RAKVERE VALLAVALITSUS

Eesti Geoloogiateenistus

Teie: 09.09.2026 nr 13-3/26-1392

Meie: kuupäev digiallkirjas, nr 7-1/4-82

Vastus esitatud seisukohtadele ning Rakvere valla üldplaneeringu ja keskkonnamõju strateegilise hindamise aruande eelnõu esitamine kooskõlastamiseks.

Esitame täiendatud Rakvere valla üldplaneeringu ja keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) aruande uuesti kooskõlastamisele. Esitasite 09.09.2026 kirjaga nr 13-3/26-1392 punktid, mille puhul jäite erinevale seisukohale Rakvere Vallavalitsuse 12.08.2026 kirjas nr 7-1/4-48 olevaga. Teie poolt esitatud märkuseid oleme osaliselt arvestanud.

1. Alljärgnevalt vastused ja seisukohad Teie 09.09.2026 kirjaga nr 13-3/26-1392 punktide osas:
   1.1. Oleme arvestanud ja ei määra juhtotstarvet punktides 1, 2, 3, 4, 5, 12, 15, 16, 17, 20, 21, 22, 24 ja 25 nimetatud katastriüksustele, st 14 juhul 29-st. Esitatud palvega ei nõustu ja määrame juhtotstarbed punktides 6, 7, 8, 9, 10, 11, 13, 14, 18, 19, 27, 28, 29, 23 ja 26, st 15 juhul 29-st. Alljärgnevalt on punktis 1 välja toodud nende punktide põhjendused, millele oleme ikkagi juhtotstarbeid määranud:

   Punkt 6. Kohala külasse Endla katastriüksusele (tunnus 77002:001:0122) määrame elamumaa juhtotstarbe, sest oleme sellele alale ette näinud kompaktse ala (edaspidi KO) tuginedes piirnevale väljakujunenud hoonestusalale. Arvestades tee kaitsevööndit, milles kaevandamine on keelatud (EhS § 72 p 3) ja elukondlike hoonete bufrit 100 m, jääks nendega katmata ala marginaalseks võrreldes maardla alaga.



Kooli 2
Sõmeru alevik
44305 LÄÄNE-VIRUMAA

Telefon +372 5300 7650
E-post: vallavalitsus@rakverevald.ee
www.rakverevald.ee

Registrikood 77000329
SEB Pank EE981010502009484005
Swedbank EE412200221032186823
Luminor Bank EE431700017003152964

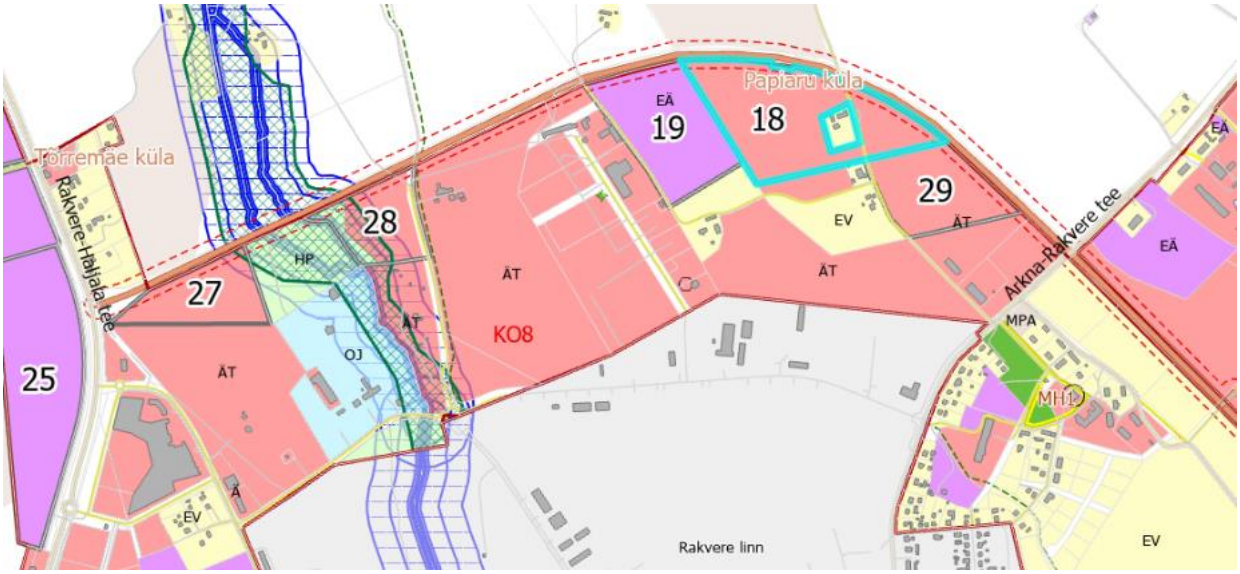
Punktid 7, 8, 9, 10 ja 11, st Päide külasse Liivia katastriüksusele (tunnus 66101:001:0813), Gerdo katastriüksusele (tunnus 66101:001:0815), Anni katastriüksusele (tunnus 66202:003:0005); Lepiku Liisu katastriüksusele (tunnus 66202:003:0006), Kinguküla katastriüksusele (tunnus 66201:001:0361) määrame elamumaa juhtotstarbe, sest oleme nende katastriüksuste alale ette näinud KO10 ala, millega kujuneb välja terviklik piirkond olemasoleva hoonestusala ja Kinguküla maaüksusega, millele on kehtestatud detailplaneering Rakvere Vallavolikogu 19.12.2007 otsusega nr 38 ja kuhu on planeeritud on 34 krunti. Selles piirkonnas on ka välja arendatud vee- ja kanalisatsioonitorustik.



Punkt 13. Tõrremäe külasse Eveline katastriüksusele (tunnus 66201:001:0322) määrame segaotstarbega maa-ala (EÄ), sest ca 150 m laiune ala jääb kehtiva Liivakalda kinnistu detailplaneeringu alale moodustatud valdavalt elamumaa sihtotstarbega katastriüksuste ja riigitee nr 23 Rakvere-Haljala tee vahele ning tee kaitsevööndis kaevandamine on keelatud (EhS § 72 p 3).

Punkt 14. Koovälja külasse Külmallika katastriüksusele (tunnus 77003:001:0261 määrame elamu maa-ala (EÄ) juhtotstarbe sellele osale maaüksusest, millele on kehtiv Külmallika kinnistu detailplaneering.
https://atp.amphora.ee/someruvv/Items/Detail/563A4507-39C8-4EE4-8E72-5416CC4C5309?o=683&o2=10684. Samasisulise seisukoha esitasime ka kooskõlastuste tabelis, mis oli 30.04.2026 edastatud kirja nr 7-1/4-2 dokumentide koosseisus.

Punktid 18, 19, 27, 28 ja 29, st Papiaru külasse ja Tõrremäe külasse Kivimäe katastriüksusele (tunnus 77004:001:0044), Kingu katastriüksusele (tunnus 77004:001:0902), Põhjakeskuse tee 7 katastriüksusele (tunnus 66201:001:0194), Kingu katastriüksusele (tunnus 66201:001:0112) ja Teistre katastriüksusele (tunnus 77004:001:0063) määrame segaotstarbega maa-ala (ÄT ja EÄ) juhtotstarbed, sest piirkonda on planeeritud KO8 ning piirkond moodustab terviku, mis on põhja poolt piiritletud perspektiivse Rakvere linna põhjapoolse ümbersõiduga, st perspektiivse uue teega ja selle le arvestatava kaitsevööndiga ning lõunast Rakvere linnaga.



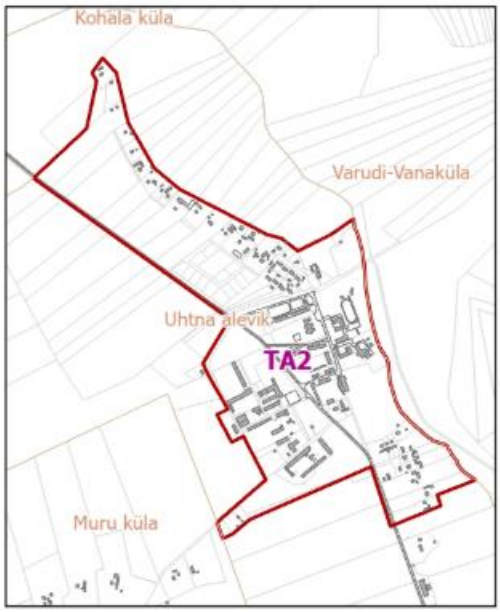
Punkt 23. Kohala külasse Koplimetsa katastriüksusele (tunnus 66101:001:0915) määrame tootmismaa juhtotstarbe (T), sest maaüksusele on vajadus laiendada tootmist, maaüksus piirneb kirdest Biojaama maaüksusega, kuhu on juba väljastatud projekteerimistingimused (ehitisregistri kood 221475922) ja edelast Kunda mõisa-Sämi teega (kaitsevööndis kaevandamine on keelatud (EhS § 72 p 3) ning juhtotstarvetega määratud ala moodustab terviku ja seega on maavara kasutamise võimalused juba praegu mõjutatud olemasolevatest maakasutustest ning juhtotstarbe määramine ei muuda olukorda sisuliselt.

Punkt 26. Arkna külasse Aiandi katastriüksusele (tunnus 66101:001:0268) määrame segaotstarbega maa-ala (ÄT) juhtotstarbe, kus on lubatud ainult ärimaa ja/või tootmismaa otstarbed, lähtudes asjaoludest, et maaomanikud on teinud vastava ettepaneku põhjendades sooviga laiendada tootmist, maaüksus piirneb Rehe tn 6 maaüksusega, kuhu on kehtiva detailplaneeringuga ette nähtud hoonestus https://veebiarhiiv.digar.ee/a/20260606040415/https://www.rakverevald.ee/et/algatamine-ja-menetlemine , ning kui arvestada olemasolevate ja planeeritavate ehitiste puhvrit 100 m ja piirnemist 1 Tallinn-Narva teega, mille kaitsevööndis kaevandamine on keelatud (EhS § 72 p 3), siis juhtotstarvetega määratud ala moodustab terviku ja seega on maavara kasutamise võimalused juba praegu mõjutatud olemasolevatest maakasutustest ning juhtotstarbe määramine ei muuda olukorda sisuliselt.



1.2. Arvestame ettepanekuga ja muudame määratava tiheasustusala TA2 piire Uhtna alevikus

Skeem muudetud TA2 piiridega



1.3. Viide nr 61 on uue numeratsiooni järgi nr 64 ja jääb peatükki 2.9.3.2, kuid oleme sinna lisanud on täiendava lause "*Üldplaneeringuga määratakse rakendussätted maakasutuse juhtotstarvete elluviimise osas, mis asuvad maardlate alal (p 5.1. so Rakendussätted)"*. Teie soovitust viide nr 64 paigutada peatükki 2.4 ei arvesta, sest peatükk 2.4 käsitleb detailplaneerimist ja selle peatüki ülesanne on detailplaneeringute koostamise üldiste tingimuste ja koostamise juhtude määramine ning seal on selgitusena viide ka seadusega määratud juhtudele.

1.4. Anname teada, et seoses kaitsealuse liigi ilmnemisega ei ole enam tuulepargi ala käsitletud üldplaneeringu lahenduses.

2. Lisaks eeltoodud selgitustele punktide juures, millega me ei ole arvestanud, toome välja üldisteks selgitusteks alljärgnevad seisukohad:

2.1. Nii nagu eelnevas kirjas, kinnitame ka nüüd, et Rakvere vald nõustub asjaoluga, et maavarade kasutamise võimaluste säilitamine on oluline avalik huvi ning MaaPS § 14 lõikest 1 tulenevalt tuleb planeeringute koostamisel arvestada maavara kaevandamisväärsena säilimise ja maavarale juurdepääsu tagamise vajadusega. Oleme jätkuvalt arvamusel, et üldplaneeringu koostamisel on järgitud MaaPS § 14 lg 1 p 1 nõuet ja on tagatud maavara kaevandamisväärsena säilimine. MaaPS § 14 lg 1 p 1 nõudest ei saa üheselt järeldada, et ehitiste püstitamine ei ole võimalik lihtsalt asjaolu tõttu, et taotletav asukoht asub maardla alal või et kavandamise õigus on tagatud lihtsalt asjaolu tõttu, et see asub maardla alal ning selle tõttu on välistatud ehitusõigusega seotud juhtotstarvete määramine või et maardlate alasid ei saa kasutada kaevandamisega mitteseotud muul eesmärgil. Nimetatud sätet ei saa käsitleda eraldiseisvalt ega selliselt, et see vabastaks kohaliku omavalitsuse planeerimisseadusest (PlanS) tulenevate ülesannete täitmisest.

2.2. Olete seisukoha kujundamisel märkinud, et uue elamu rajamine maardla alale võib võrreldes olemasoleva olukorraga halvendada maavarale juurdepääsu, kuna kaevandamiseks võib tekkida vajadus saada elamuga kinnistu omaniku nõusolek. Rakvere vald nõustub, et selline mõju võib teatud juhtudel esineda. Samas ei saa sellest järeldada, et iga maardla alale määratud ehitusõigust võimaldav juhtotstarve tooks automaatselt kaasa maavarale juurdepääsu olulise halvenemise või maavara kaevandamisväärsena säilimise kahjustamise. Nõusoleku küsimine on menetluse osa ning seetõttu leiab Rakvere vald, et mõju maavarale juurdepääsule tuleb hinnata konkreetse ala ja konkreetse lahenduse põhiselt. Üksnes võimalikule tulevasele ehitusele viitamisest ei piisa järelduseks, et maavarale juurdepääs halveneb sellisel määral, mis õigustaks juhtotstarbe määramata jätmist. Üldplaneeringuga määratud juhtotstarve ei taga ega anna ehitusõigust. Küsimus, kas maa-alale üldse on võimalik ehitist rajada, millises ulatuses seda teha saab ning milliseid piiranguid tuleb seejuures arvestada, selgub alles edasistes menetlustes. Samuti tuleb hinnata konkreetse mõju tegelikku ulatust. Käesoleval juhul paiknevad mitmed vaidlusalused alad olemasoleva hoonestuse, kehtivate detailplaneeringute, väljaehitatud taristu või teede kaitsevööndite vahetus läheduses. Mitmel juhul on maavara kasutamise võimalused juba praegu mõjutatud olemasolevast maakasutusest ning juhtotstarbe määramine ei muuda olukorda sisuliselt võrreldavas ulatuses.

2.3. Planeerimisseaduse § 75 kohaselt on üldplaneeringu ülesandeks kohaliku omavalitsuse territooriumi ruumilise arengu põhimõtete määramine, sealhulgas maakasutuse juhtotstarvete määramine. Üldplaneering on strateegiline ruumilise arengu dokument, mille ülesandeks on erinevate avalike ja erahuvide tasakaalustatud arvestamine ning tervikliku ruumilahenduse kujundamine. Üldplaneering ei anna vahetut ehitusõigust ega õigust maavara kaevandamiseks.

3. Punktis 2 välja toodud põhimõtteid on rõhutanud ka Riigikohus kohtuasjas nr 3-17-2013. Kuigi vaidlus puudutas teistsugust olukorda, väljendas Riigikohus selles lahendis üldisi planeerimisõiguslikke põhimõtteid. Leiame, et kohtuasja punktid nr 22, 26 ja 27 on asjakohased ka käesolevas menetluses.
   3.1. Punktis 22 on välja toodud mõte, et erinevate huvide tasakaalustamine ja maakasutusviiside kokku sobitamine tervikliku ruumilahenduse loomiseks on just planeeringute ülesanne. Rakvere vald on üldplaneeringu koostamisel lähtunud põhimõttest, et maavarade kasutamise huvi tuleb kaaluda koos teiste huvidega, sealhulgas olemasoleva asustuse, elukeskkonna kvaliteedi, ettevõtluse arenguvajaduste, tehnilise taristu, kultuuripärandi ja looduskeskkonna kaitse huvidega. Üldplaneeringu lahendusega on täidetud ülesanne vaadelda erinevaid huvisid ja on tagatud erinevate huvide tasakaalustamine ja maakasutusviiside kokku sobitamine tervikliku ruumilahenduse loomiseks.
   3.2. Asjakohane on ka Riigikohtu seisukoht (punkt 26), et enne järelduse tegemist maavarade kasutamise võimaluste olulise kahjustamise kohta tuleb välja selgitada mõjutuse tegelik ulatus ning hinnata, kas negatiivset mõju on võimalik leevendada tegevuste paigutuse või muude meetmetega. Analoogiat kasutades jääb selgusetuks kuidas määratud juhtotstarbed on vastuolus MaaPS § 14 lg 2, kui ei ole teada maardlate kasutuselevõtu aeg ja ulatus ning kaevandamismeetodid.

3.3. Punktis 27 on Riigikohus märkinud, et põrkuvaid huve ei tohi kaaluda üksnes abstraktselt, vaid hinnata tuleb nende mõjutamise tegelikku ulatust ning kokkusobitamise võimalusi. Analoogiat kasutades leiame, et ka Eesti Geoloogiateenistusel kui haldusorganil tuleb vajadusel kaaluda MaaPS § 14 lg 1 p 3 kohaldamist, st maavara majanduslikult otstarbekat ja säästlikku kasutamist. Loodetavasti on võimalik lahendus kus määratud juhtotstarbed võimaldavad siiski vajadusel otstarbekalt ja säästlikult maardlad kasutusele võtta.

4. Huvide koostoimimist võimaldava lahenduse leidmiseks oleme analüüsinud maardlaid ja nende paiknemist valla territooriumil, kaalunud juhtotstarvete vajadust katastriüksuste kaupa, eemaldanud varasemalt vaidluse all olnud matkaraja lahenduse, täiendanud seletuskirja maardlaid käsitlevate põhimõtetega, lisanud seletuskirja punktidesse 2.9, 2.9.3.2 ja 5.1 täiendavad tingimused maardla-alade käsitlemiseks ja sõnastanud tingimuse ehitusõiguse realiseerimise kohta maardlate aladel. Seega oleme seisukohal, et eeltoodud muudatused ja täiendused näitavad selgelt, et maavarade kasutamise huvi on üldplaneeringu koostamisel olnud oluline kaalutlus ning seda on planeeringulahenduse kujundamisel sisuliselt arvestatud. Seda eesmärki teenib üldplaneeringusse lisatud põhimõte, mille kohaselt hinnatakse maardlate aladel kavandatavaid tegevusi igal üksikjuhul eraldi ning koostöös pädevate asutustega. Selline lahendus võimaldab üheaegselt täita nii Planeerimisseadusest tulenevat kohustust määrata valla ruumilise arengu põhimõtted kui ka arvestada MaaPS § 14 eesmärkidega.

5. Rakvere vald palub täpsemalt selgitada, millises ulatuses tooks kavandatud juhtotstarvete realiseerumine kaasa sellise olukorra, kus maavaravaru muutuks võrreldes olemasoleva olukorraga tegelikult kättesaamatuks või kaotaks oma kaevandamisväärtuse. Samuti palume selgitada, miks ei ole sellise mõju vältimiseks piisav üldplaneeringus ette nähtud juhtumipõhine hindamine ja pädevate asutuste kaasamine. Teie kirja tsitaat „*..Maardla alale püsivat hoonestust või muud maavara kasutamist takistavat maakasutust võimaldava juhtotstarbe määramine võib kujundada maavara kaevandamisega konkureeriva pikaajalise maakasutuse ning raskendada maavara hilisemat kasutuselevõttu. Üldplaneeringuga tehtav ruumilise arengu valik võib seega mõjutada maavara hilisema kasutuselevõtu võimalusi ka siis, kui juhtotstarve ise ehitusõigust ei anna*“ on meie hinnangul pigem üldistav ja abstraktne, sest viidatud seisukoht kirjeldab võimalikku tulevikuriski üldisel tasandil ning sellest ei nähtu, millisel konkreetsel maa-alal ja millises ulatuses tooks üldplaneeringu lahendus kaasa maavarale juurdepääsu olulise halvenemise või maavara kaevandamisväärsena säilimise kahjustamise.

6. Eeltoodust tulenevalt jääb Rakvere vald seisukohale, et üldplaneeringu lahendus tagab maavarade kasutamise huvi ning teiste avalike huvide mõistliku tasakaalu. Samuti leiab vald, et EGT poolt ei ole piisavalt põhjendatud, kuidas ja millises ulatuses üldplaneeringu konkreetne lahendus tegelikult takistab maavarale juurdepääsu või kahjustab maavara kaevandamisväärsena säilimist.

7. Rakvere vald ei vaidle vastu maavarade kaitse olulisusele ega MaaPS § 14 kohaldamisele. Leiame, et erimeelsus seisneb selles, kas MaaPS § 14 kohustab maardlate alal igal juhul loobuma juhtotstarvete määramisest. Rakvere valla hinnangul sellist järeldust seadusest ei

tulene. Üldplaneering peab samaaegselt arvestama nii maavarade kasutamise huvi kui ka teiste avalike huvidega ning kujundama nende vahel tasakaalustatud ruumilise lahenduse.

8. Rakvere vald märgib täiendavalt, et käesolevas menetluses ilmnenud erimeelsused viitavad vajadusele täpsustada maavarade kaitset ja ruumilist planeerimist reguleerivat õigusraamistikku. Nii maardlate piiride ulatus, maavaravarude kasutusväljavaated kui ka riigi arengueesmärgid muutuvad ajas ning vajavad perioodilist ülevaatamist ja ajakohastamist. Samuti näitab käesolev menetlus, et MaaPS § 14 sisustamise osas puudub üheselt mõistetav praktika, mistõttu võivad erinevad osapooled jõuda sama õigusnormi tõlgendamisel erinevatele järeldustele. KOV peab ja saab kehtiva õiguse alusel üldplaneeringut koostada ja menetleda ning seetõttu ei saa Rakvere vald asuda seisukohale, et üldplaneeringu koostamine tuleks peatada, edasi lükata või kujundada kohaliku omavalitsuse hinnangul ebasobivaks üksnes põhjusel, et riigi tasandil võidakse tulevikus asuda kaevandama või kaalutakse seaduse muutmist. Kuni vastavad seadusesätted kehtivad praegusel kujul, tuleb Rakvere vallal täita Planeerimisseadusest tulenevaid ülesandeid ning teha ruumilise arengu otsuseid kehtiva õigusliku regulatsiooni alusel. Üldplaneeringu koostamisel on vald seejuures arvestanud nii Planeerimisseadusest tulenevate kohustuste kui ka MaaPS § 14 eesmärkidega ning püüdnud leida nende vahel tasakaalustatud lahenduse.

9. Vald ei pea põhjendatuks üldplaneeringu maakasutuslahenduse muutmist olukorras, kus ei ole piisavalt põhjendatud ega tõendatud, et kavandatud juhtotstarbed põhjustavad maavarale juurdepääsu olulise halvenemise või kahjustavad maavara kaevandamisväärsena säilimist. Kui riik leiab, et maardlaid tuleb senisest rangemalt kaitsta või üldplaneeringutes teisiti käsitleda, tuleb selleks muuta kehtivat õiguslikku regulatsiooni, mitte eeldada, et kohalik omavalitsus jätab täitmata planeerimisseadusest tulenevad ülesanded. Kuni kehtiv õigus ei näe ette kohustust jätta maardlate alal juhtotstarbed määramata või käsitada maavarade kaitse huvi automaatselt teiste avalike huvide suhtes ülimuslikuna, tuleb Rakvere vallal täita talle seadusega pandud planeerimisülesandeid ning kujundada erinevaid avalikke huve tasakaalustav ruumilahendus

10. Palume Teil üldplaneeringule ja KSH aruande eelnõule anda kooskõlastatus 30 päeva jooksul materjalide saamise päevast arvates. Kui kooskõlastaja ei ole 30 päeva jooksul üldplaneeringu ja KSH aruande eelnõu saamisest arvates kooskõlastamisest keeldunud ega ole taotlenud tähtaja pikendamist, loeme üldplaneeringu ja KSH aruande eelnõu kooskõlastaja poolt vaikimisi kooskõlastatuks. Üldplaneeringu ja KSH aruande materjalid on kättesaadavad ÜP_Rakvere_vald. Kooskõlastamisel esitatud ettepanekud ja arvamused on koondatud tabelisse, kuhu on lisatud ka Rakvere Vallavalitsuse seisukohad. Seletuskiri_v36 on ka Word formaadis ja selles on kommentaaridega välja toodud osad, mida on muudetud kooskõlastamisel esitatud seisukohtade ja ettepanekute alusel.

11. Rakvere vallale on oluline liikuda üldplaneeringu menetlusega edasi. Maa-ja Ruumiamet kui üldplaneeringu heakskiitja on Rakvere valla üldplaneeringu menetlusetappidest ja selles ilmnenud vastuoludest teadlik ning väljendanud valmisolekut kolmepoolseks kohtumiseks.

Selle korraldamiseks palun võtke ühendust kirja koostajaga, teatades valiku sobivatest aegadest.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Maido Nõlvak
vallavanem

Siiri Püss 527 5510
Siiri.pyss@rakverevald.ee