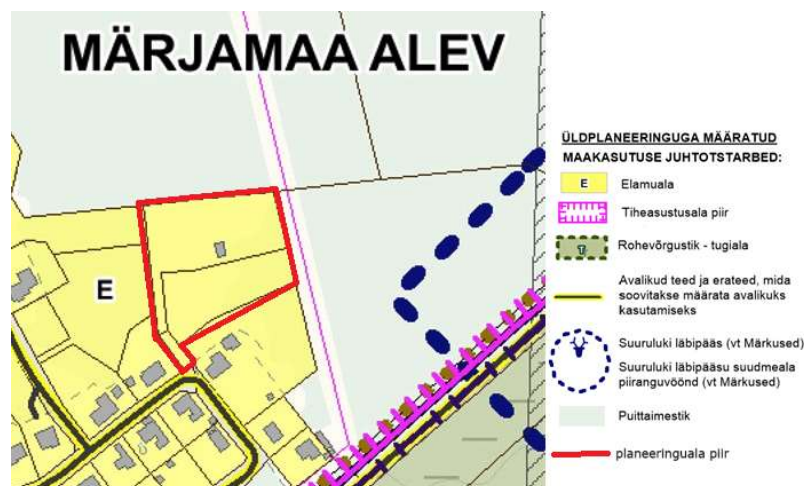
- ◆ Põhiliselt ühepereelamud;
- ◆ Krundi minimaalne suurus 800 m²;
- ◆ Madal hoonestus (kuni 2 korrust);
- ◆ Elamualadel tuleb tagada normatiivne mürakaitse.

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

Eeltoodule tuginedes on käesolev taotletav detailplaneering kooskõlas kehtiva „Märjamaa alevi üldplaneeringuga“.

4.1 Koostatav „Märjamaa valla üldplaneering“

Uue üldplaneeringu koostamine algatati Märjamaa Vallavolikogu 18.12.2018 otsusega nr 112. Uue üldplaneeringu koostamise eesmärgiks on kogu valla territooriumi ruumilise arengu põhimõtete ja suundumuste määramine ning maa-aladele jätkusuutlikuma kasutusviisi leidmine, võttes aluseks olemasolevate ja perspektiivsete ressursside parima kasutusviisi. Koostatava üldplaneeringuga on planeeringuala määratud tiheasustusalal paiknevale detailplaneeringu koostamise kohustusega ning E-elamuala juhtotstarbega alale (vt Skeem 4).



Skeem 4. Väljavõtte koostatavast üldplaneeringust.

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

- ◆ Märjamaa alevis on elamukrundi miinimumsuurus, millele antakse ehitusõigus, 1200 m².
- ◆ Ühel maaüksusel võib paikneda maksimaalselt üks elamu.
- ◆ Maksimaalne lubatud täisehituse protsent (sh nii elamu kui ka kõik teised abihooned ja kaetud rajatised) elumumaadel on kuni 30 %.
- ◆ Kui abihooned on ehitisealuse pinnaga kuni 20 m² ja kuni 5 m kõrged, tuleb selle materjalide valikul lähtuda põhihoone arhitektuursest stiilist.
- ◆ 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.

- ◆ 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 kõvakatttega alad krundil ei oleks kokku suuremad kui krundi haljastatav osa. Sõltuvalt elamukrundi ja selle ümbruse olemasolevast maastikulisest keskkonnast võib Vallavalitsus seada tingimuseks suurema või väiksema haljastuse osakaalu. Nii kliimamuutustega kohanemise kontekstis kui ka tehnilisest ja majanduslikust aspektist on väga oluline Märjamaa valla haljasalade roll sademeveekanaliseerimise ja sademeveet koguvate veekogude koormuse vähendamisel.
- ◆ Parkimine lahendatakse elamumaal omal krundil.
- ◆ Märjamaa alevisse ei ole lubatud rajada ümarpalgist ehitisi. Lubatud on ümarpalgist ehitised, millel on puitvooder.
- ◆ Hoone kasutamise sihtotstarve- üksik-, kaksik ja ridaelamu.
- ◆ Suurim lubatud hoonete arv maa-alal- 1 põhihoone ja kuni 2 abihoonet. Abihooneid on lubatud kavandada rohkem, kui see on iseloomulik antud piirkonnale.
- ◆ Suurim täisehitusprotsent- kuni 30%.

Käesolev taotletav detailplaneering on kooskõlas koostatava üldplaneeringuga.

3. TAOTLETAVA DETAILPLANEERINGUGA KAVANDATAV

Planeerimisseadus § 126 lõige 1 punkt 1 ütleb, et detailplaneeringu ülesanne on planeeringuala kruntideks jaotamine. Planeeringualasse jäävad *Kullerkupu tänav L2, Kullerkupu tn 36 ja Kullerkupu tn 38* katastriüksused. Vastavalt planeerimisseadus § 126 lõike 1 punktile 1 kavandatakse planeeringualasse jäävatest katastriüksustest uued krundid, kuid plan. kruntidest eraldi katastriüksuseid ei moodustata.

Tabel 2. Planeeritud kruntide andmed

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

Selgitus:

LT- tee ja tänava maa;

EP- pereelamu maa.

Planeeringualal soovitakse plan. kruntidele pos 2 ja pos 3 anda ehitusõigus mõlemale krundile ühe kuni 2-korruselise ja kuni 9 m kõrge eramu ning seda teenindavate kuni kahe 2-korruselise (kuni 2-korruselise tingimusel, et teine korrus on katusekorrus) ja kuni 6 m kõrge abihoone ajamiseks. Planeeringuga on antud võimalus 1 maa-aluse korruse rajamiseks (n: keldri või varjendi tarbeks). Planeeritavad eramud, abihooned ja alates 20 m² ehitisealuse pinnaga ning kuni 5 m kõrged hooned peavad jääma planeeringuga lubatud suurima ehitisealuse pinna sisse. Lisaks eeltoodule on plan. elamukruntidele lubatud rajada kasvuhoone, laste mänguväljak, varjualusega grillplats või väliköök, mida on lubatud rajada lisaks planeeringuga antud ehitisealusele pinnale.

Tabel 3. Planeeritud ehitusõigus

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

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

Olulisemad arhitektuurinõuded kavandatavatele hoonetele:

- ◆ Hoonete arv krundil: 1 elamu, kuni 2 abihoonet;
- ◆ Hoonete korruselisus: elamu kuni 2 korrust, abihooned kuni 2 korrust tingimusel, et teine korrus on katusekorrus. Lubatud on 1 maa-aluse korruse rajamine;
- ◆ Hoonete suurim lubatud kõrgus plan. maapinnast: elamu kuni 9 m, abihooned kuni 6 m;
- ◆ Viimistlusmaterjalidest on eelistatud materjalid laudis, krohv, klaas, kivi, fassaadiplaat jne;
- ◆ Hoonete välisviimistluses on keelatud imiteerivate materjalide kasutamine (n: plastik, madalakvaliteediline laudis vms);
- ◆ Katusekalle vastavalt piirkondlikule tavale: katusekalle 0° - 45°. Katusekattematerjal: plekk, kivi, rullmaterjal. Katusetüüp: lame-, viil-, kelp- või kaldkatuse. Lamekatust on lubatud kavandada vaid ühekordse hoonemahu puhul, lisaks võib lamekatusega ühekordset hoonemahtu kombineerida teiste katusetüüpidega;
- ◆ Kavandatavate hoonete arhitektuur peab olema kõrgetasemeline ja keskkonda väärtustav. Krundile kavandatavate hoonete välisilme peab olema omavahel kooskõlas. Elamud ja abihooned projekteerida kaasaegse arhitektuurse lahendusega- vormilt lihtsad ning harmoneeruvad ümbritseva miljööga ja olemasolevate hoonetega. Järgida väljakujunenud traditsioonilisi ehitusmahtusid, ehitusmaterjale, arhitektuurseid lahendusi (katusekalded, aknad, välisviimistlusmaterjalid jne);
- ◆ Plan. hoonestatavaid krunte on lubatud piirata piirdeaia. Piirde suurim lubatud kõrgus: 1,6 m, piirde liik: vertikaalne hõre puitlipp-piire, haljastusse peidetud metall- võrkpiirded (keskkonda sobivuse ja suurema privaatsuse saavutamiseks võiks paralleelselt piiretega istutada heki).

Plan. elamukruntidel leidub kõrghaljastust- kõrghaljastatud on kruntide idaosa umbes poole krundi ulatuses. Planeeringuga on ette nähtud säilitada olemasolevad puud maksimaalses võimalikus mahus, kui need ei jää ette ehitustegevusele, ei ole haiged ega ohtlikud. Lageraie on keelatud. Käesolevaga antakse võimalus täiendada madal- ja kõrghaljastuse istutamiseks. Uushaljastuse rajamisel eelistada piirkonnale iseloomulikke puu- ja põõsaliike, lubatud on ka viljapuude ja -põõsaste istutamine.

Jäätmete kogumine toimub vastavalt „Märjamaa valla jäätmehoolduseeskirjale“. Jäätmete liigiti kogumise mahutid on lubatud paigutada hoovi varjatult või hoone mahtu. Prügikonteinerite tühendamiseks on tagatud teenindussõiduki juurdepääs. Täpne konteinerite paiknemine antakse ehitusprojekti koostamise käigus.

Ehitustegevuse käigus tekkivad jäätmed kogutakse kokku, sorteeritakse ja antakse üle nõuetekohasele jäätmekäitlejale. Olmejäätmed tuleb käidelda vastavalt kehtivale seadusandlusele. Jäätmete kogumise, veo, hoidmise, taaskasutamise ja kõrvaldamise korraldus, nende tegevustega seotud tehnilised nõuded ning jäätmetest tervisele ja keskkonnale põhjustatava ohu vältimise või vähendamise meetmed on sätestatud jäätmeseaduses ning „Märjamaa valla jäätmehoolduseeskirjas“. Peale ehitustöid peab planeeringuala korrastama ning ehituse käigus tekkinud jäätmed käitlema vastavalt jäätmeseadusele ja „Märjamaa valla jäätmehoolduseeskirjale“.

Olemasolev juurdepääs planeeringualale on algusega avalikult kasutatavalt Nurmenuku tänavalt nr 5043037 (*Nurmenuku tänav L1*, 50401:001:0866, Transpordimaa 100%) ning mööda *Kullerkupu tänav L2* (50201:001:0315) transpordimaa katastriüksusel kulgevat pinnasteed. Planeeringuga on lubatud olemasoleva pinnastee säilitamine või vajadusel uue juurdepääsutee rajamine.

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

Käesolevaga antakse võimalus piirdeaia rajamiseks elamukrundi piirile. Piirdeaed on lubatud rajada kuni 1,6 m kõrge. Piirded peavad olema hoonetega sobivas koosluses, nt vertikaalne hõre puitlipp-piire, haljastusse peidetud metall- võrkpiirded (keskkonda sobivuse ja suurema privaatsuse saavutamiseks võiks paralleelselt piiretega istutada heki). Piirdeaedade lahendus esitada koos hoone ehitusprojektiga. Keelatud on kinniste plankaedade püstitamine. Täpne aiakujundus ja liik pannakse paika ehitusprojekti käigus. Piirdeaia rajamisel peab arvestama olemasolevate ja planeeritavate tehnovõrkude kulgemisega ning piirdeaia rajama neist väljapoole tehnovõrke kahjustamata.

Tehnovõrgud planeeritakse lahendada ühisvõrgu baasil. Täpne plan. tehnovõrkude lahendus antakse planeeringu koostamise käigus.

4- ESKIISLAHENDUS