



Rapla Vallavalitsus
rapla@rapla.ee

Teie 20.12.2021 nr 6-1/1-66
Meie 26.01.2022 nr 15-3/6846-8

T15 maanteetrassiga arvestamisest üldplaneeringus

Austatud vallavanem

Pöördusite Rahandusministeeriumi poole Rapla valla üldplaneeringus tugimaantee nr 15 Tallinn-Rapla-Türi (T15) trassiga arvestamise küsimuses. Pöördumisele on lisatud kirjavahetus Transpordiametiga.

Selgitate, et Transpordiameti andmetel T15 maanteetrassi täpne maavajadus selgitatakse välja edasise projekteerimise käigus pärast 2030. aastat. Leiate, et maanteetrassi muutumise tõttu *maaomanikul ei ole arukas kinnisasja kasutamist senisel otstarbel jätkata*. Maaomanik ei saa taotleda ka kinnisasja omandamist riigi poolt kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduse (edaspidi KAHOS) § 4 lg 3 alusel seni, kuni täpne maavajadus pole selge. Viidates kirjavahetusele Transpordiametiga, küsite *kuidas riik kavandab maaomanikule põhjustatava kahju hüvitamist ja millisel viisil tuleks käsitleda seni antud ehitusõigust?*

I Selgituseks üldplaneeringu koostamise kohta.

Maakonnaplaneeringu elluviimine toimub peamiselt üldplaneeringute kaudu, kuivõrd maakonnaplaneering ei ole konkreetse ehitise rajamise aluseks ega saa olla konkreetsete kitsenduste seadmise aluseks. Tulenevalt planeerimiseseaduse (edaspidi PlanS) § 10 lõikest 3 peab kohalikku huvi väljendav planeering, st ka üldplaneering, lähtuma kohalikest huvidest ja olema kooskõlas riiklike huve väljendava planeeringuga ning vajaduse korral teiste ruumilist aspekti väljendavate strateegiliste dokumentidega. PlanS seletuskirjas on selgitatud, et olemuselt tulenevad üldplaneeringu ülesanded maakonnaplaneeringus käsitletud ülesannetest, minnes nende suhtes täpsemaks. Üldplaneeringu ülesanne on *transpordivõrgustiku ja muu infrastruktuuri, sealhulgas kohalike teede, raudteede, /.../ üldise asukoha ja nendest tekkivate kitsenduste määramine* (PlanS § 75 lõige 1 punkt 1).

[Rapla maakonnaplaneeringus 2030+](#) (2018, edaspidi maakonnaplaneering) on toodud liikluskoormuse suurenemise tõttu välja vajadus rekonstrueerida olemasolevaid ning rajada mõningaid uusi teelõike, parandada maanteevõrgu kvaliteeti ja liikluse turvalisust. Samuti arvestada maakasutuse määramisel ja teedevõrgu kavandamisel arendustegevuse mõjuga riigiteede liiklusohutusele vastavalt EL direktiivi 2008/96 artiklile 3 (ptk 5 lk 50).

Maakonnaplaneering määrab uute teekoridoride põhimõttelise vajaduse ja näitab indikatiivselt perspektiivsete trasside asukohti. Sealhulgas on tehnilise taristu kaardil näidatud eelprojekti põhjal määratud ja Rapla – Kohila arengukoridoris (vt ptk 3.1.1 lk 17) paiknev T15 teetrassikoridor. Maakonnaplaneering selgitab, et teekoridoride täpsemad asukohad selguvad edasise planeerimise käigus, sh üldplaneeringus. Seega on uus maanteetrass põhimõttelise riigi huvina teada 13. aprillist 2018.a, kui Rapla maakonnaplaneering 2030+ kehtestati.

Teie poolt esitatud kirjavahetusest selgub, et 20. märtsil 2020. aastal otsustati Maanteeameti poolt „Tugimaantee nr 15 Tallinn-Rapla-Türi km 4,553-47,619 Tallinn-Rapla lõigu eskiisprojekt“ (edaspidi eskiisprojekt) alusel täpsustatud trassivalik ja see anti Rapla vallale üldplaneeringu koostamise sisendiks. Transpordiamet on oma kirjas Rapla vallale (16.11.2021 nr 8-1/21-223/23715-5) nimetanud eskiisprojekti põhieesmärgiks Tallinn–Rapla vahelises maanteelõigus liiklusohutuse taseme tõstmise,

lõiguti parema plaanilahendusega trassi valiku, ristmike, ristete ja Rail Balticu trassiga lõikumiste asukohtade ja optimaalsete ning majanduslikult tasuvate lahenduste leidmise.

Teadaolevalt on Rapla valla üldplaneeringu eskiis koostamisel. Kohalik omavalitsus planeerimisalase tegevuse korraldajana peab planeeringu menetluses kõiki olulisi asjaolusid kaaluma (haldusmenetluse seadus, edaspidi HMS § 4 lõige 2), tagama asjakohaste mõjude, sh keskkonnamõju strateegilise hindamise korraldamise (PlanS § 4 lõige 5), ja tegema ruumilise planeerimise põhimõttele vastava planeerimisotsuse, analüüsides eelnevalt erinevaid lahendusvariante ja planeeringu koostamise käigus esitatud arvamusi. Lisaks näeb PlanS § 10 lg 1 ette, et planeerimisalase tegevuse korraldaja peab [tasakaalustama erinevaid huve](#)¹, sealhulgas avalikke huve ja väärtusi, kaaluma neid vastavalt planeerimise põhimõtetele (PlanS 2. peatükk) ja planeeringu eesmärkidele ning lõimima need planeeringulahendusse. Eeltoodust tulenevalt, kuigi üldplaneering on eelkõige kohaliku omavalitsuse huvidest ja arenguvajadustest lähtuv, peab selle koostamisel kaaluma ja põhjendatud juhul arvestama ka riigi huve. Eeltoodut toetab ka asjaolu, et üldplaneeringu koostamise aluseks on maakonnaplaneering (PlanS § 55 lg 2).

II kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduse (KAHOS) rakendamisest.

KAHOS-e § 6 lg 3 kohaselt on kinnisasja avalikes huvides omandamise, sealhulgas sundvõõrandamise, juhtudel menetluse läbiviija riigi huvi korral asjaomane ministerium, Transpordiamet, Riigi Kaitseinvesteeringute Keskus või Maa-amet. Praktikast toimub KAHOS-e alusel kinnisasja avalikes huvides omandamine Transpordiameti poolt kirjeldatud viisil².

Kuigi Teie pöördumises esitatud info põhjal puudub meil täpsem teave, milline on ehitusloa sisu, saab eeldada, et tegemist on HMS kohase õiguspärase haldusaktiga. Rapla vald on üldplaneeringu koostamise algusjärgus, seega on täpne trassi asukoht alles selgumisel. Meie hinnangul ei ole võimalik järeldada, et esinevad ehitusseadustiku §-s 46 toodud ehitusloa kehtetuks tunnistamise alused, mistõttu on ehitusload endiselt kehtivad ja välistatud ei ole nende alusel ehitusõiguse realiseerimine. Seega ei ole käesolevalt kinnistuomanike huve kahjustatud ning puudub põhjus nende hüvitamiseks.

Soovitame kõnealuste ehituslubade omanikele käesoleval juhul tekkinud asjaolusid igakülgset selgitada ja nende huvid üldplaneeringu menetluses tuvastada. See võimaldab kohalikul omavalitsusel oma seisukohti ja üldplaneeringu lahendust õiguspäraselt kujundada, võttes arvesse erinevaid huvisid. Loodame, et koostöös Transpordiametiga leitakse T15 trassikoridorile üldplaneeringu tasandil osapooltele vastuvõetav lahendus.

Üldplaneeringu koostamisel on omavalitsustele vahetuks koostööpartneriks ja nõustajaks Rahandusministeeriumi Regionaalhalduse osakonna (REHO) piirkondliku talituse ruumilise planeerimise peaspetsialistid (piret.kivi@fin.ee; raine.viitas@fin.ee). Samuti saab pöörduda üldplaneeringute nõuniku poole (tuuli.veersalu@fin.ee). Ühtlasi anname teada, et REHO senise 15 talituse asemel jätkub käesolevast aastast töö maakonnapõhiselt seitsmes piirkonnas. Muutuse järgselt kuuluvad Pärnu ja Rapla maakonnad [Pärnu talituse tööpiirkonda](#).

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Väino Tõemets

regionaalhalduse osakonna juhataja

¹ Planeerimise põhimõtteid on põhjalikult selgitatud dokumendis „Planeerimise põhimõtete rakendamine“, mis on kättesaadav veebilehel planeerimine.ee <https://planeerimine.ee/juhendid-ja-uuringud/pohimotted/>

² Viidatud on Transpordiameti dokumendile Rapla vallaarhitekti 04.01.2022 e-kirja manuses „Riigitee ehituseks vajalike maade omandamise protseduur“

Lisaadressaadid: Transpordiamet

Tuuli Veersalu

Tuuli.veersalu@fin.ee

Kadi-Kaisa Kaljuveer

kadi-kaisa.kaljuveer@fin.ee