



MÄRJAMAA VALLAVOLIKOGU

O T S U S

Märjamaa

23. september 2025 nr 259

Märjamaa alevis asuva Kullerkupu tn 36, Kullerkupu tn 38 ja Kullerkupu tänav L2 kinnistute detailplaneeringu algamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algamata jätmine

Märjamaa Vallavalitsusele on esitatud Kullerkupu tn 36, Kullerkupu tn 38 ja Kullerkupu tänav L2 detailplaneeringu algamise 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 tänav (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.

Üldplaneeringu muutmise Kullerkupu tn 36 ja 38 kinnistute osas on põhjendatud, kuna see vastab vajalikkuse, sobilikkuse ja proportsionaalsuse põhimõtetele. Planeeritav ala ei täida kehtivas üldplaneeringus ette nähtud avaliku haljasala funktsiooni ning sobitub ümbritseva elamupiirkonna hoonestusstruktuuri ja tehnovõrkudega. Muudatus ei vähenda rohevõrgustiku sidusust ega avalike haljasalade ulatust, kuid loob võimaluse maa sihipäraseks kasutamiseks elamuehituseks. Lahendus tagab tasakaalu maaomanike õiguste ja avaliku huvi vahel ning toetab Märjamaa alevi ruumilise arengu eesmärke.

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.

Antud eelnõud on saadetud arvamuse avaldamiseks asjakohastele asutustele ja ametitele ning kirjade nr 7-1.3/2691-2 ja nr 7-1.3/2691-1 alusel on eelnõud täiendatud.

Arvestades Märjamaa Vallavalitsuse ettepanekut (16.09.2025 protokoll nr 40) ja majanduskomisjoni seisukohta (16.09.2025 protokoll nr 46) 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 algatamata Kullerkupu tn 36, Kullerkupu tn 38 ja Kullerkupu tänav L2 kinnistute detailplaneeringu koostamiseks keskkonnamõju strateegiline hindamine, 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.

(allkirjastatud digitaalselt)

Ottomar Linna
volikogu esimees