



Urmas Rooba
LexorCorp Global OÜ
valmisfirma@gmail.com

Teie 09.07.2026

Meie 24.09.2026 nr 13-3/2395-36

Vastus pöördumisele

Lugupeetud Urmas Rooba

Olete esitanud arvamuse seoses Haljala-Kukruse vahelise maanteelõigu riigi eriplaneeringuga. Vastame Teie kirjas toodud küsimustele alljärgnevalt.

Teie kirjas nimetatud kinnistu jääb kogu ulatuses REPi asukoha eelvaliku etapis selles piirkonnas määratud 525m laiusesse trassikoridori, mis sisaldab nihutamisruumi planeeringu edasises protsessis täpsema lahenduse paikapanekuks. Hetkel on käimas planeeringu asukoha eelvalik, kus pannakse paika laiem trassikoridor. Planeeringu praegusele asukoha eelvalikule järgneb detailse lahenduse etapp, mis paneb täpselt paika tee asukoha eelistatud trassikoridori sees, määrab täpse tee ja rajatiste ruumivajaduse, vajalikud leevendusmeetmed jms. Seega ei ole hetkel lõpuni teada, kui kaugele kirjas nimetatud majapidamisest tee lõpuks jääb ning kas ja millises ulatuses täpne lahendus kinnistut puudutab. Koostatud on ka esialgne indikatiivne tee eskiislahendus. Selle kohaselt paikneb uus 2+2 tee olemasolevast maanteest lõunapoolt. Seega esialgse eskiislahenduse kohaselt nihkub põhimaantee Teie majapidamisest pisut eemale, olemasolev Tallinna-Narva tee jääb täitma kogujatee rolli ning juurdepääs kinnistule säilib tänasel kujul. Eskiislahendus on indikatiivne ja täpne tee asukoht selgub siiski planeeringu detailse lahenduse etapis, seega ei ole hetkel lõpuni teada, kui kaugele kirjas nimetatud majapidamisest tee jääb.

Võtame teadmiseks Teie soovi, et tee ja sellega kaasnevad rajatised tuleb kavandada selliselt, et see ei siseneks katastriüksusele ega tooks kaasa kinnistu omandiõiguse, kasutusõiguse, ehitusõiguse, juurdepääsu või kinnistul paiknevate hoonete kasutamise kahjustamist. Selgitame, et asukoha eelvalikul on võrreldud ja hinnatud erinevaid alternatiive ning kaalutud erinevaid asukohti (see protsess on kirjeldatud arvamuse andmiseks ja kooskõlastamiseks esitatud dokumentides), kuid sellist trassikoridori, mis ühtegi eraomandis maad ei puudutaks, pole võimalik kavandada.

Juhul, kui edasises protsessis selgub, et lahendus siiski puudutab Teie maad ja tekib vajadus tee rajamiseks maad omandada, siis võetakse Teiega ühendust ja algatatakse asjakohane menetlus kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduse (KAHOS) kohaselt. Üldpõhimõtete kohta saab lugeda planeeringu kodulehel oleva KKK alt (otselink: [tee ehituseks vajalike maade omandamise protseduur](#)). Samas tuleb arvestada, et planeerimisprotsess ise kestab veel mitmeid

aastaid ning maantee rajamise aeg ei ole teada, seega ka põhimõtted maade omandamisel võivad tulevikus mõnevõrra muutuda. Maantee väljaehitamise ajakava tulevikus ei ole teada, pigem toimub see lõikude kaupa nagu ka mujal Eestis 2+2 teede puhul oleme näinud.

Detailse lahenduse etapis viiakse läbi täpsemad uuringud ja analüüsid ning hinnatakse mõjusid täpsemalt. Seejuures koostatakse müra- ja vibratsiooniuuringu II etapp, mille käigus tehakse müra leviku modelleerimine ning koostatakse müra leviku kaardid vastavalt detailsele lahendusele. Vajadusel nähakse ette müratõkkerajatised, mis on sisendiks edasisele projekteerimisele.

Teedelt pärinev õhusaaste on peamiselt seotud liikluskoormuse, liikluse iseloomu ning mootorsõidukite tehnilise seisukorraga. Teelt lähtuva saaste maksimaalsed kontsentratsioonid tekivad tee pinna kohal ja hajuvad teest kaugemale liikudes kiiresti, mistõttu üldjuhul ei ületa need väljaspool tee-alaaastetase piirväärtusi ületavaid norme. Tee lähedal asuvate hoonete korral mõjutavad õhusaaste taset ka müra vähendamiseks rakendatavad meetmed (müratõkkerajatised).

Elamumaa väärtuse langust on alternatiivide võrdluses ning eelistuse kujundamisel käimasolevas REPi arvestatud lähtudes negatiivsest eeldusest, et tee läheduse võimalikud negatiivsed mõjud elamispindadele kaaluvad üles positiivsed mõjud ning väärtuse languseks arvestati tuginedes uuringutele 10% kuni 200 meetri kaugusel teest ja 5% 200-500 meetri kaugusel teest. Elamumaa ja maa väärtuse kohta täpsem arvutuskäik on leitav dokumendis "Eeltasuvusuuringu aruanne" REPi kodulehel.

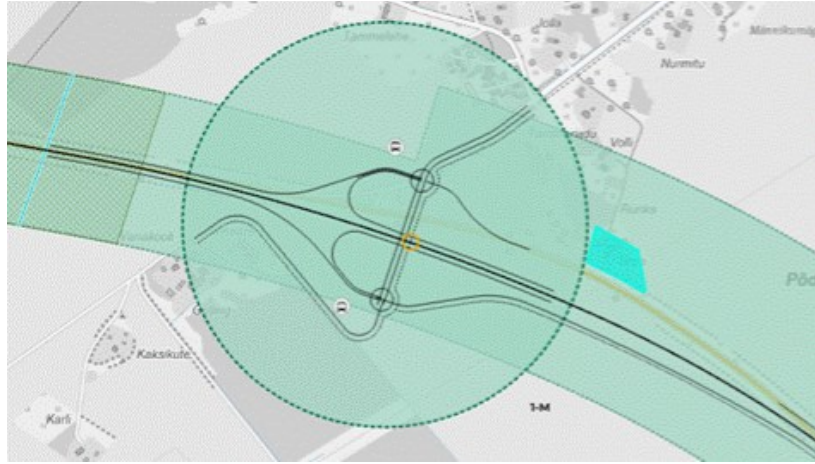
Peagi on tulemas asukoha eelvaliku avalik väljapanek ja avalikud arutelud, kus on võimalik veel omalt poolt arvamust avaldada. Lähiajal saadetakse selle kohta maaomanikele eraldi kirjaga teated. Samuti kaasatakse kõiki maaomanikke planeeringu edasises, detailse lahenduse etapis.

Võtame teadmiseks, et ettevõtte omandistruktuur võib lähemas tulevikus muutuda, teavitame maaomanikke üldiselt @eesti.ee aadressil, mis on riigi ametlik suhtluskanal. Soovi korral saate edastada muu kontakti.

Küsimustele kaardirakenduse kasutamise kohta, vastasime ka 21.09.26 e-kirjaga koos pildijuhenditega:

1. Planeeringu kaardirakenduses on võimalik katastriüksuseid sisse lülitada järgmistelt: Kihid>üldinfo>katastriüksused.
2. Kaardirakenduses on võimalik sisse ja välja „zoomida“, otseselt numbrilist mõõtkava valida ei ole võimalik.
3. Katastriüksuse põhine otsing on kaardi üleval vasakus nurgas otsingumärgi juures.
4. Mõõtmise võimalused on kaardirakenduse paremal üleval nurgas, kaardirakenduse tööriistade nimesid kuvatakse, kui liigute kursoriga nende kohale.

Allpool on toodud väljavõtte kaardirakendusest, kus on kinnistu paiknemine trassikoridoris märgitud helesinisega. Olemasolev Tallinna-Narva tee on näidatud kollasega, esialgne eskiislahendus (põhimaantee ja liiklussõlme esialgne lahendus) mustaga. Eelpool selgitasime, et praeguses, asukoha eelvaliku etapis määratakse laiem trassikoridor, mille piires detailse lahenduse etapis tee asukoht ja lahendused täpsustuvad veel.



Võtame seisukohad teadmiseks, et käesoleva arvamuse esitamine ei tähenda nõustumist planeeringulahendusega ulatuses, milles see võib puudutada, koormata või kahjustada LexorCorp Global OÜ omandis olevat kinnistut.

Teie arvamus lisatakse planeeringu kodulehel [dokumentide rubriigis](#) olevasse koondtabelisse koos teiste laekunud ettepanekutega enne avaliku väljapaneku algust. Lühiajal teavitame maaomanikke planeeringu avalikust väljapanekust ning avalikest aruteludest eraldi kirjaga.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Ivan Sergejev
planeeringute asekanstler

Anne Martin +372 5802 3933
anne.martin@mkm.ee