



Märjamaa Vallavalitsus
marjamaa@marjamaa.ee
Tehnika tn 11
Märjamaa alev, Märjamaa vald
78304 Rapla maakond

Teie 17.03.2026 nr 1-1.2/53

Meie 17.04.2026 nr 7.2-2/26/19057-5

**Taotlus Orgita ettevõtluskompleksi
detailplaneeringu osaliselt kehtetuks
tunnistamise otsuse õigusnormidega
vastavusse viimiseks**

Vabariigi Valitsuse seaduse (VVS) § 75³ lõike 4 alusel esitab Transpordiamet (edaspidi TRAM) taotluse Märjamaa Vallavolikogu 17.03.2026 otsuse nr 53 „Orgita ettevõtluskompleksi detailplaneeringu osaline kehtetuks tunnistamine“ õigusnormidega vastavusse viimiseks.

Märjamaa Vallavalitsus teavitas 19.03.2026 TRAM-i Märjamaa Vallavolikogu 15.04.2014 otsusega nr 52 kehtestatud Märjamaa vallas Orgita külas Orgita ettevõtluskompleksi detailplaneeringu (edaspidi planeering) osalisest kehtetuks tunnistamisest Märjamaa Vallavolikogu 17.03.2026 otsusega nr 53 „Orgita ettevõtluskompleksi detailplaneeringu osaline kehtetuks tunnistamine“.

Planeeringut on asutud ellu viima, teostatud on maakorralduslikud toimingud – moodustatud planeeringu kohaste maakasutuse sihtotstarvetega katastriüksused.

Otsuse kohaselt on:

- planeering vastuolus Rapla maakonnaplaneeringu teemaplaneeringuga „Põhimaantee nr 4 (E67) Tallinn-Pärnu-Ikla (Via Baltica) trassi asukoha täpsustamine km 44,0-92,0“ (edaspidi teemaplaneering), mis on kehtestatud Rapla maavanema 23.05.2016 korraldusega nr 1-1/16/348 ning „*detailplaneeringuga määratud kruntide paigutus ja tänavatevõrk ei arvesta piisavalt riigimaantee arendamise, ristmike ümberkujundamise või teenindusasutuste (nt tanklad, logistikakeskused) vajadustega*“. Otsuses on järeldus, et sellest tulenevalt takistab planeering trassiga seotud avaliku huvi projektide elluviimist teemaplaneeringu alusel;
- TRAM on taotlenud planeeringu kehtetuks tunnistamist osas, milles see on vastuolus teemaplaneeringuga;
- TRAM väljastas 02.07.2025 korraldusega nr 1.1-3/25/447 teemaplaneeringule tuginedes ehitusloa riigitee 4 Tallinn-Pärnu-Ikla (E67) km 64,8-68,2 Orgita-Haimre lõigul 2+2 sõidurajaga maantee ehitamiseks (edaspidi ehitusluba), mistõttu ei ole „*Detailplaneeringut nende katastriüksuste osas võimalik Detailplaneeringus määratud kujul ellu viia*“.

Otsuse kohaselt tunnistati planeering kehtetuks järgnevatel Eesti Vabariigi omandis olevatel või riigi poolt omandamisel olevatel 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);
- Kannikese (50402:001:0313).

I ASJAOLUD

1. Taotluse koostamise seisuga on kõik katastriüksused, mille osas planeering kehtetuks tunnistati, Eesti Vabariigi omandis.
2. Märjamaa valla ja TRAM-i vahel toimus 23.01.2025 nõupidamine (vallast osalesid planeeringute spetsialist Gerli Kangur ja ehitusspetsialist Helgi Tammaru ning TRAM-st Marge Kelgo ja Marje-Ly Rebas), kus arutati planeeringu osaliselt kehtetuks tunnistamise võimalusi ning otsustati, et planeering „... tuleb kehtetuks tunnistada selles osas, mis on vajalik riigitee laiendamiseks ja tee koosseisu kuuluvate rajatiste ehitamiseks ehk Transpordiametile võõrandatav maa-ala. /.../ Kooskõlastada lahendus Transpordiametiga“.
3. TRAM andis 06.06.2025 korraldusega nr 1.1-3/25/408 ehitusloa riigitee 4 Tallinn-Pärnu-Ikla (E67) km 62,2-64,8 Päädeva-Orgita lõigul 2+2 sõidurajaga maantee ehitamiseks. Ehitusloa aluseks on Selektor Projekt OÜ töö nr MA17446 „Riigitee 4 (E67) Tallinn-Pärnu-Ikla km 62,2-70,2 Päädeva-Haimre lõigu 2+2 sõidurajaga maantee ehitusprojekt. Põhiprojekt“ töö osa „Riigitee 4 (E67) Tallinn-Pärnu-Ikla km 62,2-64,8 Päädeva-Orgita lõigu 2+2 maantee ehitusprojekt (ETAPP-1)“. TRAM kaasas ehitusloa menetluse ka Märjamaa Vallavalitsuse, vald kooskõlastas ehitusloa eelnõu 24.04.2025 kirjaga nr 9-3.3/2292-14. Otsuses olev viide TRAM-i 02.07.2025 korraldusega nr 1.1-3/25/447 antud ehitusloale ei ole asjakohane, selles ehitusloas käsitletud riigitee lõigul puudub seos planeeringualaga.
4. Vald saatis 28.08.2025 planeeringu osaliselt kehtetuks tunnistamise eelnõu TRAM-ile kooskõlastamiseks. TRAM kooskõlastas eelnõu 18.09.2025 tingimusel, et vallavalitsus kaalub eelnõusse järgneva või järgnevaga analoogse lause lisamist: „Kinnistud, mille osas planeering soovitakse kehtetuks tunnistada, on moodustatud ja Eesti Vabariigi omandis“. Eelnõus viidet TRAM-i antud ehitusloale ei olnud ning puudus ka otsust selgitav joonis, asendiplaan.
5. Maa- ja Ruumiamet (edaspidi MaRu) edastas 01.10.2025 kirjaga nr 12-2/25/13077-2 vallale arvamuse Orgita ettevõtlikompleksi detailplaneeringu osalise kehtetuks tunnistamise otsuse eelnõule. Vald saatis arvamuse tutvumiseks TRAM-ile. Väljavõtteid arvamusest: „PlanS § 140 lõike 1 punktides 1 ja 2 toodud kehtetuks tunnistamise alused on alternatiivsed ja kehtetuks tunnistamiseks piisab vaid ühe aluse olemasolust. /.../ Vajalik on selgelt välja tuua, kas detailplaneeringu osalisest elluviimisest soovib loobuda kohalik omavalitsus või kinnistute omanik. /.../ Vajalik on kaaluda, millisel määral on võimalik kehtivat detailplaneeringut rakendada ja millisel viisil on otstarbekas alal ehitamise võimalused lahendada. /.../ Arvestades, et varasemalt terviklikult kavandatud alast osa on ette nähtud maanteetrassi laiendamiseks, palume otsuse eelnõus selgemalt välja tuua, milline on kehtetuks tunnistatava osa mõju detailplaneeringu terviklahendusele (milliseid hoonestatavaid krunte ja kui suures ulatuses muudatus mõjutab, kas mõjutatud krundile määratud ehitusõigus on jätkuvalt elluviidav, kuidas ehitusõigused on elluviidavad, kuidas on võimalik tagada planeeringualale ja kruntidele juurdepääs jms). /.../ ...vormistada otsuse eelnõu juurde asendiskeem, millel

vastavad osad on ära näidatud. Võttes arvesse lahenduse keerukust on joonisel samuti vajalik ära näidata, kuidas mõjutab kehtetuks tunnistatav osa detailplaneeringu terviklahendust (krundistruktuuri muutus, võimalik hoonestusalade vähenemine, juurdepääsu tagamise võimalus jms). Joonise vormistamine on vajalik, et kõigile oleks üheselt selge, et kehtima jääva detailplaneeringu elluviimine on tulevikus võimalik.“

6. TRAM andis 06.10.2025 käskkirja nr 1.1-1/25/112 „Kinnisasja koormamine isikliku kasutusõigusega Eesti Vabariigi kasuks“ (kirja lisa 1). Käskkirjas otsustati planeeringu alale jäävaid kinnistuid koormata järgnevalt:
 - 6.1 Ristiku kinnisasi (katastritunnus 50402:001:0310) – kasutusõiguse ala suurusega 441 m² tee muldkeha nõlva ja külakraavi ehitamiseks ning hooldamiseks ja ala suurusega 141 m² ulukitara ehitamiseks ja hooldamiseks;
 - 6.2 Karikakra kinnisasi (katastritunnus 50402:001:0309) – kasutusõiguse ala suurusega 260 m² tee muldkeha nõlva ja külakraavi ehitamiseks ning hooldamiseks ja ala suurusega 80 m² ulukitara ehitamiseks ja hooldamiseks;
 - 6.3 Tehnopargi tee 7 kinnisasi (katastritunnus 50402:001:0307) – kasutusõiguse ala suurusega 412 m² tee muldkeha nõlva ja külakraavi ehitamiseks ning hooldamiseks ja ala suurusega 120 m² ulukitara ehitamiseks ja hooldamiseks.

Käskkirjas olid toodud tingimused isikliku kasutusõiguse seadmiseks, muuhulgas:

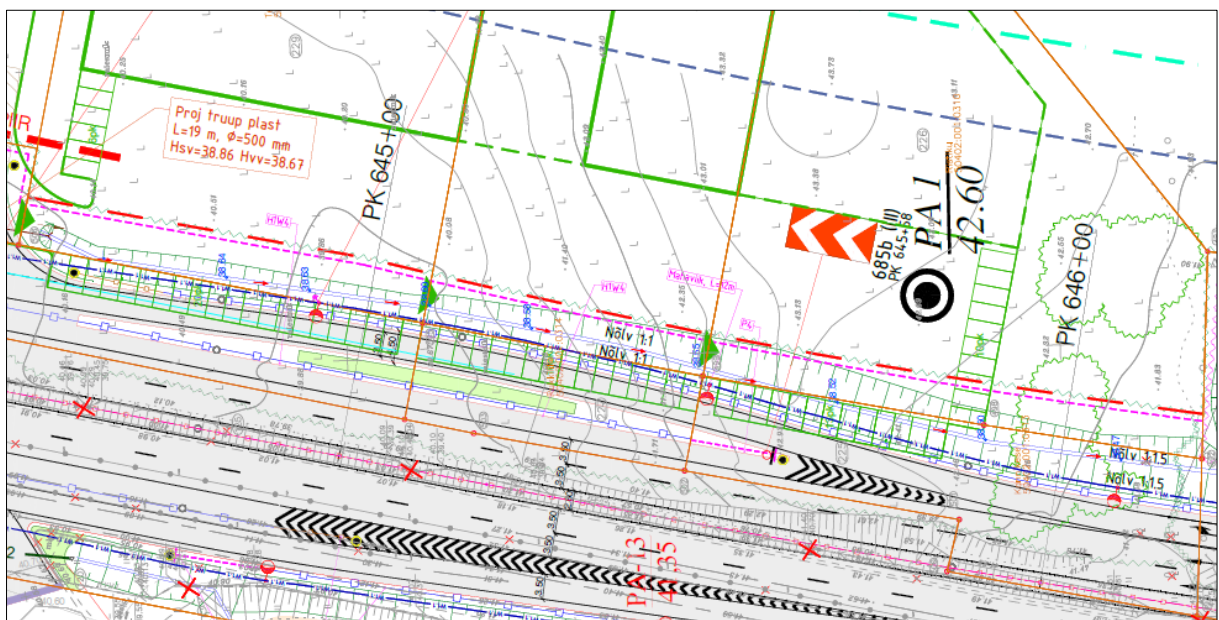
- riigitee külakraavi on lubatud suunata sademevett kraaviga külgnevalt haljasalalt kuni 6 m laiuses;
 - kõvakattega pindadelt ei ole lubatud vett külakraavi suunata ilma täiendavate vooluhulkade arvutuste ja Transpordiameti kooskõlastuseta;
 - riigitee külakraavi, k.a kraaviga külgnevale haljasalale kuni 6 m laiuses, ei ole lubatud juhtida/rajada sademeveesüsteeme ega veeviimareid (käskkirja punkt 4.6).
7. TRAM muutis 01.12.2025 käskkirjaga nr 1.1-1/25/140 käskkirja nr 1.1-1/25/112 punkti 4.6 ning sõnastas selle järgnevalt: “4.6. Riigitee külakraavi, kaasa arvatud kraaviga külgnevale haljasalale kuni 6 m laiuses, ei ole lubatud juhtida sademeveesüsteeme ega veeviimareid. Lubatud on rajada sademeveesüsteeme, mis ei juhi vett eelnimetatud külakraavi ja antud 6 m alasse“.
 8. Käskkirjadele toetudes sõlmiti TRAM-i ja Orgita Ettevõtlusala OÜ vahel 03.12.2025 isiklike kasutusõiguste seadmise leping ja asjaõiguslepingud.
 9. Peale seda, kui TRAM oli MaRu arvamusega tutvunud, toimus 2025. aasta novembrikuus TRAM-i ja Märjamaa Vallavalitsuse planeeringute ja hangete spetsialisti Ott Valdma vahel kirjavahetus otsuse eelnõu täiendamise asjus. 26.11.2025 esitas TRAM e-kirjaga järgnevad ettepanekud otsuse eelnõu täiendamiseks:
 - 9.1 Otsusest puuduvad kinnistud Karikakra, Ristiku ja Tehnopargi tee 7, millel ei ole võimalik planeeringut realiseerida vähemalt isiklike kasutusõiguste (IKÕ) alade ulatuses.
 - 9.2 Otsuse loetelus peaksid olema ka kinnistud Tehnopargi tee 16, Tehnopargi tee 14 ja Tehnopargi tee 12, mille planeeringulahendust ei ole võimalik senisel kujul realiseerida. Arvestama peab ka riigitee kaitsevööndis kehtivate piirangutega, mistõttu teid ja platse (sh juurdepääse riigitee poolt) ei saa planeeritud kujul välja ehitada ning projekteerimistingimustega täpsustamiseks võivad olla muudatused liiga suured.
 - 9.3 Lisada eelnõule joonise planeeringu kehtetuks tunnistamise alaga.
 10. Korrigeeritud eelnõud TRAM-ile kui kinnistute omaniku esindajale tutvumiseks ja/või arvamuse avaldamiseks ei saadetud.
 11. Vallavalitsus teavitas TRAM-i otsuse vastuvõtmisest 19.03.2026. Otsuse lisas oleval

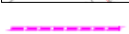



asendiplaanil (väljavõte all) olid näidatud planeeringuala, katastripiirid, hoonestusalad, parkimiskohad ja planeeringu kehtetuks tunnistamise ulatus (joonisel punasega). Karikakra, Ristiku ja Tehnopargi tee 7 katastriüksustel ning Tehnopargi tee 16, Tehnopargi tee 14 ja Tehnopargi tee 12 katastriüksustel planeeringut kehtetuks ei tunnistatud.



II TRANSPORDIAMETI ÕIGUSLIKUD PÕHJENDUSED JA SEISUKOHAD

12. TRAM-i vaates on Orgita ettevõtluskompleksi detailplaneeringu osaline kehtetuks tunnistamine vajalik eelkõige trassiga seotud avaliku huvi projektide elluviimiseks, praegusel juhul riigitee 4 Tallinn-Pärnu-Ikla (E67) km 64,8-68,2 Orgita-Haimre lõigul 2+2 sõidurajaga maantee ehitamiseks teemaplaneeringu alusel. Teemaplaneeringu elluviimiseks vajalikud ehitised on projekteeritud lisaks otsuses nimetatud 10 maaüksusele ka Karikakra, Ristiku ja Tehnopargi tee 7 katastriüksustele. Punktis 3 nimetatud projekti joonis „Asendiplaan koos liikluskorraldusega“ on lisa 2, väljavõtte all.



-  Projekteeritud ulukitara
-  Projekteeritud 2m kõrgune võrkaed tiikide perimeetril
-  Projekteeritud 4,8m laiune teenindusvärav (tiibvärav)
-  Projekteeritud metsa ja võsa raadamine

Punase punktiirjoonega on näidatud projekteeritud teemaa piir, millest lõuna poole on teemaplaneeringu alusel koostatud projektis projekteeritud tee muldkeha nõlv, külgkraav ning ulukitara. Nendele kinnistutele on seatud ka punktides 6 ja 7 kirjeldatud isiklikud kasutusõigused. Planeeringuga kavandatud parklaid ja juurdepääsuteed nõlva, külgkraavi ning ulukitara asukohta – nagu on näidatud otsuse lisa – ehitada ei saa, st et planeering ei ole Karikakra, Ristiku ja Tehnopargi tee 7 katastriüksustel elluviidav vähemalt isiklike kasutusõiguste alade ulatuses.

13. Otsuses olev viide TRAM-i 02.07.2025 korraldusega nr 1.1-3/25/447 antud ehitusloale ei ole asjakohane, selles ehitusloas käsitletud riigitee lõigul puudub seos planeeringualaga.

Võttes arvesse eeltoodu, palub Transpordiamet Märjamaa Vallavolikogu 17.03.2026 otsus nr 53 „Orgita ettevõtluskompleksi detailplaneeringu osaline kehtetuks tunnistamine“ viia õigusnormidega vastavusse järgnevalt:

- a) 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);
- b) esitada otsuses viide asjakohasele ehitusloale;
- c) teha otsuse muutmisel TRAM-iga koostööd ning lähtudes PlanS § 140 lõikest 3 esitada muudetud ja täiendatud otsuse eelnõu TRAM-le kooskõlastamiseks.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Marek Lind

juhataja

planeerimise osakonna kooskõlastuste üksus

Lisa: 1. TRAM-i käskkiri nr 1.1-1/25/112
2. Väljavõte projektist, 1 fail

Marje-Ly Rebas

58581095, Marje-Ly.Rebas@transpordiamet.ee