

O T S U S

Märjamaa

... . oktoober 2025 nr

Orgita ettevõtluskompleksi detailplaneeringu osaline kehtetuks tunnistamine

Märjamaa valla Orgita ettevõtluskompleksi detailplaneering (edaspidi: detailplaneering) kehtestati 15.04.2015 Märjamaa Vallavolikogu otsusega nr 52. Planeeringuga moodustati ca 15 ha suurusele alale 22 krunti suurusega vahemikus 548 kuni 20 757 ruutmeetrit ning määrati ehituslikud tingimused ja planeeringuala kasutamiseks vajaliku taristu asukohad.

Orgita ettevõtluskompleksi detailplaneeringu eesmärk on olnud moodustatavatele kruntidele ehitusõiguse seadmine, parkimise ja liikluse korraldamine, tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad, keskkonnakaitselised abinõud ja haljastuse ning heakorrapõhimõtted. Vassi, Trahteri ja Lubjaaugu maaüksustele on planeeritud tanklate, söögikohtade, kontorite ning logistikaga seotud äripinnad. Telliskivi maaüksusele on planeeritud parkla veoautodele ning puhke otstarbeline parkmetsaala. Detailplaneeringut on kinnistutel juba etapiviisiliselt ellu viidud, tehtud on maakorralduslikud toimingud, kruntimised ja kinnistute moodustamised.

Detailplaneeringuala hõlmab järgmisi katastriüksusi: Kannikese (50402:001:0313), Ristiku (50402:001:0310), Rukkilille (50402:001:0314), Karikakra (50402:001:0309), Tehnopargi tee 5 (50402:001:0308), Tehnopargi tee 7 (50402:001:0307), Tehnopargi tee 9 (50402:001:0315), Tehnopargi tee (50201:001:0667), 4 Tallinn-Pärnu-Ikla tee (50201:001:0666), Tehnopargi tee 12 (50402:001:0306), Tehnopargi tee 10 (50402:001:0304), Tehnopargi tee 8 (50402:001:0303), Tehnopargi tee 14 (50402:001:0305), Tehnopargi tee 16 (50201:001:0669), Tehnopargi tee 6 (50402:001:0316), Tehnopargi tee 4 (50402:001:0299), Tehnopargi tee L2 (50201:001:0668), 4 Tallinn-Pärnu-Ikla tee (50201:001:0588), Tehnopargi tee 11 (50201:001:0589), 4 Tallinn-Pärnu-Ikla tee (50201:001:0664), Tehnopargi tee 2 (50201:001:0663), 4 Tallinn-Pärnu-Ikla tee (50201:001:0665), Tehnopargi tee L1 (50402:001:0317), 4 Tallinn-Pärnu-Ikla tee (50402:001:0149), 4 Tallinn-Pärnu-Ikla tee (50201:001:0651), Tehnopargi tee 1 (50201:001:0650), Ülase (50402:001:0290), Sinilille (50402:001:0293), Parkla (50402:001:0294), Karavani (50402:001:0295), Pääsusilma (50402:001:0297), Tehnopargi tee 3 (50402:001:0298), Võilille (50402:001:0296), Kullerkupu (50402:001:0289) ja osaliselt Orgita paekarjääri tee (50201:001:0752) planeeringualast kuni 28 Rapla-Märjamaa teeni.

Planeering ei ole kooskõlas Tallinn–Pärnu–Ikla riigimaantee arendamise ja avaliku huvi projektide elluviimise eesmärkidega järgmistel katastriüksustel: 4 Tallinn-Pärnu-Ikla tee (50201:001:0651), Tehnopargi tee L1 (50402:001:0317), 4 Tallinn-Pärnu-Ikla tee (50201:001:0665), 4 Tallinn-Pärnu-Ikla tee (50201:001:0664), 4 Tallinn-Pärnu-Ikla tee (50201:001:0588), Tehnopargi tee 9 (50402:001:0315), 4 Tallinn-Pärnu-Ikla tee (50201:001:0666), Tehnopargi tee L2 (50201:001:0668), Rukkilille (50402:001:0314) ja Kannikese (50402:001:0313).

Detailplaneeringu kehtestamisest möödunud 10 aasta. Märjamaa valla üldplaneeringu (Kehtestatud Märjamaa Vallavolikogu 20.06.2000 otsusega nr 11) kohaselt asub planeeringuala perspektiivses trassiteenindus- ja tootmispiirkonnas. Orgita ettevõtluskompleksi detailplaneering

vastab Märjamaa valla kehtivale üldplaneeringule ja on sellega kooskõlas. Küll aga ei ole detailplaneering kooskõlas Tallinn–Pärnu–Ikla maantee riikliku tähtsusega ühenduse ja sellega seotud arendusi puudutavate avaliku huvi eesmärkidega, kuna planeeringuala piiritlemine, kruntide paigutus ja tänavatevõrk ei arvesta piisavalt riigimaantee arendamise, ristmike ümberkujundamise või teenindusasutuste (nt tanklad, logistikakeskused) vajadustega. Sellest tulenevalt takistab kehtiv detailplaneering praegu trassiga seotud avaliku huvi projektide elluviimist ning on vajalik selle osaline kehtetuks tunnistamine, et võimaldada riiklikult olulise taristuarenduse jätkusuutlik ja tõrgeteta realiseerimine kooskõlas ajakohaste planeerimispõhimõtetega.

Kuigi Orgita ettevõtluskompleksi detailplaneering on kehtestatud kooskõlas Märjamaa valla üldplaneeringuga ning vastab kehtestamise hetke vajadustele, ei ole planeeringuala lahendus enam täiel määral kooskõlas tänaseks välja kujunenud või kavandatavate avaliku huviga taristuprojektidega, eelkõige seoses Tallinn–Pärnu–Ikla riigimaantee arendamisega. Planeeringualal paiknevad krundijaotus ja taristulahendused takistavad hetkel maanteeäärse teenindus- ja logistikataristu kavandamist ning võivad osutada takistuseks riiklikult oluliste ühenduste sujuvale toimimisele ja arengule.

Planeerimisseaduse § 140 lõike 2 kohaselt võib kehtiva detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistada, kui on tagatud planeeringu terviklahenduse elluviimine. Antud juhul on detailplaneeringu osaline kehtetuks tunnistamine vajalik, et tagada avalikes huvides oleva riigimaantee arendamise eesmärkide saavutamine ja kooskõla ajakohaste maakasutusvajadustega. Osaline kehtetuks tunnistamine loob eeldused paindlikumate planeerimis- ja projekteerimisvõimaluste kasutamiseks ning aitab tagada piirkonna tervikliku ja otstarbeka ruumilise arengu.

Planeerimisseaduse (edaspidi PlanS) § 140 lg 3 alusel tuleb kehtiva detailplaneeringu osalise kehtetuks tunnistamise otsuse eelnõu edastada PlanS § 127 lg 1 nimetatud asutustele kooskõlastamiseks ning PlanS § 127 lg 2 nimetatud isikutele arvamuse andmiseks.

Detailplaneeringu osalise kehtetuks tunnistamise eelnõu avalik väljapanek toimus ... Märjamaa valla kodulehel. Märjamaa Vallavalitsuse kirjadega nr ... pöörduti isikute ja asutuste poole, kelle õigusi võib detailplaneeringu osaline kehtetuks tunnistamine puudutada, detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise otsuse eelnõule seisukoha saamiseks.

PlanS § 140 lõige 4 sätestab, et kui kooskõlastaja või arvamuse andja ei ole 30 päeva jooksul detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise otsuse eelnõu saamisest arvates kooskõlastamisest keeldunud või arvamust avaldanud ega ole taotlenud tähtaja pikendamist, loetakse otsuse eelnõu kooskõlastaja poolt vaikimisi kooskõlastatuks või eeldatakse, et arvamuse andja ei soovi selle kohta arvamust avaldada, kui seadus ei sätesta teisiti.

Detailplaneering koostatakse PlanS § 124 lõike 1 kohaselt kohaliku omavalitsuse üksuse territooriumi osa planeerimiseks ning lõike 2 kohaselt on detailplaneeringu eesmärk eelkõige üldplaneeringu elluviimine ja planeeringualale ruumilise terviklahenduse loomine. Detailplaneering on lähiaastate ehitustegevuse alus. Kohaliku omavalitsuse üksus on detailplaneeringu koostamise korraldaja vastavalt PlanS § 124 lg-le 10.

PlanS § 140 lõike 2 kohaselt võib kehtestatud detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistada, kui on tagatud planeeringu terviklahenduse elluviimine pärast detailplaneeringu osalist kehtetuks tunnistamist. Antud juhul tagatakse detailplaneeringu elluviimine täpsustavate projekteerimistingimustega, kuna vastavalt HMS § 1g 2 eelistada tuleks vähem koormavat menetlust.

Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 22 lg 1 p 33 ja PlanS § 140 lg 6 kohaselt on detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine volikogu ainupädevuses.

Eespool toodust tulenevalt leiab Märjamaa Vallavolikogu, et detailplaneeringu osaline kehtetuks tunnistamine ei too kaasa planeeringuala puudutatud isikutele negatiivseid mõjutusi ega nende olukorra halvenemist.

Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 22 lg 1 p 33 ja PlanS § 140 lg 6 kohaselt on detailplaneeringu osalise kehtetuks tunnistamise otsustamine volikogu ainupädevuses.

o t s u s t a b:

1. Tunnistada osaliselt kehtetuks Orgita ettevõtluskompleksi detailplaneeringu nende katastriüksuste osas, kus planeering ei ole kooskõlas Tallinn–Pärnu–Ikla riigimaantee arendamise ja avaliku huvi projektide elluviimise eesmärkidega.
2. Otsus jõustub teatavakstegemisest.
3. Käesolevat haldusakti on võimalik vaidlustada 30 päeva jooksul selle teatavakstegemisest, esitades vaide Märjamaa Vallavolikogule haldusmenetluse seaduses või kaebuse Tallinna Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras.

(allkirjastatud digitaalselt)

Ottomar Linna

volikogu esimees

OTSUSE EELNÕU SELETUSKIRI

Akti andja:	Märjamaa Vallavolikogu
Õigusakti liik:	Otsus
Õigusakti pealkiri:	Orgita ettevõtluskompleksi detailplaneeringu osaline kehtetuks tunnistamine
Õigusakti algataja:	Märjamaa Vallavalitsus
Eelnõu ja seletuskirja koostaja(d):	Gerli Kangur
Komisjonid (s.h osavallakogu), kellele eelnõu suunata arutamiseks:	Majanduskomisjon
Huvirühmade kaasamine ja avalik konsultatsioon:	
Eelnõu ettekandja istungil:	Gerli Kangur
Õigusakti vastuvõtmiseks vajalik häälteenamus:	poolthäälteenamus
Isikud, keda kutsuda eelnõu menetluse ajaks volikogu istungile:	
Isikud, kellele saata õigusakti ärakiri:	Kinnistu omanikud

1. Eelnõu õiguslik alus

Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 22 lõike 1 punkt 33 kohaselt kuulub detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine volikogu ainupädevusse.

Planeerimisseaduse § 140 lõike 2 alusel võib kehtestatud detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistada, kui on tagatud planeeringu terviklahenduse elluviimine pärast osalist kehtetuks tunnistamist. Sama paragrahvi lõiked 3 ja 4 sätestavad otsuse eelnõu kooskõlastamise ja arvamuse andmise korra ning vaikumisi kooskõlastamise põhimõtte.

<p>Planeerimisseaduse § 127 lõigete 1 ja 2 kohaselt tuleb otsuse eelnõu edastada kooskõlastamiseks asutustele, kelle pädevusse planeeringu elluviimine võib kuuluda, ning arvamuse andmiseks isikutele, kelle õigusi või huve detailplaneering võib puudutada.</p> <p>Planeerimisseaduse § 124 lõike 2 kohaselt on detailplaneeringu eesmärk üldplaneeringu elluviimine ja planeeringualale ruumilise terviklahenduse loomine. Kuna kehtiva detailplaneeringu osaline kehtetuks tunnistamine ei takista ülejäänud alal detailplaneeringu lahenduse elluviimist, vastab see seadusest tulenevatele nõuetele.</p> <p>Haldusmenetluse seaduse § 5 lõike 2 kohaselt tuleb menetlust läbi viia eesmärgipäraselt, säästlikult ja võimalikult vähe koormaval viisil. Antud juhul on otstarbekam kasutada täpsustavaid projekteerimistingimusi, mis võimaldavad planeeringu lahendust ellu viia</p>

2. Eelnõu vastuvõtmise vajalikkuse põhjendus
Tallinn–Pärnu–Ikla riigimaantee arendamise ja ristmike ümberkorraldamise vajadused ei ole kooskõlas kehtiva detailplaneeringu krundijaotuse ja tänavate võrguga. See takistab riiklikult oluliste taristuprojektide elluviimist ning avaliku huvi eesmärkide saavutamist. Planeeringu osaline kehtetuks tunnistamine on vajalik, et vabastada riigimaantee koridori ja teenindusrajatiste kavandamiseks vajalik maa-ala ning tagada taristu edasine areng.

3. Õigusaktid, mis reguleerivad küsimust käesoleval ajal
Planeerimisseaduse Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seadus Kohaliku omavalitsuse korralduse seadus Haldusmenetluse seadus

4. Õigusaktid, mida on eelnõu õigusaktina vastuvõtmisel vaja tunnistada kehtetuks, tühistada või muuta
Eelnõu vastuvõtmisel tunnistatakse osaliselt kehtetuks Märjamaa Vallavolikogu 15.04.2015 otsus nr 52, millega kehtestati Orgita ettevõtluskompleksi detailplaneering.

5. Õigusakti rakendamisega kaasnevad kulud ja katteallikad
Kaasnevad kulud puuduvad.

6. Eelnõule lisatavad muud asjasse puutuvad materjalid

Eelnõu esitamise kuupäev	..
---------------------------------	----

Eelnõu kooskõlastaja/arvamuse andja:	Seisukoht ja põhjendus, ettepanekud:	Kuupäev:
Majanduskomisjon		...