



Angela Kase  
Advokaadibüroo WALLESS  
angela.kase@walless.com

Teie 17.03.2026

Meie 29.04.2026 nr 13-3/993-2

## Vastus pöördumisele

Austatud vandeadvokaat

Esitasite Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumile Pähklimäe Logistika OÜ, OÜ Kapitel Logistics ja East Capital Park Rae OÜ nimel arvamused ja ettepanekud seoses Tallinna piirkonna kõrgepingevõrgu tugevdamise riigi eriplaneeringuga. Vastame neile esitamise järjekorras.

1. Teete ettepaneku lisada võrdluskriteeriumite majanduslikesse kriteeriumitesse täiendav kriteerium, milleks on kehtiv ehitusõigus.

Selgitame, et planeeringu koostamisel käsitletakse äri- ja tootmismaasid laiemalt, arvestades nii olemasolevaid kui ka potentsiaalseid äri- ja tootmisalasid, mitte üksnes neid alasid, mis on kehtivates üldplaneeringutes määratud vastava juhtotstarbega.

Trassialternatiivide hindamisel lähtutakse põhimõttest, et kavandatavad lahendused riivaksid võimalikult vähe kehtivat ehitusõigust ning äri- ja tootmismaade kasutamise võimalusi. Seejuures eeldatakse, et projekteerimistingimused ja ehitusload tuginevad kehtivatele planeeringutele, ning maaomanikel on planeerimismenetluse käigus võimalus esitada täpsustavat sisendit oma maa kasutamise kavatsuste kohta.

Alternatiivide võrdlemisel kaalutakse iga ala puhul nii kehtivate planeeringulahenduste asjakohasust kui ka ruumilist konteksti, lähtudes planeerimisseadusest tulenevast huvide tasakaalustamise põhimõttest. Eesmärk on leida lahendus, mis tagab taristu rajamise vajaduste ja piirkondliku arengu võimaluste vahel põhjendatud ja proportsionaalse tasakaalu.

2. Teete ettepaneku kaaluda uue alajaama osas mitut võimalikku asukohta.

Riigi eriplaneeringu praeguseks koostatud materjalides kajastatud alajaama asukohapiirkond on käsitletud esialgse ja indikatiivse võimalusena, mitte lõpliku valikuna. Planeerimismenetluse edasises etapis täpsustatakse alajaama rolli ja vajadust ning hinnatakse ka alternatiivseid võimalikke asukohti koos nende mõjudega, sh keskkonna-, sotsiaalsete ja ruumiliste mõjudega, sealhulgas keskkonnamõju strateegilise hindamise raames. Asukoha eelvaliku otsus kujundatakse alles pärast alternatiivide võrdlevat hindamist ning kaalutusotsuste tegemist.

3. Teete ettepaneku juhul, kui uue alajaama puhul mitut võimalikku asukohta ei kaaluta, määrata rohevõrgustik mitte võrdluskriteeriumiks, vaid aluskriteeriumiks, kuna rohevõrgustiku toimimise tagamine on oluline avalik huvi. Samuti teete ettepaneku arvestada uue alajaama asukoha puhul üldplaneeringu kohase juhtotstarbega ning kavandada uue alajaama asukoht tootmismaa juhtotstarbega alale.

Uue alajaama asukoha käsitlemise osas on osaliselt vastatud juba eelnevates selgitustes. Täiendavalt märgime, et nõue kavandada alajaam üldplaneeringu järgi tootmismaa juhtotstarbega alale ei saa olla riigi eriplaneeringu puhul siduv kriteerium. Planeerimisseaduse § 53 lõike 2 kohaselt on riigi eriplaneering kohaliku omavalitsuse üldplaneeringu suhtes ülimuslik ning üldplaneeringus määratud maakasutuse juhtotstarbed ei ole riigi eriplaneeringu koostamisel määrava tähtsusega. Samas võetakse üldplaneeringus sätestatud põhimõtteid ja maa kasutustingimusi kaalumisel arvesse koos teiste asjakohaste ruumiliste, keskkonnaalaste ja majanduslike mõjudega, lähtudes huvide tasakaalustamise põhimõttest.

4. Teete ettepaneku määrata maardla ja mäeeraldis kas aluskriteeriumiks või võrdluskriteeriumiks.

Maardlate ja mäeeraldiste käsitlemine aluskriteeriumide ja võrdluskriteeriumidena on täpsustatud viisil, mis tagab nende üheselt mõistetava eristamise. Aktiivselt kasutatavad mäeeraldised, st kehtiva kaevandamisloaga alad, kus toimub kaevandustegevus, on käsitletud välistava asjaoluna ning neid ei ole kavandatava taristu asukohtade hulgas võimalik kaaluda.

Samas ei ole maardlate läbimine aladel, kus aktiivset kaevandustegevust ei toimu, üldjuhul täielikult välistatud. Selliseid alasid käsitletakse võrdluskriteeriumina, mille puhul hinnatakse mõju ning võimalikke kitsendusi alternatiivide võrdlemisel.

Täpsustuse tulemusel on aluskriteeriumitena käsitletud üksnes aktiivselt kasutatavad mäeeraldised (sh kehtiva kaevandamisloaga alad), samas kui maardlaid käsitletakse laiemalt võrdluskriteeriumite raames. Selline lähenemine võimaldab selgelt eristada välistavaid tingimusi ja kaalutavaid aspekte ning välistab arusaama, et üks ja sama asjaolu oleks käsitletud samaaegselt nii aluskriteeriumi kui ka võrdluskriteeriumina.

5. Teete ettepaneku mitte määrata võrdluskriteeriumite majanduslikeks kriteeriumiteks metsamajanduslikku maakasutust ja põllumajandusmaad.

Selgitame, et võrdluskriteeriumite ja lähteseisukohtade eesmärk ei ole metsa- või põllumajandusmaa automaatne välistamine, vaid erinevate maakasutusviiside suhtelise sobivuse kaalumine. Lähteseisukohtades ja KSH programmis on tööpoolest märgitud, et trassikoridoride visandamisel eelistatakse põllumajandusmaastikku metsamaale, kuna metsamaa kasutamisega kaasneb üldjuhul suurem loodus- ja maastikuväärtuste mõju. Samas on võrdluskriteeriumite eesmärk hinnata ka põllumajandusmaa kasutamisega kaasnevat mõju ning võimaluse korral vältida väärtuslikke või intensiivses kasutuses olevaid põllumajandusmaid.

Seega ei ole vastuolu selles, et põllumajandusmaa on metsamaa suhtes eelistatum paiknemiskeskond, kuid samal ajal püütakse võimaluse korral minimeerida trassi mõju ka põllumajandusmaale. Kui põllumaade vältimine ei ole võimalik, eelistatakse lahendusi, mis läbivad vähem väärtuslikku või väiksema kasutusintensiivsusega põllumajandusmaad.

Võrdluskriteeriumitest põllu- ja metsamaa täielik väljajätmine ei ole asjakohane, kuna need on ruumilise ja keskkonnamõju hindamisel olulised tegurid. Selguse huvides on võimalik kriteeriumite sõnastust täpsustada, näiteks käsitledes neid põllumajandusmaa väärtuslikkuse põhiselt, et rõhutada, et eesmärk on eelistada väiksema mõju ja madalama väärtusega alasid.

Kokkuvõttes käsitletakse metsa- ja põllumajandusmaad alternatiivide võrdlemisel mitte vastandlike, vaid astmeliste kaalutlustena, lähtudes põhimõttest vähendada trassikoridori rajamise negatiivset mõju ruumilisele keskkonnale tervikuna.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)  
Ivan Sergejev  
planeeringute asekanstler

Alan Rood  
5556 8761 alan.rood@mkm.ee