



MÄRJAMAA VALLAVOLIKOGU

OTSUS

Märjamaa

22. september 2026 nr 80

Märjamaa vallas Märjamaa alevis Kullerkupu tn 36, Kullerkupu tn 38 ja Kullerkupu tänav L2 kinnistute detailplaneeringu kehtestamine

Märjamaa Vallavolikogu 23. septembri 2025 otsusega nr 259 algatati Märjamaa alevis Kullerkupu tn 36, Kullerkupu tn 38 ja Kullerkupu tänav L2 kinnistute detailplaneering ning jäeti algatamata keskkonnamõju strateegiline hindamine. Detailplaneering on oma sisult üldplaneeringut muutev.

Planeeritava ala suurus on ligikaudu 0,99 ha ja see asub Märjamaa alevis, mis on tiheasustusala ning hõlmab Kullerkupu tn 36 (registriosa nr 25152950, katastritunnus 50201:001:0313, pindala 3927 m², sihtotstarve maatulundusmaa 100%), Kullerkupu tn 38 (registriosa nr 25152950, katastritunnus 50201:001:0314, pindala 5758 m², maatulundusmaa 100%) ja Kullerkupu tänav L2 (registriosa nr 25152950, katastritunnus 50201:001:0315, pindala 279 m², sihtotstarve transpordimaa 100%) katastriüksuseid.

Detailplaneeringuga määratakse katastriüksuste jagamise ja ehitusõiguse tingimused elamute ja neid teenindavate abihoonete püstitamiseks. Detailplaneeringuga moodustatakse kaks elamumaa ja üks transpordimaa sihtotstarbega krunt. Elamukruntide maksimaalne täisehitatuse protsent on 15%, hoonete ja abihoonete maksimaalne korruselisus on 2 korrust. Kummalegi elamukrundile määratakse ehitusõigus ühe kuni 9 meetri kõrguse elamu ja kahe kuni 6 meetri kõrguse abihoone püstitamiseks. Planeeringuga lahendatakse ka ala juurdepääs, mis on planeeritud Nurmenuku ja Kullerkupu tänava kaudu, samuti liikluskorraldus, parkimine, haljastus, heakord ning tehnovõrkudega varustamine.

Märjamaa Alevikogu 19. detsembri 2000 määrusega nr 13 kehtestatud Märjamaa alevi üldplaneeringu järgi on planeeritava ala maakasutuse juhtotstarve pargi-, metsa- või haljasala maa, 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.

Vastavalt planeerimisseaduse (PlanS) § 142 lõike 1 punktile 1 võib detailplaneering põhjendatud vajaduse korral sisaldada kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut, kui üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarve muutub ulatuslikult.

Üldplaneeringu muutmine 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 elumupiirkonna 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.

Detailplaneeringu eskiislahenduse avalik väljapanek toimus ajavahemikul 02.01.2026 - 02.02.2026. Avaliku väljapaneku teade avaldati lehes Märjamaa Nädalaleht ja edastati PlanS § 127 lõigetes 1 ja 2 nimetatud isikutele ja asutustele. Avaliku väljapaneku käigus edastas arvamuse koos märkustega Maa- ja Ruumiamet (registreeritud dokumendiregistris 29.01.2026 nr 7-1.3/4069-2), märkuste alusel viidi sisse parandused ning esitatud arvamusega arvestati. Päästeamet andis oma kooskõlastuse 20.02.2026 kirjaga nr 7-1.3/4069-3.

Vastavalt PlanS § 136 lõikele 2 ei ole avaliku arutelu korraldamine nõutav, kui detailplaneeringu kohta ei esitatud avaliku väljapaneku kestel kirjalikke arvamusi või kui kõik kirjalikult esitatud arvamused on arvesse võetud. Tulenevalt eeltoodust ei korraldanud Märjamaa Vallavalitsus detailplaneeringu eskiislahenduse avaliku väljapaneku järgselt avalikku arutelu.

Detailplaneering võeti vastu Märjamaa Vallavolikogu 17. märtsi 2026 otsusega nr 52. Avalik väljapanek toimus Märjamaa valla ametlikul veebilehel ja Märjamaa Vallavalitsuse fuajees ajavahemikul 20.04.2026 – 21.05.2026.

Maa- ja Ruumiametile detailplaneeringu heakskiitmiseks esitamise käigus selgus, et kõiki kaasatavaid ei olnud vastuvõetud detailplaneeringu avalikust väljapanekust teavitatud. Märjamaa Vallavalitsus teavitas kaasatavaid 30.06.2026 kirjaga nr 7-1.3/4069-5 menetluses ilmnenu puudusest ning andis neile täiendava võimaluse planeeringulahenduse kohta arvamuse esitamiseks. Määratud tähtaja jooksul arvamusi ega arvamuse esitamise tähtaja pikendamise taotlusi ei esitatud. Seetõttu ei korraldatud avaliku väljapaneku järel avalikku arutelu.

Märjamaa Vallavalitsuse 08.06.2026 kirjaga nr 7-1.3/4069-4 esitati detailplaneering Maa- ja Ruumiametile heakskiidu andmiseks. Maa- ja Ruumiameti 29.07.2026 kirjaga nr 6-3/25/12968-7 anti heakskiit ning tagastati planeering kohalikule omavalitsusele kehtestamise üle otsustamiseks.

Maa- ja Ruumiamet leidis heakskiidu andmisel, et üldplaneeringu muutmise vajadust on piisavalt kaalutud ja põhjendatud, planeeringu koostamine on läbi viidud kooskõlas planeerimisseaduse nõuetega ning detailplaneering vastab õigusaktidele.

Vastavalt PlanS § 142 lõikele 2 tuleb üldplaneeringu põhilahenduse muutmist sisaldava detailplaneeringu koostamisele kohaldada üldplaneeringu koostamisele ettenähtud menetlust, millest tulenevalt kehtestab detailplaneeringu vallavolikogu.

Arvestades eeltoodut ning võttes aluseks planeerimisseaduse § 139 lõiked 1 ja 4¹ ning § 142 lõiked 1, 2 ja 8 kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lõike 1, § 22 lõike 2, arvestanud vallavalitsuse (09.09.2026 istungi protokoll nr 36) ettepanekut ja majanduskomisjoni (14.09.2026 protokoll nr 8) arvamust Märjamaa Vallavolikogu

o t s u s t a b:

1. Kehtestada Rapla maakonnas Märjamaa vallas Märjamaa alevi asuva Kullerkupu tn 36, Kullerkupu tn 38 ja Kullerkupu tänav L2 kinnistute detailplaneering.
2. Märjamaa Vallavalitsusel teavitada detailplaneeringu kehtestamisest:
 - 2.1. 30 päeva jooksul valla lehes „Märjamaa Nädalaleht“ ja maakonnalehes „Raplamaa Sõnumid“ vastavalt planeerimisseaduse § 139 lõikele 3;
 - 2.2. 14 päeva jooksul Ametlikes Teadaannetes ja Märjamaa valla veebilehel vastavalt planeerimisseaduse § 139 lõikele 3;
 - 2.3. 14 päeva jooksul planeerimisseaduse § 127 lõigetes 1 ja 2 ning § 139 lõikes 4 nimetatud isikuid ja asutusi.

3. Märjamaa Vallavalitsusel esitada 14 päeva jooksul kehtestatud detailplaneering planeeringute andmekogusse planeerimisseaduse § 139 lõike 4¹ kohaselt.
4. Märjamaa Vallavalitsusel teha detailplaneeringu kehtestamise muudatus üldplaneeringusse 30 päeva jooksul planeerimisseaduse § 142 lõike 8 kohaselt.
5. Otsus jõustub teatavakstegemisest.
6. Otsust on võimalik vaidlustada 30 päeva jooksul otsuse teatavakstegemisest, esitades kaebuse Tallinna Halduskohtusse (Pärnu mnt 7, 15082 Tallinn) halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras või vaide Märjamaa Vallavolikogule haldusmenetluse seaduses sätestatud korras.

(allkirjastatud digitaalselt)

Meelis Välis
volikogu esimees