



Vinni Vallavalitsus

Teie: 08.05.2026 nr 7-1/2026/3-11
02.06.2026 nr 7-1/2026/3-13
Meie: 03.06.2026 nr 13-3/26-841

Arvamuse andmine Uljaste külas Liivaniidu ja Liivaviidu kinnistute detailplaneeringu algamisele

Vinni Vallavalitsus teavitas 30.03.2026 e-kirjaga Eesti Geoloogiateenistust (edaspidi EGT) Uljaste külas Liivaniidu ja Liivaviidu kinnistute detailplaneeringu algamisest, millele EGT vastas 21.04.2026 kirjaga nr 13-3/26-621. Planeeringu koostamise käigus selgus, et kavandatav lahendus ei ole kooskõlas kehtiva üldplaneeringuga, kuna ületab üldplaneeringus lubatud hoonestuse kõrguse. Vinni Vallavalitsus edastas 08.05.2026 kirjaga nr 7-1/2026/3-11 EGT-le seisukoha võtmiseks Uljaste külas Liivaniidu ja Liivaviidu kinnistute detailplaneeringu koostamise algamise ning keskkonnamõju strateegilise hindamise mitte algamise otsuse eelnõu ja nimetatud detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise (edaspidi KSH) eelhindangu. EGT-d teavitati 02.06.2026 kirjaga nr 7-1/2026/3-13, et Vinni Vallavalitsuse 15.01.2026 korraldus nr 18 „Uljaste külas Liivaniidu ja Liivaviidu kinnistute detailplaneeringu koostamise algamine“ on kehtetuks tunnistatud 14.05.2026 korraldusega nr 115. EGT-l puuduvad märkused Vinni Vallavalitsuse 15.01.2026 korralduse nr 18 kehtetuks tunnistamise osas.

Planeeringu ala asub Lääne-Viru maakonnas Vinni vallas Uljaste külas asuvatel katastriüksustel Liivaviidu (katastritunnus 90101:001:1348, sihtotstarve maatulundusmaa 100%) ja Liivaniidu (katastritunnus 90101:001:1349, sihtotstarve maatulundusmaa 95% ja ärimaa 5%). Planeeringu koostamise eesmärgiks on määrata ehitusõigus spordihalli, spaahotelli ja puhkemajade püstitamiseks. Planeeritavate hoonete arv on ligikaudu 10. Planeeringuga määratakse ka heakorrustuse, juurdepääsuteede, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendus. Planeeringuga kavandatakse planeeringuala kruntide piiride muutmine. Planeeritavate kinnistute sihtotstarvete osas ärimaa osakaal suureneb.

Planeeringuga kavandatavate hoonete pindala on kokku ligikaudu 3000 m², kõrgusega kuni 19 m. Kavandatakse ka puurkaev/pumbamaja, septikud või biopuhastid.

Planeeritav ala kattub suuremas osas Eesti põlevkivimaardla Uljaste uuringuvälja maardlaosa (maavarade registri registrikaart nr 31) põlevkivi aktiivse reservvaru 5. plokiga ning osaliselt Uljaste turbamaardla (maavarade registri registrikaart nr 525) hästilagunenud turba aktiivse reservvaru 2. plokiga. Vähesel määral esineb planeeringualal loodenurgas kattumist Eesti põlevkivimaardla Uljaste uuringuvälja maardlaosa põlevkivi aktiivse reservvaru 3. plokiga ning Uljaste turbamaardla hästilagunenud turba aktiivse reservvaru 1. plokiga. Uljaste uuringuvälja paikneb Eesti põlevkivimaardla lääneosas, kus tootsa kihindi A-F1 kogupaksus on 2,5-2,7 m ja lasumissügavus 2-25 m.

Planeerimisseaduse (edaspidi PlanS) § 127 lõike 1 kohaselt koostatakse detailplaneering koostöös valitsusasutustega, kelle valitsemisalas olevaid küsimusi detailplaneering käsitleb. PlanS § 133 lõike 1 kohaselt esitatakse detailplaneering kooskõlastamiseks kõnealuse seaduse § 127 lõikes 1 nimetatud asutustele.

Maapõuseaduse (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 Kliimaministeerium või kliimaministri volitusel Kliimaministeeriumi valitsemisala riigiasutus, kelle ülesanne on geoloogiline kaardistamine ning geoloogilise teabe säilitamine ja kättesaadavuse tagamine, 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 ehitise, 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 tootmiseseadme ja seonduva taristu ehitamisega.

Planeeringu ala asub maatulundusmaa 100% ning maatulundusmaa 95% ja ärimaa 5% sihtotstarbega kinnistutel. Planeeringu ala piirneb elamu-, maatulundus- ja transpordimaaga.

EGT on tutvunud esitatud planeeringu materjalidega ning märgib järgmist:

1. KSH eelhindangu jaotises 3.3 „Geoloogilised tingimused ja maavarad“ on viidatud koondaruandele uurimuses: „Uljaste järve ja põhjavee seose uuring“. Eesti Geoloogiateenistus, Rakvere ning antud hinnang põlevkivivarude kaevandamiste mõjudele.

Juhime tähelepanu, et kaevandamisega kaasnevaid mõjusid kaalutakse loa andja poolt asjaomase keskkonnaloa taotluse menetluses. MaaPSi järgi tuleb kaitsta arvele võetud maavaravaru, olenemata praegustest keskkonnatingimustest maavara kasutusele võtmisel. Maavara kaevandamise lubamise tõenäosus lähitulevikus ei mängi rolli maavara kaitse kaalutlustes.

2. KSH eelhindangu jaotises 3.1 on kirjas „*Liivaniidu maaüksusel paiknevad olemasolev puhkemaja ja padeliväljakud – mistõttu kavandatav arendus jätkab olemasolevat ruumikasutuse suunda ja toetab piirkonna senist arengusuunda ja toetab piirkonna senist arenguloogikat*“. Lisaks on KSH eelhindangu jaotises 1 „*Asukoht ja kirjeldus*“ selgitatud, et detailplaneeringu alal olemasolevat puhkemaja teenindab suurkaev PRK0072969 hooldusalaga 10 m ning reovesi juhitakse kogumiskaevu.

Palume planeeringu materjalidesse lisada viide, millest nähtub, et Liivaniidu maaüksusel maardlaga kattaval alal olemasoleva puhkemaja, padeliväljakute, puurkaevu ja kogumiskaevu ehitamiseks on andnud loa selleks pädevust omav isik (MaaPS § 15).

Märgime, et maardla alale ehitatud ehitise kasutab maapõue tuge, mida võimaldab maapõue osa, mis on maavarana arvel maardlas. Ehitise ehitamise korral tuleb ehitisele 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. Maavara kvaliteet ja varule juurdepääs ning kaevandamisväärsena säilimine tuleb tagada praegusele olukorrale vastavalt – MaaPS § 14.

EGT on jätkuvalt seisukohal, et Liivaniidu ja Liivaviidu kinnistute planeeringuga kavandatav tegevus on vastuolus maapõue ja maavara kaitse põhimõtetega (MaaPS § 14).

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Mihkel Annusver

Maavarade registri spetsialist osakonna juhataja ülesannetes

Janno Kuusik

Maavarade registri osakonna spetsialist

5866 8676 Janno.Kuusik@egt.ee