

Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium
info@mkm.ee

17.03.2026

Arvamus ja ettepanekud Estlink 3: Tallinna piirkonna kõrgepingevõrgu tugevdamise riigi eriplaneeringu menetluses

Pähklimäe Logistika OÜ, OÜ Kapitel Logistics ja East Capital Park Rae OÜ on advokaadibüroo WALLESS kliendid. Käesolev pöördumine on esitatud klientide nimel ja huvides.

Riigi planeeringute veebilehel riigi eriplaneeringute alajaotuses avaldatud info kohaselt on Tallinna piirkonna kõrgepingevõrgu tugevdamise riigi eriplaneering jõudnud etappi, kus on valminud uuringute lähteseisukohad, keskkonnamõju strateegilise hindamise programm ja visandatud esialgsed trassivariandid. Ettepanekuid materjalide osas oodatakse kirjalikult kuni 18. märtsini.

Eelpool nimetatud veebilehel on 13.02.2026 avaldatud dokument „Tallinna piirkonna kõrgepingevõrgu tugevdamise riigi eriplaneering – Asukoha eelvaliku lähteseisukohad ja mõjude hindamise, sh KSH programm“ (Skepast&Puhkim OÜ, töö nr 24000069, versioon 4, kuupäev 12.02.2025, edaspidi **lähteseisukohad ja KSH programm**) ja selle lisad. Järgnevad arvamusd ja ettepanekud tuginevad nimetatud dokumendile ja veebilehel lingitud kaardirakendusele.

Arvamus ja ettepanekud

Lähteseisukohtade ja KSH programmi kohaselt selgitatakse riigi eriplaneeringu asukoha eelvaliku koostamise käigus ptk-s 3 kirjeldatud metoodika alusel välja sobivaim trassikoridor elektriühenduse kavandamiseks, mis koosneb järgnevast taristust:

- Harku-Ülemiste-Aruküla alajaamu ühendav ja täiendav 330/110 kV pingega kõrgepingeliin;
- uus 330/110 kV trafoalajaam Ülemiste järve piirkonnas (jaama maa vajadus u 200x300m);
- olemasolev Aruküla 330/110 kV alajaam (vajadusel alajaama laiendamine).

Lähteseisukohtade ja KSH programmi järgi tehakse asukoha eelvalik selliselt, et esmalt määratakse kindlaks aluskriteeriumid, see tähendab alad, kuhu elektriühenduse ja nendega seotud rajatiste rajamist püütakse esmajärjekorras vältida (nn aluskriteeriumid, lk 19). Nendeks on:

- elu- ja ühiskondlik hoone, õueala (andmeallikas: Maa- ja Ruumiamet);
- Natura 2000 võrgustiku ala (peamine andmeallikas: EELIS);
- kaitse- ja hoiuala, püsielupaik (peamine andmeallikas: EELIS);
- I ja II kaitsekategooria liikide registreeritud elupaik (peamine andmeallikas: EELIS);
- kalmistu ja selle kaitsevöönd;
- kultuurimälestis (kinnismälestis) ja selle kaitsevöönd;
- maardla, mäeeraldis ja riigi huviga kaevandamisala;
- olemasolev elektrituulik;
- lennuvälja piiranguvöönd ja piirangupind.

Lähteseisukohtade ja KSH programmi tuuakse seejärel välja võrdluskriteeriumid. Dokumendi lk 21 kohaselt hinnatakse võrdluskriteeriumide abil trassikoridoride alternatiivide sobivust, nendega arvestatakse võimalusel trassikoridoride alternatiivide väljatöötamisel ning hiljem kasutatakse sobivaimade alternatiivide võrdlemisel ja parima lahenduse valikul. Võrdluskriteeriumid on välja toodud lähteseisukohtade ja KSH programmi lisa 1. Lisa 1 kohaselt jagunevad võrdluskriteeriumid sotsiaalseteks, kultuurilisteks, majanduslikeks ja looduskeskkonna kriteeriumiteks. Majanduslikud kriteeriumid on järgmised:

- investeeringu maksumus ja hoolduskulud – eelistatud on odavam lahendus;
- maa hõivamine – eelistatud on trassikoridor, mille alla jääb pindalaliselt kõige vähem maad;
- maaomand – eelistatud on trassikoridor, mis läbib võimalikult vähe eramaid ning võimalikult palju riigimaad;
- ärimaa, tootmismaa – eelistatud on trassikoridor, mis läbib võimalikult vähe äri- või tootmismaad;
- turimisobjektid, puhkealad ja aktiivse kasutusega rannalad – eelistatud on väiksem kattuvus;
- metsamajanduslik maakasutus – eelistatud on väiksem kattuvus metsamaaga;
- põllumajandusmaa, sh väärtuslik põllumajandusmaa – eelistatud on väiksem kattuvus;
- maardlad ja mäeeraldised – eelistatud on väiksem kattuvus.

Äri- ja tootmismaade puhul on selgituse/metoodika osas (kuidas?) välja toodud, et *leitakse kinnistute arv, millega on seotud äritegevuse laiendamise võimalused ja mida trassialternatiiv hakkaks piirama ning võimaluse korral kaalutakse iga kinnistu sellega seotud potentsiaalse (kaotatava) müügituluga. Uuringu teostaja valib sobiva lahenduse sõltuvalt andmete kättesaadavusest, eelkõige GIS analüüs. Andmete kättesaadavuse osas on märgitud: Maa- ja Ruumiamet, üldplaneeringud, KOV-i esindajatega intervjuud.*

Lähteseisukohtade ja KSH programmi peatükis 3.3 on esitatud trassikoridoride alternatiivide visandamise põhimõtted. Sama dokumendi lk 23 kohaselt on üheks põhimõtteks, et trassikoridor peab pigem paiknema põllu- kui metsamaal.

Pähtlimäe Logistika OÜ-I, OÜ-I Kapitel Logistics ja East Capital Park Rae OÜ-I on järgmised märkused ja ettepanekud:

1. Võrdluskriteeriumite kohaselt tuleb eelistada trassikoridori, mis **läbib võimalikult vähe äri- või tootmismaad**. Selgitustest ja andmete kättesaadavuse infost nähtub, et lähtutakse olemasolevast olukorrast ning üldplaneeringutest.

Äri- ja tootmismaad on kergesti leitavad Maa- ja Ruumiameti tööstusalade kaardirakendusest, mis on valminud Maa- ja Ruumiameti, Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi, Ettevõtluse ja Innovatsiooni Sihtasutuse ja maakondlike arenduskeskuste koostöös. Maa- ja Ruumiamet on selgitanud, et **tööstusalade kaardirakendus koondab Eestis tööstuseks ja tootmiseks sobivate alade ruumiandmed**. Kaardil on nii arendatavad tööstusalad kui ka kohalike omavalitsuste üldplaneeringutes kavandatud tööstuspiirkonnad.¹ Majandus- ja tööstusminister Erkki Keldo on selgitanud, et **tegemist on järjekordse märgilise sammuga selles suunas, et muuta Eesti ettevõtluskeskkond atraktiivsemaks, tuua Eestisse investeeringuid ja hoogustada majanduse arengut**.²

¹ Vt täpsemalt veebiaadressil: <https://geoportaal.maaamet.ee/est/kaardirakendused/toostusalad/toostusalade-kaardirakenduse-kirjeldus-p1037.html> (16.03.2026).

² Maa- ja Ruumiameti 17.12.2025 veebilehe uudis, kättesaadav veebiaadressil:

<https://maaruum.ee/uudised/abiks-ettevotjale-sobiva-toostusala-saab-nuud-leida-kaardilt> (16.03.2026).

üks osa, mida tuleb planeeringu koostamisel arvestada ja kaaluda. Kui riigi eriplaneeringu eesmärk on avalikes huvides, siis tuleb erinevate huvide tasakaalustamiseks arvestada planeeringu koostamisel just erahuvidena. Riigikohus on selgitanud, et selleks, et tagada planeerimismenetluses isikute huvide tasakaal, tuleb arvestada ka seniste ehitiste, piirangute ja probleemidega (RKHKo 15.05.2013, 3-3-1-78-12, p 10). Järelikult ei saa planeeringu koostaja ise valida, milliste huvidega ta arvestab ja millistega mitte. Planeeringu koostajal, sh riigi eriplaneeringu koostajal on kohustus arvestada kõigi erinevate huvidega, sh erahuvidena, ning kohustus leida planeeringulahendus, mis tasakaalustab kõiki erinevaid huve.

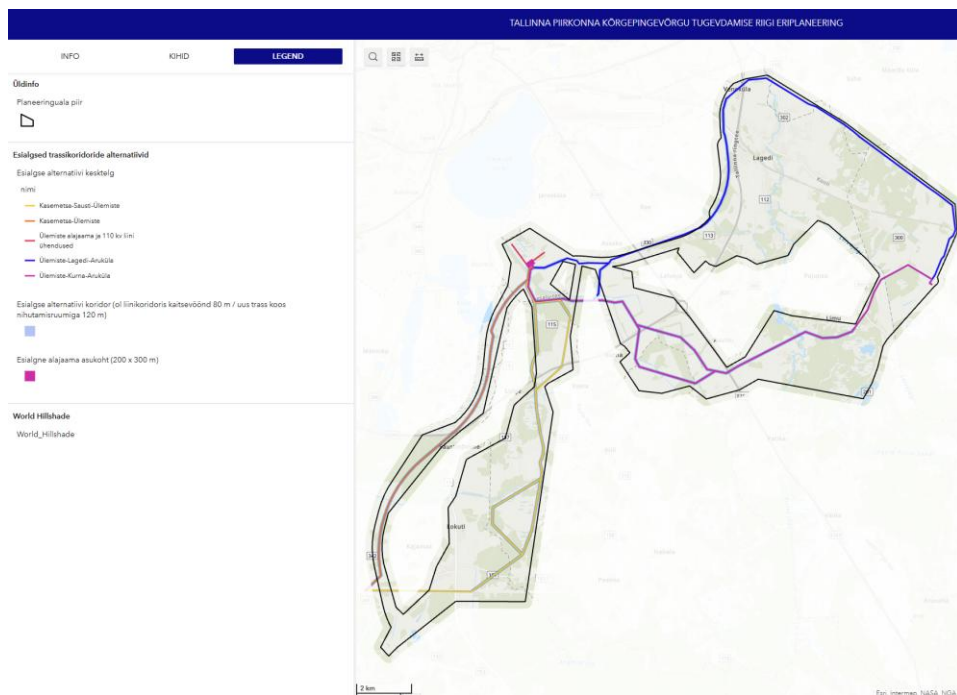
Eraomanikule kehtiva haldusaktiga antud ehitusõigusega arvestamata jätmine riigi eriplaneeringu menetluses riivab omaniku omandipõhiõigust (põhiseaduse (PS) § 32 lg 2) ning ettevõtlusvabadust (PS § 31). Põhiõigusi võib piirata vaid seadusega või seaduses sisalduva täpse, selge ja piirangu intensiivsusega vastavuses oleva volitusnormi alusel määrusega (RKHKo 03.12.2007, 3-3-1-41-06, p 22). Kuna PlanS § 10 lg 1 kohaselt tuleb planeeringus tasakaalustada erinevaid huve, oleks kehtiva ehitusõigusega riigi eriplaneeringu menetluses arvestamata jätmine õigusvastane põhiõiguste piirang, mis muudab riigi eriplaneeringu õigusvastaseks haldusaktiks. HMS § 54 kohaselt on haldusakt õiguspärane, kui ta on antud pädeva haldusorgani poolt andmise hetkel kehtiva õiguse alusel ja sellega kooskõlas, proportsionaalne, kaalutlusvigadeta ning vastab vorminõuetele. HMS § 4 lg 2 kohaselt tuleb kaalutlusõigust teostada kooskõlas volituse piiride, kaalutlusõiguse eesmärgi ning õiguse üldpõhimõtetega, arvestades olulisi asjaolusid ning kaaludes põhjendatud huve.

PlanS § 54 kohaselt on võimalik riigi eriplaneeringut vaidlustada nii juhul, kui otsus on vastuolus avaliku huviga, kui ka subjektiivsete õiguste kaitseks. Seejuures on võimalik vaidlustada ka riigi eriplaneeringu asukoha eelvaliku otsust kui riigi eriplaneeringu kehtestamisele eelnevat haldusakti ning riigi eriplaneeringu menetluses vastu võetud kaalutlusotsused alluvad kohtulikule kontrollile (RKPSJKo 18.01.2019, 5-18-4/10, p-d 87 ja 88). Järelikult on võimalik vaidlustada ka riigi eriplaneeringu eelvaliku otsust argumendiga, et kehtiva ehitusõigusega on jäetud õigusvastaselt arvestamata.

Eeltoodust tulenevalt **teeme ettepaneku lisada võrdluskriteeriumite majanduslikesse kriteeriumidesse täiendav kriteerium, milleks on kehtiv ehitusõigus. Eelistada tuleb trassikoridori, mis võimalikult vähe takistab kehtiva ehitusõiguse realiseerimist.** Tööstusalade kaardirakendus võib aidata lihtsustada äri- ja tootmismaal kehtiva ehitusõiguse kindlakstegemist.

2. PlanS § 30 lg 2 esimese lause kohaselt tuleb riigi eriplaneeringu asukoha eelvaliku tegemisel kaaluda mitut võimalikku asukohta. Riigikohus on selgitanud, et kohustus kaaluda riigi eriplaneeringu asukoha eelvaliku tegemisel mitut võimalikku asukohta teenib muu hulgas eesmärgi leida kavandatavale ehitisele sobivaim asukoht, arvestades tasakaalustatult nii majanduslikke, sotsiaalseid, kultuurilisi kui ka looduskeskkonnale avalduvaid mõjusid (RKPKo 18.01.2019, 5-18-4/10, p 84).

Ka uus alajaam on taristu osa, millele selle riigi eriplaneeringuga sobivaimat asukohta otsitakse. Järelikult tuleneb PlanS § 30 lg 2 esimesest lausest kohustus kaaluda mitut võimalikku asukohta ka uue alajaama puhul. Riigi eriplaneeringu materjalidest ei nähtu, et uue alajaama puhul kaalutakse mitut võimalikku asukohta. Kaardirakenduses on uue alajaama asukoht märgitud küll esialgsena, kuid alternatiive pole välja toodud. Uue alajaama puhul mitme asukoha kaalumist ei nähtu ka lähteseisukohtade ja KSH programmist.

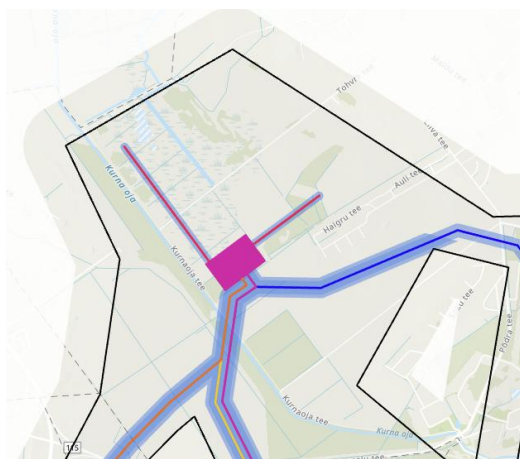


Väljavõtte riigi eriplaneeringu kaardirakendusest.

Ettepanek kaaluda uue alajaama osas mitut võimalikku asukohta.

3. Kaardirakenduse kohaselt kavandatakse uut alajaama Rae valda Järveküllä.

Rae Vallavolikogu 16.10.2024 otsusega kehtestatud Rae valla põhjapiirkonna üldplaneeringu looduskeskonna ja kultuurmaastike kaardi kohaselt paikneks kavandatav alajaam rohevõrgustiku alal.



Väljavõtte riigi eriplaneeringu kaardirakendusest. Uue alajaama esialgne asukoht on tähistatud lilla värviga.



Väljajõte Rae valla põhjapiirkonna üldplaneeringu looduskeskkonna ja kultuurmaastike kaardist. Rohevõrgustik on tähistatud rohelise viirutusega, mis on ümbritsetud tumerohelise katkendjoonega.

Lähteseisukohtade ja KSH programmi lisaks 1 olevate võrdluskriteeriumite looduskeskonna kriteeriumite kohaselt tuleb eelistada trassikoridori, mis avaldab kõige vähem mõju rohevõrgustikule. Kui asukoha eelvalikus ei kaaluta uuele alajaamale mitut võimalikku asukohta, siis ei ole võimalik arvestada ka nimetatud võrdluskriteeriumiga. Lähteseisukohtade ja KSH programmi peatüki 3.2 kohaselt hinnatakse võrdluskriteeriumite abil trassikoridoride alternatiivide sobivust. Samas on lisatud, et *võrdluskriteeriumitega arvestatakse võimalusel trassikoridoride alternatiivide väljatöötamisel ning hiljem kasutatakse neid sobivaimate alternatiivide võrdlemisel ja parima lahenduse valikul.*

Kui uue alajaama jaoks on vaid üks asukoht, teisi võimalikke asukohti vastuolus seadusega ei kaaluta, siis **muutub rohevõrgustiku võrdluskriteerium alajaama ning sellest tulenevalt ka vähemalt teatud ulatuses trassikoridoride asukoha osas sisutuks.**

Ettepanek: kuna rohevõrgustiku toimimise tagamine on oluline avalik huvi, tuleb juhul, kui uue alajaama puhul mitut võimalikku asukohta ei kaaluta, määrata rohevõrgustik mitte võrdluskriteeriumiks, vaid aluskriteeriumiks.

Uue alajaama asukoha valiku puhul tuleb arvestada ka sellega, et alajaama paigutus peab aitama kaasa võimalikult suure, pikaajalise ja laiapõhjalise majandusliku tulukuse saavutamisele. Alajaam tuleb kavandada asukohta, mille lähedusse on võimalik rajada suure energiavajadusega tootmisettevõtteid. Keset üldplaneeringuga määratud rohevõrgustiku ala, mille juhtotstarve on puhke- ja virgestusmaa, ei ole tootmisettevõtete kavandamine võimalik. Puhke- ja virgestusmaa juhtotstarbega alale ka uue alajaama ning elektriliinide rajamine ei ole kooskõlas huvide tasakaalustamise ja lõimimise põhimõtetega (PlanS § 10). **Ka üldplaneering ja sellega määratud maa juhtotstarve on kehtivast haldusaktist tulenev nõue, millega tuleb riigi eriplaneeringu menetluses arvestada.**

Ettepanek arvestada uue alajaama asukoha puhul üldplaneeringu kohase juhtotstarbega ning kavandada uue alajaama asukoht tootmismaa juhtotstarbega alale.

4. Aluskriteeriumite ja võrdluskriteeriumite võrdlusest nähtub, et maardla ja mäeeraldis on nii aluskriteerium, mis tähendab selle ala välistamist, kui ka võrdluskriteerium. Üks ja sama tingimus ei saa olla samal ajal nii aluskriteerium kui võrdluskriteerium.

Ettepanek määrata maardla ja mäeeraldis kas aluskriteeriumiks või võrdluskriteeriumiks.

5. Vastuolu on ka võrdluskriteeriumite ja trassikoridoride paiknemise põhimõtete osas, mis puudutab metsa- ja põllumaad. Võrdluskriteeriumite kohaselt on eelistatud, et trassid ei kattu metsa- ega põllumaaga. Samas peab trassikoridoride alternatiivide visandamise põhimõtte kohaselt (lähteseisukohtade ja KSH programmi lk 23) trassikoridor paiknema pigem põllu- kui metsamaal. Samuti on lähteseisukohtade ja KSH programmi lk 67 kohaselt planeeringuala kavandatud peamiselt põllumajandusmaastikule. Kui planeeringuala on kavandatud peamiselt põllumajandusmaastikule, siis ei saa võrdluskriteeriumiteks olla metsamajanduslik maakasutus ja põllumajandusmaad eesmärgiga eelistada, et kavandatavad ehitised pigem ei paikneks nendel aladel.

Ettepanek mitte määrata võrdluskriteeriumite majanduslikeks kriteeriumiteks metsamajanduslikku maakasutust ja põllumajandusmaad.

Palume Tallinna piirkonna kõrgepingevõrgu tugevdamise riigi eriplaneeringu menetluses arvestada eelpool toodud märkuste ja ettepanekutega.

Lugupidamisega

Angela Kase
vandeadvokaat

Pähklimäe Logistika OÜ
OÜ Kapitel Logistics ja
East Capital Park Rae OÜ lepinguline esindaja