Tallinn, 28. juuli 2025

Monika Korolkov
Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium
E-post: monika.korolkov@mkm.ee
E-post: info@mkm.ee

Seisukoht Eesti-Läti neljanda elektriühenduse riigi eriplaneeringu osas

Lugupeetud Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium

Advokaadibüroo WALLESS OÜ on BALTIC PULP & PAPER Osaühing, [redacted] ja [redacted] lepinguline esindaja (lisad 1-2, edaspidi koos nimetatud **BPP**).

BALTIC PULP & PAPER Osaühingule kuuluvad mh kinnisasjad, mille koosseisus on katastriüksused nr 86301:001:0198 ja 86301:001:0199 Muriste külas, Lääneranna vallas.

[redacted] ja [redacted] kuuluvad mh kinnisasjad, mille koosseisus on katastriüksused nr [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted] ja [redacted] Muriste külas, Lääneranna vallas (edaspidi kinnistud koos **BPP kinnistud**).

BPP kinnistuid läbivad Eesti-Läti neljanda elektriühenduse riigi eriplaneeringu esialgsed trassialternatiivid Mägi-Kurdla – Muriste ja Veere – Muriste (kaudselt ka Muriste – Lihula). BPP esitab käesoleva enda esialgsed seisukohad trassialternatiivide osas ning palub BPP kinnistuid läbivad trassialternatiivid kõrvale jätta.

1. BPP-D EI OLE PLANEERIMISMENETLUSEST NÕUETEKOHASELT TEAVITATUD

Eriplaneeringu läbiviija ei ole BPP-d planeerimismenetlusest nõuetekohaselt teavitanud.

Riigi eriplaneeringu eelvaliku tegemisse kaasatakse mh isikud, kelle õigusi võib planeering puudutada (PlanS § 31 lg 2). Teated tuleb edastada posti teel või elektrooniliselt (PlanS § 31 lg 4).

Riigi eriplaneeringu asukoha eelvaliku lähteseisukohtade ja keskkonnamõju strateegilise hindamise programmi avalikust väljapanekust teatatakse mh isikutele, kelle õigusi võib planeering puudutada hiljemalt 14 päeva enne avaliku väljapaneku algust (PlanS vana redaktsiooni § 32 lg 4).

BPP kinnistud asuvad trassialternatiivist vähem kui 500m kaugusel ja BPP kinnistute omanikud on seega planeerimismenetlusest puudutatud isikud. BPP-le ühtegi ülaltoodud teavitustest edastatud ei ole. Eriplaneeringu läbiviijal on juurdepääs nii BALTIC PULP & PAPER Osaühingu, [redacted] kui ka [redacted] kontaktandmetele, kuid ei ole neid kasutanud selleks, et BPP-d planeerimismenetlusest ja selle sammudest teavitada.

Esimene teade BPP-le on saadetud Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi poolt alles 08.07.2025 (Planeeritava Eesti-Läti neljanda elektriühenduse 330 kV trassikoridori eelistusuuring).

Riigikohus on rõhutanud, et „Planeerimisotsustuste omapära - nende ulatusliku diskretsioonilisuse - tõttu on isiku õigeaegsel kaasamisel ja ärakuulamisel planeerimismenetluses suurem roll võrreldes tavapärase haldusmenetlusega“ (3-3-1-8-02).

Ka planeeringu läbiviija poolt avaldatud juhendmaterjal maaomanikele näeb ette, et „Mida varasemas etapis oma soove, muresid ja asjakohast infot planeeringut või ehitusprojekti koostavatele ekspertidele jagada, seda lihtsam on nendega lahenduse väljatöötamisel arvestada“. Seega mõjutas BPP kaasamata jätmine menetluse käiku.

Käesoleval juhul on ärakuulamisõiguse rikkumine välistanud BPP võimaluse osaleda senises planeerimismenetluses. Muuhulgas tähendab see, et senise menetluse kestel on eriplaneeringu läbiviija arvesse võtnud menetlusse kaasatud maaomanike seisukohti, kuid kuivõrd BPP-d ei ole seisukohtade esitamise võimalusest teavitatud, ei ole BPP seisukohti arvesse võetud. Samuti on seeläbi võetud BPP-lt võimalus osaleda eriplaneeringu kaasamiskoosolekutel.

Arvestades eeltoodut ning asjaolu, et BPP sai käesolevast seisukoha esitamise võimalusest teada juhuslikult vaid mõni nädal enne seisukohtade esitamise tähtaega, ei ole BPP-l olnud võimalus enda seisukohti täies mahus esitada. BPP palub läbi viia täiendavad kaasamiskoosolekud ning määrata uus tähtaeg seisukohtade esitamiseks.

2. BPP ESIALGSED SEISUKOHAD

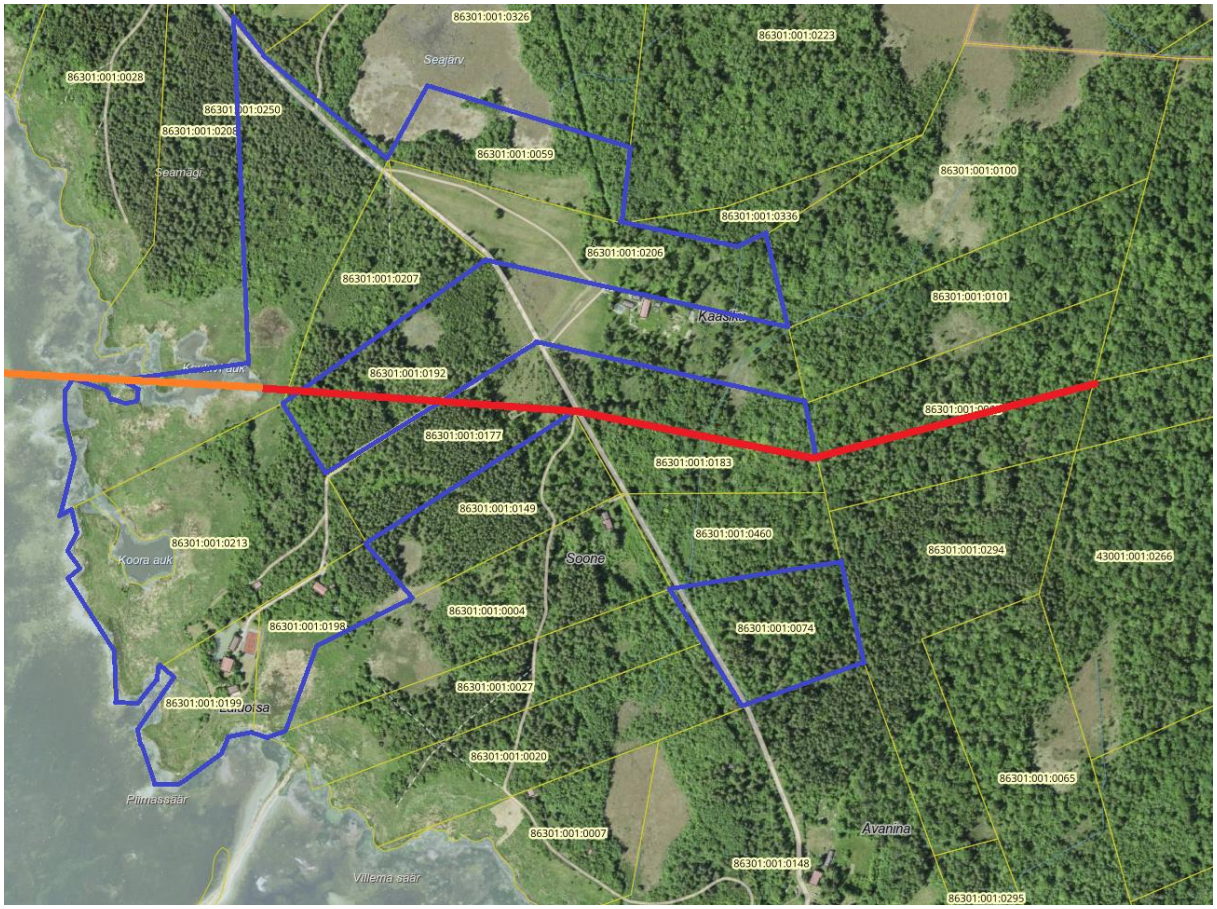
Arvestades eeltoodut, esitab BPP hetkel üksnes enda esialgsed seisukohad planeeringulahenduse osas. Selguse huvides kinnitame, et soovime alltoodud seisukohti menetluse kestel täiendada ning palume selleks määrata täiendavad tähtajad.

2.1 Kavandatud planeeringulahendus kahjustab oluliselt BPP õiguseid

2.1.1 BPP kinnistud moodustavad ühtse terviku, mille kavandatav kaabelliin lõhub

Kavandatavate planeeringualternatiivide hindamisel tuleb arvesse võtta, et BPP kinnistud ei ole juhuslikud eraldiseisvad maaüksused vaid moodustavad ühtse terviku, mille kavandatud kaabelliini rajamine lõhuks.

BPP kinnistud on kokkuvõtvalt järgnevad (BPP kinnistud markeeritud sinisega, kaabelliin punasega, merekaabelliin oranžiga):



PlanS § 10 lg 1 kohaselt peab planeerimisalase tegevuse korraldaja tasakaalustama erinevaid huve, sealhulgas avalikke huve ja väärtusi, kaaluma neid vastavalt planeerimise põhimõtetele ja planeeringu eesmärkidele. Seejuures tuleb silmas pidada, et erakinnistu teenib primaarsena siiski eraomaniku, mitte avalikku huvi (Riigikohtu lahendi 3-18-1901/36 p 17).

Riigikohus on enda pikaajalises praktikas asunud seisukohale, et miljöö kahjustamine võib riivata naabri omandiõigust (3-17-2023, p 22, 3-3-1-4-12, p 12, 3-15-2232, p 8.3). Ka vaate halvenemine võib olla asjaolu, millega sõltuvalt negatiivsete mõjude olemusest ja intensiivsusest võib kaasneda omandiõiguse riive (3-3-1-4-12, p 12). Seega tuleb lisaks vahetult kaabelliiniga kasutatavale maale arvestada ka kaabelliini rajamisega ümbritsevatele kinnistutele tekitatavaid mõjutusi.

Naabrusmõjude hindamisel tuleb arvesse võtta ka kahjustatud isikule kuuluva kinnisasjaga seotud eripärasid. Riigikohus on rõhutanud, et olukorras, kus kaebajale kuulus miljööväärtuslikul alal asuv kultuurimälestisest elamu, võis mobiilsidemasti lähedus avaldada kinnisasja väärtusele tavapärasest suuremat mõju (3-15-2232, p 8.3).

BPP palub menetluses arvesse võtta, et **BPP kinnistud moodustavad märkimisväärse suurusega terviku, mille pindalaks on kokku 363 532 m^2.** Erinevalt nt suurest põllumajandus- või tootmismaast, on tegemist tavatult suure looduskaunil puhkealal paikneva maaomandiga, millise suuruse ja

asukohaga terviklikku maaomandit ei ole võimalik turult lihtsasti omandada. Teisisõnu, tegemist on ainulaadse kinnistute kooslusega. BPP kinnistud on selliselt soetatud peamisel eesmärgil luua ülimalt privaatne ja kolmandate isikute sekkumise vaba piirkond ülimalt looduskaunis ning vähese inimjalajäljega piirkonnas. Seetõttu on BPP kinnistud tavapäratult tundlikud inimtegevuse poolt põhjustatud mõjutuste suhtes.

Rõhutame, et kinnistute sellisel kujul soetamise ja omamise keskne eesmärk on olnud kinnistutel privaatse loodusliku keskkonna tagamine. Kinnistud on kasutuses [redacted] ja [redacted] elukohana, mistõttu häiriks suuremahulised ehitustööd, raadamised jmt oluliselt kinnistute kasutamist. Seega tuleb kaalumisel lisaks omandiõiguse riivele arvestada ka kodu puutumatuse riivet, mis selle trassialternatiivi kasutamisega kaasneks (PS § 33).

Seetõttu omab BPP kinnistuid keskpaigast läbiv maakaabelliin olulist mõju ala eesmärgipärasele kasutamisele ning kinnistute terviklikkusele privaatse puhke- ja loodusalana ning puhkekoduna. Tulenevalt ülalviidatud Riigikohtu praktikast on tegemist asjaoluga, mida tuleb BPP omandiõiguse ja kodu puutumatuse riive ulatuse hindamisel arvestada.

Liini näol on tegemist 330 kV kaabelliiniga, mille kaitsevöönd ulatub kokku 20 meetrini (10 meetrit mõlemal pool liini telge). **Raadamisvööndi laius on 15 meetrit**, nihutamisala laius 25 meetrit. Seega raadatakse BPP kinnistutel arvestuslikult ca 5 100 m^2 metsa. Raadamine ei ole ühekordne vaid vajalik liinikoridori korrasoleku tagamiseks ja hooldamiseks. BPP kinnistuid keskelt läbi kaablikoridor jääb ligipääsetavaks kolmandatele isikutele (mh regulaarse hooldusraie teostamiseks, kaabelliini hooldamiseks jmt).

Koostoimes paigaldatava kaabelliini infrastruktuuriga moodustub seega BPP kinnistute keskele tööstusliku välimusega maa-ala, mille kasutamise puhkeotstarbel on oluliselt takistatud. Kinnistuid jääks regulaarselt kasutama kaablikoridori ja kaablite hooldamiseks vajalik rasketehnika. Samuti oleks oluliselt piiratud BPP õigused kinnistute kasutamiseks maakaabli kaitsevööndis, mh on oluliselt piiratud on BPP kavandatud tegevused kinnistute hoonestamisel (v p 2.1.2 all).

Arvestades ülaltoodut, tooks kaabelliini rajamine BPP kinnistutele kaasa kinnistute senise eesmärgi olulise kahjustamise. Selle eest on ette nähtud hüvitis vastavalt kaablikoridori jääva maa turuväärtusele ning langetatud metsa väärtusele. See ei võta arvesse aga BPP kinnistutele kui tervikule tekitatud kahju ning omandiõiguse ja kodu puutumatuse riivet teiste kinnistute osas. Tegemist ei ole õiglase hüvitisega niivõrd intensiivse põhiõigustesse sekkumise eest.

2.1.2 Kavandatav kaabelliin takistab oluliselt kinnistutel planeeritud tegevusi

Lisaks kinnistute tänase kasutuse kahjustamisele vähendab maakaabelliin kinnistute tulevikuperspektiivi. BPP on plaaninud edasisi tegevusi BPP kinnistute väärindamiseks, mida kavandatav kaabelliin takistab või välistab.

Katastriüksusel nr [redacted] asub hoone vundament, mille taastamist BPP kavandab. Kaabelliin läbib eriplaneeringu kaardi kohaselt täpselt hoone vundamendi asukohta, mis toob kaasa vundamendi hävimise ja tulevase ehitustegevuse keelamise. Kuivõrd tegemist on Natura 2000 alaga, on samal kinnistul muus asukohas uue eluhoone ehitamine oluliselt keerulisem võrreldes olemasoleva vundamendi põhjal hoone rekonstrueerimisega. Neid võimalusi piirab täiendavalt maakaabli kaitsevöönd.

BPP tegevuskava kinnistute hoonestamisel kinnitab asjaolu, et Lääneranna vald on 06.09.2023 väljastanud BPP taotlusel projekteerimistingimused katastriüksusele nr [redacted] üksikelamu ehitamiseks pindalaga kuni 300 ruutmeetrit ja kõrgusega kuni 8 meetrit. Seega ei ole BPP plaanid kinnistutel ehitamisel pelgalt teoreetilised vaid tegemist on reaalse tegevusplaaniga, mille läbiviimiseks on astutud mitmeid samme.

Viidatud projekteeritava eluhoone asukoht on kavandatavast kaabelliinist vähem kui 180 meetri kaugusel, kusjuures eluhoonest avanevad otsevaated raadamise tulemusel tekkivale kaablikoridorile. Sellega on oluliselt häiritud ka selle kavandatava eluhoone privaatsus.

Samuti asub katastriüksusel nr [redacted] olemasolev puurkaev, mille veehaarde sanitaarkaitseala vahetust lähedusest on maakaabelliin planeeritud mööduma. Kaabli paigaldus võib häirida looduslikku kuivendust, põhjavee tasakaalu ja rannikule omaseid ökosüsteeme, sh mõjutada olemasolevat puurkaevu. Puurkaevu saastumisel või puurkaevu veehaarde kahjustamisel muutub BPP kinnistute sihtotstarbekohane kasutamine võimatuks.

Arvestades eeltoodut, takistaks kaabelliini rajamine BPP kinnistutele oluliselt piirkonna kui terviku arenduspotentsiaali loodusliku ja privaatse puhkepaigana ning killustaks kinnistud eraldiseisvateks üksusteks, mille kasutus ja arendamine oleks võimalik vaid eraldiseisvalt. Tegemist on olulise omandiõiguse riivega, kuivõrd selliste piirangute esinemisel ei ole BPP kinnistuid omandanud.

2.2 Kavandatud planeeringulahendus ohustab keskkonnakaitselisi eesmärke

Lisaks eelnevale omab kavandatud planeeringulahendus olulist keskkonnamõju.

Kavandatud kaabelliin läbib BPP kinnistuid puudutavas osas Väinamere hoiuala, Natura 2000 linnuala, Natura 2000 loodusala ja Natura elupaiku. Samuti läbib kavandatud kaabelliin katastriüksusel [redacted] prioriteetse elupaigana käsitletavat pärandniitu (lubjarikas aruniit, elupaigatüübi kood 6210), millel kasvab kolm III kategooria kaitsealust taime.

Katastriüksustel [redacted], [redacted], [redacted] ja 86301:001:0192 asuvas metsas elab III kategooria kaitsealune lind (vööt-põõsalind). Katastriüksustel [redacted] ja 86301:001:0192 elavad lisaks kolm III kategooria kaitsealust taime. Samuti on BPP kinnistud valge-toonekure pesitsusalal.

On märkimisväärne, et riigi eriplaneeringu kaardirakendusse nende kaitsealuste liikide elupaikade kohta märgitud territooriumid ei vasta Natura 2000 kaardirakendusse märgitud elupaikadele. Riigi eriplaneeringu kaardirakenduse andmed on selles osas olulises osas puudulikud.

Vastavalt 28.01.2025 avaldatud esialgsete trassialternatiivide kirjeldusele „*on kaablikoridor visandatud selliselt, et see kulgeks läbi Nehatu looduskaitseala, olemasoleva õhuliini kõrval, vältides sihtkaitsevööndeid ja kaitsealuste liikide elupaiku*“ (lk 49). BPP kinnistutel olemasolev õhuliin puudub, samas kui kaitsealuste liikide elupaiku ei ole eeltoodust nähtuvalt välditud.

Arvestades eeltoodut, ei toeta pakutud trassialternatiivi ka keskkonnakaitselised kaalutlused.

3. ETTEPANEKUD

Trassialternatiivi täpne kulgemine ei saa lähtuda üksnes arendaja huvidest (sh huvist odavaima võimaliku lahenduse vastu) vaid kaaluda tuleb ka muid asjakohaseid puudutatud isikute huve, isegi kui need toovad kaasa kaablitrassi pikenemise. Arvestades eeltoodut, palub BPP edasisest hindamisest kõrvale jätte BPP kinnistuid läbivad trassialternatiivid.

Lugupidamisega

/*allkirjastatud digitaalselt*/

Edgar-Kaj Velbri
Vandeadvokaat

Lisad:

1. Volikiri;
2. Volikiri.