Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise teade

Avaldamise algus: 24.03.2026
Avaldamise lõpp: tähtajatu

Märjamaa Vallavalitsus avaldab teadaande planeerimisseaduse (PlanS) § 140 lõike 5 ja 139 lõike 3 alusel.

Märjamaa Vallavalitsus teatab Märjamaa Vallavolikogu 17. märtsi 2026 otsusega nr 52 tunnistati osaliselt kehtetuks Orgita ettevõtluskompleksi detailplaneering. Osaline kehtetuks tunnistamine hõlmab neid katastriüksuseid, mis on vajalikud riigitee 4 Tallinna-Pärnu-Ikla tee rekonstrueerimiseks vastavalt Rapla maavanema 07.05.2009.a korraldusega nr 313 algatatud Rapla maakonnaplaneeringut täpsustavale teemaplaneeringule „Põhimaantee nr 4 (E67) Tallinn – Pärnu – Ikla (Via Baltica) trassi asukoha täpsustamine km 44,0 – 92,0“ ning mille osas ei ole detailplaneeringu realiseerimine võimalik. Katastriüksused, mille osas on detailplaneering tunnistatud kehtetuks, kuuluvad Eesti Vabariigile ning on Transpordiameti valitsemisel

Märjamaa valla Orgita ettevõtluskompleksi detailplaneering (edaspidi Detailplaneering) kehtestati Märjamaa Vallavolikogu 15.04.2014 otsusega nr 52. Detailplaneeringuga moodustati ca 15 ha suurusele alale 22 krunti suurusega vahemikus 548 kuni 20 757 ruutmeetrit. Detailplaneeringu eesmärk oli moodustatavatele kruntidele ehitusõiguse andmine, parkimise ja liikluskorralduse põhimõtete, tehnovõrkude ja –rajatiste asukohtade, keskkonnakaitseliste abinõude ja haljastuse ning heakorrapõhimõtete määramine. Vassi, Trahteri ja Lubjaaugu maaüksustele on planeeritud tanklate, söögikohtade, kontorite ning logistikaga seotud äripinnad. Telliskivi maaüksusele on planeeritud parkla veoautodele ning puhkeotstarbeline parkmetsaala.

Detailplaneeringut on asutud juba ellu viima. Tehtud on maakorralduslikud toimingud - moodustatud Detailplaneeringu kohased katastriüksused ja neile määratud Detailplaneeringu kohased maakasutuse sihtotstarbed.

Detailplaneeringu ala hõlmas 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.

Katastriüksuste osas 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) on Detailplaneering 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.

Detailplaneeringuga määratud kruntide paigutus ja tänavatevõrk ei arvesta piisavalt riigimaantee

arendamise, ristmike ümberkujundamise või teenindusasutuste (nt tanklad, logistikakeskused)

vajadustega. Sellest tulenevalt takistab Detailplaneering trassiga seotud avaliku huvi projektide elluviimist Teemaplaneeringu alusel. Transpordiamet on 02.07.2025 korraldusega nr 1.1-3/25/447 Teemaplaneeringule tuginedes väljastanud 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.

Katastriüksused 4 Tallinn-Pärnu-Ikla tee (50201:001:0651), 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) kuuluvad riigi omandisse ja nende volitatud asutuseks on Transpordiamet. Tehnopargi tee L1 (50402:001:0317) ning 4 Tallinn-Pärnu-Ikla tee (50201:001:0665) kuuluvad eraomandisse, kuid on Transpordiameti poolt riigile omandamisel.

Transpordiamet on taotlenud Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamist osas, milles see on vastuolus Teemaplaneeringuga. Transpordiamet on selgitanud, et Detailplaneeringu osaline kehtetuks tunnistamine on vajalik, kuna Detailplaneering ei võimalda riiklikult olulise taristu arenduse, eelkõige Tallinn–Pärnu–Ikla riigimaantee, jätkusuutlikku ja tõrgeteta realiseerimist.

Planeerimisseaduse (PlanS) § 140 lg 1 p 2 kohaselt võib detailplaneeringu või selle osa kehtetuks tunnistada, kui planeeringu koostamise korraldaja või planeeritava kinnistu omanik soovib planeeringu elluviimisest loobuda.

Kuigi Detailplaneeringu kehtestamisest on möödunud rohkem kui 10 aastat, vastab Detailplaneeringu lahendus Märjamaa valla üldplaneeringule (kehtestatud Märjamaa Vallavolikogu 20.06.2000 otsusega nr 11) ja on sellega kooskõlas. Detailplaneeringuala asub perspektiivses trassiteenindus- ja tootmispiirkonnas. Detailplaneeringut on asutud ellu viima, Detailplaneeringuga ette nähtud krundid on moodustatud ja vastav maakasutus määratud. Detailplaneeringualale jäävate teiste kruntide omanikud ei ole avaldanud soovi loobuda selle elluviimisest - vastupidi, maaomanikud on avaldanud selget tahet jätkata Detailplaneeringu elluviimisega.
PlanS § 140 lg 2 kohaselt võib detailplaneeringu tunnistada osaliselt kehtetuks, kui on tagatud planeeringu terviklahenduse elluviimine pärast detailplaneeringu osalist kehtetuks tunnistamist.

Volikogu on seisukohal, et Detailplaneering on võimalik tunnistada kehtetuks osaliselt, üksnes nende katastriüksuste osas, mis on riigi omandis või omandamisel riigi poolt ning mis on hõlmatud Teemaplaneeringuga. Ülejäänud osas on võimalik jätta Detailplaneering kehtima, sest selle terviklahenduse elluviimine on võimalik ka pärast Detailplaneeringu osalist kehtetuks tunnistamist. Kehtetuks tunnistatav osa puudutab maanteetrassi laiendamist. Detailplaneeringu kehtetuks tunnistatav osa ei puuduta Detailplaneeringuga määratud hoonestusalasid. Säilivad Detailplaneeringuga kehtestatud ehitusõigused. Vähesel määral, lähtudes Ehitusloast muutuvad ligipääsud Detailplaneeringu alale, kuid see ei takista Detailplaneeringu terviklahenduse elluviimist. Vajadusel on võimalik ehitusseadustiku § 27 alusel projekteerimistingimustega detailplaneeringut täpsustada. Seetõttu on Detailplaneeringuga määratud kruntide ehitusõigused endiselt elluviidavad. Sellises olukorras riivaks Detailplaneeringu täies ulatuses kehtetuks tunnistamine nende krundiomanike õigusi ülemääraselt, kes soovivad jätkata Detailplaneeringu elluviimist.

Dokumendid

- Orgita ettevõtluskompleksi detailplaneeringu osaline kehtetuks tunnistamine

Märjamaa Vallavalitsus
Märjamaa alev, Märjamaa vald, Rapla maakond, Tehnika tn 11

Telefon: +372 56614893
E-post: marjamaa@marjamaa.ee

Teadaande avaldaja kontaktandmed:
planeeringute spetsilaist MOONIKA JÄRVELA
Telefon: 53855506
E-post: moonika.jarvela@marjamaa.ee

Teadaande number 2581127