



MAA- JA RUUMIAMET

Rain Koort
rain@kinkinnisvara.ee

Teie 24.09.2025

Meie 08.10.2025 nr 6-3/25/14595-2

**Riigitee nr 11184 Alliku-Laagri tee 3,15
ringristmiku, riigitee nr 11421 Laagri-
Hüüru tee km 0,28 ristmiku ning Koru
III detailplaneeringu kohase ühendustee
põhiprojekti eskiis**

Edastasite 24.09.2025 e-kirjaga Maa- ja Ruumiametile projekti „Riigitee nr 11184 Alliku-Laagri tee 3,15 ringristmiku, riigitee nr 11421 Laagri-Hüüru tee km 0,28 ristmiku ning Koru III detailplaneeringu kohase ühendustee põhiprojekt“ (T-Model OÜ töö nr 25031) eskiisjoonise.

Projekti alas paikneb riigi omandis olev Rukkilille kinnisasi (katastritunnus 72701:001:1168; 100% M; 40 943 m²), mille riigivara valitseja on Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium ning valitsema volitatud asutus on Maa- ja Ruumiamet. Rukkilille kinnisasja põhjaosale ulatub rajatava ringristmiku ala. Ringristmiku jaoks vajaliku ärälõike suurust ei ole eskiisis täpsustatud. Rukkilille kinnisasi on antud põllumajanduslikul eesmärgil rendile Osahingule Padula.

Saue Vallavalitsuse 4.06.2025 korraldusega nr 490 on kehtestatud Koidu küla Koru ja Väike-Koru katastriüksuste ja lähiala detailplaneering. Juurdepääs planeeringuala läbivale teele pos 6 on ette nähtud 11421 Laagri-Hüüru ja 11184 Alliku-Laagri teedelt põhjas ja lõunas. Lõunapoolse juurdepääsuna kavandatakse ringristmik, mis on osaliselt näidatud Rukkilille kinnisasjale. Planeeringus on välja toodud, et tegemist on perspektiivse liiklusskeemiga, kus teede ja tänavate lahendus on illustratiivne ning täpsustub ehitusprojektis. Detailplaneeringu realiseerimiskava näeb ette, et tulenevalt detailplaneerimise realiseerimise loogikast on vastavalt Transpordiametiga kokkulepitule vajalik välja ehitada juurdepääsuks vajalikud ristmikud kõrvalmaanteedele 11184 (Alliku-Laagri) ja 11421 (Laagri-Hüüru). Siinjuures tuleb tee 11184 ringristmik välja ehitada enne detailplaneeringus kavandatavate hoonete ehituslubade väljastamisest. Transpordiamet on Maa-ametile (alates 1.01.2025 ümberkorraldatud Maa- ja Ruumiametiks) teada andnud, et Rukkilille kinnisasi võib osutada vajalikuks tee ehituse projekti realiseerimiseks ning seetõttu kinnisasja võõrandada ei ole võimalik. Lubatud on kinnisasja põllumajanduslikule rendile andmine tee ehituse projekti realiseerimiseni. Maa-amet on 11.06.2024 kirjaga nr 6-3/22/3965-3 nõustunud Koru, Väike-Koru katastriüksuste ja lähiala detailplaneeringu lahendusega tingimusel, et arvestatakse vastuskirjas esitatud märkustega, milles selgitasime, et kuna ringristmiku ala kattub rendile antud alaga, eeldab tee rajamine ärälõike tegemist ning rendilepingu muutmist või lõpetamist.

Soovite infot, kuidas on võimalik alustada Rukkilille kinnisasjast äralõike moodustamist ja rendilepingu lõpetamist. Transpordiamet on 26.09.2025 e-kirjaga selgitanud, et selleks, et Transpordiamet saaks esitada taotluse äralõike moodustamiseks ning Transpordiametile üle andmiseks, peab olema projekti lahendus valmis koos krundijaotuskavaga. Kui Transpordiametil on selgunud maavajadus Rukkilille kinnisasjast ning on Maa- ja Ruumiametile esitanud taotluse kinnisasjast äralõike tegemiseks ja jagatava osa üleandmiseks, teavitame rentnikku rendilepingu muutmise vajadusest. Pärast seda kui rentnik on andnud nõusoleku rendilepingu muutmiseks saab alustada kinnisasja jagamise menetlusega. Kui rentnik ei nõustu rendilepingu tingimusi poolte kokkuleppel muutma, on võimalik rendileping korraliselt üles öelda, teatades sellest ette vähemalt üks aasta. Leping võib korraliselt üles öelda üksnes selliselt, et leping lõpeb 1. aprillil või 1. oktoobril. Erakorralise ülesütlemise tõttu rentnikule tekkinud kahju tuleb hüvitada.

Lisaks selgitate, et projekti täpsustamiseks on vajalik moodustada kaks puurauku geoloogilisteks uuringuteks. Puuraukude teostamiseks enne Rukkilille kinnisasjast moodustatava äralõike ala moodustamist ning üleandmist Transpordiametile tuleb enne tööde alustamist taotleda Maa- ja Ruumiameti nõusolek. Maa- ja Ruumiameti poolt sõlmitavate rendilepingute kohaselt peab rentnik lubama lepingu kehtimise ajal kinnisasjal teostada geoloogilisi uuringuid ning üld- ja ehitusgeoloogilisi uurimistöid. Maa- ja Ruumiametilt nõusoleku saamisel tuleb tööde teostajal tööde tegemise aeg kokku leppida rentnikuga. Uuringute käigus tekkida võiva kahju hüvitamiseks on rentnikul õigus nõuda tekkinud kahju hüvitamist seaduses sätestatud korras, esitades vastava nõude ja kahju tekkimist tõendavad dokumendid. Lisainformatsiooni saamiseks palume pöörduda Maa- ja Ruumiameti maade võõrandamise ja kasutusse andmise büroo poole.

Maa- ja Ruumiamet nõustub projekti „Riigitee nr 11184 Alliku-Laagri tee 3,15 ringristmiku, riigitee nr 11421 Laagri-Hüüru tee km 0,28 ristmiku ning Koru III detailplaneeringu kohase ühendustee põhiprojekt“ (T-Model OÜ töö nr 25031) eskiisjoonise lahendusega Rukkilille kinnisasja puudutavas osas. Riigitee nr 11184 Alliku-Laagri tee 3,15 ringristmiku, riigitee nr 11421 Laagri-Hüüru tee km 0,28 ristmiku ning Koru III detailplaneeringu kohase ühendustee põhiprojekt (Väike-Koru ja Koru planeering Saue vallas) tuleb kooskõlastada Maa- ja Ruumiameti maaparanduse osakonnaga. Palume arvestada, et Maa- ja Ruumiameti volitusel olevatele kinnisasjadele kavandatud teid on võimalik rajada alles pärast seda, kui tee ehitamiseks vajalik ala on riigivaraseaduses sätestatud korras üle antud.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)
Kristi Kivimaa
nõunik
Riigimaa strateegia osakond

Teadmiseks: Osaühing Padula <allar@leedu.ee>, Transpordiamet

Kadri Tani
5697 1416 kadri.tani@maaruum.ee