

04.05.2026

Märjamaa Vallavalitsus
Tehnika tn 11
78304, Märjamaa

Edastatud e-postile: marjamaa@marjamaa.ee

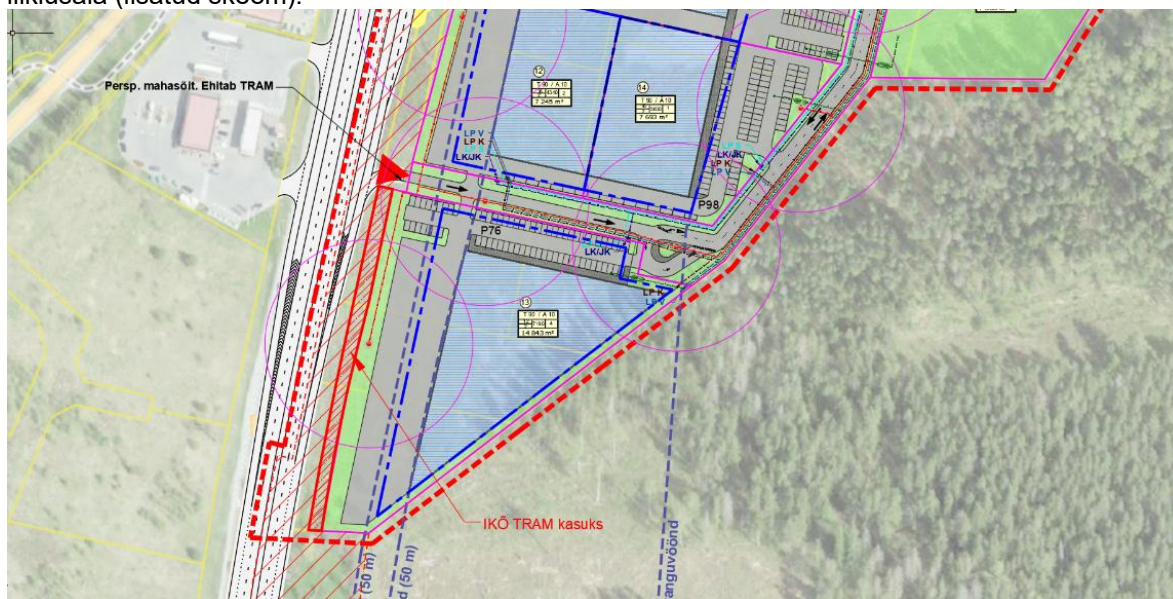
Vastus Transpordiameti 17.04.2026.a kirjale nr 7.2-2/26/19057-5

Orgita Ettevõtlusala OÜ (edaspidi **huvitatud isik**) on Märjamaa vallavalitsuse (edaspidi **vald**) pöördumise seoses Transpordiameti 17.04.2026 kirjaga nr 7.2-2/26/19057-5 (**TRAM-i kiri**) kätte saanud. TRAM taotleb vallalt seoses 17.03.2026 vallavolikogu otsusega nr 53 „Orgita ettevõtluskompleksi detailplaneeringu osaline kehtetuks tunnistamine“ järgnevat:

- tunnistada planeering kehtetuks ka Karikakra, Ristiku ja Tehnopargi tee 7 katastriüksustel või vähemalt nende maaüksuste osadel, millel ei ole võimalik planeeringut realiseerida (vähemalt IKÕ alade ulatuses);
- esitada otsuses viide asjakohasele ehitusloale;
- teha otsuse muutmisel TRAM-iga koostööd ning lähtudes PlanS § 140 lõikest 3 esitada muudetud ja täiendatud otsuse eelnõu TRAM-le kooskõlastamiseks.

Alljärgnevalt avaldab huvitatud isik oma seisukoha seoses TRAM-i taotlustega. Huvitatud isik ei näe vajadust Orgita ettevõtluskompleksi detailplaneeringu täiendavalt kehtetuks tunnistamise osas Karikakra, Ristiku ja Tehnopargi tee 7 katastriüksustel või vähemalt neil kinnistutel paiknevate IKÕ-de osas.

Esiteks on vallale teada, et huvitatud isik on esitanud vallale projekteerimistingimuste taotluse Orgita ettevõtluskompleksi detailplaneeringu täpsustamiseks EhS § 27 alusel, mh on huvitatud isik taotlenud hoonestusalade ja liikluskorralduse täpsustamist selliselt, et IKÕ alad jäävad väljaspoole hoonestus- ja liiklusalade (lisatud skeem).



Järelikult puudub igasugune vajadus detailplaneeringu täiendavalt kehtetuks tunnistamiseks, kuna projekteerimistingimustega täpsustatakse detailplaneering, misjärel muutub detailplaneeringu lahendus selliselt, et see ei mõjuta ega kitsenda mingil viisil IKÕ alade eesmärgipärast kasutamist.

Teiseks antud asjas on oluline TRAM-i 06.10.2025.a käskkiri nr 1.1-1/25/112. Käskkiri on kehtiv ja IKÕ lepingu aluseks. Käskkiri sätestab, et: *Kinnisasjade omanik on ulukitara, muldkeha nõlvade ja külgkraavide ehitamiseks eelistanud kinnisasjade jagamisele isikliku kasutusõiguse seadmist, mis on vähem omaniku õigusi riivav.* Käskkiri näeb ette IKÕ seadmise ja ei selgita mingilgi viisil, et lisaks IKÕ seadmisele tuleks sellel maa-alal, mis jääb huvitatud isiku omandisse, ka detailplaneering kehtetuks tunnistada. Nagu eelnevalt selgitatud, siis detailplaneeringu kehtetuks tunnistamiseks puudub igasugune vajadus, kuna projekteerimistingimustega toimub detailplaneeringu täpsustamine, sh IKÕ alade osas viisil, kus IKÕ alad on takistamatult eesmärgipäraselt kasutatavad.

Kolmandaks, seoses ulukitaraga on oluline mõista ka, et ulukitara IKÕ on ajutine. Käskkirja p 4.13 ja 4.14 sätestavad: *Õigustatud isik nõustub isikliku kasutusõiguse ulukitara osas lõpetama, kui detailplaneeringu alusel ehitatakse hoonestus välja ning ulukitara paiknemine antud asukohas ei ole enam vajalik. Pooled sõlmivad sel juhul notariaalse isikliku kasutusõiguse lepingu muudatuse, lõpetades kasutusõiguse ulukitara osas. Lepingu muudatuse kulud kannab õigustatud isik. Kasutusõiguse lõppemise järgselt kohustub õigustatud isik ulukitara eemaldama ja ala korrastama. Ulukitara eemaldamise ja korrastamise kulud kannab õigustatud isik.* Huvitatud isik ongi esitanud projekteerimistingimuste taotluse eesmärgiga detailplaneeringut täpsustada põhjusel, et ta soovib asuda detailplaneeringut viivitamatult ellu viima. Peale projekteerimistingimuste väljastamist asub huvitatud isik taotlema ehituslube ja seejärel alustama faktilise ehitustegevusega.

Kokkuvõttes detailplaneeringu täiendav kehtetuks tunnistamine on ebavajalik, IKÕ alad on peale projekteerimistingimuste menetluse läbiviimist väljaspool hoonestus- ja liiklusala ning takistamatult eesmärgipäraselt kasutatavad.

Viite TRAM-i hinnangul ebatäpsele ehitusloale saab haldusaktis parandada HMS § 59 alusel, mis näeb ette, et *haldusorgan parandab seadusega haldusakti muutmiseks ettenähtud menetluskorda järgimata haldusaktis kirjavea ja muu ilmse ebatäpsuse, mis ei mõjuta haldusakti sisu. Haldusorgan teeb haldusakti parandamise teatavaks haldusakti adressaadile.*

Huvitatud isik jääb seisukohale, et detailplaneeringu täiendavalt kehtetuks tunnistamiseks puudu vajadus, mistõttu puudub vajadus ka PlanS § 140 lg 3 alusel edastada muudetud ja täiendatud otsuse eelnõu TRAM-le kooskõlastamiseks. Vald peab täitma vaid eelnevalt viidatud HMS § 59 teatavaks tegemise põhimõtet. **Küll võib siinkohal aga olla vajadus kaasata TRAM toimuvasse projekteerimistingimuste andmise menetlusse EhS § 31 lg 4 p 1 või 2 alusel.**

Lugupidamisega

/allkirjastatud digitaalselt/
Angela Kase
Vandeadvokaat