

Elle Tamm  
Projekteerimise üksuse projektijuht  
Transpordiamet  
[Elle.Tamm@transpordiamet.ee](mailto:Elle.Tamm@transpordiamet.ee)

Kuupäev digitaalses allkirjas

#### 4 Tallinn-Pärnu-Ikla (E67) km 41,9-62,3 Kernu- Päädeva lõigu 2+2 sõidurajaga maantee eelprojektist

Henno Varahaldus OÜ-le ja RIKMAN KONSULTATSIOONID OÜ-le kuuluvad Märjamaa vallas Paemurrumetsa, Otsa, Otsa tee ja 4 Tallinn-Pärnu-Ikla tee L1 kinnisasjad (edaspidi koos **Kinnistud**).

14.11.2025 edastas Transpordiamet (edaspidi **Amet**) Kinnistute omanikele ettepanekud äralõigete tegemiseks seoses riigitee 4 Tallinn-Pärnu-Ikla (E67) km 41,9-62,3 Kernu- Päädeva lõigu 2+2 sõidurajaga maantee eelprojektiga (projekti koostaja Roadplan OÜ, töö nr 23014; edaspidi **Riigitee 2+2 projekt**) kavandatava projektlahenduse.

Järgnevalt soovivad Henno Varahaldus OÜ ja RIKMAN KONSULTATSIOONID OÜ selgitada oma seisukohti Riigitee 2+2 projekt osas ja teha ettepanekud seoses maade omandamisega.

##### 1. Kehtiv detailplaneering

Kinnistute omanikud on suures ulatuses panustanud antud asukohas arendustegevusse. Kinnistud on omandatud konkreetset riigiteel liiklejate teenindamiseks teenindusjaama ja puhkeala rajamiseks. Oluline oli asukoht. Juba 10 aastat tagasi on piirkonna arengus nähtud Kinnistute asukohta tankla rajamine. Eelneva tõttu olid Kinnistute omanikud valmis võtma ka riskid, mis kaasnesid üldplaneeringut muutva detailplaneeringu koostamisega.

Kinnistute omanike huvidest lähtuvalt on Märjamaa vald koostanud Kinnistute arendamiseks üldplaneeringut muutva Paemurrumetsa ja Otsa kinnistute detailplaneeringu (edaspidi **Paemurrumetsa ja Otsa DP**). Paemurrumetsa ja Otsa DP kehtestati Märjamaa Vallavolikogu 21.12.2021 otsusega nr 32. Detailplaneering on koostatud riigiteel liiklejate teenindamiseks teenindusjaama ja puhkeala rajamiseks koos selleks vajalike rajatistega. Antud asukohas on võimalik tagada liiklusohutus juurdepääsude ja keskkonnaohutus kavandatud ehitiste ehitamiseks.

Üldplaneeringut muutva detailplaneeringu koostamine on reeglina erandlik, kuna detailplaneeringu eesmärk on eelkõige üldplaneeringu elluviimine ja planeeringualale ruumilise terviklahenduse loomine. Üldplaneeringut muutva detailplaneeringu koostamine ja elluviimine on üldjuhul aeganõudvam. Koostamisse on kaasatud suurem hulk osapooli. Planeeritavat ala ümbritsev ruumiline keskkond vajab tavapäraselt ka ehitamiseks ulatuslikumat kohandamist planeeringulahendusega, võrreldes üldplaneeringu kohase detailplaneeringuga. Sellise menetluse läbimine on koormavam kõigile. Eelneva tõttu on ka üldplaneeringut muutva detailplaneeringu elluviimine olulisema kaaluga.

Paemurrumetsa ja Otsa DP koostati koostöös Ametiga. 28.10.2020 andis Amet oma kirjaga nr 15-2/20/22850-4 Paemurrumetsa ja Otsa DP-le kooskõlastuse. 26.11.2021 andis Rahandusministeerium kirjaga nr 14-11/7257-2 Paemurrumetsa ja Otsa DP-le heakskiidu ja planeering kehtestati. Detailplaneeringut on asutud ellu viima (nt on moodustatud planeeringukohased krundid ja kruntide maakasutus on muudetud vastavalt planeeringule). Paemurrumetsa ja Otsa DP-ga on loodud eeldused riigitee äärde kogujatee rajamiseks.

Kinnistute omandamisel ja arendamisel on suheldud erinevate võimalike teenuse pakkujatega, et olla kindel planeeringulahenduse sobivuses selliseks tegevuseks ja valitud äriplaani kasumlikkuses. Detailplaneeringu koostamist konsulteeris nt ühe tanklaketi endine omanik. Paemurrumetsa ja Otsa DP on asukohakeskne rätsepalahendus.

Arendustegevuse jooksul on saadud indikatiivseid hinnapakumusi, millele tuginedes on võetud erinevaid kohustusi ja tehtud kulutusi. Ainuüksi detailplaneeringu koostamisega seotud kulutused on kokku ligikaudu 20 000 eurot, millele lisandub käibemaks. Uue detailplaneeringu koostamise kulu oleks tänapäevaste hindadega suurusjärgus kuni 30 000 eurot, millele lisandub käibemaks.

Kinnistute omanike ootus äriplaani kohaselt oli 2021. aasta lõpus Paemurrumetsa ja Otsa DP kehtestamise ajal leida teenuspakkuja, kes omandaks tankla-teenindusjaama jaoks planeeritud Paemurrumetsa kinnisasja orienteeruvalt 250 000 euro eest. Äriplaani elluviimist on aeglustanud 2022. aastal alanud Venemaa sissetung Ukrainasse, mis sisuliselt külmutas Eestisse tehtavad investeeringud. Kinnistute omanikud ei ole loobunud Paemurrumetsa ja Otsa DP elluviimisest. Kinnistute omanikud tegelevad jätkuvalt investori otsimisega.

Kohtupraktikas tunnustatakse detailplaneeringut kui laiapõhjalist kokkulepet. Detailplaneeringu alusel tehakse põhimõtteline otsus, milliseks kujuneb planeeringuala kasutus ning milliseid ehitusõiguslikke objekte võib tulevikus planeeringualale rajada. Paemurrumetsa ja Otsa DP kehtestamisel on arvestatud nii avaliku huviga kui ka Kinnistute ja naaberkinnisasjade omanike huvidega. Sellise kokkuleppe eiramine on lubamatu. Sellise kokkuleppe muutmiseks tuleb saavutada kõigi eelnevalt nimetatud isikute nõusolek. Sellise kokkuleppe muutmise jõustamiseks tuleb kaaluda kõigi eelnevalt nimetatud isikute õigustatud huvisid, et nende õiguste riive oleks minimaalne.

Kinnistute omanikele teadaolevalt ei kaasne Ametile ülekaalukaid kulutusi, et tagada Paemurrumetsa ja Otsa DP kohane parempööretega juurdepääs planeeringualale. Samuti ei muudaks detailplaneeringukohase juurdepääsu rajamine põhimaanteele sobivate aeglustus- ja kiirendusradadega riigiteed nõuetele mittevastavaks. Seega puudub vajadus eirata kehtivat Paemurrumetsa ja Otsa DP-d. Planeeritud juurdepääsud planeeringualale tuleb tagada.

Detailplaneeringud on kehtestatud kujul elluviimisel kohustuslikud kõigile, mitte ainult kinnistute omanikele, kes saavad kasu oma omandile planeeringuga määratud ehitusõigusest. Kui detailplaneeringut on asutud ellu viima, peab kohalik omavalitsus tagama, et detailplaneeringuga ettenähtu viiakse ellu nii, nagu planeering naabrite õigusi või avalikke huve kaitsvaid tingimusi silmas pidades kindlaks määras. Amet ei saa eirata kohaliku omavalitsuse varasemat otsustust. Ehitusseadustiku sätted viitavad läbivalt, et projekteerimisel ja ehitamisel tuleb arvestada kehtiva detailplaneeringuga. Vastupidine lähenemine on õigusvastane.

Paemurrumetsa ja Otsa DP on kehtiv, seda ei ole kehtetuks tunnistatud ega ole esitatud taotlust selle kehtetuks tunnistamiseks. Kinnistute omanikud ei ole loobunud planeeringulahenduse elluviimisest. Amet peab arvestama Paemurrumetsa ja Otsa DP lahendusega ja kohandama riigitee projekteerimislahendusi planeeringule vastavaks.

## **2. Riigitee 2+2 projekt**

Amet on 14.11.2025 kirjaga nr 8-1/23-065/19407-1 edastanud Kinnistute omanikele Riigitee 2+2 projekti, mille koostamisel ei ole arvestatud Paemurrumetsa ja Otsa DP-ga. Kinnistute omanikel paluti avaldada arvamust hiljemalt 30.11.2025.

Kinnistute omanikud teavitasid novembris Ametit, et nad ei ole nõus edastatud Riigitee 2+2 projektiga. Kinnistute omanikud soovisid täiendavat infot lõpliku seisukoha kujundamiseks. 17.11.2025 selgitas Amet, et hetkel on käimas krundijaotuskavade tutvustamine. Maade omandamiseks on kavandatud menetlus 2026. aastal.

Märjamaa Vallavalitsus on Kinnistute omanike päringu peale esitanud 01.12.2025 kirjaga nr 7-1.3/3710-1 seisukoha, et Amet peab arvestama projekteerimisel Paemurrumetsa ja Otsa DP lahendust. Planeeringut muutvad lahendused olema kokku lepitud planeeringualal paiknevate kinnisasjade omanikega ja kooskõlas planeerimisseaduses sätestatud võimalustega planeeringulahenduse muutmiseks.

Toome esile ka Ameti projekteerimise talituse juhataja Mart Michelise 06.02.2020 kinnituse (e-kiri), et hoolimata teehoiukava uuendamisest, millega loobus riik riigitee 2+1 lahendusest, säiliks juurdepääs parempöõretega põhimaanteelt ka 2+2 (sõiduradadega) lahenduse korral (**Lisa 1**). Ameti seisukohad, mis on antud detailplaneeringu menetluses, kujundasid planeeringu kehtestamise otsuse. Kinnistute omanikud ei vaidle vastu riigitee 2+2 projektile, vaid nimetatud projekti lahendustele, millega on kaotatud parempöõretega juurdepääsud (koos aeglustus- ja kiirendusradadega) Paemurrumetsa ja Otsa DP-ga planeeritud alale.

Käesolevaga on Amet käitunud sõnamurdlikult. Kehtiva Paemurrumetsa ja Otsa DP-ga ei ole projekteerimisel arvestatud. Enamgi veel, Kinnistute omanikele on esitatud ruumiline lahendus, millega on nende omand võetud kasutusse nii piirinaabrite kui ka riigitee jaoks. Kinnistute omanikele ei ole samas jäetud võimalusi Paemurrumetsa ja Otsa DP ehitusõiguste realiseerimiseks. Objektivselt hinnates, kui muuta riigiteelt juurdepääsud planeeritavale alale, siis kaob igasugune mõistlik võimalus arendada Kinnistutele teenindusjaam ja puhkeala. Tegu on mugavusteenusega, mille nähtavus ja juurdepääsetavus määravad arenduse majandusliku sisu. Amet on sekkunud Riigitee 2+2 projektiga Kinnistute omanike majandustegevusse. 14.11.2025 esitatud lahendused riivavad Kinnistute omanike omandipõhiõigust ja ettevõtlusvabadust.

Nagu eespool selgitatud siis Kinnistute omanikud soovivad jätkuvalt Paemurrumetsa ja Otsa DP elluviimist kehtestatud kujul. Kinnistute omanikud on tellinud ruumilise keskkonna planeerijalt arvamuse, mille kohaselt ei ole võimalik Paemurrumetsa ja Otsa DP-d ellu viia, kui jätkata Riigitee 2+2 projekti 14.11.2025 esitatud lahendusega. Faktiliselt muudaks Ameti esitatud eelprojekti kohaselt ehitatav riigitee detailplaneeringu terviklahenduse elluviimise võimatuks. Sellise olukorra tekitamine on põhjendamatu ja ebavajalik.

Riigitee 2+2 projekti tuleb kas (i) muuta või (ii) peab Amet olema valmis kompenseerima Kinnistute omanikele äriplaanist loobumise.

### **3. Ettepanekud**

Kinnistute omanikel on Ametile järgmised alternatiivsed ettepanekud (ettepanekud on esitatud juhuslikus järjekorras).

Amet kas

- a) korrigeerib Riigitee 2+2 projekti projektlahendust selliselt, et oleks tagatud Paemurrumetsa ja Otsa DP kohane parempöõretega juurdepääs riigiteelt detailplaneeringu alale. Selleks Amet omandab riigitee rajamiseks vajalikud transpordimaa kinnistud (4 Tallinn-Pärnu-Ikla tee L1 ja Otsa tee) ning Paemurrumetsa kinnistust äralõike Kinnistute omanikele sobiva kompensatsiooni eest; või

- b) omandab riigitee rajamiseks vajalikud transpordimaa kinnistud (4 Tallinn-Pärnu-Ikla tee L1 ja Otsa tee) ning tervikuna Paemurrumetsa kinnistu, mitte ainult äralõike, summaga 250 000 eurot. Amet rajab kogujatee, millelt on tagatud juurdepääs Otsa kinnisasjale.

Kinnistute omanikud on valmis arendustegevuse lõpuni viima kui on tagatud Paemurrumetsa ja Otsa DP kohased parempöördega juurdepääsud detailplaneeringu alale. Selliselt on võimalik mõningaste muudatusega planeeringulahendus siiski ellu viia, eeldusel et Amet kooskõlastab ka riigitee kaitsevööndis kavandatud ehitustegevuse. Kinnistute omanikud ei eelda, et Amet peaks lubama Kinnistutele midagi enneolematut või Paemurrumetsa ja Otsa DP põhilahendusest olulises osas kõrvale kalduvat rajada. Kuid Kinnistute omanikud soovivad kindlust, et Paemurrumetsa ja Otsa DP oleks elluviidav väikeste mugandustega.

Olukorras, kus Amet ei soovi võimaldada Paemurrumetsa ja Otsa DP kohaseid parempöördega juurdepääse detailplaneeringu alale, muutub Paemurrumetsa ja Otsa DP elluviimine võimatuks. Tulemusena saavad Kinnistute omanikud kahju eelkõige arendamiseks tehtud kulutuste ja Kinnistute väärtuse vähenemise tõttu. Samuti tekib kahju saamata jäänud tulu näol. Ilma juurdepääsudeta ja nähtavusest riigiteelt muutub kogu detailplaneeringukohane tankla ja teenindusjaama arendus sisutuks. Eluliselt ei ole võimalik tagada mõistliku majandustegevuse tekkimist isegi kilomeetrise ümbersõiduga müraseinte taga paiknevale tanklale ja teenindusjaamale. Sellises olukorras on õiglane kompenseerida Kinnistute omanikele võimalikud kulud ja kahjud ning omandada tankla ja teenindusjaama kinnistu. Kui Amet rajab 14.11.2025 edastatud Riigitee 2+2 projekti kohased juurdepääsud mh Otsa kinnisasjale, on Kinnistute omanikud on valmis võtma riskid Otsa kinnisasjale uue detailplaneeringu koostamiseks.

Palun Ametil lähtuda Riigitee 2+2 projekti projektlahenduse kujundamisel eeltoodud alternatiivsetest ettepanekutest ja teha vastavad korrektuurid nii teeprojekti kui ka maade omandamise kavasse. Ootame vastust tehtavate valikute kohta hiljemalt 06.03.2026.

Palun arvestada, et Kinnistute omanikud on valmis täiendavalt läbi rääkima ja otsima õiglast lahendust, mis oleks kasulik kõikidele osapooltele. Kinnistute omanikud ei ole riigitee ümberehitamise vastu. Omanikud ei saa nõustuda, et Amet ei arvesta riigitee äärsete arendustega, mille kavandamisele on Amet ise heakskiidu andnud.

Lisa: E-kirjavahetus Mart Michelisega 2020. aastal

Lugupidamisega,

(allkirjastatud digitaalselt)

Lauri Malm

Henno Varahaldus OÜ

RIKMAN KONSULTATSIOONID OÜ