**Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium 14. mai 2025**

**Suur-Ameerika 1, 10122 Tallinn**

[info@mkm.ee](mailto:info@mkm.ee)

**SEISUKOHA ESITAJA: MTÜ Laiduscae**

**registrikood 80641807**

**Taga-Uustalu, Laoküla, Lääne-Harju vald, 76714 Harjumaa**

**Seisukoht Harju maakonnaplaneeringu maavarade teemaplaneeringu (edaspidi: Teemaplaneering) osas**

MTÜ Laiduscae ja tema liikmed on Teemaplaneeringuga seoses oma seisukohti juba väljendanud 12.12.2024 kirjas. Jääme kõigi nimetatud seisukohtade juurde.

Olles tutvunud 14.04.2025 avalikustatud materjalidega, leiame täiendavalt järgmist.

**Teemaplaneering kasutab vääralt mõistet „ülekaalukas riigi huvi“**

1. Teemaplaneeringu eelnõu (edaspidi: **Eelnõu**) lk 10 annab „ülekaaluka riigi huvi“ järgmise määratluse: „*teemaplaneeringu raames Vabariigi Valitsuse tasandil määratud riigi huvi maavara kaevandamiseks konkreetsel määratud alal*“. Eelnõu p 15 kordab üle: „*Teemaplaneeringu kehtestamisel loetakse selles määratud riigi huviga alad MaaPS mõistes ülekaalukaks riigi huviks*“. Rohkem nimetatud küsimust Eelnõus ei käsitleta. Kõnealusel regulatsioonil oleks selle jõustumise korral erakordselt oluline ning uuringu- ja kaebelubade menetlust põhimõtteliselt muutev tähendus.
2. Nimelt MaaPS § 35 lg 3 ja § 55 lg 4 järgi juhul, kui KOV ei ole uuringuloa või kaevandusloa andmisega nõus, võib loa taotleja taotleda nõusolekut Vabariigi Valitsuselt, kes ülekaaluka riigi huvi olemasolul selle annab. Nii MaaPS § 35 lg 3 kui § 55 lg 4 sõnastus „*annab loa andmiseks nõusoleku, kui selleks on ülekaalukas riigi huvi*“, ei jäta Vabariigil Valitsusele mitte mingisugust kaalutlusruumi juhuks, kui riigi huvi on ülekaalukas, sellisel juhul tuleb nõusolek anda. Sellele vaatamata on kohtupraktikas leitud, et nõusoleku andmine toimub kaalutlusõiguse alusel. Riigikohus on leidnud, et MaaPS § 55 lg 4 kohaldamisel lahendab Vabariigi Valitsus „*kaevandamise kasuks rääkiva riigi huvi ning kohalike huvide vahelist konflikti*“ (Riigikohtu halduskolleegiumi 02.03.2023 otsus kohtuasjas nr 3-20-1717, p 22) ning on selgitanud järgmist:

Vabariigi Valitsus peab sõnaselgelt näitama nõusoleku andmisel, millised on need ülekaalukad üleriigilised sotsiaalsed, keskkonnahoiu- või majandushuvid, mis tingivad vajaduse kaaluda loa väljastamist just konkreetse omavalitsusüksuse territooriumi kohta.

/…/

Kehtiva MaaPS § 55 lõike 4 kohaselt peab Vabariigi Valitsus oma nõusoleku andmiseks ära näitama, milles seisneb „ülekaalukas riigi huvi“. Tegemist on määratlemata õigusmõistega, mille sisustamine ja niisuguse huvi tuvastamine on kohtulikult kontrollitav. Seejuures saab kohus vajaduse korral analüüsida ka seda, kas Vabariigi Valitsusel on nõusoleku andmisel PS § 5 täitmiseks nägemus asjassepuutuvate maavarade kui rahvusliku rikkuse säästvast kasutamisest, millest riigi ülekaaluka huvi kindlaksmääramisel lähtuda. Selles kohtumenetluses saab ka hinnata, kas Vabariigi Valitsus on õigesti arvesse võtnud, et omavalitsusüksuse nõusolekust keeldumise aluseks on üldplaneering, eriplaneering või nendega kooskõlas kehtestatud detailplaneering kui suurt hulka erinevaid huve, õigusi ja vajadusi tasakaalustavad pikaajalised arengudokumendid on antud Vabariigi Valitsuse pädevusse (MaaPS § 55 lg 4).

(Riigikohtu põhiseaduslikkuse järelevalve kolleegiumi 26.05.2020 otsus kohtuasjas nr 5-20-2, p 37-38)

1. Seega hoolimata asjaolust, et ülekaaluka riigi huvi tuvastamisel Vabariigi Valituse kaalutlusõigus lõppeb ja nõusolek tuleb anda, siis tagab asjaomaste sätete kohaldamisel siiski kaalutlusõiguse olemasolu see, et riigi huvi ei ole juba ette ülekaalukana määratletud, vaid selle „ülekaal“ või „ülekaalu puudumine“ tulebki tuvastada konkreetse menetluse raames kaalumisel kohalike huvide, sh kohalike elaniku huvide suhtes. Teisisõnu on riigi huvi „ülekaalukus“ mitte kaalumise eeldus, vaid selle tulemus, s.t. hinnang sellele, et konkreetsel juhul saab asjaomast riigi huvi pidada ülekaalukaks muude huvide ja õiguste suhtes.
2. Eelnõu kehtestamisel muutuks MaaPS § 35 lõike 3 ja § 55 lõike 4 kohase nõusoleku andmise loogika täiesti põhimõtteliselt. Kõigi Teemaplaneeringus riigi huviga aladena määratletud alade osas muutuks sealne riigi huvi automaatselt ülekaalukaks, ning hetkel viidatud MaaPS sätetes sisalduv kaalutlusõigus kaoks. Mõeldav ei ole nende sätete teistsugune kohaldamine olukorras, kus nende sõnastus sisuliselt kohustab ülekaaluka riigi huvi tuvastamisel nõusoleku andma. Seega hoolimata nii Eelnõus kui seda tutvustavates materjalides sisalduvatele kinnitustele, kuidas Teemaplaneeringuga konkreetsetel aladel kaevandamise kohta veel midagi ei otsustata, on üks hilisema loamenetluse keskseid ning kohalike ja riigi huvide vastuolu korral kõige olulisem küsimus Teemaplaneeringuga juba ette ära otsustatud ning kohalike omavalitsuste ja kohalike elaniku võimalus tulevikus oma huve kaitsta väheneb oluliselt. Seejuures on see toimunud ilma, et nende huvide omavahelist kaalu oleks tegelikult sisuliselt kaalutud, ning ilma, et KOV-il või kohalike elanikel oleks olnud efektiivne võimalus taotleda selle suhtes kohtulikku kontrolli.
3. Lisaks läheb selline regulatsioon vastuollu ka Teemaplaneeringu enda metoodikaga, mille järgi tohiks madalama prioriteediga riigi huviga aladel kaevandada vaid juhul, kui olemasolevate karjääride ja kõrgema prioriteediga alade abil ei saa varustuskindlust tagada (Eelnõu lk 69). Tekib jabur olukord, kus riigi huvi kaevanda on madala prioriteediga alade osas „ülekaalukas“ ka juhul, kui sisulises mõttes puudub riigil üleüldse huvi ja võimalus kaevandada seetõttu, et varustuskindlus on tagatud kõrgema prioriteediga alade abil.
4. Eeltoodule võiks vastu väita, et Eelnõu tegelikuks mõtteks ei ole MaaPS § 35 lõikes 3 ja § 55 lõikes 4 sisalduva kaalutlusõiguse ära kaotamine. Seda vastuväidet näib toetavat Eelnõu avalikul arutelul esitatud seiskoht (<https://www.youtube.com/watch?v=EWgLxtswmOY>; vt esitlusslaidi lk 19), millest jääb mulje, et MKM arusaama kohaselt peaks ka pärast Teemaplaneeringu kehtestamist toimuma ülekaaluka riigi huvi hindamine ka Teemaplaneeringus sisalduvate alade puhul. See arusaam on aga paraku tähendusetu olukorras, kus Eelnõus on tegelikult kirja pandud midagi muud.
5. **Eeltoodust tulenevalt leiame, et Eelnõust tuleks kõrvalda kõik viited sellele, et Teemaplaneeringu kehtestamisel loetakse selles määratud riigi huviga alad MaaPS mõistes ülekaalukaks riigi huviks**. Selliste viidete puudumine ei takista riigil tulevikus nende alade suhtes eksisteerivat riigi huvi konkreetsete loamenetluste raames kaaluda ja kaalumise tulemusel tuvastada selle „ülekaalukus“ konkreetses kontekstis.

**Paldiski 2 ala määratlemine riigi huviga alana on vastuolus Eelnõu metoodikaga ja motiveerimata**

1. Eelnõu lk 54 on välja toodud 6 kriteeriumi, mis said määravaks esmaste riigi huviga alade välja arvamisel. Kuna neist esimese järgi jäeti välja kõik madalamargilise lubjakivi alad, siis kõrgemargilise lubjakivi alade osas kohalduvad neist 5 ehk järgmised:
2. Sotsiaalset aktsepteeritavust kogukondadega ei leitud (vt ptk 2.6);
3. Alast 500 m raadiusesse jäid kompaktsemad asustusalad või suuremal hulgal eluhooneid;
4. Esmased mõjude hindamise tulemused tuvastasid olulisi negatiivseid keskkonna, sotsiaalmajanduslikke ja kultuurilisi mõjusid;
5. Esinesid olulised konfliktid muude maakasutustega (sh üldplaneeringutega);
6. Koostöös kohalike omavalitsustega leitud kompromissi tulemusel.
7. Eelnõust nähtuvalt ei ole kõrgemargilise lubjakivi alade riigi huviga alade hulgast välja arvamiseks vaja kõigi nimetatud kriteeriumi samaaegne esinemine, pigem jääb mulje, et väljaarvamiseks piisav kasvõi ühe mainitud kriteeriumi esinemisest. Eelnõus on selliseid alasid välja toodud kokku kaheksa (Kuusalu 1, Kuusalu 2, Naage, Vääna-Jõesuu, Vatsla, Kiia-Vahi, Jägala 5 ja Jägala 1), seejuures mitte ühegi väljaarvamise põhjendusena ei ole viidatud sotsiaalse aktsepteeritavuse puudumisele ega KOVi-dega saavutatud kompromissile. Kõigi välja arvatud alade puhul on väljaarvamise põhjuseks eelmainitud kriteeriumid 2, 3 ja 4, enamasti vähemalt kaks neist, mõningal juhul ka kõik kolm.
8. Sarnaselt välja arvatud aladega kehtib neist kolmest kriteeriumist kaks ka Paldiski 2 ala osas. Nagu Eelnõu lk 83 välja toodud, asub alast 500 m raadiuses mitukümmend eluhoonet (väljaarvamise kriteerium 2). Millegipärast ei maini Eelnõu üldse aga seda, et esineb oluline konflikt muude maakasutustega, sh üldplaneeringuga (väljaarvamise kriteerium 3). Eelnõu koostajatele ei saa olla teadmata asjaolu, et nimetatud ala suhtes on juba alates 16.05.2022 käimas geoloogilise uuringuloa menetlus.[[1]](#footnote-1) Nimetatud menetluse raames on korduvalt küsitud Lääne-Harju valla seisukohta, kes on selle suhtes andnud seisukoha (**Lisa 1**), mille järgi on välistatud sinna tulevikus kaevandamisloa andmine põhjusel, et see „*takistaks ühemõtteliselt antud ala strateegiliselt planeeritud otstarbel kasutada*“. Lääne-Harju Vallavolikogu seisukoha järgi oleks kõnealusele alale kaevandamise planeerimine vastuolus nii Harju maakonnaplaneeringu kui Paldiski linna üldplaneeringuga. Muuhulgas tuuakse välja, et ala jääb tervikuna Paldiski sadama ja selle arenguks vajalikule maa-alale. Kõnealuse planeeringu kohase ettevõtluse reservmaa eesmärgiks on tagada Paldiski sadamat kui rahvusvahelise ja riikliku tähtsusega sadamat toetavad tegevused ja taristu. Eelnõust ei nähtu, kuidas Teemaplaneeringu koostajad on kaalunud kõnealuse kriteeriumi kohaldamist.
9. Lisaks eksisteerib Paldiski 2 riigi huviga alade hulgas väljaarvamiseks ka kolmas kriteerium, nimelt sotsiaalse aktsepteeritavuse puudumine (väljaarvamise kriteerium 1). Nii kohalik kogukond kui kohalik omavalitsus on väljendanud selget ja ühemõttelist vastuseisu antud ala kaevanduseks planeerimisele. Paraku pole seda asjaolu Paldiski 2 osas mainitud. Arvestades, et kogu Eelnõust ei leia ühtegi ala, mille osas selle kriteeriumi kohaldamist konkreetse ala osas mainitakse, jääb paraku mulje, et see on Eelnõusse toodud pelgalt „ettenäitamiseks“, s.o. põhistamaks Eelnõu väidet, mille järgi „*Teemaplaneering on kogu maakonda hõlmab ühiskondlik strateegiline kokkulepe*“. Kõnealuse kriteeriumiga luuakse eksitav mulje, justkui oleks riigi huviga alade puhul sotsiaalne aktsepteeritavus olemas ehk kaasamise abil ühiskondlik kokkulepe saavutatud. See ei vasta tegelikkusele, vähemalt Paldiski 2 osas on nii valla kui kohaliku kogukonna vastuseis kõnealuse ala kaevandamisalana planeerimisele olnud selge ja järjekindel.
10. Kokkuvõttes näib Paldiski 2 ala määratlemine riigi huviga alana meelevaldne. Eelnõu enda metoodika järgi kohalduvast viiest väljaarvamise kriteeriumist kohaldub Paldiski 2 ala puhul vähemalt kolm, ent Eelnõus on neist kaks (sotsiaalse aktsepteeritavuse puudumine ja vastuolu planeeringutega) jäetud lihtsalt mainimata. Eelnõus puuduvad mistahes põhjendused sellele, miks needsamad väljaarvamise kriteeriumid, mis kohalduvad nii kaheksa väljaarvatud ala kui Paldiski 2 ala osas, põhjendavad ühel puhul välja arvamust, teisel puhul pole aga isegi mainimisväärsed. **Palume Paldiski 2 ala riigi huviga alade hulgast välja arvata.**

**Paldiski 2 ala määratlemine keskmise prioriteediga alana on vastuolus Eelnõu metoodikaga ja motiveerimata, samuti puudub asjakohane ja nõuetekohane mõjuhinnang**

1. Alternatiivina leiame, et isegi kui Paldiski 2 ala riigi huviga alana määratlemine oleks põhjendatud, siis põhjendatud ei ole selle määratlemine keskmise prioriteediga alana. Eelnõu viitab prioriteetsuse määramise põhjendusena keskkonnamõju strateegilise hindamise aruande (**KSHA**) punktile 7.19. Nimetatud punktiga tutvudes paraku selgub, Paldiski 2 ala ei ole eraldi hinnatud, vaid on hinnatud ala „Paldiski“, mis koosneb Eelnõus kaheks (Paldiski 1 ja Paldiski 2) jagatud aladeks. Ainuüksi seetõttu ei ole kõnealune hinnang asja- ega nõuetekohane. Lisaks selgub selle hinnanguga tutvudes, et ka selles pole käsitletud sotsiaalse aktsepteeritavuse küsimusi ega kaevandamise kooskõla Harju maakonnaplaneeringu kui Paldiski linna üldplaneeringuga. See toetab käesoleva seisukoha esimeses alajaotuses välja toodud muret seoses Eelnõu taotlusega lugeda riigi huvi Teemaplaneeringu jõustumisel kõigi riigi huviga alade osas ülekaalukaks. Tutvumine mõjuhinnanguga kinnitab, et ei riigi huvi määratlemisel ega prioriteetsuse määramisel ei ole Paldiski 2 ala osas toimunud mitte mingisugust kaalumist küsimuses, kas riigi huvi kaevandada kaalub üles Harju maakonnaplaneeringus ja Paldiski linna üldplaneeringus sätestatud eesmärke ja KOV huve antud ala suhtes.
2. Eelnõu ja KSHA on ebajärjekindlad ja vastuolulised küsimuses, millisel alusel üldse alade prioriteetsus seatakse. Eelnõu p 3.1.3 järgi „*Madalasse prioriteeti on määratud alad, kus ei ole teada omandiõigusest lähtuvalt juurdepääs hinnangulisele lubjakivi levialale või esinevad muudest riigi huvidest tulenevad kitsendused, mis välistavad kaevandamistegevuse*“. Nimetatud määratluse järgi saavad asjakohased kitsendused, mis määravad riigi huviga ala jäämise madala prioriteetsusega kategooriasse, olla vaid riigi huvidest tulenevad. Sellega on vastuolus KSHA punkt 7.19.4, millest nähtuvalt põhjendatakse madalat prioriteeti ka sotsiaalsete mõjudega. Mõjuhinnangutest nähtuvalt saab madala prioriteedi põhjenduseks siiski ilmselgelt olla ka sotsiaalsed mõjud ja muude isikute, mitte üksnes riigi huvidest tulenevad kitsendused.
3. Eelnõu lk 82 järgi on keskmise prioriteedi määramise põhjenduseks muuhulgas see, et „*olemas on omandiõiguslik ligipääs lubjakivi kaevandamiseks*“, lk 86 järgi aga „*Madalasse prioriteeti on määratud alad, kus ei ole teada omandiõigusest lähtuvalt juurdepääs hinnangulisele lubjakivi levialale või esinevad muudest riigi huvidest tulenevad kitsendused, mis välistavad kaevandamistegevuse. Viidatud kitsendused kaduda antud planeeringu eluea jooksul, kuid selles osas puudub kindlus*.“ Eeltooduga kookõlas on ka Paldiski 2 ala puhul keskmise prioriteedi põhjendusena märgitud, et „*olemas on omandiõiguslik ligipääs lubjakivi kaevandamiseks*“. Paraku ei vasta see Paldiski 2 ala kohta esitatud väide tegelikkusele. Alast märkimisväärne osa asub kinnistul katastriosa numbriga 58001:001:0129 (registriosa nr 7198002), mille omanikuks on eraisik (**Lisa 2**). Seega tegelikult puudub „omandiõiguslik ligipääs“ Paldiski 2 alale ning kooskõlas Eelnõus endas välja toodud metoodikaga tuleks Paldiski 2 ala, kui see üldse riigi huviga alana määratletakse, määrata madalasse prioriteeti.
4. **Palume juhul, kui Paldiski 2 ala siiski määratletakse riigi huviga alana, määrata see madala prioriteediga alana.** Madala prioriteedi põhjenduseks on omandiõigusliku ligipääsu puudumine kaevandamiseks ning vastuolu kohalike elaniku huvidega ja kehtivatest planeeringutest tulenevate plaanidega Paldiski sadama arendamisel.

**Teemaplaneeringus puudus kaevanduste planeerimisest kinnisvara hindadele tuleneva mõju analüüs ja käsitlus selle kompenseerimise meetmetest**

1. KSHA punktis 7.19.6 hinnatakse kaevandamise mõju kinnisvara väärtusele. Paraku on KSHA koostajatel jäänud tähelepanuta asjaolu, et kinnisvara väärtust mõjutab mitte pelgalt kaevandamine ise, vaid ka vastaval alal kaevandamiseks riigi huvi määratlemine (iseäranis juhul, kui riigi huvi on juba ette määratletud „ülekaalukana“). On endastmõistetav, et elamu vahetus naabruses asuva ala suhtes Teemaplaneeringust tuleneva kaevandamise kavatsuse olemasolu on kinnistu väärtust mõjutav asjaolu, mida selle müügi korral tuleb ostjale teatavaks teha. Seejuures erinevalt juba toimivast kaevandusest, mille puhul selle tulenevate mõjude iseloom on üldjoontes teada ja kontrollitav, ei ole alles pelgalt Teemaplaneeringuga kavandatavast kaevandusalast tulenev mõju ei teada ega kontrollitav. Sellises olukorras lähtub mõistlik ostja pigem kõige mustemast stsenaariumist, s.t. võimaliku kaevandusala kõige suuremast ulatusest ning selle mõjude maksimaalsest võimalikust intensiivsusest. Seetõttu võib arvata, et sellisest planeeringust tuleneb mõju kinnisvara hindadele on samaväärne, kui mitte suurem juba eksisteerivast mõjust.
2. KSHA punktis 7.19.6 on viidatud erinevatele uuringutele kaevanduste mõjust kinnisvara hindadele, seejuures enamikus nendest hõlmab kaevanduslähedaste elamute kategooria elamuid, mis asuvad kaevandustest märksa kaugemal (1,6-2 km) kui Paldiski 2 ala vahetusse lähedusse jäävad elamud, sh MTÜ Laiduscae liikmete elamud. Sellele vaatamata on negatiivne mõju mitme uuringu kohaselt üle 20%. Viidatud uurinute põhjal võib pidada väga tõenäoliseks vähemalt 20% suurust negatiivset mõju Paldiski 2 alast vähem kui 500 m kaugusel asuvatele majapidamistele. Teemaplaneering seda võimalikku mõju ei analüüsi ega selle kompenseerimise meetmeid ette ei näe.
3. **Palume juhul, kui Paldiski 2 ala siiski määratletakse riigi huviga alana, täiendada mõjuanalüüsi analüüsiga selle kohta, kuidas mõjutab Teemaplaneeringu kehtestamine Paldiski 2 ala vahetus läheduses asuvate kinnistute turuväärtust, samuti näha ette meetmed nende kinnistute turuväärtuse languse kompenseerimiseks.**

Lugupidamisega,

/digitaalallkirjastatud/

Aivar Ilves

Juhatuse liige

Lisad:

1. Lääne-Harju Vallavalitsuse 21.12.2022 kiri koos Lääne-Harju Vallavolikogu 28.06.2022 arvamuse ja Energiasalv Pakri OÜ 19.12.2022 kirjaga
2. Registriväljavõte kinnistu registriosa numbriga 7198002 kohta

1. <https://kotkas.envir.ee/permits/public_application_view?search=1&applicant=eesti%20killustik&proceeding_public_status=YM&proceeding_id=20308> [↑](#footnote-ref-1)