**P2**

**EELNÕU**

1-2.1/357-EN

**O T S U S**

**Märjamaa … . august 2025 nr**

**Märjamaa alevis asuva Kullerkupu tn 36, Kullerkupu tn 38 ja Kullerkupu tänav L2**

**kinnistute detailplaneeringu algatamine ja keskkonnamõju**

**strateegilise hindamise algatamata jätmine**

Märjamaa Vallavalitsusele on esitatud Kullerkupu tn 36, Kullerkupu tn 38 ja Kullerkupu tänav L2 detailplaneeringu algatamise ettepanek koos lisamaterjalidega.

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

Detailplaneeringu eesmärk on määrata katastriüksuste jagamise ja ehitusõiguse tingimused elamute ja neid teenindavate abihoonete püstitamiseks. Planeeringuga lahendatakse ka ala juurdepääs, liikluskorraldus, parkimine, haljastus, heakord ning tehnovõrkudega varustamine.

Kehtiva „Märjamaa alevi üldplaneeringu“ (kehtestatud Märjamaa Alevivolikogu 19.12.2000 määrusega nr 13) kohaselt paikneb planeeringuala olemasoleval pargi-, metsa- või haljasala maa juhtotstarbega alal, mille kohta on üldplaneeringu seletuskirja ptk 4.1.6 sätestanud, et parkides ja haljasaladel tuleb säilitada olemasolev haljastus. Kuna kavandatav hoonestus muudab ala üldplaneeringus määratud juhtotstarvet ja kasutustingimusi, on tegemist üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut sisaldava detailplaneeringuga.

Keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkust hinnati KeHJS § 33 lõigete 3-5 alusel

koostatud eelhinnangus. Arvestades kavandatud tegevuse mahtu, iseloomu ja paiknemist ei

saa eeldada detailplaneeringu elluviimise ja sihipärase kasutamisega seonduvat olulist

keskkonnamõju. KSH läbiviimine ei ole seega käesoleva eelhinnangu alusel vajalik järgnevatel

põhjustel:

1) detailplaneeringu realiseerimisega kaasnevana ei saa eeldada tegevusi, millega

kaasneks keskkonnaseisundi olulist kahjustumist, näiteks täiendavat negatiivset mõju

hüdrogeoloogilistele tingimustele ja veerežiimile;

2) lähtudes planeeringuala ja selle lähiümbruse keskkonnatingimustest ja

maakasutusest, ei ole ette näha DP realiseerimisel eskiisiga kavandatud mahus antud

asukohas muud olulist negatiivset keskkonnamõju;

3) planeeringualal ei paikne Natura 2000 võrgustiku alasid ja kaitsealasid. Piirkonnas

olevaid kaitsealasid ja kaitsealuste liikide elupaikasid planeeringuga kavandatav tegevus

negatiivselt ei mõjuta;

4) detailplaneeringuga kavandatav tegevus ei kahjusta eeldatavalt kultuuripärandit,

inimese tervist, heaolu ega vara;

5) detailplaneeringu alal ei ole tuvastatud keskkonda saastavaid objekte ega

jääkreostust, mistõttu ei ole eeldada olulist pinnase või vee reostust, mis seaks piiranguid

kavandatavale maakasutusele või majandustegevusele;

6) planeeritava tegevusega ei kaasne olulisel määral soojuse, kiirguse, valgusreostuse

ega inimese lõhnataju ületava ebameeldiva lõhnahäiringu teket.

Lähtudes planeerimisseaduse § 142 lõikest 2 tuleb üldplaneeringut muutva detailplaneeringu koostamisel kohaldada üldplaneeringu koostamisele ettenähtud menetlust. Seetõttu kuulub algatamine ja menetlemine Märjamaa Vallavolikogu pädevusse.

Märjamaa Vallavolikogu on 15.09.2015 määruse nr 39 „Ehitusseadustikus ja planeerimisseaduses sätestatud ülesannete delegeerimine“ § 2 alusel delegeerinud planeerimisseaduses sätestatud ülesanded Märjamaa Vallavalitsusele. Lähtuvalt planeerimisseaduse § 142 lõikest 2 tuleb üldplaneeringut muutva detailplaneeringu puhul järgida üldplaneeringu koostamise menetlust, mistõttu algatab ja menetleb seda vallavolikogu.

Arvestades Märjamaa Vallavalitsuse ettepanekut (13.08.2025 protokoll nr 35) ja majanduskomisjoni seisukohta (18.08.2025 protokoll nr 45) ning tuginedes kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 22 lõike 1 punktile 31, planeerimisseaduse § 4 lõikele 21, § 77 lõikele 1, § 128 lõigetele 1 ja 5–8¹, keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 33 lõike 2 punktile 3 ja lõigetele 3–6 ning Märjamaa Vallavolikogu 15.09.2015 määruse nr 39 § 2, Märjamaa Vallavolikogu

**o t s u s t a b:**

1. Algatada Märjamaa vallas Märjamaa alevis Kullerkupu tn 36, Kullerkupu tn 38 ja Kullerkupu tänav L2 kinnistute detailplaneering.
2. Määrata detailplaneeringuga hõlmatavaks alaks Märjamaa vallas Märjamaa alevis asuvad Kullerkupu tn 36, Kullerkupu tn 38 ja Kullerkupu tänav L2 kinnistud.
3. Jätta Kullerkupu tn 36, Kullerkupu tn 38 ja Kullerkupu tänav L2 kinnistute detailplaneeringu koostamiseks keskkonnamõju strateegiline hindamine algatamata, kuna koostatava detailplaneeringu elluviimisega kaasnevad tegevused ei oma olulist keskkonnamõju vastavalt eelhinnangule.
4. Delegeerida detailplaneeringu koostamise lähteseisukohtade andmine Märjamaa Vallavalitsusele.
5. Enne detailplaneeringu vastuvõtmist sõlmib detailplaneeringu algatamisest huvitatud isik Märjamaa Vallavalitsusega kokkuleppe (PlanS § 131 lõige 1) avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee, sellega seotud rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ja tehnorajatiste rajamise ning üleandmise kohustuse kohta.
6. Märjamaa Vallavalitsusel avaldada teade detailplaneeringu algatamisest ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmisest Ametlikes Teadaannetes, Märjamaa valla veebilehel, ajalehes Märjamaa Nädalaleht ja ajalehes Raplamaa Sõnumid ning teavitada planeerimisseaduse § 127 lõigetes 1 ja 2 nimetatud isikuid ja asutusi.
7. Märjamaa Vallavolikogu võib detailplaneeringu koostamise menetlemise lõpetada, kui koostamise käigus ilmnevad asjaolud, mis välistavad planeeringu elluviimise tulevikus või planeeringu koostamise eesmärk muutub oluliselt koostamise käigus.
8. Otsus jõustub teatavaks tegemisest.
9. Detailplaneeringu algatamine on menetlustoiming, millega ei teki huvitatud isikule õigustatud ootust, et Märjamaa Vallavolikogu detailplaneeringu kehtestab. Menetlustoimingud on vaidlustatavad koos haldusaktiga, milleks on kehtestamise või kehtestamata jätmise otsus.

Ottomar Linna

volikogu esimees

**OTSUSE EELNÕU SELETUSKIRI**

|  |  |
| --- | --- |
| **Akti andja:** | Märjamaa Vallavolikogu |
| **Õigusakti liik:** | Otsus |
| **Õigusakti pealkiri:** | **Märjamaa alevis asuva Kullerkupu tn 36, Kullerkupu tn 38 ja Kullerkupu tänav L2 kinnistute detailplaneeringu algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine** |
| **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:** | Planeeringumenetluse käigus |
| **Eelnõu ettekandja istungil:** | Gerli Kangur |
| **Õigusakti vastuvõtmiseks vajalik häälteenamus:** | poolthäälteenamus |
| **Isikud, keda kutsuda eelnõu menetluse ajaks volikogu istungile:** |  |
| **Isikud, kellele saata õigusakti ärakiri:** | Kaasatavad vastavalt nimekirjale |

|  |
| --- |
| 1. **Eelnõu õiguslik alus** |
| Planeerimisseaduse § 125 lõike 1 punkti 1 kohaselt on detailplaneeringu koostamine nõutav alevites ehitusloakohustusliku hoone püstitamiseks. Planeerimisseaduse § 128 lõike 1 kohaselt algatab detailplaneeringu kohaliku omavalitsuse üksus.Kuna Kullerkupu tn 36, Kullerkupu tn 38 ja Kullerkupu tänav L2 detailplaneering sisaldab ettepanekut kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduse muutmiseks maa juhtotstarbe ja kasutustingimuste osas, tuleb seda menetleda planeerimisseaduse § 142 lõike 2 alusel üldplaneeringu koostamise menetlusena. Sama paragrahvi lõike 6 alusel tuleb anda eelhinnang ja kaaluda keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkust, lähtudes keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 33 lõigetes 4 ja 5 sätestatud kriteeriumidest ning lõike 6 kohaste asjaomaste asutuste seisukohtadest.Planeerimisseaduse § 124 lõike 10 kohaselt on detailplaneeringu koostamise korraldaja kohaliku omavalitsuse üksus. Planeerimisseaduse § 131 lõike 1 kohaselt on planeeringu koostamise korraldaja kohustatud oma kulul välja ehitama detailplaneeringukohased avalikuks kasutamiseks ette nähtud rajatised, kui ei ole kokku lepitud teisiti.Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 33 lõike 2 punkt 3 kohaselt tuleb keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkust kaaluda ja anda selle kohta eelhinnang juhul, kui koostatakse üldplaneeringut muutvat detailplaneeringut planeerimisseaduse § 142 lõike 1 punktides 1–3 sätestatud juhtudel.Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 22 lõike 1 punkt 31 kohaselt kuulub volikogu ainupädevusse üldplaneeringu algatamine ja kehtestamine. Vastavalt planeerimisseaduse § 142 lõikele 2 menetleb üldplaneeringut muutvat detailplaneeringut volikogu. Märjamaa Vallavolikogu 15. septembri 2015 määruse nr 39 „Ehitusseadustikus ja planeerimisseaduses sätestatud ülesannete delegeerimine“ § 2 kohaselt on planeerimisseaduses sätestatud kohaliku omavalitsuse üksuse ülesanded delegeeritud Märjamaa Vallavalitsusele, välja arvatud üldplaneeringut muutvate detailplaneeringute menetlemine, mis kuulub volikogu pädevusse. |

|  |
| --- |
| 1. **Eelnõu vastuvõtmise vajalikkuse põhjendus** |
| Eelnõu vastuvõtmine on vajalik, et algatada detailplaneeringu koostamine Kullerkupu tn 36, Kullerkupu tn 38 ja Kullerkupu tänav L2 kinnistutel, kuna kavandatakse ehitusõiguse määramist elamute ja neid teenindavate abihoonete püstitamiseks ning katastriüksuste jagamist. Vastavalt planeerimisseaduse § 125 lõike 1 punktile 1 on alevi tiheasustusalal ehitusloakohustusliku hoone püstitamiseks detailplaneeringu koostamine kohustuslik.  Planeeringuala asub kehtiva „Märjamaa alevi üldplaneeringu“ järgi pargi-, metsa- või haljasala juhtotstarbega alal, mille kohta üldplaneeringu seletuskiri näeb ette olemasoleva haljastuse säilitamise. Kavandatav hoonestus ja kruntide moodustamine muudavad ala üldplaneeringus määratud juhtotstarvet ja kasutustingimusi, mistõttu on tegemist üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut sisaldava detailplaneeringuga. Planeerimisseaduse § 142 lõike 2 kohaselt tuleb sellise detailplaneeringu algatamine ja menetlemine läbi viia volikogu otsusega.  Detailplaneeringu algatamisega määratakse planeeringuala piirid, eesmärk ja koostamise korraldaja, samuti otsustatakse keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkuse küsimus. Käesoleva eelhinnangu kohaselt ei kaasne kavandatava tegevusega olulist keskkonnamõju, mistõttu KSH läbiviimine ei ole vajalik.  Eelnõu vastuvõtmine loob õigusliku aluse detailplaneeringu edasiseks koostamiseks ja menetlemiseks, sealhulgas lähteülesande määramiseks, koostöö- ja kaasamismenetluste läbiviimiseks ning hoonestuse, juurdepääsude, tehnovõrkude ja haljastuse lahenduste väljatöötamiseks. |

|  |
| --- |
| 1. **Õigusaktid, mis reguleerivad küsimust käesoleval ajal** |
| Planeerimisseaduse  Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seadus  Kohaliku omavalitsuse korralduse seadus |

|  |
| --- |
| 1. **Õigusaktid, mida on eelnõu õigusaktina vastuvõtmisel vaja tunnistada kehtetuks, tühistada või muuta** |
| Puuduvad. |

|  |
| --- |
| 1. **Õigusakti rakendamisega kaasnevad kulud ja katteallikad** |
| Kaasnevad kulud katab planeeringust huvitatud isik. |

|  |
| --- |
| 1. **Eelnõule lisatavad muud asjasse puutuvad materjalid** |
| 1. Algatamise taotlus 2. KSH eelhinnang Kullerkupu tn 36 ja 38 3. Eskiislahendus |

|  |  |
| --- | --- |
| **Eelnõu esitamise kuupäev** | **12.08.2025** |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Eelnõu kooskõlastaja/arvamuse andja:** | **Seisukoht ja põhjendus, ettepanekud:** | **Kuupäev:** |
| Majanduskomisjon | Toetas planeeringu algatamist. | 18.08.2025 |