



Rakvere Vallavalitsus
vallavalitsus@rakverevald.ee

Teie: 30.04.2026 nr 7-1/4-2

Meie: 29.06.2026 nr 13-3/26-990

Üldplaneeringu kooskõlastamata jätmine (Rakvere valla üldplaneeringu ja KSH aruande eelnõud)

Esitasite 30.04.2026 kirjaga nr 7-1/4-2 Eesti Geoloogiateenistusele kooskõlastamiseks Rakvere valla üldplaneeringu (ÜP) ja keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) aruande eelnõud (edaspidi planeering). Eesti Geoloogiateenistus palus pikendada vastamistähtaega 22.05.2026 kirjaga 13-1/26-779 kuni 30.06.2026.

Planeeringu ala asub Lääne-Viru maakonnas Rakvere vallas, hõlmates kogu valla territooriumi. Planeeringu koostamise eesmärgiks on Rakvere valla territooriumi ruumilise arengu põhimõtete ja üldiste arengusuundade määratlemine, maakasutuse ja ehitustingimuste (sh projekteerimistingimuste aluseks olevate tingimuste) seadmine ja täpsustamine ning seeläbi Rakvere vallast atraktiivse elamis- ja ettevõtluspiirkonna kujundamine. Planeering on algatatud Rakvere Vallavolikogu 17.10.2018 otsusega nr 59.

Seisuga 20.05.2026 asuvad Rakvere valla territooriumil osaliselt või täielikult 18 maavarade registris arvel olevat maardlat või maardlaosa ning 8 kehtiva kaevandamisloaga mäeeraldist.

Planeerimisseaduse (edaspidi PlanS) § 76 lõike 1 kohaselt koostatakse üldplaneering koostöös valitsusasutustega, kelle valitsemisalas olevaid küsimusi üldplaneering käsitleb ja planeeringualaga piirnevate kohaliku omavalitsuse üksustega. PlanS § 85 lõike 1 kohaselt esitatakse üldplaneering ja keskkonnamõju strateegilise hindamise aruande eelnõu kooskõlastamiseks kõnealuse seaduse § 76 lõikes 1 nimetatud asutustele.

Maapõueseaduse (edaspidi MaaPS) § 15 lõike 7 alusel kui planeeritaval maa-alal asub maardla või selle osa, kooskõlastatakse maakonnaplaneering, üldplaneering, detailplaneering ja riigi või kohaliku omavalitsuse eriplaneering PlanS-s sätestatud korras Kliimaministeeriumi või kliimaministri volitusel riigiasutusega, kelle ülesanne on tagada riigi geoloogiaalane pädevus.

Kliimaministri 14.12.2024 käskkirjaga nr 1-2/24/507 „Volitus Eesti Geoloogiateenistusele maapõue seisundit ja kasutamist mõjutavaks tegevuseks loa andmiseks ja planeeringute kooskõlastamiseks“ on Eesti Geoloogiateenistusele antud volitus kooskõlastada planeeringuid, kui planeeritav maa-ala asub maavarade registris oleval maardlal või selle osal.

MaaPS § 14 lõike 2 alusel, võib lubada maapõue seisundit ja kasutamist mõjutavat tegevust üksnes juhul, kui kavandatav tegevus:

- 1) ei halvenda maavara kaevandamisväärsena säilimise või maavarale juurdepääsu olemasolevat olukorda;
- 2) halvendab maavarale juurdepääsu olemasolevat olukorda, kuid tegevus ei ole püsiva iseloomuga või
- 3) halvendab maavara kaevandamisväärsena säilimise või maavarale juurdepääsu olemasolevat olukorda, kuid tegemist on ülekaaluka avaliku huviga ehitisega, sealhulgas tehnovõrgu, rajatise või ehitusseadustiku tähenduses riigikaitse ehitise ehitamisega, mille jaoks ei ole mõistlikku alternatiivset asukohta, või tegemist on elektrituruseaduse tähenduses taastuvat energiaallikat kasutava elektrienergia tootmisseadme ja seonduva taristu ehitamisega.

Planeeringule on varasemalt andnud sisendi Maa-amet 05.02.2021 kirjaga nr 6-3/20/18927-2 ning 19.06.2023 kirjaga nr 6-3/23/8733-2. Käesolevat versiooni üldplaneeringust on võrreldes varasemaga oluliselt muudetud. EGT on tutvunud planeeringu materjalidega ning märgib järgmist:

1. Joonise „Maakasutus“ kohaselt on maardlate aladele kavandatud juhtotstarbeid, millega nähakse ette püsiva iseloomuga ehitiste ehitamise võimalused. Sellisteks juhtotstarveteks on nt: väikeelamumaa (EV), korterelamumaa (EK), ärimaa-ala (Ä), tootmismaa-ala (T), tehnoehitise maa-ala (OT), ühiskondlike ehitiste maa-ala (Ü) ja segaotstarbega maa-alad (ÄT) ning (EÄ).

Juhime tähelepanu, et maardla alale ehitatud ehitise kasutab maapõue tuge, mida võimaldab maapõue osa, mis on maavarana arvel maardlas. Ehitise ehitamise korral tuleb sellele jätta maapõue tugi ehk ehitise alune ja ehitise ümbruses olev osa maavarast jääb kaevandamata. Kui ehitise rajatakse maardla alale püsiva iseloomuga ehitisena, halveneb olemasolev olukord maavarale juurdepääsu ja kaevandamisväärsena säilimise osas.

Elamu rajamine toob kaasa täiendavaid piiranguid. MaaPS § 50 lõige 10 sätestab, et kui mäeeraldis või selle teenindusmaa asub elamule lähemal kui 100 meetrit, tuleb taotlusele lisada selle kinnistu omaniku nõusolek. Igal planeeritaval uuel elamul on 100 m puhverala, kus saab kaevandada ainult elamuga kinnistu omaniku loal. Kui elamu püstitatakse kohta, kus olemasolevat elamut ei ole, siis maavarale juurdepääs võrreldes olemasoleva olukorraga halveneb, kuna kaevandamise võimaluse saamiseks tekib elamuga kinnistu omaniku nõusoleku saamise vajadus.

Joonise „Maakasutus“ kohaselt on eelmainitud juhtotstarbeid määratud nii kinnistutele, millel juba on sama otstarbega sihtotstarve (nt elamuga hoonesatud elamumaale on määratud juhtotstarve väikeelamumaa) kui ka kinnistutele, mille praegune sihtotstarve erineb määratavast juhtotstarbest oluliselt. Kui maardla alale määratakse püsivat hoonestust lubav juhtotstarve, siis see halvendab maavara kaevandamisväärsena säilimise või maavarale juurdepääsu olemasolevat olukorda. Samuti halvendab maardlale juurdepääsu, kui maardla piirist kuni 100 m kaugusele jäävale kinnistule määratakse juhtotstarve, mis lubab elamu ehitust.

EGT on nõus lubama juhtotstarbe muutust kinnistutel, mis juba näevad ette püsiva hoonestuse rajamise (nt elamumaa sihtotstarbega alal korterelamu juhtotstarbe määramine); kinnistutel, mis on hoonestatud püsiva iseloomuga ehitisega (nt maatulundusmaa sihtotstarbega alal tootmismaa juhtotstarbe määramine, kui kinnistul asub tootmishoone) ning kinnistutel mis on hõlmatud kehtiva detailplaneeringuga, mis näeb ette püsiva hoonestuse rajamise. Erandina ei saa lubada Rakvere

lubjakivimaardlale elamumaa siht- ega juhtotstarbe seadmist nagu hetkel on kujutatud joonisel „Maakasutus“.

Samuti ei ole võimalik olukord, kus katastriüksus on hoonestatud püsiva iseloomuga hoonega, mis **ei ole elamu** ja katastriüksusele **soovitakse määrata elamu ehitamist lubav juhtotstarve**. Kuna elamu ehitamisega tuleb kaasa 100 m kooskõlastusnõudega puhver, siis halvendaks sellise juhtotstarbe määramine maavara kaevandamisväärsena säilimise või maavarale juurdepääsu olemasolevat olukorda ning tegevus on vastuolus MaaPS § 14 lõikega 2.

EGT mõistab, et suur osa valla territooriumist on maardlatega kaetud ning valla toimimiseks võib olla tarvis rajada püsiva iseloomuga ehitisi ka maardla alale või muuta kinnistute sihtotstarbeid. Sellises olukorras ei ole tegevus automaatselt välistatud vaid tuleb saada asjakohane kooskõlastus EGT-lt, kes hindab olukorda juhtumipõhiselt.

Eelnevat arvestades palume korrigeerida joonist „Maakasutus“ vastavalt väljatoodud kommentaaridele.

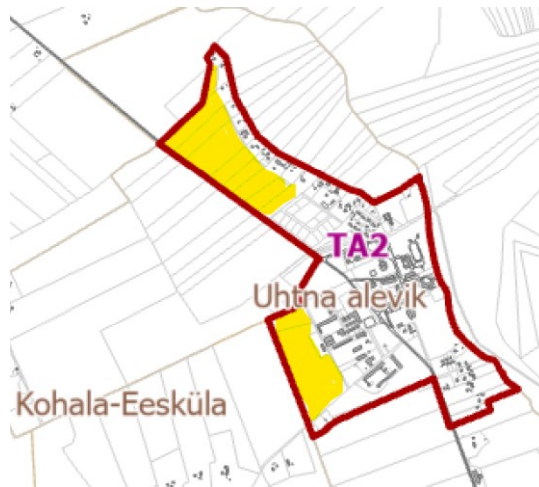
2. Joonise „Maakasutus“ kohaselt on maardlate aladel kavandatud juhtotstarbeid, mis näevad ette ala kindla otstarbelist kasutamist või vähest mõjutamist. Sellisteks juhtotstarveteks on nt: põllumajandusmaa (MP), metsamajandusmaa (MM), puhke- ja virgestustegevuse maa-ala (P), haljasala ja parkmetsa maa-ala (HP), kaitsehaljastuse maa-ala (HK), riigikaitsemaa-ala (R), teemaa-ala (LT), väärtuslik maastik (VM), miljööväärtuslikud hoonestusalad (MH) ning rohevõrgustik (RV).

Maavarad (ning juurdepääs maavaradele) on nii riigi kui omavalitsuse jaoks oluline ressurss. Maavarale juurdepääsu puudumisel on negatiivne mõju piirkonna arengule. Samuti tuleb MaaPS § 14 lõike 2 kohaselt tagada maavara kaevandamisväärsena säilimine ja juurdepääsu olemasolevatele maavaradele. Kuivõrd ei ole võimalik täielikult ette näha, kus ja mis materjali tulevikus vaja võib minna, tuleb seada võimalikult vähe täiendavaid piiranguid juba olemasolevatele menetlusprotsessidele.

Eelnevat arvestades tuleb jälgida, et eelmainitud juhtotstarbe kirjeldusse ei lisata maavara kaevandamisväärsena säilimist või maavarale juurdepääsu olemasolevat olukorda halvendavaid tingimusi. Palume ka seletuskirja väljatoodud juhtotstarvetega seotud osadesse lisada viide, et „seatava juhtotstarbega alal kaevandamislubade taotlemine ja andmine võimalik õigusaktides sätestatud korras ja tingimustel.“. Alternatiivselt võib täpsustuse välja tuua ka maavaradega seotud peatükis. Täpsustuse eesmärk ei ole soosida kaevandustegevust nt rohevõrgustiku alal vaid vältida olukorda, kus üldplaneering takistab kaevandamislubade taotlemist ja andmist.

3. Seletuskirja peatükis 2.9.7 ja KSH peatükis 6.1.4.2. on määratud supelranna maa-ala muuhulgas Aru-Kirde paekarjääri ja Aru-Lõuna paekarjääri alale ning Sämi külla Sämi liivakarjääri alale. EGT märgib, et rajatiste ehitamiseks peab lisaks karjääride sulgemisele ja korrastamisele olema antud aladelt ka maavara ammendatud. Supelrannaks korrastamine peab olema kajastatud karjääri korrastamise projektis.

4. EGT ei nõustu tiheasustusalala määramise lahendusega Uhtna külas planeeringu seletuskirja skeemil 6 kujutatud viisil. EGT on seisukohal, et tiheasustusalala ei tohi laiendada lisatud joonisel 1 kollaselt märgitud aladele, kuna see halvendaks maavara kaevandamisväärsena säilimise või maavarale juurdepääsu olemasolevat olukorda.



Joonis 1.

5. Palume kaaluda üldplaneeringu joonistele ka taotletavate mäeeraldiste ning nende teenindusmaade piiride lisamist ning taotletavate mäeeraldiste teenindusmaade aladele reserveeritava mäetööstusmaa (reserveeritava turbatootmismaa) juhtotstarbe andmist, et üldplaneering kajastaks täielikumalt informatsiooni kaevandamisest mõjutatud alade kohta.
6. Üldplaneeringu joonisel „Maakasutus“ on Kunda lubjakivimaardla põhjaosale ja seda ümbritsevale alale (kinnistud Aru-Põhja paekarjäär, Aru-Kirde paekarjäär, Põhja-Aru ja Lõhkeaine) märgitud mäetööstusmaa juhtotstarve. Märgime, et antud alal ei ole kehtivat maavara kaevandamise luba ega ka mitte menetluses kaevandamisloa taotlust. Soovitame nimetatud alale anda perspektiivse mäetööstusmaa juhtotstarbe ja vastavasisuline selgitus lisada ka seletuskirja.
7. Palume joonisele „Maakasutus“ kanda valla territooriumil leiduvad maardlad, mis hetkel puuduvad täielikult.
8. EGT on seisukohal, et KOV kohaliku kaitse loodusobjekti Tõrma - Karitsa - Jupri maastikukaitseala rajamine maardla alale halvendab maavara kaevandamisväärsena säilimise või maavarale juurdepääsu olemasolevat olukorda.
9. Kaitschaljastuse maa (KH) on joonise „Maakasutus“ legendis märgitud lühendiga KH kuid seletuskirjas (sisukord, sisu) lühendiga HK.
10. Joonisel „Maakasutus“ on märgitud planeeritava matkaraja asukohana Veltsi V liivakarjäär taotlusega kattuv ala. Samuti on planeeritud matkarada Haava liivakarjääri taotletavale teenindusmaale. Palume mitte planeerida matkarada kaevandamise loa taotlusega kattuvale alale, kuna loa andmisel pole selle kasutamine enam võimalik/ohutu. Kuni loa andmiseni ei ole keelatud alal liikuda, kuid ametliku matakaraaja loomine on võimalik peale maavara ammendamist või liigutades rada taotletavalt alalt välja. Üldiselt ei soovita EGT planeerida matkarada ehitusmaavarade maardlatele.

11. Planeeringu seletuskirja lk 38 märkuses 61 on kirjutatud, et „Kohaliku omavalitsuse volikogu võib olulise avaliku huvi korral alata ka detailplaneeringu koostamise. Alus: planeerimisseadus § 125 lg 3“.

EGT märgib, et Maavara kaevandamist reguleerib maapõuseadus eriseadusena. Maapõuseaduse § 42 sätestab, et kaevandamine toimub üksnes kaevandamisloa alusel ning loamenetlus on avalik ja kaasav protsess, mis juba tagab kohaliku omavalitsuse ja elanike osalemise. Seaduse § 14 järgi tuleb tagada maavara kaevandamisväärsena säilimine ja juurdepääs maavarale. Maapõue seisundit ja kasutamist mõjutavat tegevust võib lubada üksnes haldusorgani nõusolekul. Tagamaks seadustega kooskõla ja vältimaks dubleeriva avaliku menetluse tekkimist, tuleb üldplaneeringu seletuskirjas täpsustada, et detailplaneeringu koostamise kohustus ei laiene aladele, millele on antud või taotletakse maavara kaevandamise luba.

12. Planeeringu seletuskirja lk 39 toodud kehtivate mäeeraldiste loend ei ole ajakohane. Puudub Veltsi III liivakarjääri luba KL-524212. Sama puudus on ka KSH lk 37. Palume täiendada. Veltsi III kaevandamise loaga seonduv mäetööstusmaa sihtotstarve puudub ka jooniselt „Maakasutus“.
13. Planeeringu seletuskirja lk 41 punkti 2 ja punkti 4 sõnastust tuleb täpsustada. Selgitame, et kaevandus kui termin viitab vaid maa-alt kaevandamisele. Juhul, kui on silmas peetud kaevandustegevust ka karjäärides ja turbatootmisaladel soovime kasutada sõna mäetööstusalad. Punktis 4 esineb korduv sõnakasutus.
14. Planeeringu seletuskirja lk 73 on kirjutatud, et „Alale on lubatud tuulepargi rajamine tähtajaga 35 aastat.“. Juhime tähelepanu, et viidatud luba on **võimalik** anda MaaPS §14 lõike 2¹ alusel, kuid kuni vastavat kooskõlastust ei ole saadud, ei ole võimalik selle saamist eeldada. Juhul kui alale on juba kooskõlastus antud tuleb seletuskirjas viidata asjakohasele dokumendile. Ka teiste tuulepargi alade kavandamisel maardla alale tuleb arvestada MaaPS tingimustega. Viide MaaPS-le taastuv energia kontekstis puudub hetkel planeeringu seletuskirjast.
15. Viimaks juhime tähelepanu omavalitsuse piiridesse jäävatele maavarade levi ja perspektiivaladele. Tegemist on maardlatega võrreldes vähem detailselt uuritud aladega, kus võib eeldada maavara olemasolu. Kuna maavarad on piiratud taastumatu ressurs ja neid saab kaevandada vaid seal, kus neid leidub, siis soovime vältida selliste objektide kavandamist, mis välistavad potentsiaalse maavarade kasutuselevõtmise, suurema perspektiiviga maavarade levi ja perspektiivaladele. Nende alade säilitamine on väga oluline pikemas vaates maavarade varustuskindluse tagamisel. Lubjakivi osas palume maksimaalselt säilitada võimalus tulevikus kaevandada lubjakivilasundi levialadel, mille nimeks on „Väo kihistu perspektiivne ala“. Väo kihistu piires levib väga kvaliteetne lubjakivi, mis on oluliseks toormeks riigi taristu ehitamisel ja hooldamisel. See lubjakivi esineb kasutatavas sügavuses vaid piiratud vööndis Põhja Eestis ja lõuna pool sarnase kvaliteediga kivi ei leidu, mistõttu on mõistlik neid alasid võimalusel kaevandamist välistavate tegevuste eest kaitsta.

Lähtuvalt eelnevast on Eesti Geoloogiateenistusel alust arvata, et Rakvere valla üldplaneeringu lahendus halvendab praegusel kujul maavara kaevandamisväärsena säilimise või maavarale juurdepääsu osas olemasolevat olukorda.

Eesti Geoloogiateenistus ei nõustu Lääne-Viru maakonnas Rakvere vallas Rakvere valla üldplaneeringu ja keskkonnamõju strateegilise hindamise aruande eelnõude lahendusega.

Palume täpsustada planeeringu dokumente vastavalt eeltoodud märkustele. Märkustega arvestamata jätmisel halvendab üldplaneering maavarale juurdepääsu ja kaevandamisväärsena säilimise olemasolevat olukorda ja planeering on vastuolus MaaPS § 14.

Maavarale juurdepääs halveneb, kui üldplaneeringuga seatakse maardlate aladele kaevandamist piiravaid tingimusi, mille järgi toimides pole võimalik maavara kaevandada, näiteks kui kaevandamisloa omaja ei saa realiseerida kaevandamisloaga antud õigusi või kui kaevandamine muutub piiravate tingimuste tõttu märkimisväärselt keerulisemaks võrreldes olemasoleva olukorraga.

Palume hoida EGT-d kursis planeeringu edasise menetlemisega ning edastada üldplaneering peale muudatuste tegemist ja enne selle vastuvõtmist kooskõlastamiseks EGT-le.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Mihkel Annusver

Maavarade registri spetsialist osakonna juhataja ülesannetes

5331 7112 Mihkel.Annusver@egt.ee