



Jätkusuutliku maapõue kaitse põhimõtete väljatöötamine sõltuvalt kehtivast õigusruumist

Magistritöö

Üliõpilane: Valdo Tohver

Üliõpilaskood: 192166LARM

Juhendajad: Martin Nurme, lektor, MSc

Heidi Elisabet Soosalu, vanemlektor, PhD

Õppekava: Maa süsteemid ja geotehnoloogia

Autorideklaratsioon

Kinnitan, et olen koostanud antud lõputöö iseseisvalt ning seda ei ole kellegi teise poolt varem kaitsmisele esitatud. Kõik töö koostamisel kasutatud teiste autorite tööd, olulised seisukohad, kirjandusallikatest ja mujalt pärinevad andmed on töös viidatud.

Autor: Valdo Tohver

[allkirjastatud digitaalselt]

Töö vastab magistritööle esitatavatele nõuetele.

Juhendajad: Lektor Martin Nurme, MSc

[allkirjastatud digitaalselt]

Vanemlektor Heidi Elisabet Soosalu, PhD

[allkirjastatud digitaalselt]

Sisukord

Jooniste loetelu	4
Annotatsioon	5
Kasutatud lühendite loetelu	7
1. Sissejuhatus	9
2. Maardla	11
3. Tegevused maardla aladel	14
3.1. Planeeringud	14
3.2. Maade kasutamine	18
3.3. Katastriüksuse toimingud	19
3.4. Projekteerimine ja ehitamine	21
4. Kitsaskohad	24
4.1. Maaomaniku ning riigiasutuste erinevad huvid	24
4.2. Pindalaliselt suured kitsendused	28
5. Küsitlused	30
6. Maavarade mahakandmine	38
7. Seadusemuudatuste ettepanekud	41
7.1. Varude mahakandmine	41
7.2. Uus maavaravaru kategooria – arhiivvaru	42
7.3. Muud ettepanekud	42
8. Arutelu ja järeldused	45
9. Kokkuvõte	49
Tänuavaldused	51
Kirjanduse loetelu	52
Lisad	55
Lisa 1. KOV number 1 vastused	55
Lisa 2. KOV number 2 vastused	58
Lisa 3. KOV number 3 vastused	60
Lisa 4. KOV number 4 vastused	62
Lisa 5. KOV number 5 vastused	64
Lisa 6. KOV number 6 vastused	66

Lisa 7. KOV number 7 vastused	68
Lisa 8. KOV number 8 vastused	70
Lisa 9. KOV number 9 vastused	72
Lisa 10. Kaevandaja number 1 vastused	74
Lisa 11. Kaevandaja number 2 vastused	77
Lisa 12. Kaevandaja number 3 vastused	79
Lisa 13. Kaevandaja number 4 vastused	81
Lisa 14. Kaevandaja number 5 vastused	83
Lisa 15. Kaevandaja number 6 vastused	85
Lisa 16. Kaevandaja number 7 vastused	87

Jooniste loetelu

Joonis 1. Maavarade arvele võtmise protsessiskeem (Autor: M. Nurme).....	11
Joonis 2. Maavarade registris arvele võetud maardlad.....	12
Joonis 3. Jooniste asukohtade ülevaade.....	13
Joonis 4. Jõhvi linn ja põlevkivi plokkide paiknemine tiheasutusosalal.	16
Joonis 5. DP kooskõlastamine osaliselt maardla alal.....	17
Joonis 6. Mõisaniidu kinnistu kattumine Mustjõe (Mustsoo) turbamaardlaga.	18
Joonis 7. Maatoimingud mitmete piirangutega võõndis.....	20
Joonis 8. Katastriüksuse osaline paiknemine mäeeraldise alal.	20
Joonis 9. Tuulepea kinnistu paiknemine maardla ning mäeeraldise alal.	22
Joonis 10. Veltsi (Pahnimäe) liivamaardla mäeeraldised ja piirangud.	25
Joonis 11. Lääne- ja Ida-Virumaa ehitusmaavarade ÜGUL ala.	28
Joonis 12. MaaPS § 14 ja 15 poolt igapäevatöös mõjutatute osakaal	31
Joonis 13. Arvamus MaaPS § 14 lg 2 ¹ erisuse ning selle täiendamise kohta.....	33
Joonis 14. Arvamus kitsendustega seotud kinnistute maadevahetuse kohta.	36
Joonis 15. Maavarade registrist maha kandmise vajadus.	37
Joonis 16. Orava lubjakivimaardla aktiivse täitekruusa tarbevaru plokk 1.	39
Joonis 17. Maardu XIV uuringuruum koos sellega osaliselt kattuva passiivse tarbevaru plokiga	40

Annotatsioon

Kõikide Eestis uuritud ning arvele võetud maavarade üle peetakse arvestust maavarade registris. Alates 01.01.2025 viidi maavarade registri haldamine üle Eesti Geoloogiateenistusse (EGT). Lisaks registri haldamisele on EGT-l maapõueseadusest tulenev kohustus registris arvele võetud maavarasid kaitsta. Seega maardlate alal planeeritud tegevusele on vaja saada EGT kooskõlastus või luba. EGT analüüsib ja otsustab, kas tegevusel võib olla negatiivne mõju maavara kaevandamisväärseks säilimisele või sellele ligipääsetavusele. Kui negatiivseid mõjusid ei avaldu, saab tegevust lubada.

Maardlate alal planeeritavad tegevused on erinevad, sõltuvalt nende iseloomust ja mõjust maavaradele. Tegevusteks võivad olla maakatastri toimingud; erinevad planeeringud nii riigi, kui kohaliku omavalitsuse tasemel ja ehitustegevused. Maavara kaitsmise vajadus võib takistada planeeritud tegevust, isegi kui tegevuse negatiivne mõju maardlale on lühiajaline, või arvestades maavara kaevandamise perspektiivi peaaegu olematu.

Käesoleva töö käigus analüüsiti läbi suure hulga dokumente, mis on avalikest andmebaasidest ja dokumendihaldussüsteemidest kättesaadavad. Lisaks viidi läbi küsitluse kohalike omavalitsuste ja maavarade kaevandamisega tegelevate ettevõtete seas. Koostati erinevaid näiteid olukordadest, kus kehtiv õigusruum on puudulik tekitades eraisikutele, ettevõtetele ja riigiasutustele liigset bürokraatiat. Samuti hinnati olukordi, kus maavarast tekkinud kitsendused ei ole põhjendatud.

Küsitluse tulemustest selgus, et kehtivas õigusruumis esineb puudujääke, mida tuleks parandada. Kõige suuremaks probleemiks on asjaolu, et maavarade registrist ei ole võimalik varusid maha kanda. Praeguseks kehtetu õigusakti alusel või nõukogude ajal arvele võetud maavara seab kinnistute arendamisele piiranguid sõltumata sellest, et varu ei pruugi tegelikult olla kaevandamisväärne. Maavarade seotud kitsendusest vabanemise võimalused pole kehtivas õigusruumis paraku reguleeritud.

Õigusruumi efektiivsemaks muutmiseks oleks mitmeid võimalusi, mille jaoks esitatakse töös ettepanekuid. Samuti pakutakse välja, kuidas vähendada riigiasutuste bürokraatiat, lihtsustada maardlate alal planeeritavaid arendusi ning kuidas eemaldada või leevendada ressursidest tulenevaid kitsendusi.

Development of sustainable principles for preservation of mineral resources in the current legal framework

All mineral resources explored and registered in Estonia are recorded in the mineral resources register. From January 1, 2025, administration of the mineral resources registry was transferred to the Geological Survey of Estonia (EGT). Moreover, EGT has a legal obligation under the Earth's Crust Act to protect all recorded mineral resources. Therefore, any activities that are planned on registered mineral deposits require the approval by EGT. EGT analyzes the situation and decides if an activity may have a negative impact on preservation of a resource as economically extractable or on its accessibility. If no negative impact on the deposit are identified, the activity can be permitted.

Various types of activities with differing nature and impact are being planned on registered mineral deposits. Activities may include cadastre changes; various planning processes at both national and local governmental levels or planning and building at private properties. The principles of Earth's Crust Act affect all parties equally. There are cases where the need to protect a mineral resource hinders an activity, even though its negative impact would be short-term or negligible in the perspective of mineability of the mineral resource.

A large number of documents, available at public databases and document management systems were analyzed in this thesis. A survey was carried out among local governments and mining companies. Various examples of problem cases were compiled. Current legal framework is insufficient and creates unnecessary bureaucracy for private individuals, companies and state institutions. Situations were assessed, where restrictions due to mineral deposits are not justified.

The results of the survey revealed that there are resolvable shortcomings in the current legal system. The major problem is that existing mineral deposit entries cannot be deleted from the mineral resources register. Mineral deposits registered under obsolete regulations or during the Soviet era are still imposing restrictions. Such restrictions affect property development regardless of the fact that the resource may not actually be economically extractable. Privately owned areas are mostly the subject of these restrictions, even though the Earth's Crust Act considers Quaternary sediments as private property. The problem is that possibilities for removing these restrictions are not defined in the current legal framework.

There are several options for making the legal framework more efficient. Various legislative amendments are proposed in this thesis for reducing bureaucracy at state institutions, simplifying developments within areas of mineral deposits and removing or mitigating restrictions due to registered existing mineral resources.

Kasutatud lühendite loetelu

EhS – Ehitusseadustik

KeTS - Keskkonnatasude seadus

LKS – Looduskaitse seadus

MaaKatS – Maakatastriseadus

MaaPS – Maapõu seadus

MaaRKMOS - Maareformi käigus kasutusvaldusesse antud maa omandamise seadus

MaaRS – Maareformi seadus

PlanS – Planeerimisseadus

Määrus 1 - Üldgeoloogilise uurimistöö loa ja geoloogilise uuringu loa taotluse esitamise kord, täpsustatud nõuded taotluse kohta, loa andmise kord ning taotluse ja loa andmekoosseis

Määrus 12 - Uuritud ning kaevandatud maa korrastamise täpsustatud nõuded ja kord, kaevandatud maa korrastamise projekti sisu kohta esitatavad nõuded ning maa korrastamise akti sisu ja vorm

Määrus 24 - Riigimaa kasutusvaldusesse andmise ja riigimaale kasutusvalduse seadmise kord

Määrus 44 - Üldgeoloogilise uurimistöö ja maavara geoloogilise uuringu tegemise kord (kehtetu)

Määrus 52 - Üldgeoloogilise uurimistöö ning maavara geoloogilise uuringu kord ja nõuded ning nõuded fosforiidi, metallitoorme, põlevkivi, aluskorra ehituskivi, järvelubja, järvemuda, meremuda, kruusa, liiva, lubjakivi, dolokivi, savi ja turba omaduste kohta maavarana arvelevõtmiseks

Määrus 87 - Kaevandamisega rikutud ja mahajäetud turbaalade ning kaevandamiseks sobivate turbaalade nimekiri (sh lisad)

Määrus 133 - Planeeringute koostamisel koostöö tegemise kord ja planeeringute kooskõlastamise alused

DP – Detailplaneering

EP - Eriplaneering

GUL – Geoloogilise uuringu luba

KMH – Keskkonnamõjude hindamine

KOTKAS – Keskkonnaotsuste infosüsteem KOTKAS

KSH – Keskkonnamõjude strateegiline hindamine

MKL – Maavara kaevandamise luba

MP – Maakonnaplaneering

REP - Riigi eriplaneering

ÜGUL – Ülgeoloogilise uurimistöö luba

ÜP – Üldplaneering

ÜRP – Üleriigiline eriplaneering

EGT – Eesti Geoloogiateenistus

KeA – Keskkonnaamet

KliM – Kliimaministeerium

KOV – Kohalik omavalitsus

MKM – Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium

MA – Maa-amet (MaRu endine nimetus)

MaRu – Maa ja Ruumiamet

RMK – Riigimetsa Majandamise Keskus

1. Sissejuhatus

Maapõue kaitse tähendab maapõue seisundit ja kasutamist mõjutava tegevuse korraldamist õigusruumis ettenähtud raamistikus. Maapõue kaitset rakendatakse kui planeering, maakatastritoiming, ehitamine või muu tegevus kattub maardlaga. Samuti rakendatakse maapõue kaitset juhul, kui soovitakse looduslikku materjali tarbida ilma kaevandamisloata. Tegevust võib lubada, aga ka piirata osaliselt või täielikult, et tagada maavaravarule ligipääs või ära hoida maavara seisukorra halvendamine.

Eesti riigil on vaja tagada maavarade varustuskindlus. Maavarad oma kvaliteedilt, kvantiteedilt ja mäetehniliselt ei levi üle Eesti ühtlaselt, aga nende kättesaamine ja kasutamine on riiklikult hädavajalikud. Eesti maavarad leiavad kasutust nii ehituses, teedehituses, elektrienergia tootmises, kui ka paljudes muudes valdkondades. Maapõue kaitset reguleerib valdavalt maapõueseadus (maapõueseadus, 2026, edaspidi MaaPS).

Sõltuvalt planeeritava tegevuse iseloomust ja mahust võivad maapõue kaitset reguleerida ka mitmed teised õigusaktid, muuhulgas veeseadus, looduskaitseadus (edaspidi LKS), jäätmeseadus, planeerimisseadus (edaspidi PlanS), ehitusseadustik (edaspidi EhS), maareformi seadus (edaspidi MaaRS), asjaõiguseadus ja maakatastriseadus (edaspidi MaaKatS). Planeeringute koostamisel kasutatakse järgmiseid määruseid: koostöö tegemise kord ja planeeringute kooskõlastamise alused (edaspidi määrus 133) ja maa riigi omandisse jätmise kord (edaspidi määrus 226).

Alates 01.01.2025 on Eesti Geoloogiateenistusele (edaspidi EGT) antud volitus lubada maapõue seisundit ning kasutamist mõjutavaid tegevusi ja kooskõlastada planeeringuid, kui planeeritav maa-ala asub maavarade registris oleval maardlal või selle osal. Varasemalt tegeles maapõue kaitse teemadega Maa-amet. Maa-ameti ümbernimetamisega Maa- ja Ruumiametiks muutusid ka nende tööülesanded, sh viidi maavarade registri haldamine üle EGT-sse. EGT on 2025. aasta jooksul teinud 1518 otsust (~127 kuus), mis puudutavad maapõue seisundit ja kasutamist mõjutavaid tegevusi. Ligi viiendik otsustest (~20,7%) puudutasid ehitustegevust, ülejäänud planeeringuid ning muid tegevusi.

Eelkõige on EGT poolsetest kooskõlastustest huvitatud teised riigiasutused, kes langetavad oma menetlustes otsuseid. Siia alla kuulub Maa- ja Ruumiamet (edaspidi MaRu), kelle menetluses on maardlatega kattuvatel aladel riigimaade rendile andmine või võõrandamine. Kohalike omavalitsuste (edaspidi KOV) menetluses on projekteerimistingimused, ehitusteatised ja -load ning detail-, üld- ja eriplaneeringute läbiviimine. Huvitatud osapoolte seas on palju arendajaid ja ettevõtjaid (nt elektri-, side-, gaasi-, vee ja kanalisatsioonitrasside projekteerijad ja ehitajad) ning ka eraisikuid, kelle kinnistul võib esineda maavaradega seotud kitsendusi. Kaudselt mõjutavad EGT tehtud otsused kõiki Eesti elanikke, olgu selleks siis maardlale rajatud spordi- ja virgestusala kasutaja, seeneline ja marjuline või toodetud taastuvenergia tarbija.

Praegune kehtiv õigusruum on liiga üldine ja ei hõlma detailselt erinevaid tekkivaid olukordi. Näiteks ei võimalda õigusruum juba arvele võetud varuplokkide maavarade registrist mahakandmist. Väga suur kaalutus- ning otsustuskoht jääb loa andjale. Siinkohal tekib küsimus, kas kõiki maardla alal toimuvaid tegevusi on vaja kooskõlastada? Juhtudel, kus tegevusel puudub tegelikult otsene negatiivne mõju maavarale ning selle kaevandamisväärsena säilimisele, või on juba praegu teada, et nimetatud maavara ei hakata ilmselt tulevikus kunagi kaevandama, peaks tegevus olema lihtsamini planeeritav.

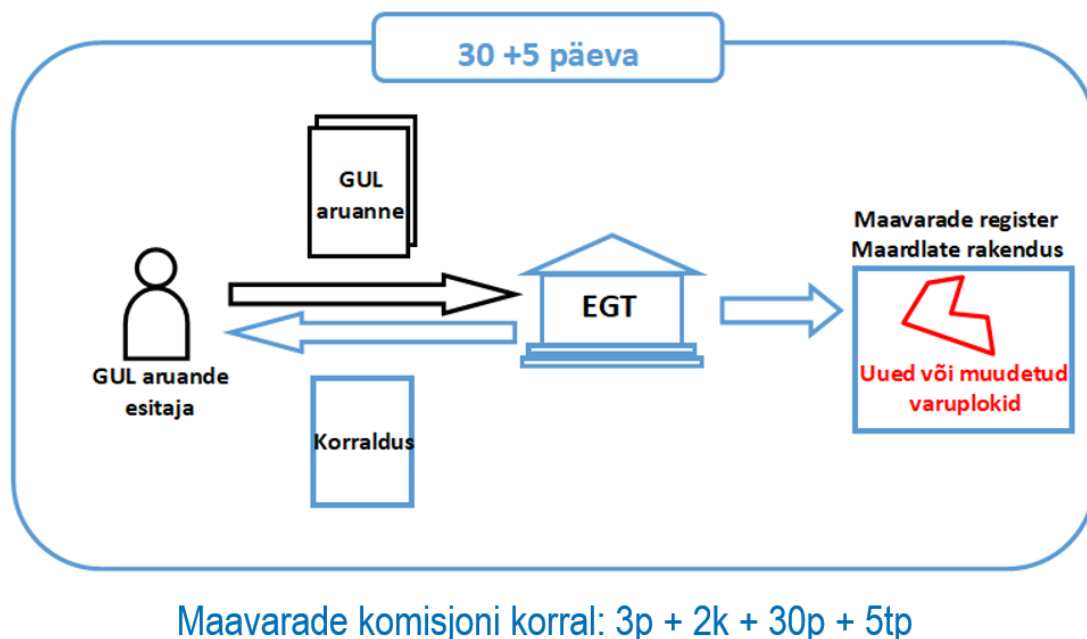
Kas õigusruumi muutmisega saaks olukorda parandada ning vähendada bürokraatiat nii riigiasutustele, ettevõtjatele kui ka eraisikutele? Käesoleva töö käigus pakun välja mitmeid muudatusi õigusruumi efektiivsemaks muutmiseks.

2. Maardla

Maapõueseaduse mõistes on maardla maavarade registris arvele võetud maavara lasund või selle osa, mis on uuritud ja piiritletud geoloogilise uuringuga (MaaPS § 5). Maavarade registris maardla arvele võtmise või sellest keeldumise üle otsustab EGT.

Maardla arvele võtmise esimeseks etapiks on geoloogilise uuringu loa taotlemine. Geoloogilise uuringuloa taotluse menetlejaks ja loa väljastajaks on Keskkonnaamet (edaspidi KeA). Taotluse laekumisel esitab KeA selle EGT-le määruses 1 väljatoodud nõuete kontrollimiseks. Teenistus esitab oma arvamuse kümne päeva jooksul taotluse saamisest alates (MaaPS § 27 lg 2). Määruses 1 toodud nõuetele vastavust kontrollib ka taotluse menetlejana KeA. Puuduste esinemisel saadab KeA taotluse täiendamiseks või parandamiseks taotlejale tagasi.

Peale uuringuloa saamist teostatakse välitööd vastavalt määrusele 52. Lisaks uuringupunktide rajamisele teostatakse ka muid otstarbelisi töid, näiteks veetaseme mõõtmine uuringupunktides, proovide võtmine laboratoorseteks katsetusteks, topograafiline mõõdistamine uuringuruumi piires ja vähemalt 40 m ulatuses selle piiridest väljaspool. Uuringu tegemise järgselt koostatakse uuringuaruanne. See esitatakse koos kõigi lisadega EGT-le kinnitamiseks (MaaPS § 25 lg 1). EGT kontrollib uuringuaruande ning selle lisade vastavust määrusele 52 ning vajadusel küsib lisamaterjale või palub aruannet täiendada või parandada (MaaPS § 25 lg 3). Nõuetekohase aruande põhjal teeb EGT otsuse maavara varu maavarade registris arvele võtmise kohta.

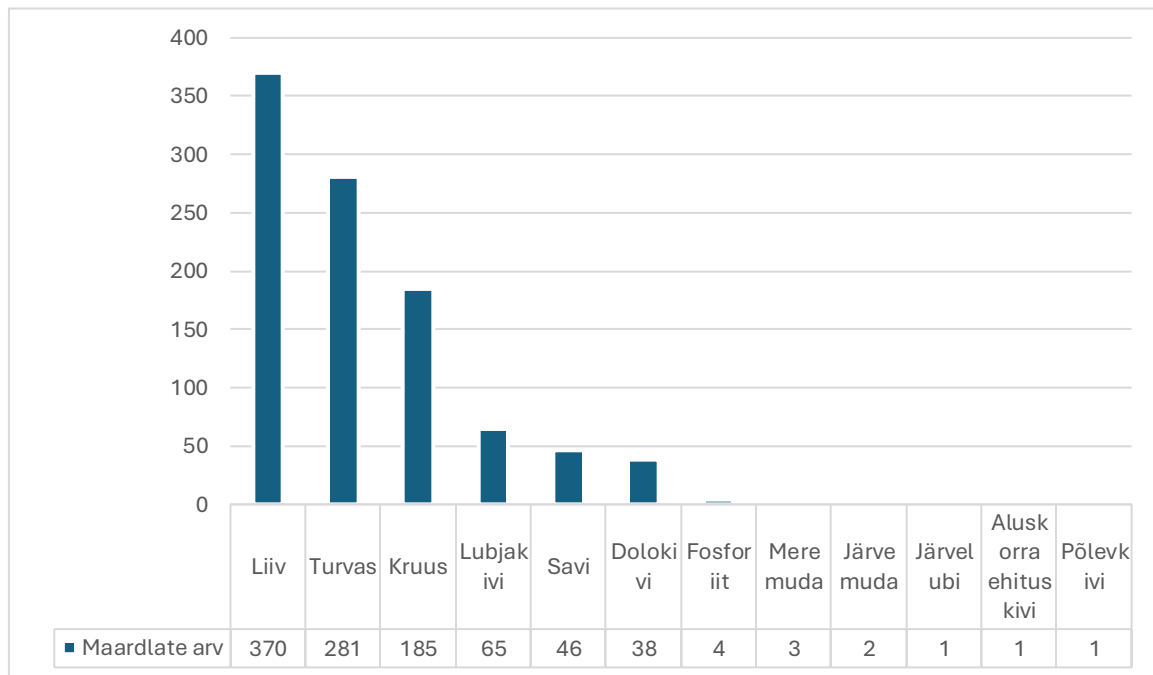


Joonis 1. Maavarade arvele võtmise protsessiskeem (Autor: M. Nurme)

Maavarade registris esineb ka maardlaid, mille varuplokke on arvele võetud kuni 31.12.2016 kehtinud määruse 44 alusel, näiteks Põrgumäe kruusamaardla. Vanas ja praeguses määruses on erinevad kriteeriumid varude arvele võtmiseks. Võib näiteks juhtuda, et vana määruse alusel on tegu ehituskruusaga, aga uue määruse alusel täiteliivaga. Põrgumäe XII geoloogilise uuringuloa menetluse

käigus leidis ka Vabariigi Valitsus enda 14.02.2025 korralduse nr 44 punktis 2.5.2.6, et vana määruse alusel arvele võetud varu ümberhindamine vastavalt kehtivale määrusele on otstarbekas.

EGT poolt 2025. aastal koostatud „Eesti vabariigi 2024. aasta maavaravarude (seisuga 31.12.2024. a)“ põhjal on Eestis kokku 997 maardlat. Maardlate koguarvust moodustavad 370 liivamaardlad, 281 turbamaardlad (Epu-Kakerdi maardla koosneb 9 maardlaosast), 185 kruusamaardlad, 65 lubjakivimaardlad, 46 savimaardlad, 38 dolokivimaardlad, 4 fosforiidimaardlad, 3 meremuda maardlad, 2 järvemuda maardlad, 1 järvelubja maardla, 1 aluskorra ehituskivi maardla, 1 põlevkivimaardla (moodustatud 23 maardla osast).



Joonis 2. Maavarade registris arvele võetud maardlad

Maavara registris arvele võetud maavaravaru jaguneb vastavalt geoloogilise uuringu täpsusele kahte kategooriasse – tarbevaru ning reservvaru (MaaPS § 23 lg 1). Tarbevaru korral on maavaravaru geoloogilise uurituse tase piisav, et saada vajalikud andmed maavaravaru kaevandamiseks ja kasutamiseks (MaaPS § 23 lg 2). Reservvaru puhul ei ole uurituse täpsus piisav, et saada infot maavara kaevandamiseks ja kasutamiseks, ent detailsus on piisav saamaks infot maavara perspektiivi hindamiseks ning edasiste geoloogiliste uuringute suunamiseks (MaaPS § 23 lg 3).

Arvele võetud tarbevaru ja reservvaru jagunevad veel omakorda vastavalt kasutusvõimalustele kaheks – aktiivne ning passiivne (MaaPS § 23 lg 5). Passiivse varu puhul on selle kaevandamine ja kasutamine kas vastavalt õigusaktidele keelatud, või ei ole see keskkonkaitselistest põhjustest tulenevalt võimalik. Kõigil muudel juhtudel liigitatakse maavaravaru aktiivseks (MaaPS § 23 lg 6). Maavaravaru liigitamise üle otsustab EGT (MaaPS § 23 lg 7).

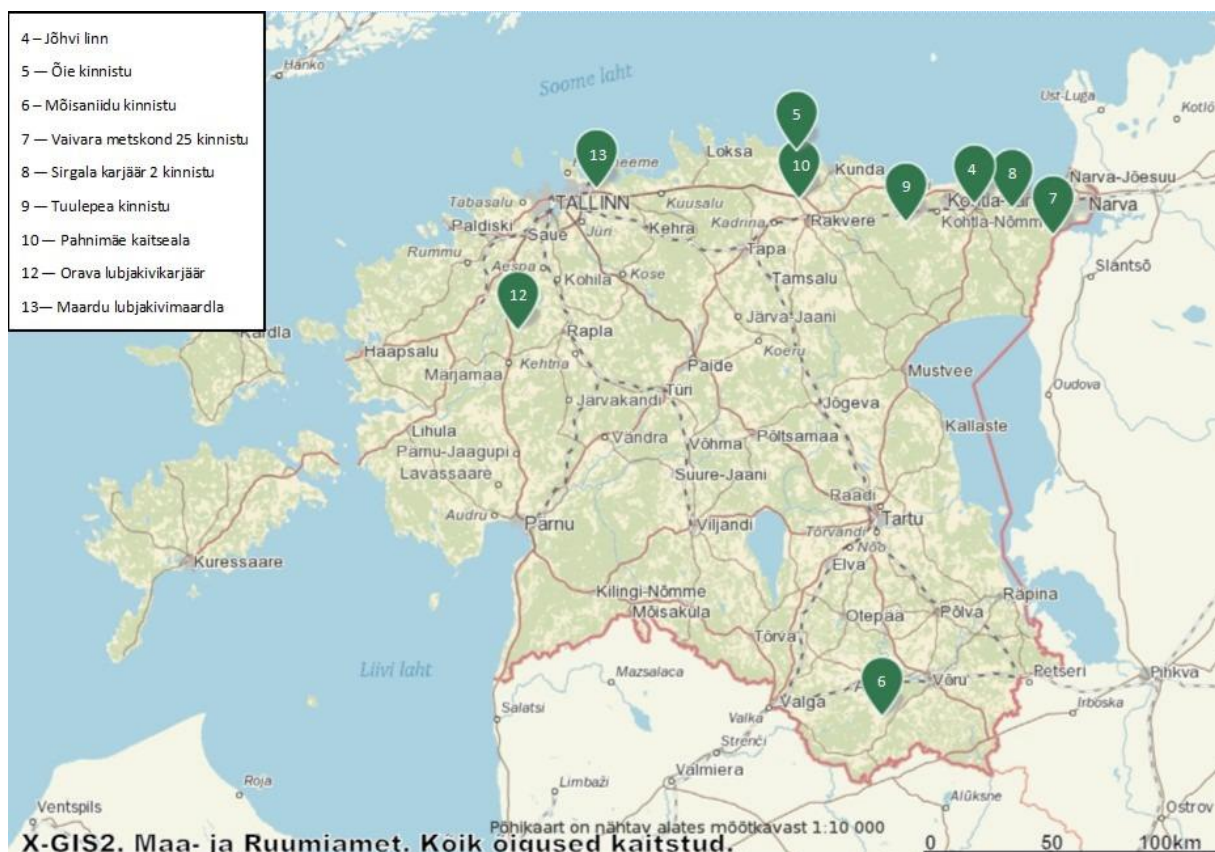
Maavaravaru liiki on võimalik passiivsest aktiivseks ümber hinnata, kui selle määramise aluseks olnud asjaolud on muutunud või ära langenud. Vastava otsuse teeb EGT ning selle aluseks on kaevandamisloa taotleja, loa omaja või taotluse esitamise huvitatud isiku kirjalik avaldus. See peab sisaldama ümberhindamiseks vajalikku infot, sh vajadusel geoloogilise uuringu aruannet koos lisadega (MaaPS §

23 lg 8). Samuti on võimalik tunnistada reservvaru kaevandatavaks ja kasutatavaks, kui MaaPS § 24 lg 1 tingimused on täidetud. Vastava otsuse teeb samuti EGT.

Bürokratia vähendamiseks teeb EGT koostööd kaevandamisloa andja ja kaitstava loodusobjekti valitseja KeA-ga (LKS § 21) uuringuaruande kinnitamise menetluse käigus. Eesmärk on saada aruandele lisaks looduskaitse objektiga kattuvale alal KeA poolne kooskõlastus, mis võimaldab varu kohe aktiivsena arvele võtta. Sel juhul ei järgne loa omajale või taotlejale, ega inseneribüroodele hilisemaid ümberhindamise aruannete koostamisi ning esitamisi.

Maavaravarul on ka kolmas kategooria – prognoosvaru. Prognoosvaru määratakse maardlaga piirnevale alale, kus võib eelduste kohaselt maavaravaru levida. Prognoosvaru leviala võib aidata suunata geoloogilise uuringu töid. Maavarade registris prognoosvaru arvele ei võeta (MaaPS § 23 lg 4). Seega ala kattumine prognoosvaruga ei sea kinnistule piiranguid. Piirangu puudumise tõttu ei pea prognoosvaruga kattuvale alal mistahes menetlustoimingu korral EGT poolset kooskõlastust küsima. Prognoosvaru plokid on võimalik maavarade registri arvele võtta peale varude ümberhindamist. Seda tehakse kas geoloogilise uuringuga või kameraaltööna.

Käesolevas lõputöös on kasutatud mitmeid erinevaid näiteid maardlaga kattuvatel aladel planeeritavatest tegevustest. Joonis 3 on kujutatud näidete asukohad üle Eesti.



Joonis 3. Jooniste asukohtade ülevaade

Teatud näidete puhul kasutatud taustainfo ei ole avalikult kättesaadav ja on ligipääsetav vaid maavarade registrit haldavatele spetsialistidele. Huvitatud isikutel on vastavat infot võimalik saada EGT-le saadetava päringu kaudu.

3. Tegevused maardla aladel

3.1. Planeeringud

Vastavalt planeerimisseadusele (edaspidi PlanS) jagunevad planeeringud liigiti järgnevalt: detail-, üld-, maakonna-, KOV-i ja riigi eriplaneeringud ning üleriigiline planeering. Planeeringud ei koostata alati ainult maismaa kohta, vaid ka veekogude ning mere jaoks. Kõikide planeeringute alusel võib kinnisomandile seada kitsendusi.

Kui planeeritaval alal asub maardla või maardla osa, tuleb planeering kooskõlastada PlanS sätestatud korras EGT-ga (MaaPS § 15 lg 7). Maardla andmetena tuleb kasutada ainult maavarade registris arvele võetud maardlaid (MaaPS § 15 lg 7¹). See tähendab, et prognoosvaru puhul ei pea riigiasutuse kooskõlastust planeeringule saama. Kooskõlastust ei pea saama ka juhul, kui planeering tunnistatakse kehtetuks (MaaPS § 15 lg 8 p 5).

Riiklikud planeeringud jagunevad kolmeks – üleriigiline planeering (edaspidi ÜRP), maakonnaplaneering (edaspidi MP) ning riigi eriplaneering (edaspidi REP). Kõigil kolmel juhul on planeerimisprotsessi korraldajaks Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium (PlanS § 13 lg 6, § 27 lg 7 ja § 55 lg 4), kui Vabariigi Valitsus ei ole otsustanud teisiti.

Üleriigilise planeeringu eesmärk on riigi ruumilise arengu suunamine ning see koostatakse kogu riigi territooriumi ja ka majandusvööndi kohta (PlanS § 13 lg 1 ja 3). ÜRP on MP koostamise alus ning sellega kaasneb kohustuslik korras keskkonnamõtude strateegilise hindamise (edaspidi KSH) läbiviimine (PlanS § 13 lg 4 ja 5). ÜRP kehtestatakse Vabariigi Valitsuse korraldusega (PlanS § 24 lg 1). Käesoleval hetkel on Vabariigi Valitsus algatanud mõned ÜRP-d. Kõige hilisem on 2023. aasta jaanuaris algatatud „Eesti 2050“ ja sellele koostatav KSH. Nimetatud ÜRP eesmärgiks on Eesti Vabariigi ruumilise arengu põhimõtete, suuniste ning suundumuste kindlaks määramine kuni aastani 2050. Lisaks muudele olulistele valdkondadele, sisaldab antud ÜRP ka maapõueressursside kasutamise üldiste suuniste määramist.

Riigi eriplaneeringu eesmärk on riikliku või rahvusvahelise huviga ehitise püstitamine, millel on oluline ruumiline mõju. Huvi võib väljenduda nii ehitise asukoha, kui toimimise kohta (PlanS § 27 lg 1). Eelkõige koostatakse maakonnaüleste huvide väljendamiseks, milleks võib olla energeetika, maavarade kaevandamine, jäätmemajandus, gaasi transport, riigikaitse ja julgeolek. Siia alla kuulub ka nimetatud huvide väljendamine avalikus veekogus ja majandusvööndis (PlanS § 27 lg 1). REP-ide algatamisega kaasneb kohustuslik KSH läbiviimine (PlanS § 27 lg 6). Hetkel on algatatud kaheksa erinevat REP-i, mis kõik puudutavad energeetikat või transporti. Samas on valdaval enamusel ka suuremal või vähemal määral kattuvust maavarade registris arvele võetud maavaravaruga- seega on menetlustesse kaasatud EGT.

Maakonnaplaneeringu eesmärk on maakonna või selle osa arengu põhimõtete ja suundumuste määramine. See koostatakse eelkõige KOV üleste huvide väljendamiseks. Üks eesmärkidest on ka riiklike ja kohalike ruumilise arengu vajaduste ja huvide tasakaalustamine (PlanS § 55 lg 1). MP on ÜP koostamise alus ning sellega kaasneb kohustuslik korras KSH läbiviimine (PlanS § 55 lg 2 ja 3). Maavarade kaevandamise seisukohast on tõenäoliselt hetkel kõige tuntum ning rohkem kõneainet pakkunud MP koostamise lõppjärgus olev Harjumaa maavarade teemaplaneering.

Kõikide riiklike planeeringute puhul on tegemist suhteliselt suuri alasid hõlmavate planeeringutega, kuhu üldjuhul jääb ka arvukalt erinevaid maardlaid. Seetõttu on EGT kaasatud kõikidesse riiklikesse planeeringutesse.

Üldplaneering (edaspidi ÜP) koostatakse eelkõige valla või linna ruumilise arengu põhimõtete ja suundumuste määramiseks (PlanS § 74 lg 1). ÜP võib koostada KOV üksuste omavahelise kokkuleppe korral mitme valla või linna kohta (PlanS § 74 lg 2) ning ÜP koostamisel on kohustus läbi viia KSH (PlanS § 74 lg 4). ÜP on eriplaneeringu ja detailplaneeringu koostamise kohustuse puudumise korral projekteerimistingimuste andmise aluseks (PlanS § 74 lg 5). Nagu ka DP puhul, on ÜP koostamise korraldaja KOV (PlanS § 74 lg 8).

EGT-le esitatud mitmetes erinevates üldplaneeringutes on välja kujunenud tendents, kus planeeringu koostaja seab ÜP-s tingimuse, et maavarade kaevandamisloa taotlemisel tuleb läbi viia DP koostamine. Eelduste kohaselt on tegevuse eesmärk kaevandamisloa saamise raskendamine, tekitades kunstlikult täiendavaid vastuolusid, mis võiks omada juriidilist kaalu. Kaevandamisloa andmisest keeldumise alused on MaaPSis välja toodud. KOV-i keelduv otsus on üheks nendest alustest (MaaPS § 55 lg 2 p 11). KOV-idel on tihtilugu hiljem enda keelduvat otsust juriidiliselt raske kaitsta ning kohus võib sundida KOV-i uuesti olukorda ja otsust hindama. DP, mis on vastuolus ÜP-ga aga kujundaks uue keeldumise aluse.

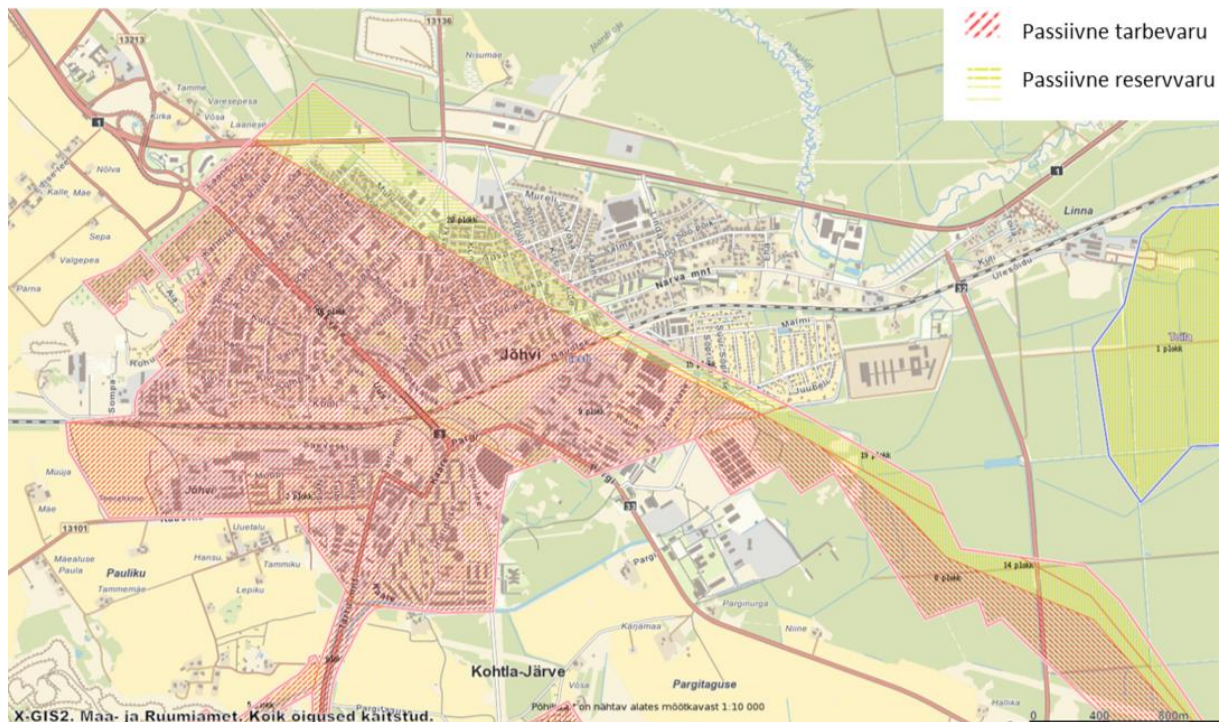
ÜP-s ei saa paraku siiski seada maavara kaevandamise eeltingimuseks detailplaneeringu koostamist, kuna see oleks vastuolus kehtivate seadustega. PlanS § 124 kohaselt on detailplaneeringu eesmärk eelkõige ehitustegevuse kavandamine. EhS § 2 lõike 3 järgi ei kohaldata seadust maavara kaevandamisele. Maavara kaevandamist reguleerib MaaPS eriseadusena. MaapS § 42 sätestab, et kaevandamine toimub üksnes kaevandamisloa alusel ning loamenetlus on avalik ja kaasav protsess, mis juba tagab KOV-i ja elanike osalemise. MaaPS § 14 järgi tuleb tagada maavara kaevandamisväärseks 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.

Samal põhjusel sisustatakse ÜP-d täielikult ka määramatute väärtustega objektidega, nagu „ilusad teelõigud“, „väärtuslik maastik“ jms, mille korral saab kohe viidata, et maavarade kaevandamine on vastuolus kehtiva planeeringuga. ÜP-d, mis peaks kehtima aastakümneid, on aga võimatu koostada tulevikumaardlaid silmas pidades. Paljudes kohtades pole veel geoloogilisi uuringuid teostatud ega selle jaoks lubasid taotletud. Seega EGT poolt arvele võetud iga uus maardla on juba automaatselt vastuolus kõikide kehtivate planeeringutega, kui planeerimisprotsessi käigus ei ole teada, kas antud alal soovitakse geoloogiline uuring läbi viia.

Vaatamata asjaolule, kas maardla oli arvele võetud enne või peale planeeringu koostamist ning kas planeering üldse tõenäolist tulevikumaardlat kajastab, tuleb kõik menetlustoimingud maardla aladel kooskõlastada EGT-ga. Kooskõlastusi on rohkelt tiheasustusaladel.

Üheks ilmekaks näiteks on Jõhvi linn, milles valdav enamus olemasolevast hoonestusest asuvad maavarade registris arvele võetud põlevkivi passiivse tarbevaru ning passiivse reservvaru plokkide peal (Joonis 4). Osaliselt on Jõhvi linna alla jäetud ka varasema põlevkivikaevandamise tagajärjena püsivad

tervikud (Väizene, V. 2015). Kuigi maavara on arvele võetud, ei võimalda mäetehnilised tingimused Jõhvi linna alt maavara väljata. Samuti oleks küsitav antud tegevuse majanduslik otstarbekus. Sellegipoolest on riigil seadusest tulenev kohustus olemasolevat maavara kaitsta ning kaevandamisväärsena säilitada. See eeldab planeeringute, ehitustegevuse ning katastriüksuste toimingute puhul kooskõlastuse küsimist, suurendades täiendavalt bürokraatiat. Ühelt poolt on mõistetav maavara säilitamise vajadus. Teisalt on antud näite puhul suur tõenäosus, et seda maavara keegi tarbima ei hakka. Praegusel kujul tekitab seadusest tulenev kohustus asjatut bürokraatiat riigiasutustele, arendajatele, KOV-ile ning maaomanikele.



Joonis 4. Jõhvi linn ja põlevkivi plokkide paiknemine tiheasutuslal.

Detailplaneering (edaspidi DP) koostatakse eelkõige üldplaneeringu elluviimiseks ning ruumilise terviklahenduse loomiseks (PlanS § 124 lg 2). DP koostamise korraldaja on KOV ning see koostatakse KOV üksuse territooriumi osa kohta. Vastavalt vajadusele koostatakse DP ka avalikes veekogudes kaldaga püsivalt ühendatud või kaldaga funktsionaalselt seotud ehitiste planeerimiseks (PlanS § 124 lg 1 ja 10). DP on lähiaastate ehitustegevuse aluseks (PlanS § 124 lg 2) ja DP olemasolu või koostamise vajaduse korral ka ehitusprojekti koostamise aluseks (PlanS § 124 lg 4). Kui DP on aluseks keskkonnamõju hindamise ja keskkonnanjuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi KeHJS) § 6 lõike 1 kohasele tegevusele, tuleb DP koostamise käigus kohustuslikus korras läbi viia KSH. Sellisel juhul lähtutakse DP menetlemisel üldplaneeringu menetlemisele ettenähtud nõuetest (PlanS § 124 lg 5 ja 7). DP tuleb kohustuslikus korras koostada linnades, alevites ja alevikes. Samuti on DP koostamise kohustus nendega piirnevas avalikus veekogus ehitusloakohustusliku tegevuse planeerimisel (PlanS § 125 lg 1) ja üldplaneeringuga määratud DP koostamise kohustusega alal või juhul (PlanS § 125 lg 2). KOV võib avalikust huvist lähtudes kaaluda DP algatamist ka väljaspool kindlaksmääratud alasid ning juhtudel, mis ei liigitu PlanS § lõigete 1 ja 2 alla (PlanS § 125 lg 3).



Joonis 5. DP kooskõlastamine osaliselt maardla alal.

Joonis 5 käsitletud ning üks kolmest DP objektiks olevast kinnistust asub Haljala vallas Eisma külas eraomandis katastriüksusel Õie (katastritunnus 19101:001:0746, sinisega piiritletud). DP eesmärk on kinnistute jagamine kruntideks, nende sihtotstarbe muutmine elamumaaks, ehitusõiguse määramine üksikelamute ja abihoonete püstitamiseks ning tehnovõrkude, -rajatiste ja juurdepääsuteede võimalike asukohtade määramine. Õie maaüksus kattub lõunaosas ligikaudu 350 m² pindalal Altja-Rutja liivamaardla (registrikaardi nr 368) ehitusliiva aktiivse reservvaru plokiga 3. DP-ga on osaliselt hõlmatud ka Õie kinnistust lõunasse jääv riigile kuuluva Kunda metskond 7 (katastritunnus 88703:002:1460) lõik, mis asub Õie kinnistu ning Riigimetsa Majandamise Keskusele (edaspidi RMK) kuuluva Iidernõmme metsatee (tee nr 8870527) vahel. Kokku on planeeringualal maardlaga kattuvust ligikaudu 800 m². DP-le koostatud KSH eelhindangu alusel on maardlaga kattuvat osa võimalik käsitleda kui tõenäolist juurdepääsutee asukohta.

Eelnimetatud varuplokk on võetud arvele kehtetu määruse nr 44 alusel. Maavarade registri alusel ei ole nimetatud varuplokile kunagi esitatud maavaravaru aktiivseks tarbevaruks ümberhindamise jaoks geoloogilise uuringu taotlust, ega tööde tulemusena koostatud aruannet. Samuti pole alale kunagi esitatud maavara kaevandamisloa taotlust.

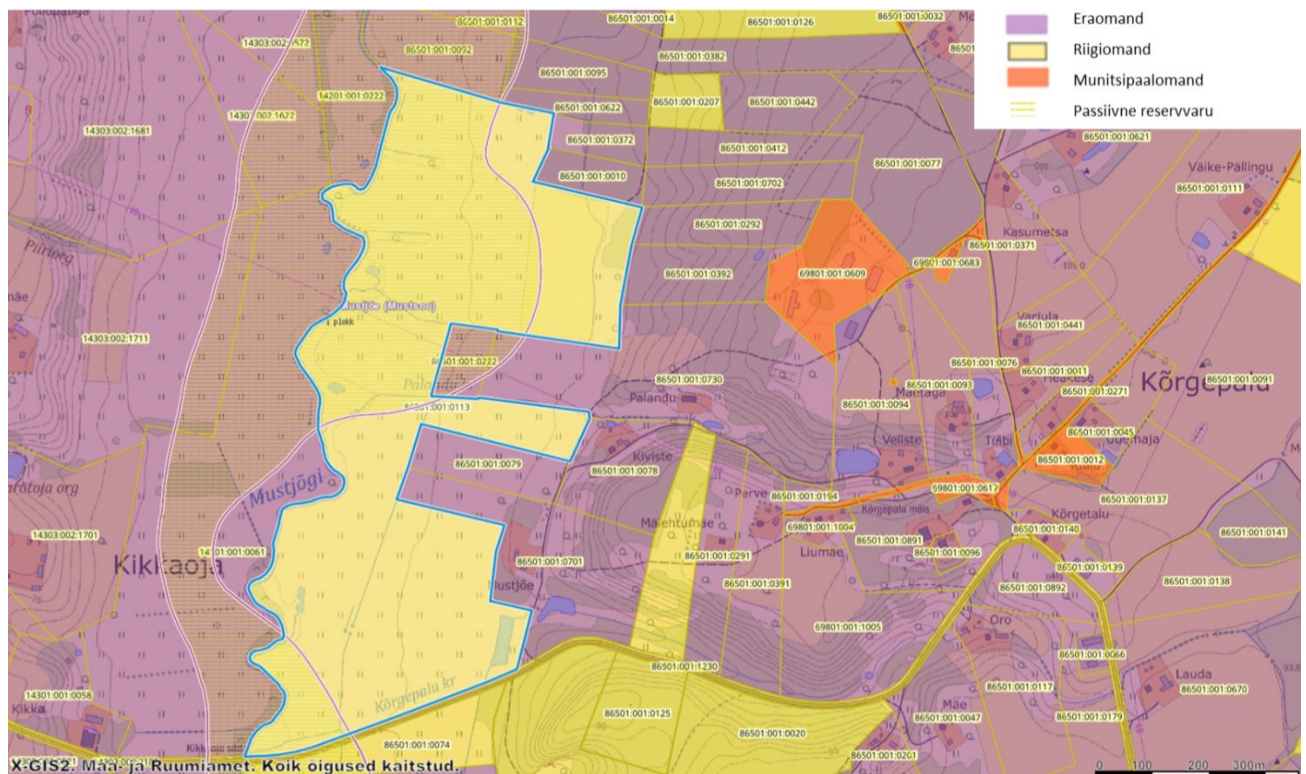
EGT kooskõlastas antud DP, kuigi ligipääsutee rajamine halvendab ajutiselt maavaravaru ligipääsu ca 800 m² ulatuses. Praeguse seisuga on äärmiselt kaheldav, kas keegi nimetatud asukohas võiks tulevikus soovida maavaravaru väljata. Samas pole ka välistatud, et KOV võib tulevikus uute DP koostamisega täiendavaid elamukrunte ida suunas juurde tekitada, sh täiendav ligipääsutee maardla alale, mis omakorda halvendaks varule juurdepääsu veelgi.

3.2. Maade kasutamine

Riigile kuuluvate maade kasutamist reguleerivad maakatastriseadus (edaspidi MaaKats), maareformi seadus (edaspidi MaaRS) ja määrus 24 (“Riigimaa kasutusvaldusesse andmise ja riigimaaale kasutusvalduse seadmise kord”). Riigimaadel on võimalik riigivara valitseja volitatud asutuse loal sõltuvalt sellel asuvatest kitsendustest läbi viia erinevaid toiminguid, sealhulgas maavara kaevandamine, põllumajandus ning taastuvenergia tootmine. Vastava loa saamiseks tuleb riigiga sõlmida kasutusvalduse leping. Kasutusvaldusesse antud maad on võimalik ka omandada maareformi käigus kasutusvaldusesse antud maa omandamise seaduses (MaaRKMO) sätestatud tingimustel. Isikul, kelle kasuks kasutusvaldus on määratud, tekib võimalus maa omandada kahe aasta möödudes alates lepingu sõlmimisest (MaaRS § 34¹ lg 3).

Kasutusvalduse lepinguid ja riigimaaade võõrandamist haldab MaRu. Kui kinnistul on kattuvus maavarade registris arvele võetud maardlaga, pöördub MaRu EGT poole. Eesmärk on välja selgitada, kas ning millistel tingimustel on võimalik kinnistu rendile anda või müüa. Kinnistust võib olla huvitatud KOV, eraisik või ettevõtte, kellega on varasemalt sõlmitud kasutusvalduse leping. EGT koostab korralduse, millega otsustab kas kinnistu koos sellel asuva maavaraga on riigile vajalik ning seetõttu tuleb kinnistu alles hoida, või lubatakse maa rendile anda ja/või võõrandada.

Sügaval maapõues asuvate maavarade puhul (fosforiit, põlevkivi) ei ole üldiselt maapinnal teostatav põllumajanduslik tegevus takistuseks rendilepingu koostamisel. Probleemaatiliseks võib osutuda hoonestusõiguse lepingu saamine. Pinnakattemaavarade puhul (antud juhul ka karbonaatkivimid) on olukord keerulisem, sest tuleb kaaluda ka tulevast tõenäolist maavarade kaevandamist isegi juhul, kui lepingu sõlmimise hetkeks ei ole antud alale esitatud ühtegi kaevandamisloa taotlust. Igal juhul tuleb kõikide otsuste tegemisel lähtuda kinnistupõhisest hinnangust ning arvestada ka ümberkaudsete kinnistute kitsendusi ja omandivormi.



Joonis 6. Möisaniidu kinnistu kattumine Mustjõe (Mustsoo) turbamaardlaga.

Joonis 6 kujutatud näite puhul on tegemist Võru maakonnas Rõuge vallas asuva riigile kuuluva Mõisaniidu kinnistuga (katastritunnus 86501:001:0113, piiritletud sinisega), mille riigivara valitseja on Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium ning volitatud asutus MaRu.

Kinnistu kattub Mustjõe (Mustsoo) turbamaardla (registrikaardi nr 697) passiivse reservvaru plokiga 1. Kinnistul esineb osaliselt erinevaid kitsendusi – veekogu piiranguvöönd, maaparandussüsteem ja elektriliini piiranguvöönd. Kinnistu on kolmest küljest täielikult ümbritsetud eraomandis kinnistutega, millest ainult paar üksikut on hoonestatud.

Kuna 1 plokki puhul on tegemist reservvaruga, ei vasta selle uurituse tase tänasel päeval kehtiva määruse 52 nõuetele. Varu liigiks on määratud passiivne varu seoses erinevate kitsendustega. Aga kitsendused on ajas muutuv väärtus, mis võib ka ära kaduda. Samuti ei kuulu Mustjõe (Mustsoo) turbamaardla kaevandamisega rikutud ja mahajäetud turbaalade ning kaevandamiseks sobivate turbaalade nimekirja. Vaatamata sellele otsustas EGT kinnistu võõrandamisest keelduda. Ei ole välistatud, et tulevikus võib nimetatud maardla turvas antud kinnistu piires pakkuda kaevandamisväärsset maavara ning seda saaks ka väljata. EGT lubas kinnistu rendile andmist ja ei seadnud rentimisele piiranguid.

3.3. Katastriüksuse toimingud

Katastriüksuse toimingud hõlmavad lisaks eelmises alapeatükis mainitud omandamisele ka katastriüksuse liitmist ja jagamist või selle sihtotstarbe muutmist. Viimast viiakse mõnikord läbi detailplaneeringu menetluses.

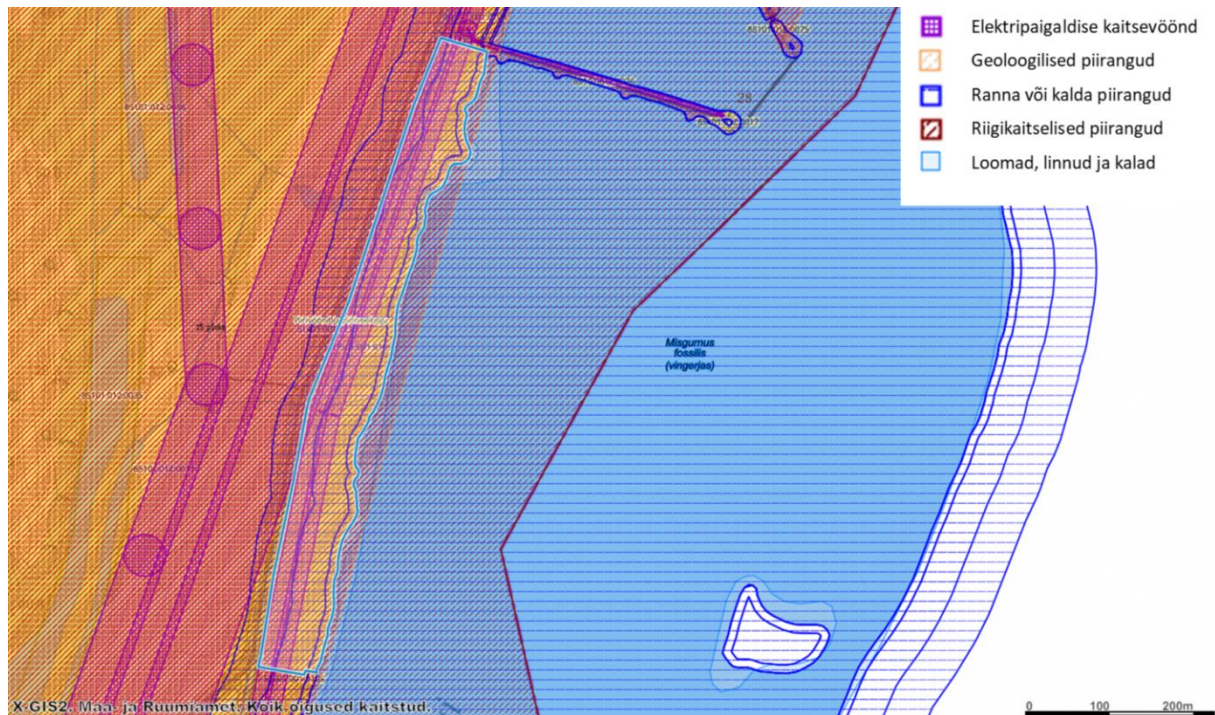
Erinevaid maatoiminguid viib läbi MaRu, ka juhul, kui riigile kuuluva kinnistu riigivara valitseja volitatud asutuseks on mõni teine riigiasutus peale MaRu. Toiming viiakse läbi keskkonnas “Minu Kataster”, kus esitatakse maatoimingu kava ja plaan. Selle kaudu küsitakse kooskõlastusi erinevatelt riigiasutustelt ja mõjutatud isikutelt. Maatoiminguks võib olla katastrimõõdistustingimuste väljastamine, kava alusel maatükkide moodustamine ning maatüki katastriandmete muutmine kinnistusraamatus.

Joonis 7 kujutatud näite puhul on tegemist riigile kuuluva katastriüksusega Vaivara metskond 25 (katastritunnus 85101:012:0015), mille riigivara valitseja on Kliimaministeerium ning volitatud asutus Riigimetsa Majandamise Keskus (RMK). Kinnistu asub Ida-Viru maakonnas Narva-Jõesuu linnas Mustanina külas. Katastriüksus kattub osaliselt Eesti põlevkivimaardla Narva kaevevälja (registrikaardi nr 10) põlevkivi passiivse tarbevaru plokiga 15.

Katastriüksus Vaivara metskond 25 (katastritunnus 85101:012:0015) sooviti kava alusel jagada viieks erinevaks katastriüksuseks, millest kolmel säiliks esialgne maatulundusmaa sihtotstarve ning kahel muudetakse see riigikaitsemaaks. Riigikaitsemaa sihtotstarve määratakse olemasolevatele teedele, mis varasemalt ei olnud eraldi katastriüksustena määratletud. Olemasolev katastriüksus kattub täielikult riigikaitse piiranguvööndiga (riigipiir) ja veekogu kalda või ranna ehituskeeluvööndiga (sh on veekogus kaitsealuste liikide elupaikad). Osaline kattuvus on elektriliini kaitsevööndiga. Eelnimetatud kitsendused seavad juba praegu piiranguid maavaradega seotud toimingutele.

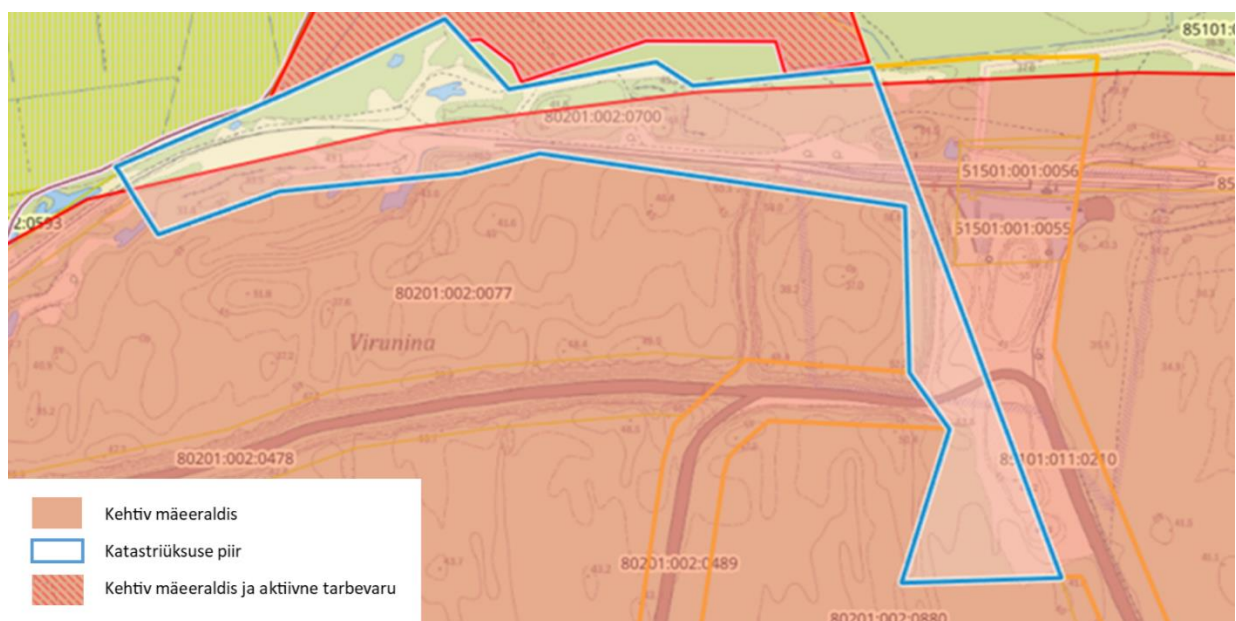
Riigikaitse ehitiste rajamist reguleerib MaaPS § 14 lg 2 p 3. Riigikaitsemaa sihtotstarve ei halvenda otseselt maavara kaevandamisväärsena säilimise või maavarale juurdepääsu osas olemasolevat olukorda. Sellegipoolest peab EGT sarnaseid maatoiminguid kooskõlastama vastavalt MaaPS § 15. Antud näide on üks situatsioon, kus tõenäoline tulevane maavarade kaevandamine on välistatud. Maatoiming ei halvenda maavarale juurdepääsu ega selle olukorda. Maatoiminguks kooskõlastuste

küsimine tekitab menetlusosalistele üleliigset bürokraatiat. Joonis 7 on helesinisega piiritletud toimingu tulemusena tekkinud katastriüksus.



Joonis 7. Maatoimingud mitmete piirangutega vööndis.

Katastriüksuste toimingute puhul esineb õigusruumis ebakõlasid. Näiteks MaaPS §15 lg 8 p 2 ütleb, et maardla alal katastriüksuse jagamiseks ei ole EGT kooskõlastust vaja, kui jagamise tulemusena tekkinud katastriüksuste sihtotstarvet ei muudeta. Aga paragrahv ei maini midagi katastriüksuste liitmise kohta, kui selle tulemusena sihtotstarve ei muutu. Seega tuleb EGT-lt sellisel juhul kooskõlastus küsida, kuigi toimingul ei mõjuta kuidagi maavara. Vastava õigusruumi muudatuse ettepaneku tegi EGT Kliimaministeeriumile 2025. aastal. Juriidilisi ebakõlasid esineb ka erinevate seaduste koostoimel.



Joonis 8. Katastriüksuse osaline paiknemine mäeeraldise alal.

EGT-le esitati kooskõlastamiseks maakorralduskava (Joonis 8), kus maavarade registris arvele võetud maavaravaruga kattuvust enam ei ole, ent minevikus on olnud. Tegemist on riigiomandis katastriüksusega Sirgala karjäär 2 (katastritunnus 80201:002:0700, joonisel piiritletud sinise joonega), mis asub Ida-Viru maakonnas Toila vallas Konju külas ning millel on osaline kattuvus Sirgala karjääri (keskkonnaluba nr KMIN-074, loa omaja Enefit Industry AS, luba kehtiv kuni 03.05.2029) mäeeraldise ja selle teenindusmaaga. Kattuvus esineb muudetava katastriüksuse (sinisega piiritletud) lõunaosas. Muudetava katastriüksuse mõõtmed on ca 1200 x 700 meetrit.

Kava alusel soovitakse kehtiv katastriüksus jagada viieks erinevaks katastriüksuseks. Ühel säiliks esialgne mäetööstusmaa sihtotstarve. Kolmel muudetakse see maatulundusmaaks ja ühel transpordimaaks. Antud juhul on katastriüksuse jagamine igati loogiline, kuna selle sammuga moodustatakse uued katastriüksused vastavalt nende tegelikule kasutusale. Metsamaa osa muudetakse maatulundusmaaks ja tööstust teenindava raudtee osa muudetakse transpordimaaks. Mäetööstusmaks jääb ajalooliselt mäetööstuses kasutuses olnud hoonestus koos selle juures oleva platsiga. Arvestades, et alal on varasemalt maavarade registris arvel olnud maavaravaru ära kaevandatud, ei ole EGT-l MaaPS § 14 ja 15 mõistes kaitsmisväärset varu, mida kaitsta. EGT kooskõlastas vastava katastritoimingu. Samas juhtis EGT tähelepanu, et tegevus on vastuolus MaaKatS § 18¹ lg 10, mille alusel on mäetööstusmaa otstarve määratud kinnistutele, mida kasutatakse maavara kaevandamiseks ja töötlemiseks (sh mäeeraldise teenindusmaa). Seega lihtsa ja loogilise katastriüksuse menetlustoimingu jaoks tuleb kaevandamisloa omajal hakata korrigeerima mäeeraldise ning selle teenindusmaa piire. Tegevus ei piirduks üksnes KeA-le esitatava kaevandamisloa muutmistaotlusega. Kuna tegemist on juba kaevandatud ja korrastatud alaga, tuleb taotleda ka mäeeraldise osaliselt korrastatuku tunnistamist ja selle jaoks on vaja kokku kutsuda korrastamiskomisjon. Kogu tegevus on bürokraatlik ja ressursimahukas, kuid see tuleb läbida lihtsalt sellepärast, et riigimaal saaks katastriüksused moodustada vastavalt tegelikult olukorrale.

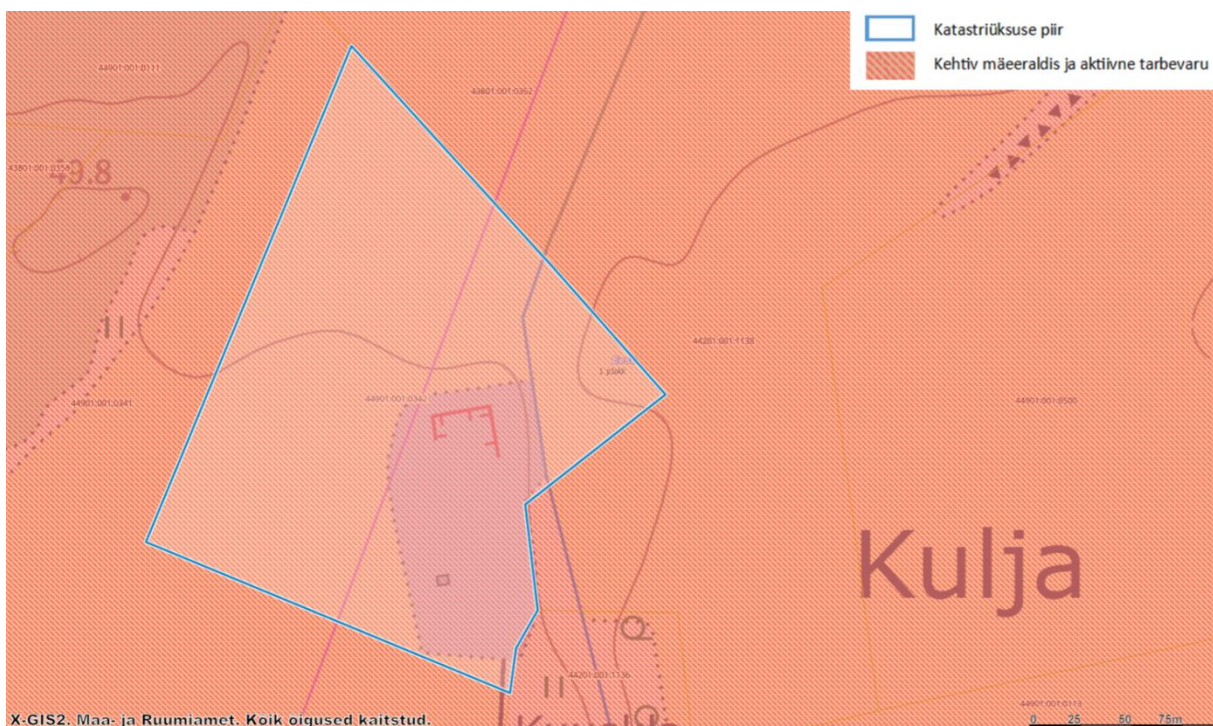
3.4. Projekteerimine ja ehitamine

Ehitamiseks on vajalik ehitusprojekt ning tegevuse käigus tuleb lähtuda ehitise ja ehitamise kohta kehtivatest, ehitusseadustikus sätestatud nõuetest (edaspidi EhS) (EhS § 11 ja § 12). Ehitusprojektile esitatavad nõuded on kajastatud EhS § 13 ning projekti koostamise tingimused EhS § 14. Projekti koostamisel tuleb lisaks muudele tingimustele arvesse võtta planeeringut või projekteerimistingimusi nende olemasolu või olemasolu kohustuse korral (EhS § 14 lg 1 p 3). Kui detailplaneeringu koostamise kohustus puudub, tuleb ehitusloakohustusliku hoone või olulise avaliku huviga rajatise ehitusprojekti koostamiseks väljastada projekteerimistingimused (EhS § 26 lg 1). Tingimused väljastab pädev asutus hoone või olulise rajatise püstitamiseks või rajamiseks, või olemasoleva hoonestuse laiendamiseks, kui laiendamise maht on üle 33% esialgselt kavandatud mahust (EhS § 26 lg 2 p 1 ja p 2). DP olemasolu korral võib pädev asutus anda ehitusprojekti koostamiseks projekteerimistingimused põhjendatud juhtudel. Põhjendatud juhtudeks võib EhS alusel lugeda: kui DP kehtestamisest on üle viie aasta möödunud; kui DP kehtestamise järgselt on ilmnenud uusi olulisi asjaolusid või on oluliselt muutunud planeeringuala või selle mõjuala ning seetõttu ei ole enam DP elluviimine täielikult võimalik; kui DP kehtestamise järgselt on muutunud õigusaktid või varasemalt kehtestatud planeeringud, mistõttu ei ole DP elluviimine enam võimalik (EhS § 27 lg 1 p 1, p 2 ja p 3).

EhS mõistes on projekteerimistingimusi väljastavaks pädevaks asutuseks KOV üksus, kui seaduses ei ole sätestatud teisiti (EhS § 28 lg 1). Kui projekteerimistingimuste koostamise aluseks on asukoha eelvaliku

alusel kehtestatud riigi eriplaneering ning seaduses ei ole sätestatud teisiti, on pädevaks asutuseks Tarbijakaitse ja Tehnilise Järelevalve Amet (EhS § 28 lg 2). Projekteerimistingimuste taotlus koos kõigi selle lisamaterjalidega esitatakse elektrooniliselt riiklikus ehitisregistris. Kui taotlejal ei ole võimalik projekteerimistingimuste taotlust läbi ehitisregistri esitada, võib ta selle esitada pädevale asutusele, kes sellisel juhul lisab ise taotluse andmed koos lisadokumentidega ehitisregistrisse (EhS § 29 lg 1). Ehitisregistris menetletakse ka ehitusteatisid (EhS § 36 lg 1), ehituslube (EhS § 40 lg 1), kasutusteatisid (EhS § 48 lg 1) ning kasutuslube (EhS § 52 lg 1).

MaaPS § 15 lõike 1 punkt 1 kohaselt on maapõue seisundit ja kasutamist mõjutavaks tegevuseks vajalik EGT luba. Luba tuleb taotleda muuhulgas kui maardlal soovitakse teha maapõue seisundit ja kasutamist mõjutavat tegevust, milleks on vajalik esitada ehitusteatis või saada ehitusluba, muu luba või muu haldusakt. Siia alla kuuluvad ka kasutusload ning projekteerimistingimused. Kui projekteeritaval objektil on osaline või täielik kattuvus maavarade registris arvele võetud maavaravaruga, kaasatakse projekteerimistingimuste menetlusse EGT.



Joonis 9. Tuulepea kinnistu paiknemine maardla ning mäeeraldise alal.

Eesti Geoloogiateenistusele esitati Ehitisregistris kooskõlastamiseks projekteerimistingimuste taotlus. Ida-Viru maakonnas Lüganuse vallas Kulja külas eraomandis Tuulepea kinnistule (katastritunnus 44901:001:0342, piiritletud sinisega) projekteeritakse laohoone rajamist. Taotlusele lisatud asendiplaani eskiisi alusel on hoonestusalune pind kuni 1000 m².

Tuulepea kinnistu kattub täielikult Eesti põlevkivimaardla (registrikaardi nr 11) Uus-Kiviõli uuringuvälja aktiivse tarbevaru plokiga 1 ning Uus-Kiviõli põlevkivikaevanduse mäeeraldise (keskkonnaluba nr L.MK/329491, loa omaja Osühing VKG Kaevandused, luba kehtiv kuni 10.07.2049). Katastriüksuse paiknemine maardla alal ning mäeeraldisel on kujutatud Joonis 9, kus sinisega on tähistatud katastriüksuse piir ning punase viirutusega maavarade registris arvele võetud maavaravarau.

Põlevkivi kaevandamise käigus jäetakse maapinna stabiilsuse hoidmiseks ning nendel asuvate hoonete ohutuse tagamiseks hoonealusele alale tervik. Kuni 1000 m² ehitusaluse pinnaga püsiva iseloomuga hoone alla tuleb jätta samuti tervik. Täiendavate püsiva iseloomuga hoonete rajamine kehtiva kaevandamisloaga põlevkivikaevanduse mäeeraldisele suurendab tervikute arvu ja mahtu. Seeläbi vähendab hoone rajamine kaevandatavaks tunnistatud maavaravarule ligipääsetavust, selle kaevandamisväärsena säilimist ning kehtivale kaevandamisloale seatud kaevandatavat varu kogust. Samuti avaldab antud tegevus kaevandamisloa omajale majanduslikku mõju.

EGT on seisukohal, et Tuulepea katastriüksusele laohoone püstitamine halvendab maavara kaevandamisväärsena säilimist ning maavarale juurdepääsu osas olemasolevat olukorda. Sellest lähtuvalt ei kooskõlastanud EGT projekteerimistingimuste taotlust. Samas anti soovitus pöörduda kaevandamisloa omaja poole, sest kui mäetehnilistest tingimustest lähtuvalt on kaevandamisloa omajal plaanis Tuulepea kinnistu alla niikuinii täies ulatuses tervik jätta, siis langeb maavara kaitsmise vajadus ära ning EGT on valmis enda otsust ümber hindama. Hiljem selgus, et kaevandamisloa omaja tegevuseks kooskõlastust ei andnud. Seega jäi jõusse EGT keelduv otsus ning antud kinnistule täiendavat laohoonet rajada ei saa.

4. Kitsaskohad

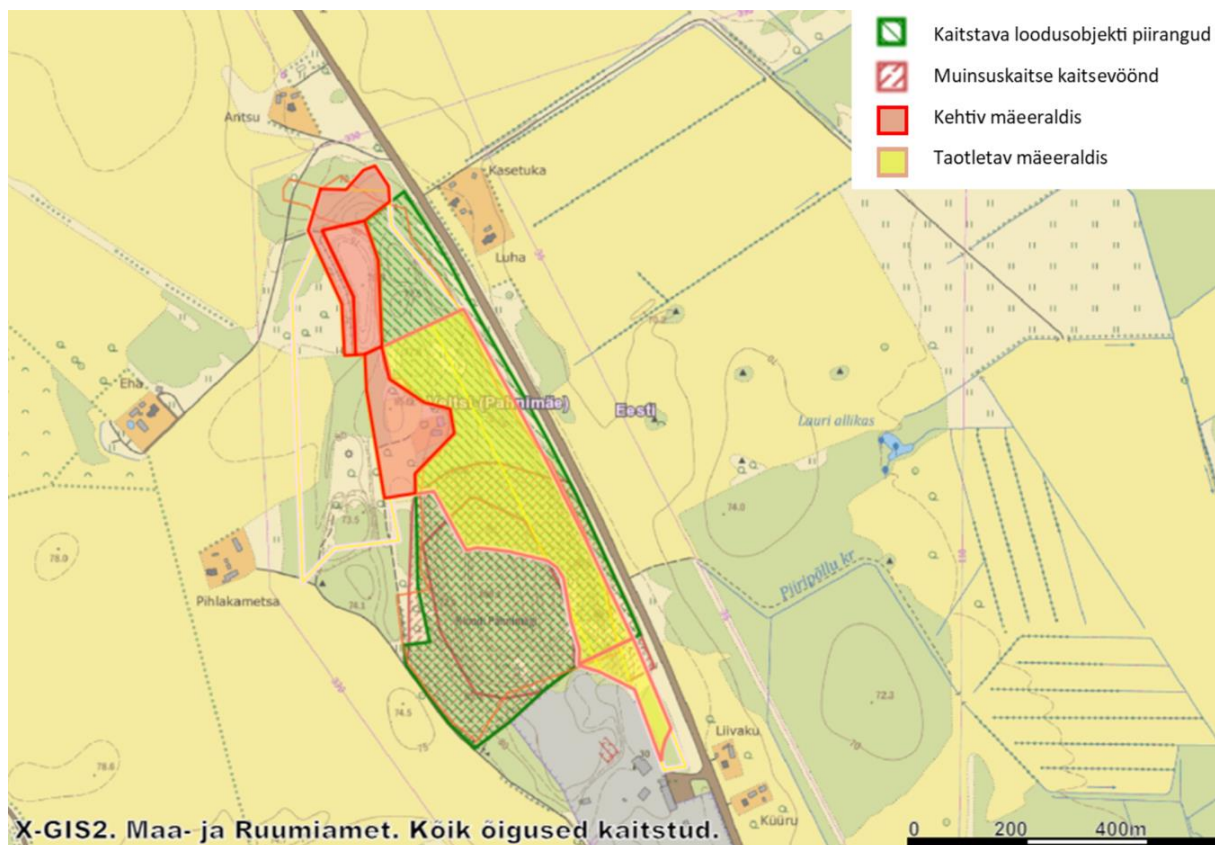
Maapõue kaitsest lähtuvalt esineb mitmeid kitsaskohti, mis mõjutavad igapäevaselt eraisikuid, ettevõtteid, KOV-e ning riigiasutusi. Esimene ning kõige mõjukam on õigusruumi puudulikkus, mis ei võimalda arvele võetud maavaravaru registrist maha kanda, ent kohustab EGT-d kõiki arvele võetud maardlaid kaitsma. Antud probleem mõjutab kõige tõsisemalt erakinnistute puhul maaüksuste toiminguid, planeerimist ja ehitamist, kus riigiasutused saavad ning on vahest ka kohustatud maaomanikul keelata tema enda kinnistu arendamist.

Teine suurem probleem on ajas muutuvad kitsendused. Ühel hetkel võib kinnistul olla piirang. Aja jooksul muutub olukord ning piirangu alust enam ei ole. Mõnikord esineb valdade- ja maakonnaüleste piirangutega alasid (näiteks üldgeoloogilise uurimistöe loaga (edaspidi ÜGUL) alad). Need ei piira otseselt kinnisasja omanikku, kuid tekitavad segadust. Maardlate rakenduses kuvatakse neid kitsendustena. Kinnisasja omanikul on õigustatud küsimus – miks ja kuidas piirang teda piirab. See toob kaasa KOV-ile ja riigiasutustele bürokraatia suurenemise seoses asjatu kooskõlastamisega ning päringutele vastamisega.

Probleemseks osutub ka nii-öelda tuleviku ennustamine. Kõik täna riigiasutuste poolt tehtavad otsused mõjutavad suuremal või vähemal määral tulevikku. Kui maardla alal taastuenergia tootmise planeerimiseks on MaaPSis erisus, siis muude suurprojektide (nt Rail Baltic või kaitsetööstuspark) ning suuremate planeeringute (ÜP, REP jms) menetlused kestavad aastaid ning tihtilugu asjaolud muutuvad menetluse käigus. Kui maavara ei kaevandata, jäävad maardlad alles. Tihtipeale just menetluste käigus kujunevad välja tegelikud plaanid. Maardla kaitse vaatenurgast lähtuvalt tuleb seega jõuda seisukohale kohe, kui tegevuse taotlus on laekunud. Probleemseteks osutuvad umbmäärase kujuga ja ebapiisava uuritusega kauges minevikus arvele võetud maardlad. Seal ei ole tegevust mitte kunagi toimunud või on viimasest tegevusest aastakümneid möödas ning tõenäoliselt ei ole eeldada kunagi tegevuse jätkumist.

4.1. Maaomaniku ning riigiasutuste erinevad huvid

Joonis 10 on kujutatud näitena Veltsi (Pahnimäe) liivamaardlat. Antud maardla kattub osaliselt varasemalt eksisteerinud riikliku maastikukaitsealaga. Selle staatus on vahepeal tühistatud ning taastamist organiseerib Rakvere Vallavalitsus KOV kaitseala tasandil.



Joonis 10. Veltsi (Pahnimäe) liivamaardla mäeeraldised ja piirangud.

Veltsi (Pahnimäe) liivamaardla asub Lääne-Viru maakonnas, Rakvere ning Haljala vallas. Maardla koosneb 12 eri liiki liivaplokist ning seal asuvad kaks kehtiva kaevandamisloaga mäeeraldist: Veltsi karjäär (luba nr LVIM-025, loa omaja Verston Eesti OÜ, luba kehtiv kuni 18.02.2029) ja Veltsi II liivakarjäär (luba nr KL-513645, loa omaja Päide Liiv OÜ, luba kehtiv kuni 24.10.2037). Maardla asub valdavas enamuses eramaadel. Ainsateks eranditeks on riigile kuuluvad Pahn (katastritunnus 66201:001:0958) ja Augupõllu (katastritunnus 19002:004:0071) kinnistud. Maardlale on esitatud ka kolm kaevandamisloa taotlust (Veltsi III, IV ja V liivakarjäärid), mille taotlejad on Päide Liiv OÜ ja Verston Eesti OÜ. Taotletavatel Veltsi IV ja V mäeeraldiste ning nende teenindusmaade aladel esineb erinevaid kaitsealuseid liike.

Pahnimäe oos ja käesoleval hetkel sellel asuv Veltsi (Pahnimäe) liivamaardla on aastatel 1958–2015 olnud Pahnimäe maastikukaitseala koosseisus. Seejärel arvati ala riikliku kaitse alt välja. Seoses looduskaitsealuste liikide asukohaga ja Pahnimäe oosi pinnavormi, ajaloolis-kultuurilise väärtuse ning maastikuilmega võttis Rakvere Vallavolikogu 30.08.2017 määrusega nr 8 vastu Pahnimäe maastikukaitseala moodustamise ja kaitse-eeskirja. Määruse § 6 lg 1 p 2 alusel on maastikukaitsealal maavarade kaevandamine keelatud.

Kaitsealade puudumise perioodil (oktoober 2015 kuni august 2017) esitas Osaühing Largemar geoloogilise uuringuloa taotluse Veltsi uuringuruumis (29.02.2016) eraisikule kuuluvale kinnistule Kiigemetsa (katastritunnus 66101:001:0195), mis jääb peaaegu täielikus enamuses Pahnimäe kaitseala piiresse.

Kuna kaitseala hõlmab ka mitmeid erakinnistuid, esitas üks kinnistuomanik 29.03.2021 Rakvere Vallavalitsusele taotluse, millega soovis Pahnimäe kaitse alla võtmise otsuse, kaitseala moodustamise määruse ja kaitse-eeskirja kehtetuks tunnistamist. Alternatiivse lahendusena pakkus eraisikust maaomanik, et kaitseala koosseisust arvatakse temale kuuluv kinnistu välja. Taotleja leidis, et kaitseala moodustamise eesmärgid on põhjendamatud, selle moodustamise eeldused ei ole täidetud ning kaitseala moodustamisel on rikutud menetlusnorme. Samuti ei ole taotleja väitel kaitseala moodustamisega arvestatud maaomanike ja õigustatud isikute huvidega ning piirkondliku varustuskindluse tagamise aspektiga (Tartu Ringkonnakohtu 17.05.2024 otsus haldusasjas nr 3-21-1743, p 2).

Rakvere Vallavolikogu jättis 30.06.2021 otsusega nr 27 kehtima Pahnimäe kaitse alla võtmise otsuse, kaitseala moodustamise määruse ja kaitse-eeskirja, seega sai eraisiku taotlus tagasilükatud. Samuti keelduti sama otsusega täiendava ekspertiisi tellimisest. Selle peale esitas taotleja Tartu Halduskohtule kaebuse, mille eesmärk on KOV otsuse nr 27 kehtetuks tunnistamine ning KOV kohustamine kaebaja taotluse uuesti läbi vaatamiseks. Tartu Halduskohtu rahuldab 17.05.2024 otsusega haldusasjas nr 3-21-1743 kaebuse ning tühistas KOV otsuse nr 27 ja kohustas KOV-i vaatama kaebaja 29.03.2021 esitatud taotluse uuesti läbi. Rakvere KOV esitas Tartu Halduskohtu otsuse peale apellatsioonkaebuse, mille Tartu Ringkonnakohtu jättis 27.02.2025 otsusega haldusasjas nr 3-21-1743 rahuldamata. Seega jäi Tartu Halduskohtu otsus jõusse ja Rakvere KOV peab eraisiku 29.03.2021 kaebuse uuesti läbi vaatama.

Enne Pahnimäe kaitseala vaidlustamist ja kohtumenetlusi esitas eraisik Keskkonnaametile järgmise geoloogilise uuringu loa taotluse Veltsi IV uuringuruumis liiva ja kruusa uurimiseks riigile kuuluvatel kinnistutel, millest kõige suurem Pahnimäe (katastritunnus 66201:001:0958) jääb täielikult Pahnimäe kaitseala piiresse. Uuringuloa menetlus ja vaidlustamised keetsid valdava enamuse ajast paralleelselt. Uuringuloa taotluse menetluses küsitakse ka KOV arvamust. KOV-i keelduv otsus on üks loa andmisest keeldumise aluseid. Rakvere Vallavolikogu keeldus Veltsi IV uuringuloa taotluse kooskõlastamisest 15.09.2021 otsusega nr 33, sest ala kattub valdavas enamuses kohaliku Pahnimäe kaitsealaga. Uuringuloa taotluse eesmärk on selle seletuskirja alusel varu registris arvele võtmine ning hiljem sinna kaevandamisloa taotluse esitamine. KOV keelduva otsuse näol oli KeA-l loa andmisest keeldumise alus olemas (MaaPS § 35 lg 1 p 10). Juhtudel, kus KOV ei nõustu uuringuloa andmisega võib loa taotleja soovil esitada loa andja (Keskkonnaamet) Vabariigi Valitsusele päringu riigi huvi välja selgitamiseks (MaaPS § 35 lg 3). KeA pöördus Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi poole, kelle haldusalas oli tol hetkel maavaradega seotud riigi huvi välja selgitamine (käesoleval hetkel on selleks Kliimaministeerium).

MKM leidis oma 03.08.2021 kirjas nr 17-1/21-0083/4214-2, et Veltsi (Pahnimäe) maardla täiendavaks uurimiseks on riigi huvi olemas. „Riigiteede teehoiukava 2020–2030“ alusel on lähipiirkonnas planeeritud eritasandiliste ristmike ehitus ning antud maardla ja selle potentsiaalne varu jäävad otseselt ehitiste teeninduspiirkonda. MKM ei nõustunud KOV seisukohaga, et uuringuloa taotlemine on kaevandamistegevuseks ettevalmistus, sest geoloogilise uuringu ja kaevandamisloa taotlused on erinevad menetlused. Samuti annab uuring riigile ja ka KOV-ile keskkonnaval, geoloogilist ja hüdrogeoloogilist täiendavat infot. Liiva ja kruusa geoloogilise uuringutega ei kaasne suurt keskkonnamõju ega olulist negatiivset mõju alal asuvatele kaitsealustele liikidele. Seega puhtalt informatsiooni hankimise eesmärgil on uuring riigile kasulik, sõltumata sellest, kas antud alal üldse kunagi tulevikus kaevandama hakatakse. Geoloogilise uuringu luba ei anna uuringuloa omajale

garantiid, et talle hilisemalt antakse maavara kaevandamise luba ning geoloogilise uuringu loa saamisel ei teki õiguspärast ootust kaevandamisloa saamiseks.

Kuivõrd riigi huvi oli olemas, andis KeA välja geoloogilise uuringu load nr L.MU/513315 ja L.MU/516184 Veltsi ja Veltsi IV uuringuruumides 2022. aastal. Loa omaja teostas geoloogilised uuringud ning esitas varu arvele võtmise aruanded mõlema uuringuruumi kohta Maa-ametile. MA võttis 2023 aasta juulis korraldusega nr 1-17/23/1573 Veltsi (Pahnimäe) maardlas mõlema uuringuruumi alal arvele täiendavad kuus täiteliiva varu plokki, millest kolm määras sõltuvalt kaitsealuste liikide olemasolust passiivseks tarbevaruks ja kolm aktiivseks tarbevaruks. Maavarade arvele võtmise järgselt laekusid KeA-le kaks kaevandamisloa taotlust Veltsi IV ja V mäeeraldise piires (vastavalt Veltsi ja Veltsi IV uuringuruumide aladel).

Kuna Rakvere KOV peab kohtuotsuste alusel uuesti taotleja kaebust menetlema seoses Pahnimäe kohaliku kaitseala moodustamisega, algatas Rakvere Vallavolikogu 23.04.2025 otsusega nr 167 Pahnimäe maastikukaitseala kaitse all olemise eelduste ja piirangute otstarbekuse hindamise menetluse. Otsus saadeti arvamuse avaldamiseks teistele huvitatud osapooltele. KeA jõudis 20.05.2025 kirjaga nr 7-16/25/8605-3 järeldusele, et arvestades alal esinevaid loodus- ja kultuuriväärtuseid, on Pahnimäe kohalik kaitseala põhjendatud ja vajalik. EGT möönis enda 20.06.2025 kirjas nr 13-3/25-1009, et kuna kaitsealal on maavarade kaevandamine keelatud, siis selle moodustamine halvendab maavarale ligipääsetavust ja selle kaevandamisväärsena säilimist MaaPS § 14 mõistes. Kuna looduskaitse koha pealt on pädevaks asutuseks KeA, siis arvestades nende seisukohta ja asjaolu, et alal on varasemalt juba asunud kaitseala, nõustus EGT selle taasloomisega tingimusel, et kaitseala jääb sama suureks ning seda ei laiendata ümberkaudsetele kinnistutele.

Käesoleva lõputöö kaitsmise hetkeks on mõlemad Pahnimäe kaitsealal asuvate Veltsi liivakarjääride kaevandamisloa taotluse menetlused pandud pausile. Veltsi V pole veel ametlikult menetlusesse võetud, ent taotlus on läbi KOTKAS süsteemi esitatud ning maavarade registrisse kantud. Veltsi V liivakarjääri puhul on tegemist looduskaitse vajadustest tulenevate passiivsete tarbevaru plokkidega. Passiivsete varuplokkide kaevandamine ei ole seadusega lubatud (MaaPS § 23 lg 6). Kuna ei ole teada, kuidas Pahnimäe kaitseala menetlus edasi läheb, ei ole ka kaevandamisloa taotlemine käesoleval ajal võimalik. Isegi kui Rakvere KOV peaks otsustama Pahnimäe kaitseala kehtivuse tühistada ja selle piiranguvöönd eemaldatase, asub alal siiski kaitsealuste liikide leiukohti. Kas ja millistel tingimustel seal üldse oleks võimalik kaevandada, selgubki keskkonnaloa menetluses. Ei ole välistatud, et ka ilma kaitsealata võib antud asukohas liikide kaitse olla eraldiseisvalt vajalik ning kaevandamisloa andmisest keeldutakse. Veltsi IV liivakarjääri puhul andis menetluses enda hinnangu Muinsuskaitseamet 13.02.2026 kirjaga nr 5-14/212-1 märkides, et neil on menetluses mälestise Linnus „Kloodi Pahnimägi“ andmete muutmine, sealhulgas mälestise ala ja kaitsevööndi piiride korrigeerimine, seega nemad ei nõustu kaevandamisloa taotlusega sellises mahus. Kultuuriministerium muutis 30.03.2026 ministri käskkirjaga nr 59 muinsuskaitseala piire.

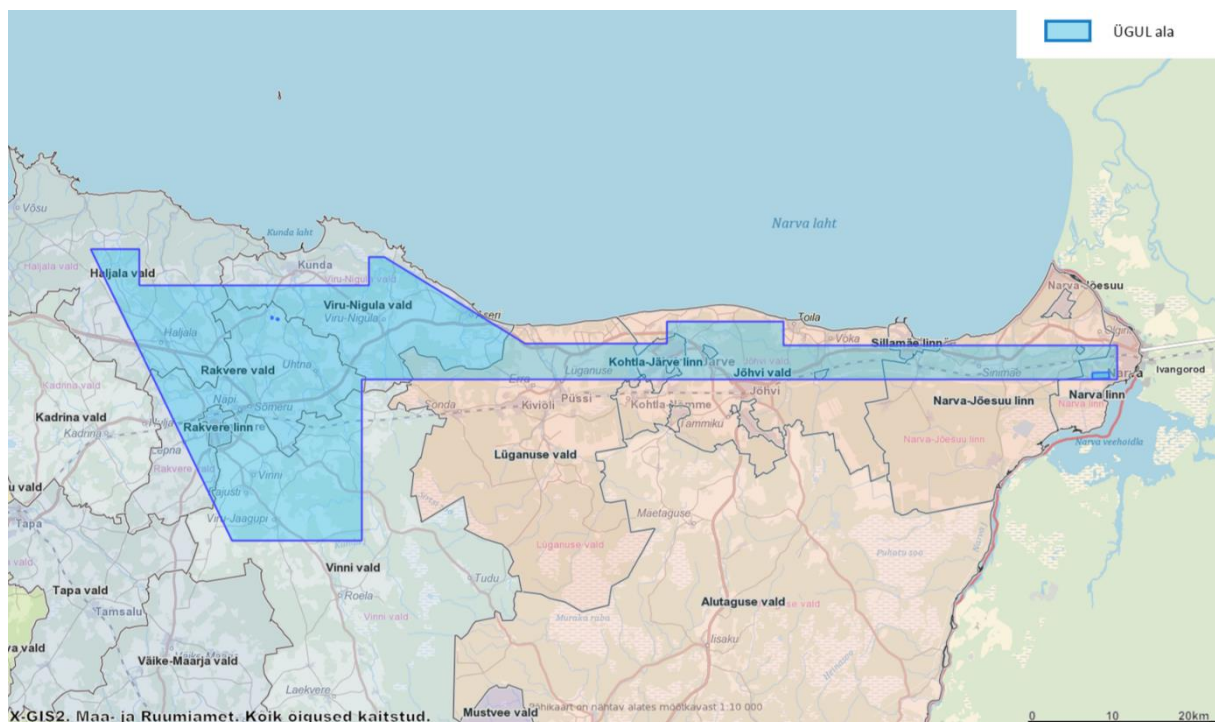
Muinsuskaitseameti seisukoht puudutab ka Veltsi V liivakarjääri, ent kuna KeA ei ole taotlust veel ametlikult menetlusesse võtnud ja ameti seisukohta küsinud, vastas amet hetkel ainult Veltsi IV taotlusele. Veltsi (Pahnimäe) maardla ja Pahnimäe kaitseala näide on üks mitmetest, kus erinevate riigiasutuste ja maaomanike või arendajate plaanid lähevad üksteisega vastuollu. Kõigil osapooltel on kindel eesmärk ja soov, mille täitmise poole liigutakse, ent vastuolude tõttu kestavad täiendavad menetlused ja kohtuvaidluseid aastaid, kulutades kõigi aega ja raha. Sealjuures on tulemus veel lahtine

ning isegi kui mingile otsusele jõutakse, ei ole ebasobiva otsuse saanud osapool sellega kindlasti rahul ning vaidlused jätkuvad.

4.2. Pindalaliselt suured kitsendused

Suurel osal Eesti Vabariigi asuvatel kinnistutel esinevad erinevad kitsendused, mis seavad kinnistule täiendavaid piiranguid ning vajavad menetlustoimingute puhul kitsendust põhjustava objekti valdavate riigiasutuse või ettevõtte kooskõlastust. Kitsendusi on väga erinevaid, sõltuvalt nende tekkepõhjusest, nt maaparandussüsteemid; elektri- ja sidevõrgud; kanalisatsiooni- ja gaasitrassid; maavarad. Maavaradega seondult põhjustavad kitsendusi taotletavad ja kehtivate lubadega geoloogilise uuringu loa (edaspidi GUL) alad, üldgeoloogilise uurimistöö loa (edaspidi ÜGUL) alad, maavara kaevandamisloa (edaspidi MKL) mäeeraldised koos teenindusmaadega ning ka arvele võetud maardlad üleüldisena. Maakatastriseaduse alusel kannab katastripidaja kitsenduste kaardile kõik kitsenduste ruumiantmed (MaaKatS § 12 lg 1). Kitsendust põhjustava objekti omanik on kohustatud 90 päeva jooksul kõik tekkinud kitsendused edastama katastripidajale ja 30 päeva jooksul teatama kitsenduste muutmisest (MaaKatS § 19¹ lg 1 ja 2).

Kõigil kolmel juhul (GUL, ÜGUL, MKL) on loa andmiseks vajalik kinnistu omaniku nõusolek. Kui GUL ja MKL puhul viiakse läbi täielik keskkonnanaloa menetlus (tähtaegadega vastavalt 120 päeva MaaPS § 32 lg 1¹ ja 365 päeva MaaPS § 52 lg 2), siis ÜGUL puhul kestab menetlus 30 päeva (MaaPS § 32 lg 1). Samuti on ÜGUL puhul erisus, kui uuringuruum on valla- või maakonnaülene. Eesti Geoloogiateenistuse poolt tehtavate uurimistööde uuringuruumid on hõlmanud tuhandeid erinevaid katastriüksuseid. Sellisel juhul küsitakse kinnistu omaniku nõusolekut ainult nendelt kinnistute omanikelt, kelle kinnistul tegevused ka läbi viiakse. Valdavas enamuses toimuvad ÜGUL alusel tööd riigimaadel. Teised kõrvalised eraisikute kinnistud võivad olla uurimistöö alaga hõlmatud, ent töid nendel ei tehta. Joonis 11 on kujutatud Lääne- ja Ida-Virumaa ehitusmaavarade üldgeoloogilise uurimistöö uuringuruum sinisega.



Joonis 11. Lääne- ja Ida-Virumaa ehitusmaavarade ÜGUL ala.

Lääne- ja Ida-Virumaa ehitusmaavarade üldgeoloogilise uurimistöo uuringuruumi pindala on 111828,25 ha ning see hõlmab osaliselt seitset omavalitsust Ida-Virumaal ning viit omavalitsust Lääne-Virumaal. Arvestades uuringuala ülisuurt pindala, on tegelikult planeeritud teha uuringupuuraugud ainult 13 kinnistule ning kaeveõõned ainult viiele kinnistule. Uuringualale jääb aga tuhandeid katastriüksuseid ning ÜGUL uuringuruum loetakse kitsenduseks. Seega sajad erinevad eraisikute ja ettevõtete kinnistud on seotud ressursidega seotud kitsendusega, vaatamata asjaolule, et nendel kinnistutel töid ei teostata, nende inimeste kooskõlastust ei küsitud ja neid isegi ei teavitatud personaalselt loa andmisest.

Suurem osa isikutest ja ettevõtetest ei tee vahet ÜGUL ja GUL erinevustel ning ei tea, et ÜGUL alal tehtud uuringuga ei saa tegelikult maavara arvele võtta. Inimeste pahameel või hirm on mõistetav, kui ühel hetkel on nende kinnistule määratud ressursidega seotud kitsendus ilma nende teadmata. Taoliseid ÜGUL-e on EGT-l olnud mitmeid ning neid on pindalaliselt olnud veelgi suuremaid, kui Joonis 11 kujutatud uuringuala. Suured kitsenduste alad tõstavad EGT halduskoormust – segaduses eraisikud teevad päringuid, ent ka näiteks KOV-id küsivad Ehitisregistri menetlustes kooskõlastusi tegevusele, mida tegelikult ÜGUL alaga kattumine ei mõjuta. Taoliseid menetlusi ning päringuid on palju. Harjumaa maavarade teemaplaneeringu ÜGUL loa nr YGUL/519590 kehtivuse palus EGT peatada peale Keskkonnaameti poolt uuringuruumi korrastamise kontrollimist ja vastava akti kinnitamist just nimelt sellel põhjusel. Uuringuaruanne ei olnud selleks ajaks veel koostatud ning ametlikult kinnitatud. ÜGUL alad vajavad kitsenduste alt välja arvamist, kuna tegemist on teadustööga ning selle tulemusena ei saa maavarasid registris arvele võtta. Kinnistu omanikega või neid hallatavate eraisikute/ettevõtetega lepatakse uuringu tegemine kokku enne loa taotluse esitamist. Seega kõik asjaga päriselt seotud isikud ja asutused teavad uuringust juba ette ning nende kooskõlastus on küsitud. Ülejäänud inimestele tekitab ÜGUL kitsendus asjatut segadust.

5. Küsitlused

Käesoleva lõputöö raames viisin 2026. aasta veebruari ja märtsi kuu jooksul läbi küsitluse. Küsitluse eesmärk oli tuvastada murekohti ning puudujääke kehtivas õigusruumis. Küsimused koostas Google Forms platvormil ning edastasin e-kirja teel. Küsitluse viisin läbi maavarade uuringu- ja kaevandamisloa kahe peamise üksteist vastustava osapoole vahel (jättes kõrvale menetlejana Keskkonnaameti). Kokku saatsin kirjad 11 ettevõttele, kes tegelevad maavarade kaevandamisega ning 20 kohaliku omavalitsuse üksusele. Küsitlus sisaldas 12 küsimust ning sellele oli võimalik vastata anonüümselt. Küsitlusele vastas 7 ettevõtet (~64%) ning 9 KOV-i (45%). Seega lõplikuks vastamise protsendiks kujunes ~55%. 16 vastanust soovis vastused esitada anonüümsena 13 (~81%). Seetõttu muutsin kõik lõputöö lisadena esitatud intervjuud anonüümseks ning teen iga küsimuse tulemuste kohta lühikokkuvõtted järgnevates alapeatükkides.

5.1. Küsimused

Küsitluses kasutatud 12 küsimust on originaalkujul kajastatud alljärgnevalt:

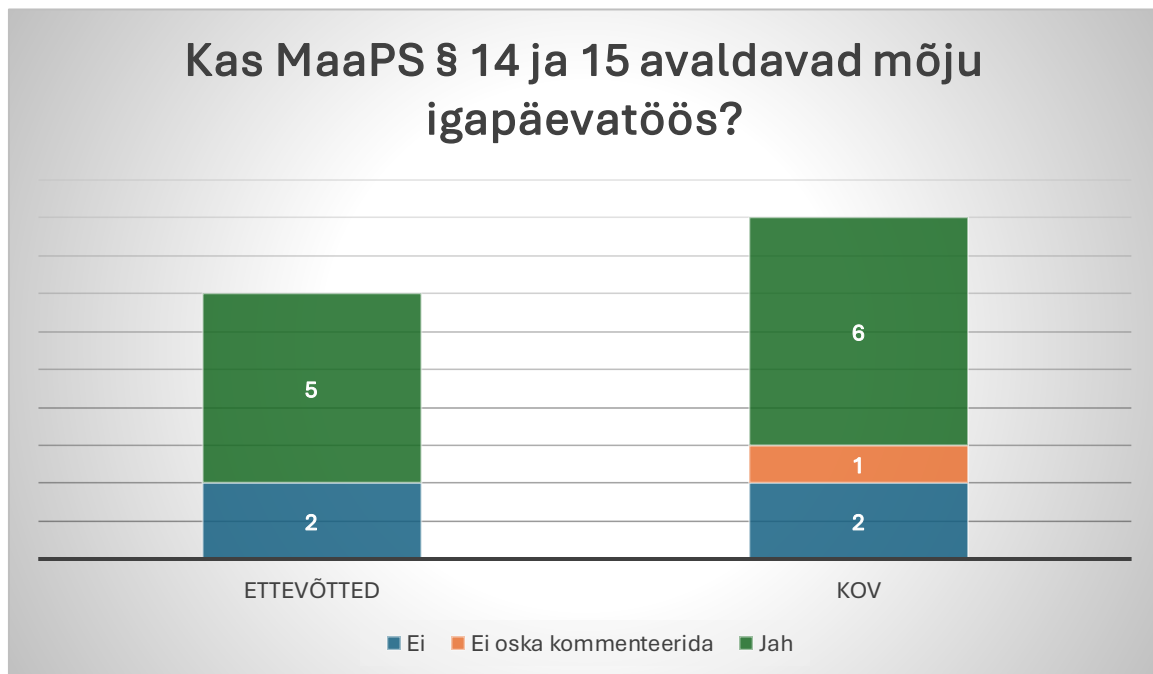
1. Kas maapõue ja maavara kaitsest tulenevad tingimused (MaaPS § 14 ja 15) mõjutavad teie igapäevast tööd? Palun täpsustada.
2. Kas ja millisel hulgal tekitavad maapõue ja maavara kaitse paragrahvid maapõueseaduses teie asutusele liigset halduskoormust ja bürokraatiat?
3. Mis on suurimad murekohad geoloogilise uuringu, maavara arvele võtmise ja kaevandamisloa taotluse esitamisega kehtivas õigusruumis?
4. Maapõueseaduses on erisus maardla alale taastuenergia ehitise ehitamisega (MaaPS § 14 lg 2'). Kas ja millistel tingimustel võiks taolisi erisusi lisaks olla?
5. Kuidas mõjutavad maavaradega seotud õigusruum ning piirangud teie tööd planeerimisprotsesside korral (nt riigi eriplaneeringud, üldplaneeringud)? Kuidas seda muuta?
6. Kuidas mõjutavad maavaradega seotud kitsendused (maardlad, taotlused, load) teie tööd?
7. Kas maavaradega seotud menetluse protsess Ehitisregistris on mõistlikult üles ehitatud või vajaks muutmist?
8. Kas ja millistel juhtudel ei tohiks maavaradega seotud kitsendused kinnistule piiranguid seada?
9. Kas eramaa omanikule tuleks vähendada maavaradega seotud kitsendusi (planeering, ehitamine)?
10. Kui maavaraga seotud kitsenduste tõttu on planeeritav tegevus keelatud, kas võiks lahendusena pakkuda maadevahetust?
11. Maapõueseadus ei võimalda hetkel maavara maha kanda. Kas seadus peaks maavarade mahakandmist võimaldama ja millistel tingimustel?
12. Kuidas võiks muuta kehtivat õigusruumi, et lihtsustada maardla alal planeeritavaid tegevusi eraisikule, riigiasutusele ja arendajale?

5.2. Vastuste kokkuvõtted

Küsitluse kõige esimene küsimus uuris osalejate igapäevast kokkupuudet maavara ja maapõue kaitse paragrahvidega (MaaPS § 14 ja 15). Tulemused on kujutatud Joonis 12. Vastanud ettevõtetest viis ütlesid, et nimetatud paragrahvid mõjutavad igapäevaselt nende tööd. Muuhulgas toodi välja, et kuigi õigusaktidega konkreetselt iga päev kokku ei puututa, siis kaudselt toimub see siiski. Kaudne kokkupuude toimub seoses asjaoluga, et nimetatud paragrahvid panevad paika raamistiku, millel tugineb tegevusteks loa ja kooskõlastuse andmine ning saadud loa alusel ettevõtte toimetavadki.

Samuti juhtis üks ettevõtte tähelepanu § 14 lõikele 3, mille alusel ei tohi mäeeraldisest välja jätta varu, mille hilisem kaevandamine ei ole majanduslikult või tehnoloogiliselt põhjendatud. Antud juhul on selle mäeeraldisest varu võetud arvele vana määruse nr 44 alusel ning uue määruse nr 52 alusel ei ole osa mäeeraldisest varust enam majanduslikult kasutatav. Mäeeraldisest seda välja arvata aga ei saa.

KOV-idest ütles 67 %, et nimetatud paragrahvid mõjutavad igapäevaselt nende tööd. Näitena toodi välja maardlate alal toimuvad ehitusloa taotlused, planeeringud ja arendusprojektid ning üleüldiselt lubade ja eelnõude menetlemisi. Üks KOV-idest ei osanud küsimust kommenteerida ning üks mainis, et eraisikute jaoks on vahest segane, miks EGT kooskõlastust on vaja. Nende kogemuse põhjal kipuvad eraisikud arvama, et tegemist on tegelikult KOV-ile kuuluva kitsendusega. Samuti toodi välja, et pikaajaliste planeeringute koostamine on liiga jäiga õigusruumi tõttu raskendatud, sest maardlate alal lubatakse väga vähe tegevusi, isegi kui tegevuse eesmärk on kogukonna hüvanguks. Kahe sihtrühma kokkuvõttes on paragrahvidest igapäevatoos mõjutatud ~69%. Negatiivse vastuse andjate osakaalu mõjutab kindlasti ka vastava spetsialisti ametikoht ning igapäevaselt tehtava töö iseloom.



Joonis 12. MaaPS § 14 ja 15 poolt igapäevatoos mõjutatute osakaal

Teine küsimus puudutas samuti maapõue kaitse paragrahve (MaaPS § 14 ja 15), ent eesmärgiks oli välja selgitada, kas nimetatud paragrahvid tekitavad ettevõttele või asutusele liigset halduskoormust ja bürokraatiat.

Maavarade kaevandamisega tegelevatest ettevõtetest leidis ~71 %, et eelnimetatud paragrahvid ei tekita nendele liigset bürokraatiat. Ettevõtted, kes jäid vastupidisele seisukohale põhjendasid seda asjaoluga, liigne bürokraatia tekib neile lubade taotlemisel ja nende menetlemisel, aga hiljem enam mitte.

Vastanud KOV-idest kaks ei osanud olukorda kommenteerida. Kaks nõustusid, et bürokraatiat on palju. Erinevate menetluste juures tuleb analüüsida maardlate paiknemist ja neile avalduvat mõju ning küsida täiendavaid arvamusi ja kooskõlastusi. Siiski mööndi asjaolu, et tegemist on tavapärase osaga

menetlusprotsessist, mis iseenesest eraldiseisvalt täiendavat halduskoormust ei tekita, vaid pigem suurendab menetluse algusetappidel läbitöötatud infot.

Kolmanda küsimusega palusin kirjeldada suurimaid murekohtasid geoloogilise uuringu, maavara arvele võtmise ja kaevandamisloa taotluse esitamisega kehtivas õigusruumis. Kuna antud protsessides on ettevõtete ja KOV-ide rollid erinevad (üks on taotleja ja teine kooskõlastaja), siis antud küsimuse vastuste äärmuslikud vastandumised olid mõistetavad ning eeldatavad.

Ettevõtete suurimad murekohad on:

1. Seaduses sätestatud menetlustähtajad, mida asutused tihti pikendavad;
2. KOTKAS süsteemis tuleb taotluse esitamisel liiga palju liigset ja mitte asjakohast infot lisada;
3. Taotlemist raskendab vastuolu planeeringutega, kui seal ei ole märgitud kaevandamiseks sobivaid alasid;
4. Ettevõtetele arusaamatud ja seletamatud keskkonnakaitselised piirangud (eelkõige kaitsealuste liikide asukohtade moodustamine aladele, kus on mets juba raadatud ja kaevandamistööd käivad). Samuti liigsete eksperthinnangute ja analüüside nõudmine lubade menetlemisel, mille puhul on ette teada, et negatiivne mõju on välistatud;
5. KOV-ide liiga „lihtne“ ja väheselt põhjendatud keeldumine loa andmisest;
6. Aja ja ressursimahukas eeltöö tegemine (uuringuloo taotlemine, välitööde tegemine, varu arvele võtmine), kui kaevandamisloa taotlemise menetluses KOV keeldub loa andmisest vaatamata asjaolule, et taotlus on väga põhjalikult koostatud. Eelkõige juhtudel, kus KOV on algelt olnud nõus maavarade uurimise ja arvele võtmisega kaevandamise eesmärgil, ent hiljem otsustab ümber.

KOV-ide suurimad murekohad on:

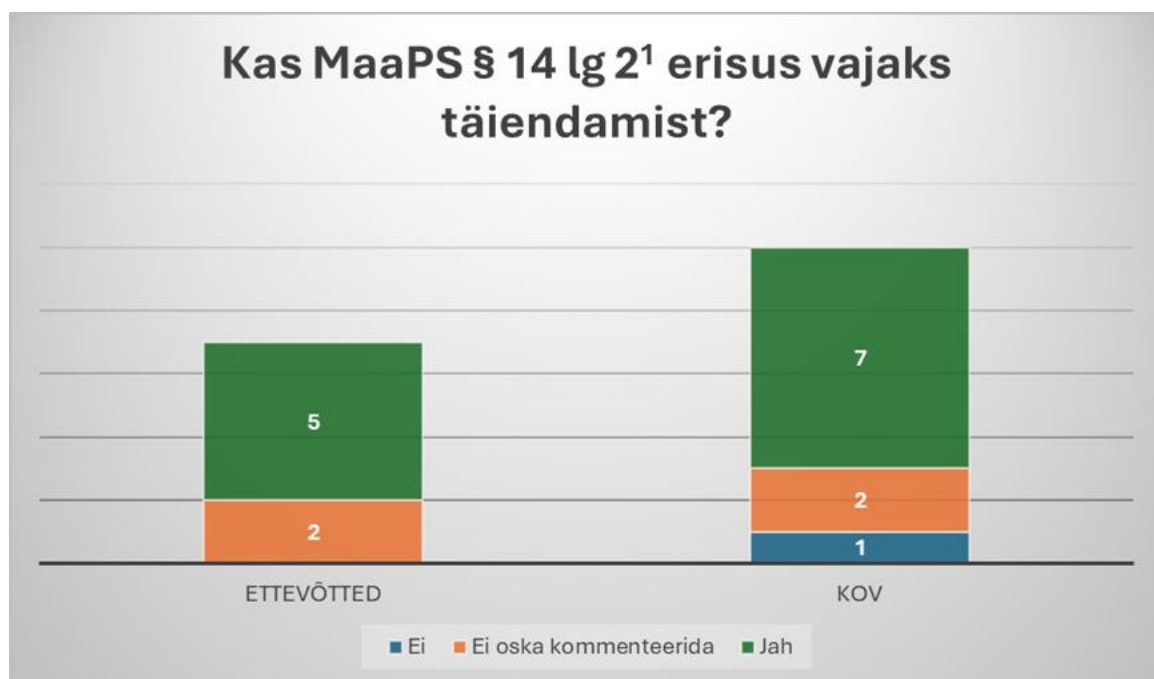
1. KOV-id ei saa sisuliselt uuringuloo andmisele vastu olla, sest geoloogilisel uuringul on riigi jaoks iseseisev väärtus info kogumise näol;
2. Liiga lühike arvamuse esitamise tähtaeg, mis lisaks otsuse tegemisele hõlmab KOV-i jaoks elanikkonna teavitamist, kohalikega suhtlemist ja seisukohtade analüüsi, eelnõu koostamist ning Vallavalitsuse, komisjonide ja Volikogu istungeid;
3. Kogukonna kaasamine ja elanike pahameel. Elanikud pöörduvad enda seisukohtadega KOV-ide poole, ent Keskkonnaamet ei arvesta elanike seisukohti loa menetluses, seega kogu halduskoormus ja suurem enamus vaidlemistest langeb KOV-ide õlule. Aga see pole KeA jaoks loa andmisest keeldumise alus ning KOV-idel on väga raske olla loa andmisele vastu, kui kohalik kogukond seda soovib.

Neljas küsimus puudutas MaaPS § 14 lg 2' erisust maardla alale taastuenergia rajatise ehitamise kohta. Samuti uurisin, kas taoliseid erisusi võiks veel olla ning kui, siis millistel tingimustel.

Ettevõtetest ei osanud kaks olukorda kommenteerida ning täiendavate erisuste vastu ei olnud keegi. Ülejäänud leidsid, et tegemist on olemasoleva näol hea erisusega ning pakkusid omalt poolt välja ka muid lahendusi. Leiti, et erisustena võiks kaaluda piirkonna toimimiseks vajalike taristuobjektide rajamist, kui tähtaeg konkreetselt ära piiritleda ning tegevus ei piira oluliselt maavarade hilisemat kasutuselevõttu, ega hõlma objekti kasutamise aja jooksul suurt kogust maavaradest. Lisaks märgiti, et kui maavara kasutamine on lähitulevikus perspektiivitu, võiks sinna taastuenergia tootmisi rajada. Samuti toodi võrdluseks ka üks nimetamata Gotlandi karjäär, kus kaevandamine ja tuuleenergia

tootmine toimuvad paralleelselt – juba kaevandatud alale pandi tuulikud püsti, kuigi karjäär on täielikult ammendamata ja korrastamata. Võrdlus toodi sisse, kuna Eestis on murekohaks suure pindalaga karjäärid, kus osaline korrastamine ei ole tehniliselt võttes teostatav, või mille korrastamiseni ei jõuta lähimate aastakümnete jooksul, aga muid tegevusi juba väljatud maavaraga alal saaks karjääri toimimise ajal teha.

KOV-ide puhul ei osanud kaks asutus olukorda kommenteerida, millest ühel juhul ei puuduta antud erisus väidetavalt nende valda. Üks KOV märkis, et nende kogemuse põhjal ei toimi see õiguslik erisus, sest peaaegu kõikidest planeeritavatest tegevustest maardlate alal keeldutakse (lugesin selle vastuse keelduvaks arvamuseks). Teised kohaliku omavalitsuse üksused koos oma õigusruumi täienduste pakkumisega nõustusid, et see on hea erisus ning seda võiks veel laiendada. Mitmel juhul jõuti seisukohale, et kui tegevuse vastu on suur avalik huvi või kui tegemist on ajutise hoonestusega ja selle omanik on tingimustega nõus, võiks maardlatega kattuvale alale ehitisi ajutiselt lubada. Samuti toodi välja, et kui KOV on juba eelnevalt kaevandamisloa menetluse vastu ning kindlasti teeb keelduva otsuse, siis võiks kinnistutele rajada loomapidamise ja põllumajandushooneid. Mõlemad tegevused toimuvad juba praegu maardlate alal, aga hoonestada neid ei ole võimalik. Samuti ei ole võimalik maavarade registrist varu maha kanda, et hoonestamist lihtsustada.



Joonis 13. Arvamus MaaPS § 14 lg 2¹ erisuse ning selle täiendamise kohta.

Viies küsimus oli õigusruumi mõjust erinevatele asutustele planeerimisprotsesside korral (nt riigi eriplaneeringud, üldplaneeringud). Samuti soovisin teada, kas õigusruumi muutmiseks on ettepanekuid.

Maavarade kaevandamisega tegelevatest ettevõtetest leidsid kaks, et kehtiv õigusruum nende tööd ei mõjuta. Ülejäänud leidsid, et õigusruum mõjutab neid oluliselt. Suurim murekoht on asjaolu, et planeeringud ei näe ette kaevandamiseks sobivaid alasid. Seega on maavaradega seotud tegevused planeeringuga automaatselt vastuolus. Maavarade uurimine, arvele võtmine ning kaevandamisloa taotluse esitamine toimuvad tihti kiiremini kui näiteks KOV üldplaneeringu vastuvõtmine. Samas isegi kui vallal on kehtiv (üld)planeering olemas, ei arvesta see uute võimalike maavaradega, mida ei ole veel

uuritud ega arvele võetud. See tekitab vastuolu kehtivate planeeringutega ning raskendab geoloogilise uuringuloa taotlemist ja hilisemat võimalikku kaevandamist. Ette heideti ka riigipoolset vähest informeerimist kaevandamislubadest huvitatud osapooltele seoses riigi planeeringutega ning riigi vähest konkreetsust ja sekkumist kaevandamisloa menetlustesse seoses riigi huviga maavarade vastu. Täiendavalt mainiti, et kehtivate planeeringutega vastuolu on ka kohtulahendites (täpsustamata) välja toodud, mis raskendavad loa saamist.

KOV-idest kaks ei osanud küsimust kommenteerida ning üks leidis, et kehtiv õigusruum neid ei planeerimisprotsesside korral negatiivselt ei mõjutata. Teiste vastajate jaoks oli mõju ulatus varieeruv. Peamise murekohana toodi välja planeeringute ja maavara kaitse vastuolusid. Ettepanekutena soovitati välja töötada selgemad juhised, mis ütleks, et millises mahus tuleb maavaradega planeeringute ning arengustrateegiatega koostamisel arvestada. Samuti toodi välja, et vaidluste vähendamiseks peaks praktika olema ühtsem ja rollijaotus riigi ning KOV-ide vahel konkreetsem.

Kuuenda küsimusega uurisin taotluste, lubade ja maardlate poolt tekitatud kitsenduste mõju ettevõtetele ja KOV-idele. Enamus ettevõtjaid leidis, et nad ei ole eriti mõjutatud ning tegemist on pigem formaalsuse ja halduskoormusega. Samas toodi välja, et maardla kitsendus on pigem probleemne ala teistele kasutajatele, kuna muid planeeritavaid tegevusi (nt paralleelselt kaevandamisega taastuenergia tootmine) ei saa teha enne, kui maardla kitsendus on eemaldatud. Kuni korrastatuks tunnistamiseni on ala kitsendusest piiratud isegi juhul, kui kasulik kiht on juba väljatud. Üks kaevandamisloa omaja lõi ka seose mäeeraldise piiride järgimisega (mäeeraldis koos teenindusmaaga moodustavadki kitsenduse piiri). Nimelt on tema jaoks probleemne piiri täpne järgimine, sest lõhketöödega lubjakivi kaevandades ei ole võimalik piiri nii täpselt kujundada kui ekskavaatoriga liiva või kruusa kaevandades. Piiridest väljumine toob kaasa suure rahalise kohustuse ülekaevandamise näol. Mäeeraldise piiridest väljastpoolt võetud varu eest on ressursitasu kordades suurem kui mäeeraldise piires väljatud varul. Seetõttu on ettevõttele majanduslikult otstarbekam jätta lõhketööde puhul igaks juhuks puhvertsoon kuni paar meetrit piirist, et vältida kogemata lõhkamise tulemusena mäeeraldise piiridest väljumist. Nii jääb osa varust väljamata, mis ei ole ressursi kasutamise suhtes kõige säästlikum ja otstarbekam.

KOV-idest pea pooled (4) leidsid, et nemad ei ole mõjutatud või nad ei oska seisukohta võtta. Teised leidsid, et kitsenduse olemuse tõttu tekib neil täiendavat halduskoormust mõjutatud alade kontrollimise ja EGT kooskõlastuste küsimise näol. Eriti on mõjutatud ehitamised ja planeeringud, kus tuleb arvestada võimalike tulevaste kaevandamistegevustega. Samuti täheldati, et maavaradega seotud kitsendused piiravad liigselt valla enda arengu võimalusi. Erasisikutest maaomanikele on piirang tihti üllatav ja segadust tekitav ning võib viia isegi kohtukaasusteni.

Seitsmes küsimus puudutas Ehitisregistri (EHR) menetlusi, selle süsteemi ülesehitust ja EGT kaasamist menetlustes. Vastustest selgus, et ettevõtteid EHR ei puuduta; seega neil ei ole selle kasutamises ka kogemusi. KOV-ide puhul sõltus tulemus sellest, milliseid spetsialiste küsitlusele vastamises kaasati. Mitmel vastajal ei olnud samuti EHR-iga kokkupuudet. Üks leidis, et süsteem on toimiv ja korralik, kaks jäid seisukohale, et selle arendamine on alles algjärgus ja puudulik ning kasutamine on kohati keerukas ja ajamahukas. Arvestades suurt hulka vastajaid, kes ei osanud EHR-i kommenteerida, ilmses, et küsimus on konkreetsemate järelduste tegemiseks liiga spetsiifiline.

Kaheksanda küsimusega soovisin teada, kas ja millistel juhtudel ei peaks maavaradega seotud kitsendused kinnistule piiranguid seadma. Enim toodi välja juhud, kus vastajate arvates on maavarade

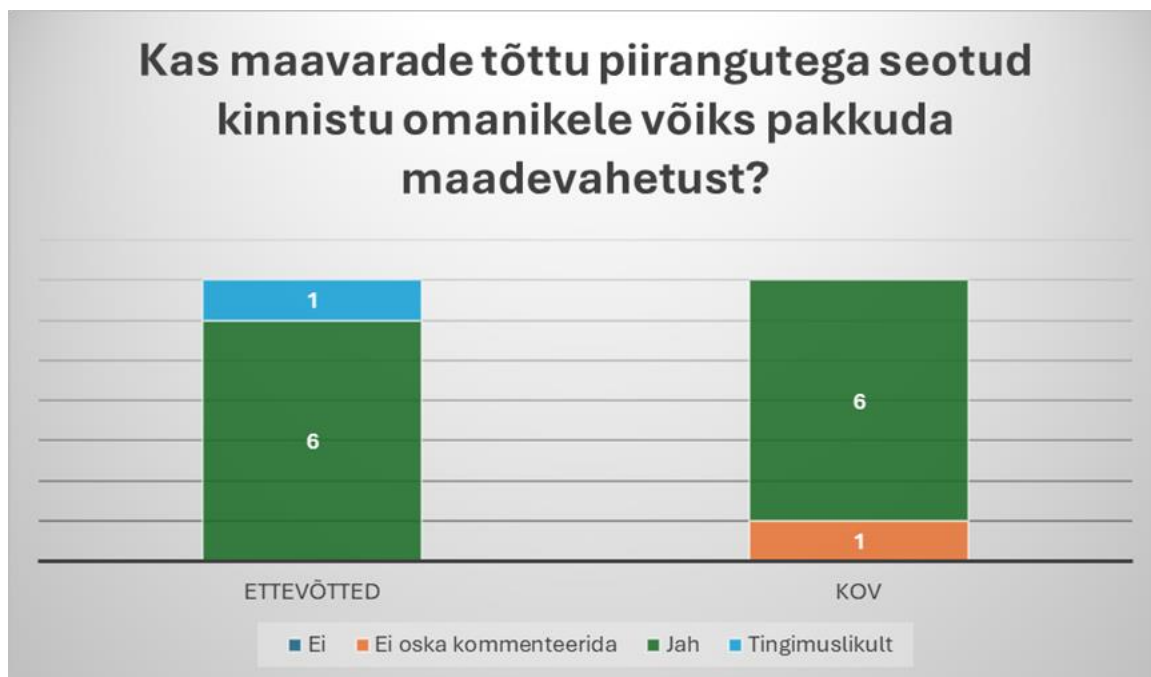
kasutamine perspektiivitu. Perspektiivituks loeti varusid sõltuvalt selle uurituse tasemest ja varu liigist (nt passiivne reservvaru), või kui varustuskindluse tagamiseks pole see vajalik. Samuti mainiti, et kui planeeritav tegevus on ajutine või suure avaliku huviga ning ei halvenda maavara kvaliteeti ega sellele ligipääsetavust tulevikus, võiks piirangud olla leebemad ja maardla olemasolu ei tohiks arendustegevust takistada. Kitsenduste osas juhiti tähelepanu asjaolule, et kui maavarade kaevandamine on teistest kitsendustest lähtuvalt igal juhul välistatud (nt looduskaitsealad), siis võiks olla maardlate alal planeeritavad tegevused vähem piiratud.

Üheksanda küsimusena uurisin, kas eramaa omanikele tuleks teha erand maavaradega seotud kitsenduste eemaldamise näol. Ettevõtjatest üks leidis, et ei tuleks erandit teha ning üks ei omanud arvamust. Ühel juhul pani ettevõtja ennast nii kaevandaja kui eraisiku rolli. Ta tõi oma vastuses välja, et kaevandaja vaatenurgast ei oleks vaja kitsendusi leevendada. Samas maaomanikuna saab ta probleemist aru. Nimelt kui isik on ise enda maale varu arvele võtnud või selle maa omandanud, siis ta oleks pidanud olema ostmisprotsessis kitsendusest teadlik ning sellisel juhul ei tohiks piiranguid leevendada. Samas kui kinnistu näol on tegemist näiteks maareformi käigus tagastatud maaga, või varu on uuritud ja arvele võetud nõukogude ajal (nt fosforiit), siis võiks mingeid erandeid teha. Taas toodi ka välja, et kui maavara kaevandamine on perspektiivitu või tegemist on ajutise iseloomuga ehitisega, võiks piiranguid leevendada.

KOV-idest üks oli kategooriliselt erandite tegemise vastu ja kaks ei osanud arvamust avaldada. Teistel juhtudel toodi välja mitmeid erinevaid vaatenurki. Leiti, et kitsendust haldav asutus peaks maaomanikule hüvitist pakkuma. Oldi ka täielikult nõus kehtiva maapõue kaitse seadusandlusega ning leiti, et kui piirangute leevendamine ei mõjuta hilisemat maardla kasutuselevõttu, siis võiks see objektipõhiselt olla võimalik. Juhiti ka tähelepanu, et riigiasutused võiks rohkem arvestada maaomanike ning kohalike kogukonna soovidega. Sealjuures oli arvamuse andja seisukohal, et seadusest tulenev elamu omaniku kooskõlastuse nõue, mis puudutab distantsi mäeeraldise ja elamu vahel (hetkel 100 m, MaaPS § 50 lg 10) võiks olla suurem. Võrdluseks toodi lõhketöödega kaevandamine. Samuti toodi välja, et kuna eramaade puhul on kaevandamisloa taotlemisel vaja kinnistu omaniku kooskõlastust ja kui omanik on maavarade kaevandamisele vastu, siis võiks sellistes situatsioonides erandeid teha ja kitsendusi vähendada.

Kümnes küsimus oli hüpoteetiline. Seda ei ole hetkel kehtivas õigusruumis määratletud ning seda oleks ilmselt ka raske teha. Pakkusin ideena välja, et kas võiks riik pakkuda maadevahetust kinnistute omanikele, kellel on kinnistul arendustegevust takistav maavaradega seotud kitsendus. Küsimus sai mulle endalegi ootamatult palju positiivset tagasisidet. Ettevõtjatest olid peale ühe kõik nõus. Ainus erand oli tingimuslik nõustumine. Toodi taas välja, et kui omanik on kitsenduse ise tekitanud, või selle kinnistu ostnud, siis ei tohiks talle vahetust pakkuda. Ent kui tegemist on maareformi käigus tagastatud maaga, või varu on uuritud ja arvele võetud nõukogude ajal (nt fosforiit), siis võiks maadevahetus olla võimalik.

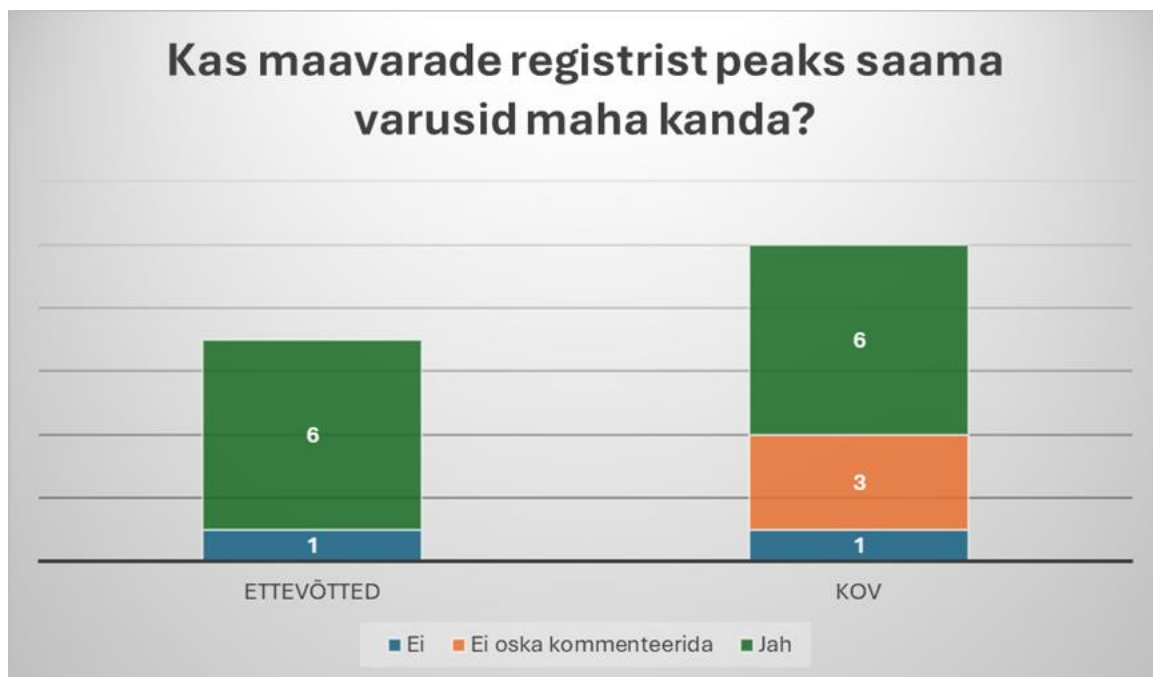
Ka KOV-id olid selle küsimuse osas valdavalt positiivselt meelestatud. Ühel juhul ei omanud arvamust, kõik teised olid poolt. Murekohana toodi välja, et asendusena pakutav kinnistu peaks olema samaväärne. Nende senise kogemuse põhjal on maade vahetuse olukordades pakutud pigem kehvema väärtusega kinnistut.



Joonis 14. Arvamus kitsendustega seotud kinnistute maadevahetuse kohta.

Üheteistkümnes küsimus juhtis tähelepanu asjaolule, et hetkel kehtivas õigusruumis ei ole võimalik maavarade registris arvele võetud maavara maha kanda. Soovisin teada, kas selline võimalus peaks olema ning kui jah, siis millistel tingimustel. Antud küsimus sai samuti suhteliselt positiivset tagasisidet, eriti maavarade kaevandamisega tegelevate ettevõtete poolt. Ühel juhul vastati negatiivselt, viidates, et kaevandamise tehnoloogia ning maavara vajadused on ajas muutuvad. Kõik teised olid ettepaneku poolt. Enim levinud põhjus oli maavara kasutamise perspektiivitus. Juhul kui varu kvaliteet on kehv ning piirkonna varustuskindlus on aastakümneteks tagatud, võiks maavara registrist arvelt maha võtta, et lihtsustada teisi planeeritavaid tegevusi. Samuti juhiti tähelepanu lõhketöödega maavara kaevandamisel mäeeraldise ja varuploki piiri hoidmise raskustele ning muude kitsenduste tõttu (nt looduskaitse), mis välistavad igal juhul maavara kaevandamise võimaluse.

Kohalike omavalitsuste vaatenurgast oli vastamine mitmekesisem. Üks oli ettepanekule vastu ning kolm ei osanud kommenteerida. Ülejäänud nõustusid ettepanekuga täielikult või tingimuslikult. Valdavalt juhiti tähelepanu perspektiivitutele maavaradele, mis ei ole teiste kitsenduste või oma kvaliteedi poolest kaevandatavad ning mille jaoks tegelikult riiklik huvi puudub. Samuti juhiti tähelepanu kohaliku kaitseala moodustamise raskustele, mis on kajastatud ka alapeatükis 4.1 ja Joonis 10. Lisaks märgiti olukordi, kus maavarade kaevandamist ei saa KOV või maaomanik lubada, ent nende olemasolev kitsendus piirab siiski kohaliku omavalitsuse arendusi.



Joonis 15. *Maavarade registrist maha kandmise vajadus.*

Viimase küsimusega palusin vastajatel teha kehtiva õigusruumi seaduse muudatuse ettepanekuid, et lihtsustada maardlate alal tehtavaid tegevusi.

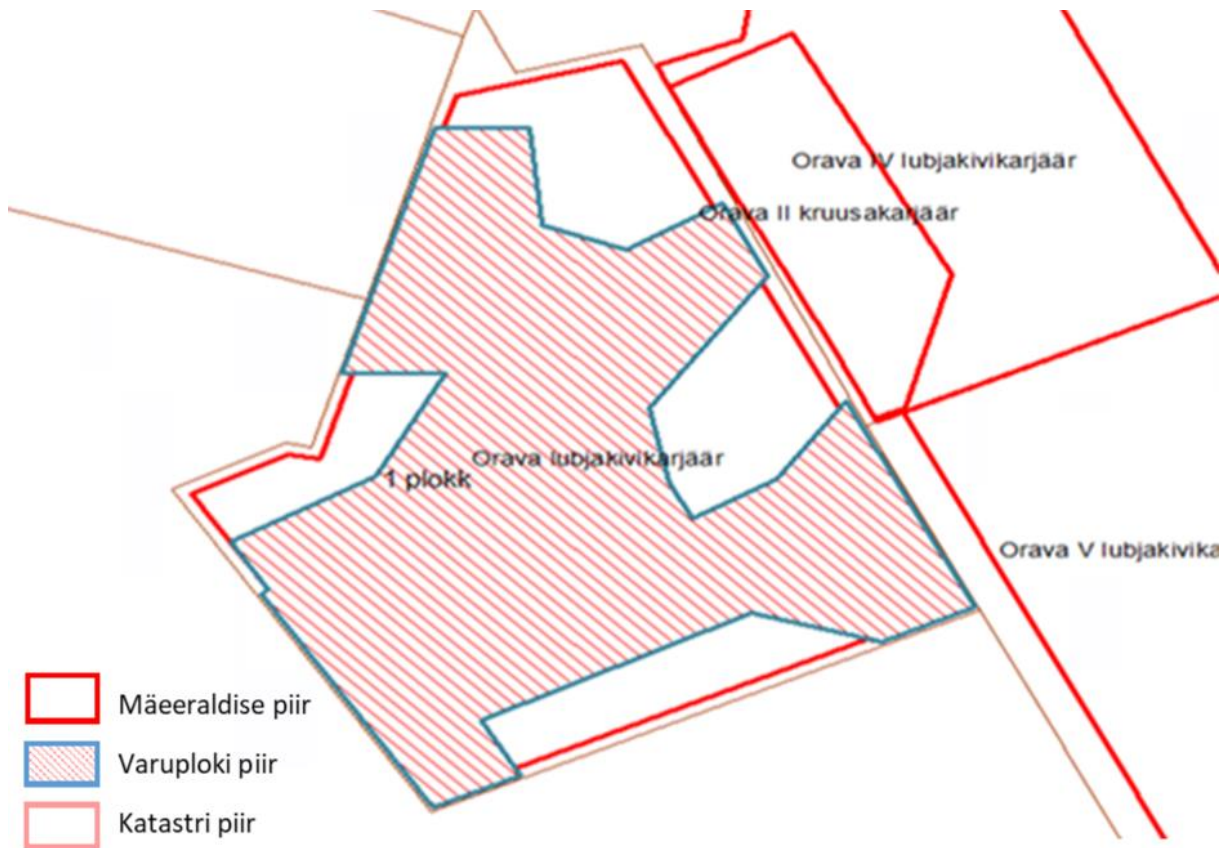
6. Maavarade mahakandmine

Kehtiv õigusruum varude maavarade registrist mahakandmist ei võimalda. Tegemist ei ole mitte seaduse poolest keelatud tegevusega, vaid selliseid paragrahve õigusaktides ei eksisteerigi. Ainsa erandina kajastab maavarade registrist varu eemaldamist määrus 12 (Uuritud ning kaevandatud maa korrastamise täpsustatud nõuded ja kord, kaevandatud maa korrastamise projekti sisu kohta esitatavad nõuded ning maa korrastamise akti sisu ja vorm). Selle § 8 lg 3 ütleb, et mäeeraldise korrastamisprojekti lisana tuleb esitada kaevandamata jäänud ning kaevandamisväärsuse minetanud varu mahakandmise põhjendus. Vastavalt sama määruse § 21 lõikele 10 esitab kaevandamisloa andja (Keskkonnaamet) kaevandamisväärsuse minetanud varu kohta andmed registripidajale peale mäeeraldise korrastamise kohustuse täitmist. Seega maavarade registri vastutaval töötlejal on alus teatud varuplokid registrist maha kanda vastavalt KeA korraldusele, ent selle kriteeriumid ei ole konkreetselt paika pandud, ega maapõuseaduses käsitletud. Antud juhul jääb otsustusõigus täielikult KeA-le seoses mäeeraldise korrastamisprojekti kinnitamisega. Samuti on tegemist ainult kehtiva mäeeraldise piires arvele võetud varuga. Seega alad, kus mäeeraldise ei ole, antud paragrahvi alla ei lähe. Kuna ükski teine määrus ega seadus sellele ei toetu, on tegemist juriidiliselt väga segase olukorraga ning EGT ainus varude mahakandmise võimalus toetub täielikult KeA-le. EGT-l puudub võimalus varusid maha kanda menetlustes, mis ei ole seotud maavara kaevandamisega. Arvestades EGT-le tehtud erinevaid pöördumisi ning ka lõputöö küsitluse raames kogutud infot, olen arvamusel, et selline võimalus peaks siiski olemas olema.

Maavarade registri haldamine toodi 1. jaanuaril 2025 Maa-ametist EGT-sse. 2025. aasta jooksul ei teinud EGT ühtegi otsust, millega oleks maavarade registrist olemasolevaid varuplokke kustutatud. Ainsad registrist varude eemaldamised olid seoses nende ammendumisega ning mäeeraldise korrastatavate tunnustamisega. 2026. aasta esimese viie kuu jooksul on EGT teinud kaks erandlikku otsust varuplokkide täielikuks või osaliseks eemaldamiseks. Mõlemal juhul tehti seda lähtudes täiendavatest geoloogilistest uuringutest. Mitte ükski seadus ega määrus ei täpsusta, et kuidas sellises olukorras toimima peaks. EGT tegi esimesel juhul otsuse lähtuvalt asjaolust, et maavara ei vastanud tegelikule kvaliteedile ja hetkel kehtivale määrusele nr 52 ning seetõttu ei ole põhjust seda registris arvel hoida. Teisel juhul lähtus EGT otsus asjaolust, et kuni 0,6 m kasuliku kihi kaevandamine ei ole majanduslikult otstarbekas ning mittetasuva varu olemasolu takistab antud alal teiste tegevuste planeerimist.

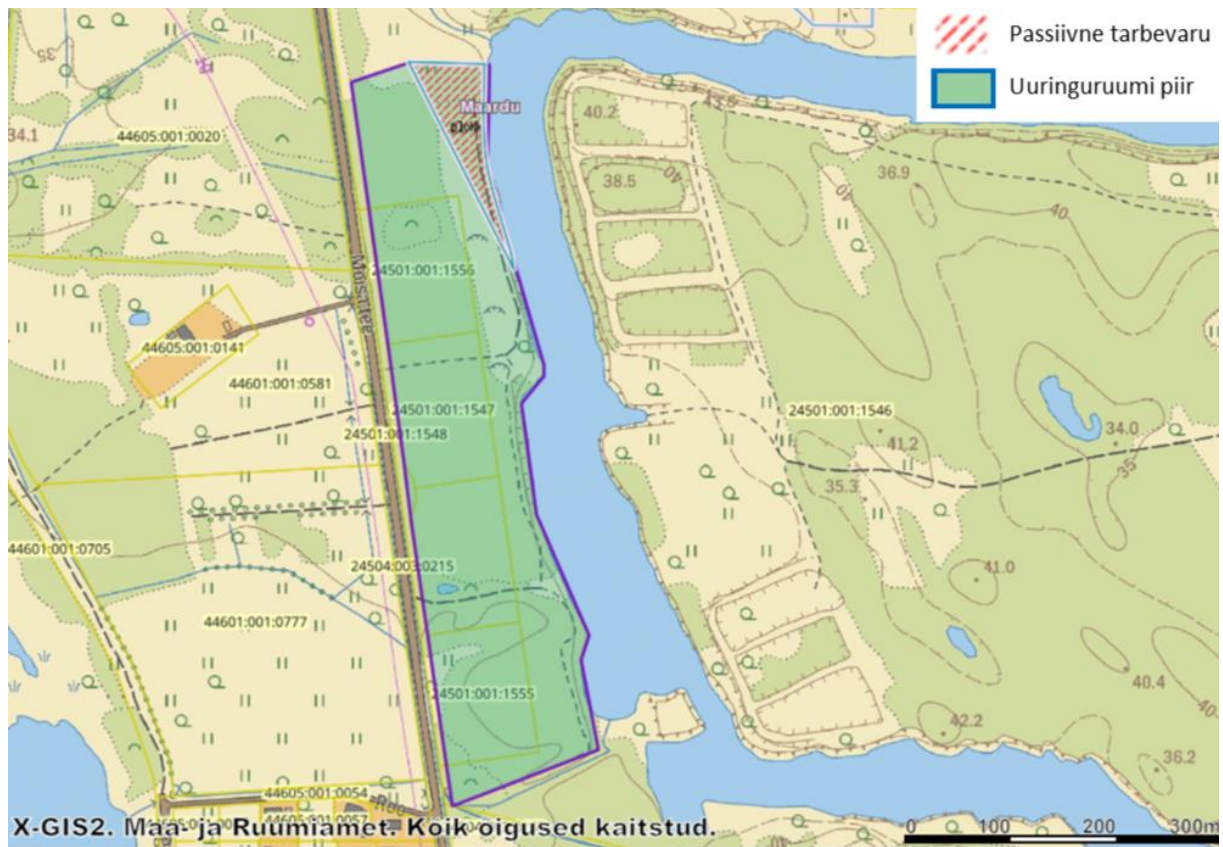
Raplamaal asuva Orava lubjakivikarjääri (keskkonnaluba nr Rapm-034) mäeeraldise piires on kasulikuks kihiks tänasel päeval kehtetu määruse nr 44 alusel ehituslubjakivi. Maavarade säästliku kasutamise eesmärgil võeti aastal 2016 koos lubjakiviga arvele selle lasumis olev kruus (maardla plokk nr 1), mis määruse nr 44 alusel liigitus ehituskruusaks (Kukk ja Jassik, 2015). Seoses määruse nr 44 aegumisega ja nr 52 vastuvõtmisega, hinnati vastavalt uuele määrusele 2019. aastal 1 ploki varu liik ümber täitekruusaks (Kukk, 2019). 2025. aastal toimus täiendav geoloogiline uuring kasuliku kihi piiride ja mahu täpsustamiseks, kuna maavarade kaevandamise käigus selgus, et arvele võetud aluspõhja ploki ülemisest murenenud osast ei olnud võimalik ehituskillustikku toota. Sama uuringu käigus täpsustati üle ka ehituslubjakivi lasumis oleva ja määruse nr 52 alusel ümberhinnatud täitekruusa levik. EGT-le esitatud uuringuaruandest (Tammekänd jt, 2026) selgus, et täitekruusa 1 ploki puhul on tegelikult tegemist väga madala kvaliteediga jämepurdse porsunud karbonaatkivimitega moreeniga, milles esineb ebakorrapäraselt ja ebaühtlase paksusega kruusa vahekihte ning läätsi, mida ei ole võimalik eraldi plokki kontuurida. Sellest lähtuvalt tehti EGT-le ettepanek antud varuplokk maavarade registrist kustutada ning käsitleda seda kehtival mäeeraldisel kui katendit. EGT jõudis järeldusele, et aruandes

esitatud uuringu tulemused on aktsepteeritavad ning määras Orava lubjakivimaardla täitekrüusa aktiivse tarbevaru ploki nr 1 varu koguseks 0 m³. Joonis 16 on kujutatud maavarade registri väljavõtte 15,17 ha suurusest ja tänaseks päevaks maavarade registrist eemaldatud täitekrüusa aktiivse tarbevaru plokk 1 kehtivates mäeeraldise ning katastriüksuste piirides.



Joonis 16. Orava lubjakivimaardla aktiivse täitekrüusa tarbevaru plokk 1.

Harjumaal Jõelähtme vallas asuval Maardu lõunakarjäär nimelisel katastriüksusel (katastritunnus 24501:001:1546) on maavarade registris arvele võetud kehtetu määruse nr 44 alusel ehituslubjakivi passiivse tarbevaru plokk 5. Tegemist on küll passiivse tarbevaruga, mille puhul on seaduslikult maavara kaevandamine keelatud, ent maavara kaitse paragrahvidest lähtuvalt (MaaPS § 14 ja 15) on EGT-l kohustus nimetatud maavara kaitsta. Maavarade registris on antud ploki puhul kasuliku kihi keskmiseks paksuseks määratud 4,4 m. Jõelähtme Vallavalitsus taotles Keskkonnaametilt geoloogilise uuringu luba, et eelnimetatud kinnistu lääneservas asuval alal hinnata Väo kihistu lubjakivi levikut ning pakkuda riigile välja kaevandamiseks sobivaid alasid. Täiendava geoloogilise uuringu tulemusena selgus, et antud alale tehtud kuuest uuringupunktist eksisteeris kasuliku lubjakivikihistu levik ainult uuringuruumi põhjaosa kolmes puuraugus 0,45–0,6 m paksusena. Määruse nr 52 alusel on maavara arvele võtmise miinimumpaksus määratud ainult turbale (§ 39 lg 3), milleks on 0,9 m. Teistele maavaradele pole selliseid piiranguid määratud. Samas geoloogilisest uuringust selgunud tulemuste põhjal ei ole antud maavara kasuliku kihi väljamine põhjendatud ega paksuse poolest majanduslikult tasuv. EGT nõustus geoloogilise uuringu tulemustega ning eemaldas maavarade registrist ehituslubjakivi passiivse tarbevaru 5 ploki lääneservas asunud lahustüki pindalal 0,58 ha. Ressursiga seotud kitsendusest puudutatud ala ning uuringuruumi piiresse jäävad kinnistud on KOV omanduses. Lähistel asub ka eramaid. Geoloogilise uuringu ruum (sinise piiriga) ja maavarade registrist eemaldatud varuploki lahustükk on kujutatud Joonis 17.



Joonis 17. Maardu XIV uuringuruum koos sellega osaliselt kattuva passiivse tarbevaru plokiga

7. Seadusemuudatuste ettepanekud

Hetkel kehtivas õigusruumis ainuke võimalus, kuidas maavarasid saab registrist maha võtta, on läbi mäeeraldise korrastatuse tunnistamise. Sellisel juhul jääb otsuse tegemine Keskkonnaametile ning EGT-l ei ole muid varude mahakandmise võimalusi, kui maavara kvaliteedi mittevastamine kehtivale määrusele nr 52.

7.1. Varude mahakandmine

Arvestades lõputöö koostamise käigus analüüsitud dokumente ning läbiviidud küsitluse vastuseid, teen ettepanekuid erinevate õigusaktide, muuhulgas maapõuseaduse ja sellega kaasnevate määruste muutmiseks. Kuna peamiseks probleemiks on maavarade registrist varu mahakandmise võimaluste puudus, koostasin neli erinevat alternatiivset varianti selle tegevuse seadustamiseks.

- Alternatiiv nr 1 – Maavarade registrist varu mahakandmise õigus saab olema täielikult maavarade registri vastutaval töötlejal Eesti Geoloogiateenistusel, kes vastavalt esitatud taotluse alusel otsustab, kas maavaravaru on perspektiivselt kaevandatav või mitte.

Nimetatud alternatiiv lubaks EGT-l eemaldada maavarade registrist erinevaid varuplokke, mis tegelikult ei ole majanduslikult kaevandatavad või mille puhul on varudele ligipääsetavus juba käesolevaks hetkeks välistatud. Õigusaktide täiendamine annaks EGT-le otsustusõiguse maavarade registrist varude mahakandmiseks. Koos täiendava õigusega kaasneb ka vastutus, sest kõik välja antud korraldused on vaidlustatavad.

- Alternatiiv nr 2 – Lubada maavarade registrist maha kanda ainult eramaadel asuv ehitusmaavara varu, mis on arvele võetud vana määruse nr 44 alusel või enne Eesti Vabariigi taasiseseisvumist.

Teise alternatiivi rakendamise puhul on eramaa omanikel seaduslik võimalus enda kinnistult maavaraga seotud piirangutest vabanemine. Kaevandamisloa taotluse eelduseks on maaomaniku nõusolek. Kui maaomanik ei ole enda kinnistul kaevandamisest huvitatud ja ehitusmaavarad on arvele võetud käesolevaks hetkeks kehtetu määruse alusel, peaks maaomaniku taotluse alusel olema võimalik varu registrist kustutada. Kitsendusest vabanemine loob maaomanikule mitmeid võimalusi (näiteks ehitustegevus) ilma, et seda tuleks EGT-ga kooskõlastada. EGT-le kui maavarade registri ja Geoloogifondi haldajale jäävad uuringutulemused alles. Geoloogilise info säilitamine võimaldab hõlpsalt varu uuesti arvele võtta, kui maaomanik vahetub või tema huvid muutuvad.

- Alternatiiv nr 3 – Määrata ehitusmaavara varu liikidele miinimumpaksus, millest vähema puhul saab täiendava geoloogilise uuringu tulemuste alusel varu registrist maha kanda, kui see on arvele võetud vana määruse alusel.

Maavarade arvele võtmise määrides nr 52 on hetkel määratletud minimaalne kasuliku kihi paksus ainult turbale, milleks on 0,9 m (§ 39 lg 3). Enamus turbamaardlaid on uuritud vana määruse nr 44 alusel, kus miinimumpaksust ei olnud määratletud. Uuele määrusele vastava uuringu tulemuste alusel on varasem maavarade registri pidaja Maa-amet sellest paragrahvist lähtuvalt korrigeerinud

turbamaardlate piire asukohtades, kus kasuliku kihi paksus jääb väiksemaks kui 0,9 m ning alale planeeritakse muid tegevusi (sh muu maavara arvele võtmine). EGT tegi 2026. aastal otsuse maavara registrist eemaldamiseks, kus uue määruse alusel tehtud uuringu tulemusena selgus, et alal leviva lubjakivi kasuliku kihi paksus ulatub ainult 0,6 meetrini. Otsus tehti lähtuvalt ala väiksusest ja mahakantava varu vähesest kogusest. Seda varu ei ole hetkel majanduslikult otstarbekas kaevandada. Lisaks on geoloogilise informatsiooni alusel alal rikkevöönd. Hetkel ei ole õigusaktides lubjakivi kasuliku kihi minimaalset paksust määratud. See tuleks määrata nii lubjakivile kui ka teistele ehitusmaavaradele.

- Alternatiiv nr 4 – Varude mahakandmine sõltuvalt piiride muutusest.

Sarnaselt geoloogide poolt maavara leviku piiride täpsustamisele, täpsustatakse geodeetide poolt ka katastripiire (MaaKatS § 19³). Katastripiiride korrigeerimine võib tekitada olukorra, kus arvele võetud maavara varu plokk ei asu enam täielikult algsel katastriüksusel, millel see arvele võeti. Juhtudel, kus eramaa ja riigimaa asuvad kõrvuti, võib piiride korrigeerimine lõppeda sellega, et riigimaal arvele võetud varuplokk asub nüüd hoopis osaliselt eramaal. Piiri muutus võib ulatuda mõnest sentimeetrist kuni mitmete meetriteni. Sõltuvalt piiri pikkusest, võib seoses selle muutmisega jääda eramaale arvestatav varu kogus (alates tuh m³) ning kinnistule tekib täiendav piirang, mida eramaa omanik tegelikult ise endale põhjendanud ei ole. Isegi kui eramaa omanik peaks lubama enda kinnistule tekkinud varuplokki kaevandada, tuleb selle piirid niikuinii ümber muuta kuna eramaadel ja riigimaadel võib olla sõltuvalt maavara liigist erinev ressursitasu. MaaPS § 11 alusel kuuluvad Kvaternaari setted eramaal eraomandisse, riigimaal on aga nende kaevandamise eest ette nähtud tasu vastavalt keskkonnatasude seadusele (§ 9). Samas peaks olema seaduslik võimalus eramaa omanikul enda kinnistule tekkinud varuplokist loobuda, kui see on sinna tekitatud temast sõltumata. Ühe variandina võiks olla võimalus maaomaniku taotluse alusel maavara registrist eemaldamist. Teise variandina võiks kasutada järgnevas alapeatükis välja pakutud lahendust.

7.2. Uus maavaravaru kategooria – arhiivvaru

Tegemist on maavaravaru uue kategooriaga, mille loomisega seoses tuleb muuta MaaPS § 23. Arhiivvaru (või alternatiivne nimetus) puhul on tegemist varuga, mis on jätkuvalt maavarade registris arvel, ent enda olemuse tõttu ei tekita katastriüksustele piiranguid. EGT-l peab olema seaduslik võimalus hinnata lisaks maavara kaitsmise kohustusele selle kasutatavust ja eemaldada või ümber hinnata maavarade registris varusid juhul, kui nende kaitsmine ei ole põhjendatud. Siia liigituvad varud, mille kaevandamine ei ole majanduslikult otstarbekas, mille uuritus ei vasta kehtivale määrusele, mille kaevandamine on juba eraomandi ning olemasolevate ehitiste tõttu takistatud ja varud, mida eramaa omanik ise ei ole arvele võtnud. Uue kategooria loomisel jääksid kõik hetkel maavarade registris arvel olevad maavarad riigiasutustele, inseneridele ja geoloogidele kättesaadavaks, ent need ei põhjustaks kinnistule piiranguid. Arvele võetud varude andmed on maavarade registris jätkuvalt kättesaadavad kõigile, ent maardlate alal ressursidega seotud kitsendust ei moodustataks. Sellisel juhul saab peale piirangute eemaldamist kinnistule tegevusi planeerida ilma riigiasutuste kooskõlastuseta.

7.3. Muud ettepanekud

- Tunnistada kehtetuks määruse nr 52 § 46 ja 47.

Nimetatud paragrahvid võimaldavad maavarade registris arvele võtta varusid, mille kvaliteeti ei ole hinnatud kehtiva määruse nr 52 alusel. Maavarade kaevandamisloa taotluse puhul ei ole varu arvele võtmise määrus oluline. Kaevandamisloa taotluse saab esitada enne varu ümberhindamist vastavalt kehtivale määrusele. Kehtivate mäeeraldiste alal on aga täiendava geoloogilise uuringu tegemine lubatud ilma uuringuloata. Seega saab olemasoleval mäeeraldisel varu ümberhinnata suhteliselt hõlpsasti ilma liigse bürokraatiata. Sõltuvalt uuringutulemustest võib ümberhindamisel olla aga mõju riikliku varustuskindluse arvutamisel ning kohalikul omavalitsusel ressursitasu laekumises. Antud määruse § 48 võimaldab liiva ja kruusa varu ümberhindamist kameraaltööde käigus ning selline võimalus peab määrusesse jääma. Muudel juhtudel tuleks nõuda täiendavat geoloogilist uuringut vastavalt kehtivale määrusele enne kaevandamisloa taotluse esitamist.

- MaaPS § 66 lg 4

See paragrahv võimaldab maavara kaevandamisloa kehtivust pikendada kahe aasta võrra korrastamistöde läbiviimiseks eeldusel, et maavaravaru on täielikult ammendatud. Vaatamata kaevandamise käigus tervikutesse jäetud varu kogustele, ei ole realselt mitte ühegi mäeeraldise piires kunagi jääkvaru täielikult väljatud. Alati jääb mingisuguse ühiku suuruses jääkvaru kaevandamata ja kaod on arvestatavad ning tegevuse käigus loomulikud. Ometigi on paragrahv nii järgalt sõnastatud, et EGT ei saa kunagi KeA-le vastavat kooskõlastust anda.

- Üldgeoloogilisest uurimistööst tuleneva kitsenduse eemaldamine

Maavaradega seotud uuringud seavad kinnistutele kitsendusi kogu kehtiva uuringuruumi ulatuses. ÜGUL ja GUL tegemine konkreetsel kinnistul eeldab selle omaniku nõusolekut. Nagu selgub alapeatükist 4.2, võivad ÜGUL uuringualad hõlmata väga suuri pindalasi ning mitmeid kinnistuid, millel tegelikult töid ei ole planeeritud. ÜGUL alusel tehtud uuringuga ei ole võimalik maavarade registris varusid arvele võtta. Samas alaga kattumise korral tekib kinnistule kitsendus selle omaniku teadmata, kelle kinnistul tegelikult uuringupunkt ei asu. See põhjustab inimestes ja riigiasutustes segadust ning tekitab EGT-le liigset bürokraatiat olukordades, kus tegelikku piirangut kinnistul ei eksisteeri. ÜGUL uuringualad tuleb välja arvata kitsendusi põhjustavate objektide hulgast, sest selle kitsenduse olemasolule puudub tegelikult põhjendus ja uurimistööst mõjutatud isikutega on tegevus loa taotlemisele eelnevalt, või selle käigus kooskõlastatud.

- MaaPS § 28 lg 2 p 1

Nimetatud paragrahv sätestab, et GUL peal peab olema märgitud uuringu läbiviija ärinimi, registrikood ja aadress või nimi, isikukood ja aadress. Uuringutulemuste ning selle põhjal koostatud aruande saab maavarade registris varu arvele võtmiseks esitada aga ainult vastavat kvalifikatsiooni omav isik. Kehtival loal tööde teostaja ettevõtte asendamist menetletakse, kui uuringuloa muutmist. Taoline menetlus tekitab riigiasutustele liigset bürokraatiat olukorras, kus muudatusel tegelikult tehtavate tööde lõpptulemusele mõju ei ole, sest tingimused on kehtivas õigusruumis juba paika pandud. Eelnevast lähtuvalt vajab ÜGUL ja GUL loa vorm muutmist, eemaldades sellest uuringu teostaja andmed.

- Ehitusseadustik § 3 lg 4

EhS § 3 lg 4 alusel on ajutine ehitis ette nähtud lühema kui viieaastase kasutamisega, mille järgselt tuleb ehitis lammutada. Maavara kaitse põhimõtetest lähtuvalt ei ole selline tegevus mõistlik. Maavara kaevandamisväärsena säilimine ja sellele ligipääs ei ole negatiivselt mõjutatud, kui maardlale lubada rajada ehitisi, mis enda iseloomu poolest on ajutised ja vajadusel lihtsasti eemaldatavad. Näitena saab tuua PVC hooneid ning erinevaid spordirajatisi. Ehitusseadustik limiteerib ajutise ehitise kasutusaega, mis seab sellele tehtud investeeringu kaheldavaks. Maapõue kaitsest lähtuvalt peaks ajutise iseloomuga ehitised aga olema kinnistul lubatud pikema kasutusajaga, soodustades seeläbi äritegevust maardlate alal ilma varule negatiivset mõju avaldamata.

8. Arutelu ja järeldused

Antud lõputöö koostamise käigus andmebaasidest ja dokumendihaldussüsteemidest saadud materjalide analüüsimise tulemusena selgub, et Eesti Vabariigis kehtiv õigusruum vajab täiendamist. Olemasolevad maardlad, mis on arvele võetud hetkel kehtetu määruse nr 44 alusel või nõukogude ajal, tekitavad kinnistutele piiranguid ja raskendavad kinnistu arendamist täiendavate kooskõlastuste saamise vajaduse näol. Eesti Geoloogiateenistusel (EGT) on maapõueseadusest tulenev kohustus kõiki maavarade registris arvele võetud varusid kaitsta (MaaPS § 14 ja 15). Varusid tuleb kaitsta ka juhul, kui maavaravaru kvaliteet vastavalt kehtivale määrusele on teadmata, maavara kaevandamisväärsus on kaheldav, sellele ligipääsetavus on juba raskendatud või potentsiaalne kaevandamine on muude kitsenduste olemasolu tõttu niikuinii välistatud. Planeeritavad tegevused maardla aladel, mille korral on vaja EGT kooskõlastust on järgmised: maakatastri toimingud; erinevad planeeringud nii riigi, kui kohaliku omavalitsuse tasemel ja projekteerimised ning ehitustegevused.

Tiheasustusalade puhul on kehtivas õigusruumis omaette probleemne olukord, mis tekitab bürokraatiat. Näiteks on Jõhvi linn, millest suur osa asub maavarade registris arvele võetud põlevkivi passiivse tarbevaru ja passiivse reservvaru plokidel. Osaliselt on Jõhvi linna alla jäetud ka varasema põlevkivikaevandamise tagajärjena püsivad tervikud. Kuna tegemist on tiheasustusalaga, on maavarade kaevandamine igal juhul välistatud. Isegi kui teoorias väljata põlevkivi, mida ei ole mõne ehitusobjekti tervikuks vaja, ei oleks kaevandamine majanduslikult tasuv ja ükski ettevõtte seda tegema ilmselt ei hakkaks. Varuplokkide olemasolu tõttu tuleb aga igasuguse tegevuse planeerimine EGT-ga kooskõlastada. MaaPS § 15 lg 8 punktid reguleerivad küll tingimusi, millistel juhtudel ei ole riigi kooskõlastust vaja, ent need puudutavad valdavalt olemasoleva olukorra muutmist. Täiesti uued planeeringud ja arendamised nõuavad tegevuse lubamiseks objektipõhist hinnangut. Esineb situatsioone, kus see pole vajalik ja põhjustab vaid bürokraatiat. Kui EGT-l on õigus arvele võetud maavaradele tegevust lubada või seda keelata, peaks EGT-l olema ka õigus maavaradest tulenevaid kitsendusi eemaldada, kui nende olemasolu pole põhjendatud. Seeläbi saaks lihtsustada erinevaid menetlusi ja eemaldada kooskõlastamise vajadus olukordades, kus seda tegelikult ei ole vaja teha.

Murekoht on ka maardlat „lõikava“ tegevuse planeerimine. Joonis 5 on kujutatud olukord, kus maavara on hetkel kehtetu määruse nr 44 alusel arvele võetud. Planeeritud juurdepääsuteede rajamine kinnistutele omab maavaradega pindalaliselt kattumist vähem kui tuhat m³. Tegemist on eraomandis kinnistuga. Maavara kvaliteeti ei ole uuritud piisava täpsusega, et sellele kaevandamisluba taotleda (tegemist on reservvaruga) ja see on arvele võetud vana määruse alusel. Tegemist on küll ehitusliivaga, ent ei ole teada, millisele kvaliteedile maavara vastaks hetkel kehtiva määruse alusel. Maardlate rakenduse alusel on ploki pikkus ca 2,8 km ning laius ca 150 meetrit, mis mäetehniliste tingimuste poolest tähendaks pikki materjali transpordi distantse ja muudaks tegevuse majandusliku otstarbekuse küsitavaks. Kuigi maavara kaevandamise vaatenurgast ei ole tegemist arvestatava mäeeraldisega, on maavara kaitsmine siiski vajalik ja planeeritav tegevus tuleb EGT-ga kooskõlastada vaatamata asjaolule, et antud kinnistu on eraomandis.

Eramaadel maavara kaevandamisloa saamiseks on maaomaniku nõusolekut vaja, kui tegemist on eraõigusliku isiku omandis oleva varuga (MaaPS § 50 lg 8). EGT menetleb seoses katastriüksuste toimingutega ka nende võõrandamise võimalikkust. Esineb situatsioone, kus maardlal asuvad kinnistud on juba erastatud ning maavara kaevandamine oleks muude kitsenduste tõttu oluliselt piiratud ja seetõttu mõttetu. Joonis 6 näidatud olukorras on maavara arvele võetud kehtetu määruse alusel, on muudest kitsendustest lähtuvalt arvel passiivsena ja valdavas enamuses on maardla eraomandis.

Riigiomandis kinnistute katastritoimingute puhul tuleb aga arvestada riigi huvi maavara vastu isegi siis, kui reaalsuses on selle kaevandamisväärsus kaheldav. Katastritoimingud takerduvad bürokraatiasse olukorras, kus tegelikult selleks ei ole vajadust.

Joonis 7 asuva näite puhul on tegemist maardlaga, kus maavarade registris arvele võetud varu kaevandamine on muude piirangute tõttu suures osas välistatud. Kitsenduste tõttu on varu määratud passiivseks. Esineb kaldapiiranguvööndeid, elektrivarustusega seonduvaid piiranguvööndeid ning loodus- ja riigikaitsepiiranguvööndeid. Maavara ei ole mäetehniliselt ega majanduslikult seisukohast lähtuvalt kaevandatav, ent EGT kooskõlastust on katastriüksuste toimingute jaoks vaja. Maavarade kaitse põhimõtted on kehtivas õigusruumis rangelt paika pandud ning EGT-le on antud kohustus neid rakendada. Samas ei ole antud võimalust hinnata olukordi, kus maavarade olemasolust seonduv kitsendus ei ole põhjendatud. Seega ei saa neid piiranguid ka eemaldada.

Katastriüksuste kitsenduste tõttu esineb vastuolulisi arvamusi avaliku sektori ja kinnistute eraomanike vahel. Näiteks Veltsi (Pahnimäe) maardla puhul on tegemist olukorraga, kus maardla alal esineb ajalooliseid muinsus- ja looduskaitseobjekte. Varuplokid asuvad valdavas enamuses eramaadel. Alal on varasemalt eksisteerinud riiklik maastikukaitseala, mille staatus on käesolevaks hetkeks riiklikul tasemel tühistatud, ent see on taastatud KOV tasandil kaitse all oleva objektina. Looduskaitseala taastamine on aga aastaid olnud kohtuvaidluste põhjuseks. Alal asuvad ka kaitsealuste liikide leviala ja riikliku tähtsusega muinsuskaitseala. Sealjuures 30.03.2026 Kultuuriministri käskkirjaga nr 59 laiendati „Kloodi Pahnimägi“ muinsuskaitsealuse objekti piiranguvööndit, mis suurenes maardla alal asuvate erakinnistute arvelt. Kinnistuomanikud vaidlustasid KOV poolt looduskaitseala taastamise aga kohtus. Vaidluste ajal taotlesid maaomanikud Keskkonnaametilt geoloogilise uuringu luba. Saadud loa alusel tehti uuring, mille tulemused esitati maavarade registri vastutavale töötajale kinnitamiseks ja maavara arvele võtmiseks. Kinnistul asuvate muude kitsenduste olemasolu ei takista maavarasid arvele võtmast, ent ei anna ka taotlejale õigustatud ootust maavara kaevandamisloa saamiseks.

Maavarade uurimise vastu on alati riiklik huvi olemas geoloogilise informatsiooni kogumise eesmärgil, seega KOV-idel on geoloogilise uuringuloa andmisest keeldumist raske põhjendada ja tihti teeb Keskkonnaamet maavarade uurimise otsuse sõltumata KOV vastasseisust. Eriti keeruline on keelata eramaal eraomandisse kuuluva maavara uurimist. Oma olemuselt on geoloogiline uuring lühiajaline tegevus, mille teostamise käigus kaitsealustele objektidele negatiivset mõju ei avaldu. Arvestades riiklikku huvi geoloogilise info vastu ja tööde poolt negatiivsete mõjude puudumist, võib uuringuloa saamine olla lihtne vastavalt uuringu mahule, uuritava maavara liigile ja kinnistu omandile. Uuringu tulemuste alusel koostatud aruande esitamise järgselt tehakse vastavalt kehtivale situatsioonile otsus maavara arvele võtmiseks. Arvele võetud maavara varu kategooriad on määratletud maapõueseaduses (MaaPS § 23). Sõltumata arvele võetud varu liigist ja olemasolevatest kitsendustest, on Veltsi (Pahnimäe) maardla alale esitatud kaevandamisloa taotlused. Paralleelselt vaidlevad taotlejad kohtus kohaliku kaitseala olemasolu vajaduse üle. Tegemist on ilmeka näitega olukorrast, kus riigiasutuste ja kinnistute eraomanike huvid lähevad suurel määral vastuollu ja õigusselguse saamiseks tuleb ette võtta kohtus vaidlemine. Isegi kui kohus peaks looduskaitseala olemasolu tühistama, jääb kinnistustele siiski muinsuskaitseala, mis samuti välistab maavarade kaevandamise. Registreeritud maardla tekitab omakorda kinnistule täiendavaid piiranguid. Kui kinnistu omanik peaks enda seisukohti muutma ja soovima planeerida muid tegevusi peale maavarade kaevandamise, mis võivad looduskaitse ja muinsuskaitse poolest olla lubatud, tuleb nüüd arvestada ka maavara kaevandamisväärsena säilimise

ja sellele ligipääsetavusega. Arvele võetud maavara ei saa registrist eemaldada. Kehtiva õigusruumi alusel on kinnistule moodustatud püsiv piirang.

Lisaks arvele võetud maardlatele ja kehtivatele ning taotletavatele mäeeraldistele moodustavad kinnistutel piiranguid ka uuringualad. Nii geoloogilise uuringu kui üldgeoloogilise uurimistöo loa saamise aluseks on kinnistuomaniku nõusolek. Geoloogilise uuringu tulemusel varu arvele võtmiseks on paika pandud tingimused määruses nr 52. Uuringu välitööde käigus tuleb rajada kindla tihedusega uuringuvõrk, teostada ala topograafiline mõõdistamine ja võtta proove laboratoorseteks katsetusteks. Saadud tulemuste põhjal koostatakse aruanne koos graafiliste lisadega ja esitatakse taotlus varu registris arvele võtmiseks. Geoloogilise uuringu puhul on kitsenduse olemasolu mõistetav, sest uuringu tulemusena võib kinnistule tekkida registris arvele võetud varuplokk. Üldgeoloogiliste uurimistööde tulemusena aga varu registris arvele võtta ei saa, sest tegemist on uuringupunkti asukoha ja selle ümbruse geoloogilise kirjelduse koostamiseks tehtava teadustööga.

ÜGUL alad võivad hõlmata sadu tuhandeid hektareid, mitut maakonda, kümneid omavalitsusi ja tuhandeid kinnistuid, kuigi tegelikud uuringud tehakse ainult mõnekümnel kinnistul nende omanike nõusolekul. Kehtiv uurimistöo ala aga põhjustab teistele alal asuvatele kinnistutele ressursidega seotud kitsendusi vaatamata asjaolule, et selliseid piiranguid tegelikult nimetatud kinnistul ei ole. Inimeste pahameel või hirm on mõistetav, kui ühel hetkel on nende kinnistule määratud ressursidega seotud kitsendus ilma nende teadmata või nende kooskõlastust küsimata. Segadust esineb ka kohalike omavalitsuste hulgas, kes peavad põhjendamatu kitsenduse tõttu küsima planeeritavale tegevusele kooskõlastusi. Kooskõlastust on vaja vaatamata asjaolule, et uurimisobjektideks olevate kinnistute nimekiri on KOV-idele koos loaga väljastatud. Uurimistöo ala on kitsendusena oluliselt suurem kui ainult uurimisega hõlmatud kinnistud. Piirangu olemasolu tekitab segadust kõrvaliste isikute jaoks ja suurendab riigiasutuste bürokraatiat ebavajalike kooskõlastuste küsimiste ning päringutele vastamiste tõttu.

Käesoleva uuringu raames viisin läbi küsitluse maavarade kaevandamisega seotud ettevõtete ja kohalike omavalitsuste seas. Kaheteistkümne küsimusega uurisin peamiseid murekohti seoses kehtiva õigusruumiga, kitsenduste ja bürokraatia mõju ning erinevate ettevõtete ja KOV-ide arvamusi õigusruumi parandamiseks. Nagu töös käsitletud näidete puhul, saab ka küsitluse tulemustest järeldada, et kehtiv õigusruum vajab korrigeerimist. Suurim probleem on maavara registrist mahakandmise võimaluse puudumine. Uute maavarade uurimist ja arvelevõtmist on KOV-idel raske takistada, ent nende tulemusena tekkinud piiranguid enam muude tegevuste kavandamise eesmärgil eemaldada ei saa. Seega juba arvele võetud maavarad piiravad arendustegevusi, mis võiks olla paralleelselt tehtavad koos maavarade kaevandamisega, nagu näiteks taastuenergia tootmine. Ainsad erisused maavara registrist eemaldamiseks on kas selle kvaliteedi mittevastavus kehtivale korrale, või mäeeraldise korrastamise käigus kaevandamisväärsuse minetanud materjali mahakandmine. Kehtiva kaevandamisloaga mäeeraldise osaline korrastatuks tunnistamine eeldab kaevandaja poolt keskkonnavalua muutmist, korrastamisprojekti muutmist ja korrastamiskomisjoni kokkukutsumist. Tegemist on liigse ajalise ja rahalise kuluga. Terve mäeeraldis tuleb peale kaevandamistegevust niikuinii korrastatuks tunnistada. Kuni selle ajani on aga ka juba kaevandatud ning korrastatud aladel arvel varuplokk koos selle põhjustatud kitsendusega, mis piirab oluliselt alal planeeritavaid muid tegevusi.

Töö tulemusena koostasid mitmed erinevad õigusruumi muudatusettepanekud, mis puudutavad nii määruseid kui seaduseid. Ettepanekud on välja toodud peatükis 7. Nende koostamisel arvestasin küsitluste vastuseid, lõputöösse valitud näiteid ja ka enda isiklikku tööalast kogemust Eesti

Geoloogiateenistuses. Ettepanekute tegemise põhirõhk langes käesoleva töö käigus selgunud suurimale probleemile, et maavarade registrist ei saa varusid maha kanda. Pakkusin välja neli erinevat alternatiivi, millistel juhtudel seda siiski teha võiks. Kusjuures üks alternatiiv ei välista teist – need võivad olla ka koos rakendatavad. Samuti võivad osad alternatiivid olla paralleelselt rakendatavad täiesti uue ideega, milleks on uus varu liik.

Lisaks varude mahakandmise võimalusele pakkusin välja ka vahepealse variandi. Uus varu kategooria – arhiivvaru. Tegemist on varu liigiga, mille puhul on varu siiski ametlikult veel registris arvel, ent enda olemuse poolest ei põhjusta kinnistule kitsendusi ja ei piira seda liiki varuplokkide alal planeeritavaid tegevusi. Kui praeguse kehtiva õigusruumi alusel on EGT-I kohustus igat sorti varu kaitsta, siis arhiivvaru puhul ei oleks seda vaja. Arhiivvaru on maardlate rakenduses eraldi kihina kuvatav ja kogu geoloogiline info on jätkuvalt maavarade registrist kättesaadav eraisikutele, ettevõtetele, riigiasutustele, geoloogidele ja ka inseneridele. Ühest varu liigist teise käiks ümberhindamine samamoodi nagu praegu – aruande või taotluse alusel. Arhiivvaru alla saaks lisada maardlad ja varuplokkid, mille kaevandamine on juba praegu täielikult välistatud. Samuti saaks sinna lisada maardlad, mille kaevandamise perspektiiv on olematu selle kvaliteedi või mäetehniliste tingimuste tõttu. Seda tüüpi varu olemasolu ei põhjustaks kinnistutele piiranguid ega vajaks täiendavaid kooskõlastusi. Varu liigi otsustamise üle jääb õigus jätkuvalt EGT-le.

Pakkusin välja ka muid erinevaid ettepanekuid peale varude mahakandmise või uue varu kategooria moodustamise. Neid oli kokku viis. Need puudutasid erinevaid õigusakte. Tegin ettepaneku keelata kehtetu määruse nr 44 alusel maavara arvele võtmine, kuigi see on praegu veel lubatud vastavalt määruse nr 52 §-dele 46 ja 47. Andsin soovitusi korrigeerida MaaPS § 66 lg 4 sõnastust nii, et korrastamise eesmärgil saaks maavara kaevandamisluba pikendada kahe aasta võrra isegi juhul, kui registri alusel ei ole maavaravaru täielikult väljatud. Võtsin seisukoha, et ÜGUL alad ei tohiks ressursidega seotud piiranguid kinnistutele seada. Muuhulgas jõudsin järeldusele, et MaaPS § 28 lg 2 p 1 tekitab riigiasutustele ülemäärast bürokraatiat ja seda võiks lihtsustada. Sellest paragrahvist tuleks eemaldada info, mis on kehtivas õigusruumis juba iseenesest mõistetav ning mille olemasolu põhjustab riigiasutustele menetlusi, mis tegelikult tähtsust ei oma. Viimasena juhtisin tähelepanu asjaolule, et ehitusseadustikus määratletud ajutist ehitist puudutav § 3 lg 4 on maapõue kaitse suhtes ajalise piirangu tõttu liiga jäik. Maapõue on võimalik kaitsta ka siis, kui tegevus on ajutise iseloomuga, ent kestab pikemat aega, kui paragrahvis määratud 5 aastat.

9. Kokkuvõte

Käesoleva tööga selgitasin välja puudujääke Eestis kehtivas õigusruumis seoses erinevate tegevustega maardlate aladel. Sinna kuuluvad lisaks maavarade uurimisele, arvele võtmisele ja võimalikule kaevandamisele ka planeeringud, ehitustegevus ning erinevad katastritoimingud. Hindasin ka maardlate poolt tekitatavate piirangute asjakohasust ning sellest tulenevat bürokraatia mahtu ettevõtetele, eraisikutele ja riigiasutustele. Analüüsisin erinevaid andmeid ja haldusakte, mis on andmebaasidest ja dokumendihaldussüsteemidest kättesaadavad. Peamiselt lähtusin Eesti Geoloogiateenistusele esitatud taotlustest ja keskkonnaotsuste infosüsteemist KOTKAS. Andmed pärinevad ka teistest erinevate asutuste dokumendihaldussüsteemidest. Leitud murekohti ning mitmeid näiteid kasutasin käesoleva töö peatükkides probleemi olemuse kirjeldamiseks. Samuti viisin läbi küsitluse maavarade kaevandamisega tegelevate ettevõtete ja kohalike omavalitsuse hulgas. Lõpetuseks pakkusin omalt poolt välja seadusemuudatuse ettepanekuid, mis võiks kehtivat õigusruumi hõlbustada.

Analüüsitud dokumentidest ja nende alusel lõputöös kajastatud näidetest selgub, et Eesti Vabariigis esineb mitmeid maardlaid, mis oma olemasolu tõttu seavad erinevatele kinnistutele ja asulatele piiranguid vaatamata asjaolule, et seal arvele võetud maavarad ei ole niikuinii mäetehniliselt võttes kaevandatavad, ega nende kaevandamine ei saa olla ka majanduslikult tasuv. Peamiseks murekohaks on tiheasustusalad; peale maavarade muude kitsendustega täielikult piiratud kinnistud; umbmäärase ruumikuju, uurituse täpsuse ja asukohaga maardlad, mis võeti arvele kehtetu määruse nr 44 alusel või üldse okupatsiooniajal. Samuti on problemaatilised eramaad, kus planeeritav tegevus läheb vastuollu riigi huvidega ja osaliselt kehtiv õigusruum, mis ei võimalda maavarade registrist varusid maha kanda. Maardlatega seotud kitsenduse olemasolu mõnel kinnistul tekitab täiendavat bürokraatiat olukorras, kus tegelikult on maavarale ligipääs ning selle kaevandamisvõimalused igal juhul välistatud. Katastritoimingute tegijad, planeeringute ja projektide koostajad, tegevuslubade taotlejad ning eraisikud on sunnitud küsima tegevusele kooskõlastust olukordades, kus see tegelikult vajalik ei ole.

Lõputöö raames läbi viidud küsitluse vastustest selgub, et murekohti, või täiendavaid ettepanekuid õigusruumi muutmiseks on mitmeid. Suurimaks probleemiks on lõputöös läbivalt käsitletud asjaolu, et maavarade registrist ei saa varusid maha kanda. Küsitlus viidi läbi maavarade uuringu- ja kaevandamisloa kahe peamise üksteist vastustava osapoolte vahel (jättes teadlikult kõrvale menetlejana Keskkonnaameti). Leiti, et taastuenergia tootmine (või ka muud tegevused) peaks maardlate alal olema paralleelselt tehtavad koos käimasoleva maavarade kaevandamistegevusega, kui tegevused üleüldiselt kumulatiivselt, või üksteisele negatiivset mõju ei avalda ning maavarade väljamine ei ole takistatud. Samuti toodi välja, et maardla alal lubatud ajutist tegevust piirab ehitusseadustik, kus on ajutise ehitise tähtjaks määratud maksimaalselt viis aastat, mille järgselt tuleb ehitis lammutada.

Töö tulemusena koostasid mitmed erinevad õigusruumi muudatusettepanekud, mis puudutavad nii määruseid kui seaduseid. Pakkusin välja erinevaid lahendusi töö käigus selgunud suurimale kehtiva õigusruumi puudusele – maavarade registrist varu maha kandmisele. Minu poolt välja pakutud nelja alternatiivi osaline või täielik rakendamine muudaks kehtivat õigusruumi efektiivsemaks ja parandaks kitsendustest tulenevat olukorda eramaa omanikele. Ühtlasi lihtsustaks see erinevate tegevuste planeerimist maardlate aladel ka riigiasutustele. Täiesti uue õigusruumi lisana andsin soovitusel luua uus maavaravaru kategooria. Arhiivvaru olemasolu võimaldaks geoloogilise info kättesaadavust kõigile huvitatud osapooltele. Samas ei tekitaks selline võimalus enda olemuselt kinnistutele ressursidega seotud kitsendust. Arhiivvaru kategooriasse saaks EGT nõusolekul lisada varuplokke ja maardlaid, mille

kaevandamisväärsus ei ole käesoleval hetkel enam niikuinii säilinud. Samuti saaks sinna lisada varusid, mille kaevandamise potentsiaal on arvestades muid piiranguid, või varu uuritust ja arvele võetud kogust välistatud. Muud laadi ettepanekutega soovitasin korrigeerida erinevaid kehtivaid määruseid ja seaduseid. Sealhulgas näiteks maavarade arvele võtmist kehtetu määruse nr 44 alusel; maavara kaevandamisloa kehtivuse pikendamist korrastamise eesmärgil; ÜGUL aladega seotud kitsenduste eemaldamist; GUL ja ÜGUL vormi ning muutmistaotluste hõlbustamist; ajutise iseloomuga ehitiste puhul ehitusseadustiku erandi loomist (või seaduse muutmist), kui ehitis ei halvenda enda iseloomu poolest maavaravaru kaevandamisväärsena säilimist, ega sellele ligipääsetavust.

Arvestades töö käigus tuvastatud murekohti ja erinevaid väljapakutud lahendusi olen seisukohal, et töö eesmärgid said täidetud. Koostatud ettepanekud aitaksid muuta kehtivat õigusruumi oluliselt efektiivsemaks ning vähendada kitsendustest tulenevat bürokraatiat eraisikutele ja riigiasutustele.

Tänuavaldused

Soovin südamest tänada enda lõputöö juhendajaid Martin Nurmet ja Heidi Elisabet Soosalut minule pühendatud aja ja toe eest. Ilma teie innustamiseta ning abivalmiduseta ei oleks ma selle koostamisega hakkama saanud. Järjepidevad uuenduslikud ideed ja erinevad vaatenurgad inspireerisid mindki paremuse poole liikumisel.

Samuti soovin tänada kõiki eraettevõtjaid ja kohalikke omavalitsusi, kes võtsid vaevaks minu läbiviidud küsitlusele vastata, aidates mul välja pakkuda ideid kehtiva õigusruumi parandamiseks. Minu lugupidamine Rapla, Kadrina, Saku, Vinni, Haljala, Saue, Saarde, Põhja-Pärnumaa ja Rõuge Vallavalitsustele. Ettevõtjatest teen sügava kummarduse Nordkalk AS, AS TREV-2 Grupp, KIVIÕLI KEEMIATÖÖSTUSE OSAÜHING, aktsiaselts KIIRKANDUR, OÜ MERKO KAEVANDUSED ja OÜ INF Maavarad ees.

Kirjanduse loetelu

- Ehitusseadustik. (11.02.2015). *Riigi Teataja*. Kasutatud 09.02.2026,
<https://www.riigiteataja.ee/akt/118032026007?leiaKehtiv>
- Eesti Geoloogiateenistus (2025). *Eesti Vabariigi 2024. aasta maavaravarude koondbilansid seisuga 31.12.2024.a.*
<https://www.egt.ee/maapouealane-teave/geoloogilised-andmed/maavarade-register#maavarade-koondbilansid>
- Kaevandamisega rikutud ja mahajäetud turbaalade ning kaevandamiseks sobivate turbaalade nimekiri. (01.01.2017). Maapõuaseaduse määrus nr 87. *Riigi Teataja*. Kasutatud 12.03.2026
<https://www.riigiteataja.ee/akt/106022026002?leiaKehtiv>
- Keskkonnaamet. (2026). *Keskkonnaotsuste infosüsteem KOTKAS*.
<https://kotkas.envir.ee/>
- Kliimaministeerium. (2015). *Rakvere Vallimägi ja Pahnimägi arvatakse looduskaitse alt välja*.
<https://kliimaministeerium.ee/uudised/valitsus-arutab-rakvere-vallimae-ja-pahnimae-looduskaitse-alt-valjaarvamist>
- Kukk, M. (2019). *Aruanne Orava kruusamaardla Orava lubjakivikarjääris tehtud geoloogiliste tööde kohta (varu seisuga 30.09.2019)*. Mäebüroo Nord OÜ.
<https://fond.egt.ee/fond/egf/9306>
- Kukk, M., Jassik, E. (2015). *Aruanne Orava kruusamaardla Orava II uuringuruumi geoloogilise uuringu kohta (varud seisuga 28.08.2014. a)*. Mäebüroo Nord OÜ.
<https://fond.egt.ee/fond/egf/8680>
- Looduskaitseadus. (21.04.2004). *Riigi Teataja*. Kasutatud 10.02.2026,
<https://www.riigiteataja.ee/akt/128012026005?leiaKehtiv>
- Maakatastriseadus. (12.10.1994). *Riigi Teataja*. Kasutatud 01.02.2026,
<https://www.riigiteataja.ee/akt/112072025019?leiaKehtiv>
- Maa- ja Ruumiamet. (2025). *X-GIS 2 Maardlad*. Kasutatud 10.05.2026,
<https://xgis.maaamet.ee/xgis2/page/app/maardlad>
- Maapõuaseadus. (27.10.2016). *Riigi Teataja*. Kasutatud 10.05.2026,
<https://www.riigiteataja.ee/akt/108072025059?leiaKehtiv>
- Maareformi käigus kasutusvaldusesse antud maa omandamise seadus. (28.03.2009). *Riigi Teataja*. Kasutatud 09.02.2026,
<https://www.riigiteataja.ee/akt/104122024021?leiaKehtiv>
- Maareformi seadus. (01.11.1991). *Riigi Teataja*. Kasutatud 15.01.2026,
<https://www.riigiteataja.ee/akt/104122024020?leiaKehtiv>

- Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium (2026). *Riigi eriplaneeringud*.
<https://www.mkm.ee/planeeringud-ja-maapoliitika/planeeringud/riigi-eriplaneeringud>
- Nõusolek geoloogilise uuringu loa andmiseks Põrgumäe XII uuringuruumis. (14.02.2025). Vabariigi Valitsuse korraldus nr 44. *Riigi Teataja*.
<https://www.riigiteataja.ee/akt/315022025003>
- Planeerimisseadus. (28.01.2015). *Riigi Teataja*. Kasutatud 09.02.2026,
<https://www.riigiteataja.ee/akt/108072025037?leiaKehtiv>
- Planeeringute koostamisel koostöö tegemise kord ja planeeringute kooskõlastamise alused. (17.12.2015). Planeerimisseaduse määrus nr 133. *Riigi Teataja*. Kasutatud 25.02.2026,
<https://www.riigiteataja.ee/akt/122122015012?leiaKehtiv>
- Pahnimäe maastikukaitseala moodustamine ja kaitse-eeskiri. (30.08.2017). Rakvere Vallavolikogu määrus nr 8. *Riigi Teataja*.
<https://www.riigiteataja.ee/akt/405092017004>
- Riigi Planeeringud (2026). *Üleriigiline planeering 2050*.
<https://www.riigiplaneering.ee/yrp>
- Riigimaa kasutusvaldusesse andmise ja riigimaale kasutusvalduse seadmise kord. (11.02.2005). Maareformi seaduse määrus nr 24. *Riigi Teataja*. Kasutatud 15.02.2026.
<https://www.riigiteataja.ee/akt/847187?leiaKehtiv>
- Tammekänd, M., Koll, P., Paat, K. (2026). *Orava lubjakivimaardla Orava lubjakivikarjääri mäeeraldise jääkvaru ümberhindamise seletuskiri (varu seisuga 01.10.2025)*. OÜ Inseneribüroo STEIGER.
<https://fond.egt.ee/fond/egf/47421>
- Uuritud ning kaevandatud maa korrastamise täpsustatud nõuded ja kord, kaevandatud maa korrastamise projekti sisu kohta esitatavad nõuded ning maa korrastamise akti sisu ja vorm (07.04.2017). Maapõueseaduse määrus nr 12. *Riigi Teataja*. Kasutatud 13.03.2026.
<https://www.riigiteataja.ee/akt/106032020009?leiaKehtiv>
- Vabariigi Valitsus (2026). *Üleriigilised planeeringud*. <https://valitsus.ee/strateegia-eesti-2035-arengukavad-ja-planeering/uleriigilised-planeeringud>
- Väizene, V. (2015). *Põlevkivi altkaevandatud alade planšettide digitaliseerimine ja stabiilsushinnangu andmine*. (KIK14033). TTÜ Mäeinstituut.
https://geoportaal.maaamet.ee/docs/geoloogia/PK_altkaev_alade_selgitus.pdf
- Üldgeoloogilise uurimistöö ja maavara geoloogilise uuringu tegemise kord. (26.05.2005). Kehtetu maapõueseaduse määrus nr 44. *Riigi Teataja*. Kasutatud 15.03.2026,
<https://www.riigiteataja.ee/akt/905848>
- Üldgeoloogilise uurimistöö loa ja geoloogilise uuringu loa taotluse esitamise kord, täpsustatud nõuded taotluse kohta, loa andmise kord ning taotluse ja loa andmekoosseis. (09.01.2020). Maapõueseaduse määrus nr 1. *Riigi Teataja*. Kasutatud 05.05.2026,

<https://www.riigiteataja.ee/akt/114012020001>

Üldgeoloogilise uurimistöo ning maavara geoloogilise uuringu kord ja nõuded ning nõuded fosforiidi, metallitoorme, põlevkivi, aluskorra ehituskivi, järvelubja, järvemuda, meremuda, kruusa, liiva, lubjakivi, dolokivi, savi ja turba omaduste kohta maavarana arvelevõtmiseks. (17.12.2018). Maapõueseaduse määrus nr 55. *Riigi Teataja*. Kasutatud 05.05.2026,

<https://www.riigiteataja.ee/akt/129122024056?leiaKehtiv>

Lisad

Alljärgnevalt on lõputöö lisadena esitatud läbiviidud küsitluse tulemused. Arvestades vastajate suurt huvi anonüümsuse vastu, on kõik lisad esitatud anonüümsena. Vastustes, kus on kajastatud mõnda asukohta või nime, on see asendatud tähega „X“. Lisas 10 on koondatud kahe erineva isiku vastused üheks, kuna ühest ettevõttest vastasid kaks töötajat.

Lisa 1. KOV number 1 vastused

1. Kas maapõue ja maavara kaitsest tulenevad tingimused (MaaPS § 14 ja 15) mõjutavad teie igapäevast tööd? Palun täpsustada.

Mõjutamine on vale öelda. See on igapäeva töö osa. Aeg-ajalt tuleb ette ehitusloataotlusi, mis näevad ette maardla peale millegi ehitamise. See pole enam kuigi harv juhus.

2. Kas ja millisel hulgal tekitavad maapõue ja maavara kaitse paragrahvid maapõueseaduses teie asutusele liigset halduskoormust ja bürokraatiat?

Ei ütleks, et liigset bürokraatiat (on hullemaid valdkondi). Täna on maavarade kaevandamisega seonduvad küsimused riiklikul tasandil ikka lahendamata (teemaplaneering vastu võtmata), seega on iga nõustumise ja kooskõlastuse küsimine vajalik.

3. Mis on suurimad murekohad geoloogilise uuringu, maavara arvele võtmise ja kaevandamisloa taotluse esitamisega kehtivas õigusruumis?

Geoloogilise uuringu puhul on üsna mõttetu küsida kohaliku omavalitsuse arvamust, kui uuringutel on iseseisev väärtus ja KOV ei saa öelda uuringule "Ei".

Maavara arvele võtmisega kohalikul omavalitsusel murekohti ei ole, aga kaevandamisloa taotluse esitamisega on suurimaks probleemiks aeg, mis KOV-le antaks arvamuse avaldamiseks, see on liiga lühike (enamuse KOV-des annab arvamust Volikogu, mille töötükkel on ainult korra kuus), kui see vähene aeg, mis on antud arvamuse avaldamiseks, selle aja sisse peab jääma ka KOV-l kohalike elanike kaasamine, avalikustamine, arvamuste kokku kogumine, analüüs, eelnõu koostamine, Vallavalitsuse, komisjonide ja Volikogu istungid. Arvamuse andmise tähtaega pikendada seadus ei võimalda.

Lisaks puudub regulatsioon kaevandamisloa taotluse raames siduda KOV arvamust väljaspoole mäeeraldist asjasse putuuvate tingimustega - nt teede korrashoid, ehtius, müravallid, metsa istutus jne. KeA ei määra tingimusi väljaspoole, seega ei arvestata neid tihti, kui arendaja ei tee KOV-ga varasemalt koostööd. (Siinkohal olen valmsi asju pikemalt seletama, kui on tarvis.)

4. Maapõueseaduses on erisus maardla alale taastuenergia ehitise ehitamisega (MaaPS § 14 lg 2'). Kas ja millistel tingimustel võiks taolisi erisusi lisaks olla?

Ei oska öelda, ehk loomapidamise ja põllumajandushoonete/-rajatistega seonduvalt, et soosida alade, kus uuringud on tehtud, kuid nt KOV ei näe kaevandamiseks võimalust, kasutuselevõttu muul moel kui kaevandustegevus - seeläbi edendada põllumajandust jm. Maavara registrist ju naljalt ei kustutada.

5. Kuidas mõjutavad maavaradega seotud õigusruum ning piirangud teie tööd planeerimisprotsesside korral (nt riigi eriplaneeringud, üldplaneeringud)? Kuidas seda muuta?

Kõikidesse planeerimismenetlustesse on valdkondlikud spetsialistid üldjuhul kaasatud. Kas just kõigi soovidega vajalikul määral arvestatakse.... raske öelda.

6. Kuidas mõjutavad maavaradega seotud kitsendused (maardlad, taotlused, load) teie tööd?

Keskkonnaspetsialisti tööd mõjutab nii palju, et kõik see on mu töölaual hetkel, kui KeA saadab mõne keskkonnaloa taotluse maardla alale.

7. Kas maavaradega seotud menetluse protsess Ehisregistris on mõistlikult üles ehitatud või vajaks muutmist?

Planeeringuspetsialistide sõnul on asi nii algusjärgus ja puudulik, et seda kasutada ei ole võimalik. Saue vald seda ei kasuta. Lisab sinna ainult kehtestatud planeeringud.

8. Kas ja millistel juhtudel ei tohiks maavaradega seotud kitsendused kinnistule piiranguid seada?

Kui maavarade kaitse eesmärki saab saavutada leebemate meetmetega (nt detailsem planeerimine või ajutine piirang), ei tohiks kinnistule kehtestada ranget või pikaajalist keeldu. - Näiteks sama kvaliteedinäitajatega maavara on võimalik kaevandada kuskil mujal väiksemate keskkonna ja elukeskkonna häiringuega.

Lisaks, kui ala on märgitud üksnes perspektiivse maavarana või üldplaneeringus reservaalana, kuid puudub konkreetne arendusotsus, ei tohiks see automaatselt kaasa tuua ehitus- või kasutuskeeldu. Planeering võib anda suunise, kuid mitte alati otsest omandiõiguse piirangut.

Näiteks kui kinnistu asub looduskaitse all või muu erirežiimi piirkonnas, kus kaevandamine on niikuinii välistatud. Sellisel juhul ei ole maavarast tulenev täiendav kitsendus samuti vajalik.

9. Kas eramaa omanikule tuleks vähendada maavaradega seotud kitsendusi (planeering, ehitamine)?

Ei.

10. Kui maavaraga seotud kitsenduste tõttu on planeeritav tegevus keelatud, kas võiks lahendusena pakkuda maadevahetust?

Jah.

11. Maapõueseadus ei võimalda hetkel maavara maha kanda. Kas seadus peaks maavarade mahakandmist võimaldama ja millistel tingimustel?

Jah. Näiteks X maardlale ei ole täna nõus KIK väljastama toetust, et rajada alale rekreatiivse eesmärgiga matkarada, sest seal on maardla arvele võetud ja keskkonnaloa menetlus pooleli, kuigi alale ei ole KOV mitte kunagi nõus keskkonnaloa väljastamisega, lisaks ei ole riik arvestanud seda Maavarade teemaplaneeringus. Erinevad eksperdid on keskkonnaloa menetluse raames öelnud, et ei näe alal maavara kaevandamise võimalust mitte kunagi, kuid maad muul moel kasutada ei ole võimalik.

EHK: Kui on eksperdid (mitu!) öelnud, et maavara kaevandamine ei ole alal võimalik, mingil põhjusel X. Geoloogiline mälu jääb riigile alles, kuid ala on võimalik võtta muul moel kasutusse.

12. Kuidas võiks muuta kehtivat õigusruumi, et lihtsustada maardla alal planeeritavaid tegevusi eraisikule, riigiasutusele ja arendajale?

X vallal ei ole ühtegi detailplaneeringut olnud maardla aladel. Kahele maardlaalale on vald lubanud ehitada ajutise lahendusena päikesepargi, kui kahjuks on ehitusseadustikus ette antud aeg, et ajutine ehitis on 5a, pärast seda tuleb ehitis lammutada või seadustada, kuid seadustada neid ehitisi ei ole ju võimalik kitsendustest lähtuvalt, seega on ka taastuenergia ehitiste rajamine maardla alale otstarbetud. Kaks seadust ei astu sama jalga.

Lisa 2. KOV number 2 vastused

1. Kas maapõue ja maavara kaitsest tulenevad tingimused (MaaPS § 14 ja 15) mõjutavad teie igapäevast tööd? Palun täpsustada.

Ei

2. Kas ja millisel hulgal tekitavad maapõue ja maavara kaitse paragrahvid maapõueseaduses teie asutusele liigset halduskoormust ja bürokraatiat?

Ei tekita

3. Mis on suurimad murekohad geoloogilise uuringu, maavara arvele võtmise ja kaevandamisloa taotluse esitamisega kehtivas õigusruumis?

Infovahetus

4. Maapõueseaduses on erisus maardla alale taastuenergia ehitise ehitamisega (MaaPS § 14 lg 2'). Kas ja millistel tingimustel võiks taolisi erisusi lisaks olla?

Võiks olla juhul kui tervisekaitse ja looduskaitse tingimused seda võimaldavad

5. Kuidas mõjutavad maavaradega seotud õigusruum ning piirangud teie tööd planeerimisprotsesside korral (nt riigi eriplaneeringud, üldplaneeringud)? Kuidas seda muuta?

Pisut mõjutavad, aga mitte oluliselt. Muudatusteks vajadus puudub.

6. Kuidas mõjutavad maavaradega seotud kitsendused (maardlad, taotlused, load) teie tööd?

Ei mõjuta.

7. Kas maavaradega seotud menetluse protsess Ehisregistris on mõistlikult üles ehitatud või vajaks muutmist?

Puudub kogemus.

8. Kas ja millistel juhtudel ei tohiks maavaradega seotud kitsendused kinnistule piiranguid seada?

Iga juhtu tuleb käsitleda eraldi.

9. Kas eramaa omanikule tuleks vähendada maavaradega seotud kitsendusi (planeering, ehitamine)?

Kitsenduse taga olev asutus peaks kompenseerima kitsenduse mõjust tuleneva.

10. Kui maavaraga seotud kitsenduste tõttu on planeeritav tegevus keelatud, kas võiks lahendusena pakkuda maadevahetust?

Võiks

11. Maapõueseadus ei võimalda hetkel maavara maha kanda. Kas seadus peaks maavarade mahakandmist võimaldama ja millistel tingimustel?

Jah. Osad andmed aegunud kunagised uuringu tulemused ebausaldusväärsed. nt kitsendustega turbamaardlad kus turvas puudub.

12. Kuidas võiks muuta kehtivat õigusruumi, et lihtsustada maardla alal planeeritavaid tegevusi eraisikule, riigiasutusele ja arendajale?

Maardlate uuringute kaasajastamine

Lisa 3. KOV number 3 vastused

1. Kas maapõue ja maavara kaitsest tulenevad tingimused (MaaPS § 14 ja 15) mõjutavad teie igapäevast tööd? Palun täpsustada.

Jah

2. Kas ja millisel hulgal tekitavad maapõue ja maavara kaitse paragrahvid maapõueseaduses teie asutusele liigset halduskoormust ja bürokraatiat?

Ei tekita

3. Mis on suurimad murekohad geoloogilise uuringu, maavara arvele võtmise ja kaevandamisloa taotluse esitamisega kehtivas õigusruumis?

Vald on arvamuse andja

4. Maapõueseaduses on erisus maardla alale taastuenergia ehitise ehitamisega (MaaPS § 14 lg 2'). Kas ja millistel tingimustel võiks taolisi erisusi lisaks olla?

Ei puuduta meie valda

5. Kuidas mõjutavad maavaradega seotud õigusruum ning piirangud teie tööd planeerimisprotsesside korral (nt riigi eriplaneeringud, üldplaneeringud)? Kuidas seda muuta?

Ei oska öelda

6. Kuidas mõjutavad maavaradega seotud kitsendused (maardlad, taotlused, load) teie tööd?

Küsimus jääb arusaamatuks

7. Kas maavaradega seotud menetluse protsess Ehitisregistris on mõistlikult üles ehitatud või vajaks muutmist?

Ehitisregistris ei menetle

8. Kas ja millistel juhtudel ei tohiks maavaradega seotud kitsendused kinnistule piiranguid seada?

Küsimus jääb arusaamatuks

9. Kas eramaa omanikule tuleks vähendada maavaradega seotud kitsendusi (planeering, ehitamine)?

Ei oska vastata

10. Kui maavaraga seotud kitsenduste tõttu on planeeritav tegevus keelatud, kas võiks lahendusena pakkuda maadevahetust?

Ei oma seisukohta

11. Maapõueseadus ei võimalda hetkel maavara maha kanda. Kas seadus peaks maavarade mahakandmist võimaldama ja millistel tingimustel?

Pole pädev vastama

12. Kuidas võiks muuta kehtivat õigusruumi, et lihtsustada maardla alal planeeritavaid tegevusi eraisikule, riigiasutusele ja arendajale?

Ei oska öelda

Lisa 4. KOV number 4 vastused

1. Kas maapõue ja maavara kaitsest tulenevad tingimused (MaaPS § 14 ja 15) mõjutavad teie igapäevast tööd? Palun täpsustada.

jah iga päev, maavara poole kaldu

2. Kas ja millisel hulgal tekitavad maapõue ja maavara kaitse paragrahvid maapõueseaduses teie asutusele liigset halduskoormust ja bürokraatiat?

tekitavad, sest maavara varud on tähtsamad kui muu elu

3. Mis on suurimad murekohad geoloogilise uuringu, maavara arvele võtmise ja kaevandamisloa taotluse esitamisega kehtivas õigusruumis?

kuna riik lõpetas detailse maardlate teemaplaneeringu, siis on langenud kogu koormus KOV-ile koos ärritunud kodanikega

4. Maapõueseaduses on erisus maardla alale taastuenergia ehitise ehitamisega (MaaPS § 14 lg 2'). Kas ja millistel tingimustel võiks taolisi erisusi lisaks olla?

see erisus ei tööta reaalselt, sest reeglina ei lubata maardlate aladel midagi teha enne maavara ammendamist (eriti puudutab see tuulikuid)

5. Kuidas mõjutavad maavaradega seotud õigusruum ning piirangud teie tööd planeerimisprotsesside korral (nt riigi eriplaneeringud, üldplaneeringud)? Kuidas seda muuta?

takistavad. Riik võiks võtta seisukoha, kas meil on ikka vaja neid CO2 eraldavaid turbalasid nii palju. Enamik turba varust läheb Eestist välja.

6. Kuidas mõjutavad maavaradega seotud kitsendused (maardlad, taotlused, load) teie tööd?

maavara seab valla muule elule kitsendusi iga päev, kuni kohtuskäimisteni välja

7. Kas maavaradega seotud menetluse protsess Ehisregistris on mõistlikult üles ehitatud või vajaks muutmist?

see menetlus ei ole ehitisregistris

8. Kas ja millistel juhtudel ei tohiks maavaradega seotud kitsendused kinnistule piiranguid seada?

kõik kinnistud, mis on maardlate ligiduses on ühel või teisel moel mõjutatud (piirangud, lõhkamine, müra, tolm, väljaveod)

9. Kas eramaa omanikule tuleks vähendada maavaradega seotud kitsendusi (planeering, ehitamine)?

riik võiks rohkem arvestada ka kohaliku kogukonna ja maaomanikuga, mitte ei käseks-keelaks (nt 100 m elamust ei või kaevandada võiks olla vähemalt 500 m, eriti mis puudutab lõhkamistega kaevamisi nagu dolokivi)

10. Kui maavaraga seotud kitsenduste tõttu on planeeritav tegevus keelatud, kas võiks lahendusena pakkuda maadevahetust?

see võiks olla üks lahendus

11. Maapõueseadus ei võimalda hetkel maavara maha kanda. Kas seadus peaks maavarade mahakandmist võimaldama ja millistel tingimustel?

võiks, eriti kui KOV tahab võtta mingi ala kohaliku kaitse alla seoses looduslike pinnavormidega, kui alal on maardla. Nt meil on X mäed, aga kui see väheväärtuslik liiv (ehk möll) ära kaevandada, siis ei saa ju mägesid tagasi teha.

12. Kuidas võiks muuta kehtivat õigusruumi, et lihtsustada maardla alal planeeritavaid tegevusi eraisikule, riigiasutusele ja arendajale?

lootsime, et maardlate riigi teemaplaneering määrab need tegevused, aga riik otsustas sellest loobuda. Jääb mulje, et nad ei tule sellega ise ka toime.

Lisa 5. KOV number 5 vastused

1. Kas maapõue ja maavara kaitsest tulenevad tingimused (MaaPS § 14 ja 15) mõjutavad teie igapäevast tööd? Palun täpsustada.

Olen keskkonnaspetsialist. Minu tööd puudutab see vähe. Eelkõige tuleb nendega arvestada ruumilise planeerimise ja erinevate arendusprojektide menetlemisel.

2. Kas ja millisel hulgal tekitavad maapõue ja maavara kaitse paragrahvid maapõueseaduses teie asutusele liigset halduskoormust ja bürokraatiat?

Maapõue ja maavara kaitset käsitlevad sätted tekitavad teatud määral täiendavat halduskoormust, kuna nende järgimiseks tuleb menetluste käigus kontrollida maardlate paiknemist, analüüsida kavandataivate tegevuste võimalikku mõju maavaravarule ning vajadusel küsida täiendavaid kooskõlastusi või seisukohti. Samas on see üldjuhul osa tavapärasest menetlusprotsessist ning ei kujuta endast eraldiseisvat suurt halduskoormust, vaid pigem täiendavat kontrollietappi otsuste tegemisel.

3. Mis on suurimad murekohad geoloogilise uuringu, maavara arvele võtmise ja kaevandamisloa taotluse esitamisega kehtivas õigusruumis?

Kohalikul omavalitsusel tuleb sageli tegeleda elanike küsimuste ja vastuseisuga, samal ajal kui otsustusprotsess toimub suurel määral riigi tasandil.

4. Maapõueseaduses on erisus maardla alale taastuvenergia ehitise ehitamisega (MaaPS § 14 lg 2'). Kas ja millistel tingimustel võiks taolisi erisusi lisaks olla?

Sarnaseid erisusi võiks kaaluda ka teiste avalikes huvides olevate rajatiste puhul, kui need ei takista oluliselt maavaravaru võimalikku kasutuselevõttu tulevikus.

5. Kuidas mõjutavad maavaradega seotud õigusruum ning piirangud teie tööd planeerimisprotsesside korral (nt riigi eriplaneeringud, üldplaneeringud)? Kuidas seda muuta?

Menetluse lihtsustamiseks võiks olla selgemad juhised, millistel juhtudel ja millises ulatuses tuleb maardlate kaitsega planeeringutes arvestada, ning ühtsem praktika riigi ja kohalike omavalitsuste vahel.

6. Kuidas mõjutavad maavaradega seotud kitsendused (maardlad, taotlused, load) teie tööd?

Maavaradega seotud kitsendused mõjutavad tööd eelkõige planeeringute, projekteerimistingimuste ja erinevate arenduste menetlemisel, kus tuleb kontrollida maardlate paiknemist ning arvestada võimalike kaevandamisõigustega.

7. Kas maavaradega seotud menetluse protsess Ehitisregistris on mõistlikult üles ehitatud või vajaks muutmist?

Hetkel on maavaradega seotud menetluse protsess Ehitisregistris toimiv, kuid selle ülesehitus võib mõnikord olla keeruline ja ajamahukas, eriti uute kasutajate jaoks.

8. Kas ja millistel juhtudel ei tohiks maavaradega seotud kitsendused kinnistule piiranguid seada?

Piirangu kehtestamine peab olema proportsionaalne ning põhjendatud avalikes huvides.

9. Kas eramaa omanikule tuleks vähendada maavaradega seotud kitsendusi (planeering, ehitamine)?

piirangute eesmärk on kaitsta maapõue ja maavarasid. Kitsenduste leevendamine võib olla võimalik ainult juhtudel, kui kavandatav tegevus ei takista maavarade võimalikku kasutamist tulevikus ja ei kahjusta avalikes huvides põhinevat maapõue kaitset.

10. Kui maavaraga seotud kitsenduste tõttu on planeeritav tegevus keelatud, kas võiks lahendusena pakkuda maadevahetust?

Jah, maadevahetus võib olla üks võimalik lahendus, kui maavaradega seotud kitsenduste tõttu on planeeritav tegevus keelatud.

11. Maapõueseadus ei võimalda hetkel maavara maha kanda. Kas seadus peaks maavarade mahakandmist võimaldama ja millistel tingimustel?

Seadus võiks seda lubada üksnes rangelt kontrollitud tingimustel, näiteks juhul, kui maavara on majanduslikult kasutuskõlbmatu, kaevandamine pole lähitulevikus realistlik ja mahakandmine ei kahjusta avalikes huvides põhinevat maapõue kaitset.

12. Kuidas võiks muuta kehtivat õigusruumi, et lihtsustada maardla alal planeeritavaid tegevusi eraisikule, riigiasutusele ja arendajale?

Kehtivat õigusruumi võiks lihtsustada, luues selged ja ühtsed juhised, millistel juhtudel ja millises ulatuses tuleb maardlate kaitsega arvestada.

Lisa 6. KOV number 6 vastused

1. Kas maapõue ja maavara kaitsest tulenevad tingimused (MaaPS § 14 ja 15) mõjutavad teie igapäevast tööd? Palun täpsustada.

Jah, lubade ülevaatamisel, eelnõude koostamisel

2. Kas ja millisel hulgal tekitavad maapõue ja maavara kaitse paragrahvid maapõueseaduses teie asutusele liigset halduskoormust ja bürokraatiat?

-

3. Mis on suurimad murekohad geoloogilise uuringu, maavara arvele võtmise ja kaevandamisloa taotluse esitamisega kehtivas õigusruumis?

Suur haldus ja selgituskoormus, kodanike vastasseisuga peab enamasti tegelema vald.

4. Maapõueseaduses on erisus maardla alale taastuenergia ehitise ehitamisega (MaaPS § 14 lg 2'). Kas ja millistel tingimustel võiks taolisi erisusi lisaks olla?

Ajutiselt või kergesti teisaldavate ehitiste puhul

5. Kuidas mõjutavad maavaradega seotud õigusruum ning piirangud teie tööd planeerimisprotsesside korral (nt riigi eriplaneeringud, üldplaneeringud)? Kuidas seda muuta?

Maavarade kaitse on nt vastuolus kohaliku arengustrateegiaga. Selgem rollijaotus riigi ja omavalitsuste vahel, et vähendada vaidlusi.

6. Kuidas mõjutavad maavaradega seotud kitsendused (maardlad, taotlused, load) teie tööd?

Täiendav kontroll ja suhtlus riigiasutuste vahel

7. Kas maavaradega seotud menetluse protsess Ehisregistris on mõistlikult üles ehitatud või vajaks muutmist?

Ei ole kokku puudet, ei oska vastata.

8. Kas ja millistel juhtudel ei tohiks maavaradega seotud kitsendused kinnistule piiranguid seada?

Kui kasutuselevõtt ei ole realistlik lähitulevikus (nt asub väga sügaval, puudub tehnoloogia, ei ole tasuv).

9. Kas eramaa omanikule tuleks vähendada maavaradega seotud kitsendusi (planeering, ehitamine)?

jah

10. Kui maavaradega seotud kitsenduste tõttu on planeeritav tegevus keelatud, kas võiks lahendusena pakkuda maadevahetust?

jah

11. Maapõueseadus ei võimalda hetkel maavara maha kanda. Kas seadus peaks maavarade mahakandmist võimaldama ja millistel tingimustel?

Jah, teatud tüüpi maavarade puhul, millel pole hetkel perspektiivi ka mitte lähitulevikus.

12. Kuidas võiks muuta kehtivat õigusruumi, et lihtsustada maardla alal planeeritavaid tegevusi eraisikule, riigiasutusele ja arendajale?

Selged kriteeriumid, kui maavara kasutuselevõtt pole lähitulevikus võimalik. Lubada ajutisi ehitisi

Lisa 7. KOV number 7 vastused

1. Kas maapõue ja maavara kaitsest tulenevad tingimused (MaaPS § 14 ja 15) mõjutavad teie igapäevast tööd? Palun täpsustada.

Jah. Nt on eramaal maardla ala ja kui omanik soovib seal midagigi ehitada või planeerida, siis tuleb kohe tegevus Eesti Geoloogiateenistusega kooskõlastada ja omaniku jaoks on see arusaamatu ja loetakse nii mõnigi kord KOVi piiranguks, kuigi tegu on riikliku piiranguga. Lisaks on keeruline koostada valla üldplaneeringut ja näha ette olulisi rekreatsioonialasid, kui MARU vaatab väga rangelt, et ühtegi kitsendust maardla alale ei tehtaks. Isegi kui see on kogukonna hüvanguks ja osad erandid võiksid olla lubatud.

2. Kas ja millisel hulgal tekitavad maapõue ja maavara kaitse paragrahvid maapõueseaduses teie asutusele liigset halduskoormust ja bürokraatiat?

Ei ütleks, et liigset koormust tekiks. Maardla alal ehitamist peabki hindama riik.

3. Mis on suurimad murekohad geoloogilise uuringu, maavara arvele võtmise ja kaevandamisloa taotluse esitamisega kehtivas õigusruumis?

Liiga lühike KOVi arvamuse esitamise tähtaeg (2 kuud). Kuna arvamuse annab volikogu (sest tegu on nii suure mõjuga otsusega ja volikogu ei taha seda valitsusele delegeerida), siis ametnik peab taotluse vaatama läbi väga ruttu, et koostatav eelnõu kogu volikogu protseduurika jõuaks läbi teha.

4. Maapõueseaduses on erisus maardla alale taastuenergia ehitise ehitamisega (MaaPS § 14 lg 2'). Kas ja millistel tingimustel võiks taolisi erisusi lisaks olla?

Kui omanik on nt ajutise ehituse klausliga nõus, siis võiks mitmeid erisusi teha.

5. Kuidas mõjutavad maavaradega seotud õigusruum ning piirangud teie tööd planeerimisprotsesside korral (nt riigi eriplaneeringud, üldplaneeringud)? Kuidas seda muuta?

Jah. Nt on eramaal maardla ala ja kui omanik soovib seal midagigi ehitada või planeerida, siis tuleb kohe tegevus Eesti Geoloogiateenistusega kooskõlastada ja omaniku jaoks on see arusaamatu ja loetakse nii mõnigi kord KOVi piiranguks, kuigi tegu on riikliku piiranguga. Lisaks on keeruline koostada valla üldplaneeringut ja näha ette olulisi rekreatsioonialasid, kui MARU vaatab väga rangelt, et ühtegi kitsendust maardla alale ei tehtaks. Isegi kui see on kogukonna hüvanguks ja osad erandid võiksid olla lubatud.

6. Kuidas mõjutavad maavaradega seotud kitsendused (maardlad, taotlused, load) teie tööd?

Peab jälgima, kas on Eesti Geoloogiateenistusega kooskõlastamise nõuet ja maaomanikule selgitusi jagama olemasolevast kitsendusest.

7. Kas maavaradega seotud menetluse protsess Ehisregistris on mõistlikult üles ehitatud või vajaks muutmist?

Ok on.

8. Kas ja millistel juhtudel ei tohiks maavaradega seotud kitsendused kinnistule piiranguid seada?

Kui on ülekaalukas ja mõistlik kogukondlik huvi ja vajadus rajada midagi ühiskondlikku. Või siis eraomaniku puhul võiks ehitamine lubatud olla tingimusel, et omanik on teadlik ja arvestab ajutise ehitise tingimusega.

9. Kas eramaa omanikule tuleks vähendada maavaradega seotud kitsendusi (planeering, ehitamine)?

Jah, sest kui omanik pole nõus oma maad kaevandamiseks lubama, siis nagunii pole seda võimalik teha. Mingid läbimõeldud erandid võiksid pigem olla.

10. Kui maavaraga seotud kitsenduste tõttu on planeeritav tegevus keelatud, kas võiks lahendusena pakkuda maadevahetust?

Põhimõtteliselt miks mitte.

11. Maapõueseadus ei võimalda hetkel maavara maha kanda. Kas seadus peaks maavarade mahakandmist võimaldama ja millistel tingimustel?

Otseselt pole vajalik. Infona võib taustal olla.

12. Kuidas võiks muuta kehtivat õigusruumi, et lihtsustada maardla alal planeeritavaid tegevusi eraisikule, riigiasutusele ja arendajale?

Tuua sisse erandid ja jätta Eesti Geoloogiakeskusele kaalutusruum.

Lisa 8. KOV number 8 vastused

1. Kas maapõue ja maavara kaitsest tulenevad tingimused (MaaPS § 14 ja 15) mõjutavad teie igapäevast tööd? Palun täpsustada.

ei mõjuta

2. Kas ja millisel hulgal tekitavad maapõue ja maavara kaitse paragrahvid maapõueseaduses teie asutusele liigset halduskoormust ja bürokraatiat?

eriti ei tekita, meil on neid alasid vähe

3. Mis on suurimad murekohad geoloogilise uuringu, maavara arvele võtmise ja kaevandamisloa taotluse esitamisega kehtivas õigusruumis?

Omavalitsusel tuleb kaevandusloa taotlusele arvamust anda olukorras, kus Keskkonnaamet loa andjana ei tee eelnevalt KMH hinnangut, samuti on arvamuse andmiseks antav aeg liialt lühike, mis võiks olla minimaalselt 3 kuud, et oleks võimalus kahes erinevas volikogus seda dokumenti arutada ja/või vastu võtta. Geoloogilise uuringuloa puhul ei ole suuresti omavalitsusel õigust keelduvat arvamust anda, mistõttu on selline arvamuse küsimine vaid pelgalt näitemäng, et omavalitsus on kaasatud ja nendega arvestatakse.

4. Maapõueseaduses on erisus maardla alale taastuenergia ehitise ehitamisega (MaaPS § 14 lg 2'). Kas ja millistel tingimustel võiks taolisi erisusi lisaks olla?

ei oska öelda

5. Kuidas mõjutavad maavaradega seotud õigusruum ning piirangud teie tööd planeerimisprotsesside korral (nt riigi eriplaneeringud, üldplaneeringud)? Kuidas seda muuta?

ei mõjuta

6. Kuidas mõjutavad maavaradega seotud kitsendused (maardlad, taotlused, load) teie tööd?

ei mõjuta

7. Kas maavaradega seotud menetluse protsess Ehisregistris on mõistlikult üles ehitatud või vajaks muutmist?

ei oska öelda, ei sega

8. Kas ja millistel juhtudel ei tohiks maavaradega seotud kitsendused kinnistule piiranguid seada?

ei oska öelda

9. Kas eramaa omanikule tuleks vähendada maavaradega seotud kitsendusi (planeering, ehitamine)?

ei oska öelda

10. Kui maavaraga seotud kitsenduste tõttu on planeeritav tegevus keelatud, kas võiks lahendusena pakkuda maadevahetust?

riik võiks pakkuda

11. Maapõueseadus ei võimalda hetkel maavara maha kanda. Kas seadus peaks maavarade mahakandmist võimaldama ja millistel tingimustel?

ei oska öelda

12. Kuidas võiks muuta kehtivat õigusruumi, et lihtsustada maardla alal planeeritavaid tegevusi eraisikule, riigiasutusele ja arendajale?

ei oska öelda

Lisa 9. KOV number 9 vastused

1. Kas maapõue ja maavara kaitsest tulenevad tingimused (MaaPS § 14 ja 15) mõjutavad teie igapäevast tööd? Palun täpsustada.

ei oska kommenteerida

2. Kas ja millisel hulgal tekitavad maapõue ja maavara kaitse paragrahvid maapõueseaduses teie asutusele liigset halduskoormust ja bürokraatiat?

ei oska kommenteerida

3. Mis on suurimad murekohad geoloogilise uuringu, maavara arvele võtmise ja kaevandamisloa taotluse esitamisega kehtivas õigusruumis?

Kogukondade kaasamine, vastasseis põhjustega mis ei ole piisav põhjendus mida Keskkonnaametile esitada keeldumise otsusena vms. Vald peab vaidlema kogukondadega kui nemad ei soovi x põhjusel midagi. Tihti peale põhimõttelised erimeelsused.

4. Maapõueseaduses on erisus maardla alale taastuvenergia ehitise ehitamisega (MaaPS § 14 lg 2'). Kas ja millistel tingimustel võiks taolisi erisusi lisaks olla?

ülekaalukas avalik huvi, ajutine kasutamine - lihtne asi likvideerida

5. Kuidas mõjutavad maavaradega seotud õigusruum ning piirangud teie tööd planeerimisprotsesside korral (nt riigi eriplaneeringud, üldplaneeringud)? Kuidas seda muuta?

ei oska kommenteerida

6. Kuidas mõjutavad maavaradega seotud kitsendused (maardlad, taotlused, load) teie tööd?

ei ole kokku puutunud

7. Kas maavaradega seotud menetluse protsess Ehitisregistris on mõistlikult üles ehitatud või vajaks muutmist?

ei ole kokku puutunud

8. Kas ja millistel juhtudel ei tohiks maavaradega seotud kitsendused kinnistule piiranguid seada?

Planeeritav tegevus ei takista maavara võimalikku tulevast kasutamist või on tegemist ajutise tegevusega.

9. Kas eramaa omanikule tuleks vähendada maavaradega seotud kitsendusi (planeering, ehitamine)?

Arvan, vähendamine peaks olema olukorrapõhine ja kui see ei takista oluliselt hiljem maardla kasutusele võttu siis miks mitte?

10. Kui maavaraga seotud kitsenduste tõttu on planeeritav tegevus keelatud, kas võiks lahendusena pakkuda maadevahetust?

jah aga vahetus peaks olema samaväärne. Väga palju kuulnud kuidas tegelikult ei pakuta samaväärset kinnistut, vaid kehvemat.

11. Maapõueseadus ei võimalda hetkel maavara maha kanda. Kas seadus peaks maavarade mahakandmist võimaldama ja millistel tingimustel?

ei oska kommenteerida

12. Kuidas võiks muuta kehtivat õigusruumi, et lihtsustada maardla alal planeeritavaid tegevusi eraisikule, riigiasutusele ja arendajale?

ei oska kommenteerida

Lisa 10. Kaevandaja number 1 vastused

1. Kas maapõue ja maavara kaitsest tulenevad tingimused (MaaPS § 14 ja 15) mõjutavad teie igapäevast tööd? Palun täpsustada.

Ja. § 14 (3). Mäeeraldis määrati 20 aastat tagasi ja vahepeal on nõuded kasutatavale materjalile muutunud. Kogu mäeeraldisel olev materjal ei ole enam majanduslikult kasutatav, aga on endiselt arvel ja selle allesjätmine on paras peavalu tulevastele inimestele kes X kaevandavad. Muudest punktidest väga aru ei saa kas ja kuidas mõjutanud on

Kindlasti, sest tegeleme maavara kaevandamisega.

2. Kas ja millisel hulgal tekitavad maapõue ja maavara kaitse paragrahvid maapõueseaduses teie asutusele liigset halduskoormust ja bürokraatiat?

Ei tea, et oleks liigset, aga samas ma ei tegele kotkas ka. ei tegele väga muude asjadega aktiivsel alal peale kaevandamise

Raske öelda täpselt, peaks põhjalikumalt analüüsima.

3. Mis on suurimad murekohad geoloogilise uuringu, maavara arvele võtmise ja kaevandamisloa taotluse esitamisega kehtivas õigusruumis?

KOV ja kohalike elanike viha kõikide kaevandajate vastu ja üldse loa saamine KOVilt kui teemaplaneeringus pole sinna aktiivset ala määratud. poliitiline mäng rohkem mitte õigusruumiga seotud mured

Loa taotlemisel nõuab Kotkas süsteem erinevate väljade täitmist, mis pole tegelikult olulised, seda infot on raske leida.

4. Maapõueseaduses on erisus maardla alale taastuenergia ehitise ehitamisega (MaaPS § 14 lg 2'). Kas ja millistel tingimustel võiks taolisi erisusi lisaks olla?

Karjäärid on suured ja näiteks X asukohas 90% kaevandatud alast on selline kus kogu kivi on väljatud ja saaks juba panna paneelid või tuulikud püsti.. punkti 3) järgi ei saa vist seda teha kuna on aktiivne luba peal? peab 100 aastat ootma kuni X karjäär on täiesti tühi ja siis peale korrastamist. Gotlandil käisin ühes karjääris siis nii kui jõudsid mäeeraldise põhjani kivi väljatud pandi tuulikud püsti. 300m eemal kaevandati edasi

Taastuenergia on hea erisus.

5. Kuidas mõjutavad maavaradega seotud õigusruum ning piirangud teie tööd planeerimisprotsesside korral (nt riigi eriplaneeringud, üldplaneeringud)? Kuidas seda muuta?

kui planeeringus pole ala kaevandamiseks määratud siis sinna kergelt midagi teha ei saa. X karjääris ei saanud isegi luba uuringut teha sellel alal ja toodi just see punkt vabanduseks, et planeeringus pole määratud. Eks see planeering on kasuks ka teiselt poolt jälle nendele aladele kus on määratud kaevandamise ala, sinna on kerge midagi rajada

Ei mõjuta.

6. Kuidas mõjutavad maavaradega seotud kitsendused (maardlad, taotlused, load) teie tööd?

Kohustus väljata kogu mäeeraldise piires lubjakivi, aga samas üle piiri lähed 20 m³ siis maksa trahvi. kunagi ammu juba räägiti, et tuuakse mingi 80m³ vms piir ja kui lähed natukene üle piiri teenindusmaale siis ei juhtu midagi, maksa tavapärasest tasu selle eest, aga vähemalt on kogu kasulik kivi väljatud. hetkel enamus jätab 1-2 meetrit kivi alles äärtes ja pool meetrit põhjast

Suur ja pikk töö on loa taotlemine, samuti pikendamine. Pikendamine võiks küll olla kuidagi süsteemsem ja loogilisem, kuidagi liiga laialivalgub on praegu Keskkonnaameti poolt.

7. Kas maavaradega seotud menetluse protsess Ehitisregistris on mõistlikult üles ehitatud või vajaks muutmist?

pole õrna aimugi mida see tähendab. X teema vist

Ei oska vastata. Mis maavaradega seotud protsess menetletakse Eitusregistris?

8. Kas ja millistel juhtudel ei tohiks maavaradega seotud kitsendused kinnistule piiranguid seada?

ma ei suuda küll ühtegi head juhust välja mõelda. parem ongi kui ei ehitata maju või sõiduteid aladele kus saaks kaevandada

Ei oska öelda.

9. Kas eramaa omanikule tuleks vähendada maavaradega seotud kitsendusi (planeering, ehitamine)?

Ei vist, kaevandaja vaatepunktist. ma ei kujuta ette paljudele eramaa omanikele see küsitlus läheb kellel reaalselt on tema maa all mingi materjal ja oskaks midagi vastupidist väita. Oleks mul endal maalapp kuskil ja ma ei tohiks sinna maja peale ehitada sest kunagi avastati seal lubjakivi mis enam arvatavasti ei vasta isegi maanteeameti kvaliteedi nõuetele siis oleks küll vihane.

Ei oska öelda.

10. Kui maavaraga seotud kitsenduste tõttu on planeeritav tegevus keelatud, kas võiks lahendusena pakkuda maadevahetust?

ja

Ei oska öelda, ei ole tegelenud nende teemadega.

11. Maapõueseadus ei võimalda hetkel maavara maha kanda. Kas seadus peaks maavarade mahakandmist võimaldama ja millistel tingimustel?

küsimuste 1 ja 6 vastused enamvähem puudutavad sama teemat. esiteks kvaliteedinõuded muutuvad ajas ja pole enam X kiviga midagi teha mis 20 aastat tagasi oli kasulik ja niikaua kuni karistatakse iga kuupmeetri eest mis üle piiri lähed jäetakse alati mingi puhver kivi sisse. selle kivi mahakandmine peaks olema loogiline või tegema ümber seaduse, et mõistlikkuse piires teenindusmaale lõhkamisega ei

järgne lisatasud. Kasutada kontuurlõhkamist ja proovida täpselt piirini lõhata on lisaraha ja ikkagi võib mingi tüki kogemata kaasa tõmmata

Jällegi vajaks põhjalikumat süvenemist, aga kui kvaliteet on liiga halb ja kivivile kasutust pole, võiks olla võimalus maha kanda.

12. Kuidas võiks muuta kehtivat õigusruumi, et lihtsustada maardla alal planeeritavaid tegevusi eraisikule, riigiasutusele ja arendajale?

X I II ja III karjäärid on X maardlal ja üksteisege piiriti koos. Kui ma tahan seal X III karjääri alal katendit koorida ja viia seda 10meetrit eemale X II alale siis pean võõrandama katendi X III alalt ja alles siis saan seaduse mõttes selle viia X II alale. Kindlasti on selliseid karjääre veel kus laienevad ja lisavad uue numbrilise lõppu. sellistel aladel võiks olla loogiliselt käsitletud "karjäärade vahelist materjali liigutamist" mitte käituda samamoodi nagu oleks kahe karjääri vahel 10km ja tahan viia ühest teise katendi

Võiks Põhjamaadelt eeskujuna võtta. Meie õigusruum on ikkagi veidi nõukaaegne.

Lisa 11. Kaevandaja number 2 vastused

1. Kas maapõue ja maavara kaitsest tulenevad tingimused (MaaPS § 14 ja 15) mõjutavad teie igapäevast tööd? Palun täpsustada.

Ei ole mõjutanud

2. Kas ja millisel hulgal tekitavad maapõue ja maavara kaitse paragrahvid maapõueseaduses teie asutusele liigset halduskoormust ja bürokraatiat?

Pigem mitte üldse

3. Mis on suurimad murekohad geoloogilise uuringu, maavara arvele võtmise ja kaevandamisloa taotluse esitamisega kehtivas õigusruumis?

Kohaliku omavalitsuse vetoõigus, mida nad isegi põhjendama ei pea.

4. Maapõueseaduses on erisus maardla alale taastuenergia ehitise ehitamisega (MaaPS § 14 lg 2'). Kas ja millistel tingimustel võiks taolisi erisusi lisaks olla?

Ei oska öelda

5. Kuidas mõjutavad maavaradega seotud õigusruum ning piirangud teie tööd planeerimisprotsesside korral (nt riigi eriplaneeringud, üldplaneeringud)? Kuidas seda muuta?

Ei mõjuta

6. Kuidas mõjutavad maavaradega seotud kitsendused (maardlad, taotlused, load) teie tööd?

Ei mõjuta

7. Kas maavaradega seotud menetluse protsess Ehisregistris on mõistlikult üles ehitatud või vajaks muutmist?

Pole kasutanud

8. Kas ja millistel juhtudel ei tohiks maavaradega seotud kitsendused kinnistule piiranguid seada?

-

9. Kas eramaa omanikule tuleks vähendada maavaradega seotud kitsendusi (planeering, ehitamine)?

Ei

10. Kui maavaraga seotud kitsenduste tõttu on planeeritav tegevus keelatud, kas võiks lahendusena pakkuda maadevahetust?

võib

11. Maapõueseadus ei võimalda hetkel maavara maha kanda. Kas seadus peaks maavarade mahakandmist võimaldama ja millistel tingimustel?

Ei peaks võimaldama maavarade mahakandmist, sest tingimused/tehnoloogiad võivad muutuda ja tulevikus võib see maavara olla kaevandatav.

12. Kuidas võiks muuta kehtivat õigusruumi, et lihtsustada maardla alal planeeritavaid tegevusi eraisikule, riigiasutusele ja arendajale?

ei ole vaja lihtsustada

Lisa 12. Kaevandaja number 3 vastused

1. Kas maapõue ja maavara kaitsest tulenevad tingimused (MaaPS § 14 ja 15) mõjutavad teie igapäevast tööd? Palun täpsustada.

Otseselt puutun nende paragrahvidega oma igapäevatöös vähe kokku – need loovad üldised raamid ja kooskõlastused, aga praktilises töös tegelen juba nende alusel paika pandud tingimustega.

2. Kas ja millisel hulgal tekitavad maapõue ja maavara kaitse paragrahvid maapõueseaduses teie asutusele liigset halduskoormust ja bürokraatiat?

Meile need paragrahvid otseselt liigset halduskoormust ei tekita – ma ei mäleta olukordi, mida saaks otseselt just nende alla liigitada. Pigem jõuavad need nõuded meie töösse juba planeeringute ja kooskõlastuste kaudu, mitte eraldi bürokraatiakoormusena.

3. Mis on suurimad murekohad geoloogilise uuringu, maavara arvele võtmise ja kaevandamisloa taotluse esitamisega kehtivas õigusruumis?

Suurim murekoht kehtivas õigusruumis on see, et isegi siis, kui geoloogiline uuring on tehtud, maavara on arvele võetud ja kaevandamisloa taotlus on põhjalikult ette valmistatud, võib protsess lõppeda lihtsalt sellega, et KOV ütleb „ei“. Seda ka olukorras, kus alguses oli nende poolne toetus olemas. Maapõueseaduse § 55 lõike 2 punkt 11 võimaldab KOV-il kaevandamisloast keelduda ainuüksi mittenõustumise tõttu, mis muudab kogu menetluse ebakindlaks ja ettearvamatuks. Seetõttu teen ettepaneku see paragrahv välja võtta, et vältida olukordi, kus sisuliselt põhjendatud projekt peatub poliitilise või meelelise otsuse tõttu.

4. Maapõueseaduses on erisus maardla alale taastuenergia ehitise ehitamisega (MaaPS § 14 lg 2'). Kas ja millistel tingimustel võiks taolisi erisusi lisaks olla?

Näiteks võiks erisusi kaaluda taristuprojektide puhul, mis on piirkonna toimimiseks vältimatud, või olukordades, kus tegevus ei takista maavara hilisemat kasutamist. Oluline on, et erisus oleks ajaliselt piiritletud ja ei sulgeks maavarale ligipääsu püsivalt.

5. Kuidas mõjutavad maavaradega seotud õigusruum ning piirangud teie tööd planeerimisprotsesside korral (nt riigi eriplaneeringud, üldplaneeringud)? Kuidas seda muuta?

Nendes planeerimisprotsessides ei ole ma ise osalenud ja seetõttu ei oska nende kohta laiemalt hinnanguid anda. Küll aga olen kokku puutunud olukordadega, kus geoloogilise uuringu või kaevandamisloa taotlemise käigus ei anta kaevandajale teavet selle kohta, et samale alale on riigil juba teised planeeringud või taristuprojektid kavandamisel. Praktikas tähendab see, et taotleme luba heas usus, kuid alles hilises menetlusetapis selgub, et ala on riigi poolt muuks otstarbeks hõivatud. See tekitab ebakindlust ja raiskab nii ettevõtja kui ka ametkondade raha ja aega.

6. Kuidas mõjutavad maavaradega seotud kitsendused (maardlad, taotlused, load) teie tööd?

Me lihtsalt arvestame nendega taotlemise protsessis

7. Kas maavaradega seotud menetluse protsess Ehisregistris on mõistlikult üles ehitatud või vajaks muutmist?

Ei ole kokku puutunud

8. Kas ja millistel juhtudel ei tohiks maavaradega seotud kitsendused kinnistule piiranguid seada?

Maavaradega seotud kitsendusi ei tohiks kinnistule seada juhtudel, kus need ei ole sisuliselt põhjendatud ega mõjuta maavara säilimist või juurdepääsu. Näiteks olukordades, kus maavara ei ole majanduslikult kaevandatav, kus puudub reaalne kaevandamishuvi või kus kitsendus ei anna tegelikku lisaväärtust maavara kaitsele. Samuti ei ole mõistlik piiranguid seada siis, kui planeeritav tegevus on ajutine ega takista maavara hilisemat kasutamist.

9. Kas eramaa omanikule tuleks vähendada maavaradega seotud kitsendusi (planeering, ehitamine)?

Kui aus olla, siis ma ei ole kindel, kas eramaa omanikele tuleks kitsendusi vähendada või mitte. Siia võiks sobida eelmine vastus.

10. Kui maavaraga seotud kitsenduste tõttu on planeeritav tegevus keelatud, kas võiks lahendusena pakkuda maadevahetust?

jah võiks küll, aga ei saa sundida.

11. Maapõueseadus ei võimalda hetkel maavara maha kanda. Kas seadus peaks maavarade mahakandmist võimaldama ja millistel tingimustel?

Kindlasti peab olema võimalus maavara varu maha kandmiseks juhtudel, kus alal on tugevad ja püsivad piirangud (näiteks looduskaitse) ning on selge, et kaevandamist ei toimu niikuinii lähima 100 aasta jooksul. Kui piirangud kunagi kaovad, saab maavara alati uuesti arvele võtta. Praegu aga moonutavad piirangute all olevad varud tervikpilti – hea näide on Tallinna–Saku maardla. Tugeva looduskaitse tõttu ei saa seal suuresti kaevandada.

12. Kuidas võiks muuta kehtivat õigusruumi, et lihtsustada maardla alal planeeritavaid tegevusi eraisikule, riigiasutusele ja arendajale?

Võtke palun maapsist välja § 55 lõige 2 punkt 11. KKA-le tuleb anda võimalus ja kohustus teha kaalutusotsuseid. See on kuskil kirjas ka haldusmenetlusseaduses. Ja veel, et riik ei tohiks liigselt sekkuda liiva- ja kruusaaukude planeerimisse (need on nii tühised asjad). Neid igasuguseid alusuuringuid varustuskindlusele on tehtid alates 2017 aastast nii palju, et need juba taksitavad igasugust planeerimistegevust. Ja iga kord kui alustatakse järgmisega, pannakse kõik menetlused seisma oodates selle uue tulemusi. Liiva ja kruusaaugu taotlemine on muutunud võrreldavaks tuumajaama planeerimisega umbes 10 aasta tagusel ajal.

Lisa 13. Kaevandaja number 4 vastused

1. Kas maapõue ja maavara kaitsest tulenevad tingimused (MaaPS § 14 ja 15) mõjutavad teie igapäevast tööd? Palun täpsustada.

hetkel kehtiv regulatsioon ei anna võimalust eri energia lahendusi rajada.

2. Kas ja millisel hulgal tekitavad maapõue ja maavara kaitse paragrahvid maapõueseaduses teie asutusele liigset halduskoormust ja bürokraatiat?

Liiga detailised mis ei oma mõju kaevaloa eesmärgitatud tegevusel - andmed dubleeritakse paljudes osades

3. Mis on suurimad murekohad geoloogilise uuringu, maavara arvele võtmise ja kaevandamisloa taotluse esitamisega kehtivas õigusruumis?

Hetkel teeks selles küsimuses intervjuu - menetlus ajas on väga palju mõtetuid liigutusi mis ettevõtja peab tegema.

4. Maapõueseaduses on erisus maardla alale taastuenergia ehitise ehitamisega (MaaPS § 14 lg 2'). Kas ja millistel tingimustel võiks taolisi erisusi lisaks olla?

Tähtajaline tegevus ja koostöös kaevandajaga peab olema selge muutuse eesmärk ja mis annab sujuvma tegevuse läbiviimise.

5. Kuidas mõjutavad maavaradega seotud õigusruum ning piirangud teie tööd planeerimisprotsesside korral (nt riigi eriplaneeringud, üldplaneeringud)? Kuidas seda muuta?

Igal sammul pead tõestama ,et ei ole kaamel;-)

6. Kuidas mõjutavad maavaradega seotud kitsendused (maardlad, taotlused, load) teie tööd?

Kitsendus aladel - tegevuskavad ja järelkontroll on formaalne st ,et tõendus st paberid oleks korras.

7. Kas maavaradega seotud menetluse protsess Ehisregistris on mõistlikult üles ehitatud või vajaks muutmist?

EHR ei kasuta kõik KOTKAS

8. Kas ja millistel juhtudel ei tohiks maavaradega seotud kitsendused kinnistule piiranguid seada?

Olemas olevad ehtised ja rajatised peaksid olema õigustatud kasutama maaala. Uute osas võiks lisatingimused tekkida st kaalutluse otsuse sisu analüüs vajalik.

9. Kas eramaa omanikule tuleks vähendada maavaradega seotud kitsendusi (planeering, ehitamine)?

Kasutatud väljas aladel peaks olema võimalus kasutada täies mahus

10. Kui maavaraga seotud kitsenduste tõttu on planeeritav tegevus keelatud, kas võiks lahendusena pakkuda maadevahetust?

miks mitte ja teha teisi põnevamaid pakkumisi

11. Maapõueseadus ei võimalda hetkel maavara maha kanda. Kas seadus peaks maavarade mahakandmist võimaldama ja millistel tingimustel?

jah kindlasti ,sest mahud on minimaalsed ja keegi ei tule neid kasutama - vähe väärtuslik

12. Kuidas võiks muuta kehtivat õigusruumi, et lihtsustada maardla alal planeeritavaid tegevusi eraisikule, riigiasutusele ja arendajale?

küsimus on eesmärgist mida soovitakse läbi viia siis üksijuhtumi põhiselt läbi tõndatud tegevuse võimaluste loomine

Lisa 14. Kaevandaja number 5 vastused

1. Kas maapõue ja maavara kaitsest tulenevad tingimused (MaaPS § 14 ja 15) mõjutavad teie igapäevast tööd? Palun täpsustada.

Ikka mõjutab. §15 ütleb, et kaevandamiseks on vaja luba. Tegelikult igapäevaselt selle peale ei mõtle, taotleme loa ja toimetame mõistlikult loa ja seaduse järgi ilma seda igapäevaselt meelest pidamata.

2. Kas ja millisel hulgal tekitavad maapõue ja maavara kaitse paragrahvid maapõueseaduses teie asutusele liigset halduskoormust ja bürokraatiat?

Liigselt võibolla loa taotlemise ja menetluse faasis, hiljem enam mitte.

3. Mis on suurimad murekohad geoloogilise uuringu, maavara arvele võtmise ja kaevandamisloa taotluse esitamisega kehtivas õigusruumis?

Arusaamatud keskkonnakaitselised piirangud, mis on ülimuslikud ja seletamatud. Nt. musta toonekure ekspertiisi tegemine kaevandusloa taotlusele, mis põhjaveest ei puutu ning lähim isend pesitseb 15 km kaugusel. Või tedre mänguala joonistamisele olemasolevale mäeeraldise teenindusmaale, kus puud on ammu raadatud ning aktiivne tegevus käib.

Ainsad pädevaks loetavad eksperdid on Kotkaklubis, mis on ennast ise haldav ja riiklikult kontrollimatu ühing. Lisaks on nad RB tõttu ülekoormatud ning ekspertiisid venitavad menetlusi pahatihti ilma sisulise põhjusega.

4. Maapõueseaduses on erisus maardla alale taastuvenergia ehitise ehitamisega (MaaPS § 14 lg 2'). Kas ja millistel tingimustel võiks taolisi erisusi lisaks olla?

Ei ole kokkupuudet.

5. Kuidas mõjutavad maavaradega seotud õigusruum ning piirangud teie tööd planeerimisprotsesside korral (nt riigi eriplaneeringud, üldplaneeringud)? Kuidas seda muuta?

Riigi teemaplaneeringud omavad väheste valdade jaoks mõju, enamus valdu lähtub enda üldplaneeringutest ning kitsast vaatest. Riiklikult oluliste maavaravarude kasutuselevõtu osas peaks olema riigil rohkem võimalusi.

6. Kuidas mõjutavad maavaradega seotud kitsendused (maardlad, taotlused, load) teie tööd?

Lisavad halduskoormust ning teevad tõenäoliselt ühikhinna lõpptarbijale kallimaks.

7. Kas maavaradega seotud menetluse protsess Ehitisregistris on mõistlikult üles ehitatud või vajaks muutmist?

Ei ole kokkupuudet.

8. Kas ja millistel juhtudel ei tohiks maavaradega seotud kitsendused kinnistule piiranguid seada?

Kui maavara kasutuselevõtt antud piirkonnas on ebaperspektiivne, siis mingitel tingimustel võiks maardla registrist kustutada.

9. Kas eramaa omanikule tuleks vähendada maavaradega seotud kitsendusi (planeering, ehitamine)?

Ei oma arvamust.

10. Kui maavaraga seotud kitsenduste tõttu on planeeritav tegevus keelatud, kas võiks lahendusena pakkuda maadevahetust?

Kindlasti.

11. Maapõueseadus ei võimalda hetkel maavara maha kanda. Kas seadus peaks maavarade mahakandmist võimaldama ja millistel tingimustel?

Kui maavara kasutuselevõtt antud piirkonnas on ebaperspektiivne, siis mingitel tingimustel võiks maardla registrist kustutada.

12. Kuidas võiks muuta kehtivat õigusruumi, et lihtsustada maardla alal planeeritavaid tegevusi eraisikule, riigiasutusele ja arendajale?

Selgelt ja ajakohaselt võiks väljendada maardla ala maakasutuse prioriteetsust. Keskkonnaametile and rohkem otsustusõigust ning võimekust teha eelhinnanguid ning mõningaid ekspertiise majasiseselt.

Lisa 15. Kaevandaja number 6 vastused

1. Kas maapõue ja maavara kaitsest tulenevad tingimused (MaaPS § 14 ja 15) mõjutavad teie igapäevast tööd? Palun täpsustada.

Igapäevaselt ei mõjuta

2. Kas ja millisel hulgal tekitavad maapõue ja maavara kaitse paragrahvid maapõueseaduses teie asutusele liigset halduskoormust ja bürokraatiat?

Ehitusmaavara kaevandamisega tegeleva ettevõttena see meid ei mõjuta, kuna meie tegevus on just seotud seaduse järgse maavara kasutamisega. Pigem see võib olla probleem maardla ala teistele kasutajatele.

3. Mis on suurimad murekohad geoloogilise uuringu, maavara arvele võtmise ja kaevandamisloa taotluse esitamisega kehtivas õigusruumis?

Ehitusmaavara kaevandamisega tegeleva ettevõttena see meid ei mõjuta, kuna meie tegevus on just seotud seaduse järgse maavara kasutamisega. Pigem see võib olla probleem maardla ala teistele kasutajatele.

4. Maapõueseaduses on erisus maardla alale taastuenergia ehitise ehitamisega (MaaPS § 14 lg 2'). Kas ja millistel tingimustel võiks taolisi erisusi lisaks olla?

Kui on näha, et maavara kasuamine on asustuse, asukoha vms põhjusel (sh kvaliteet) perspektiivitu, siis alati ei ole sisuliselt põhjendatud piiranguid seada.

5. Kuidas mõjutavad maavaradega seotud õigusruum ning piirangud teie tööd planeerimisprotsesside korral (nt riigi eriplaneeringud, üldplaneeringud)? Kuidas seda muuta?

Riigi eriplaneeringud seni ei ole mõjutanud. Omavalitsute üldplaneeringud ei arvesta sageli maavaravamajanduse dünaamikaga, et kaevandamise potentsiaal selgub alles pärast geoloogilist uurimist, mistõttu enne uuringut ei saa kaevandamise asukohti üldplaneeringus ette näha. Omavalitsused kasutavad seda olukorda sageli ettekäändena, mille osas on kahjuks ka toetavaid rigikohti lahendeid. Kui jääks peale seisukoht, et kaevandamine ei ole võimalik asukohtades, kus üldplaneering seda ette ei näeks, siis puudub tulevikus võimalus uute varude kasutusele võtmiseks ning maavara on võimalik kasutada seni, kuni juba kasutusel olevad asukohad või üldplaneeringutes siiski kuidagi tähisatud asukohad ammenduvad.

6. Kuidas mõjutavad maavaradega seotud kitsendused (maardlad, taotlused, load) teie tööd?

Ehitusmaavara kaevandamisega tegeleva ettevõttena see meid ei mõjuta, kuna meie tegevus on just seotud seaduse järgse maavara kasutamisega. Pigem see võib olla probleem maardla ala teistele kasutajatele.

7. Kas maavaradega seotud menetluse protsess Ehisregistris on mõistlikult üles ehitatud või vajaks muutmist?

Puudub kogemus

8. Kas ja millistel juhtudel ei tohiks maavaradega seotud kitsendused kinnistule piiranguid seada?

Kui on näha, et maavara kasuamine on asustuse, asukoha vms põhjusel (sh kvaliteet) perspektiivitu, siis alati ei ole sisuliselt põhjendatud piiranguid seada.

9. Kas eramaa omanikule tuleks vähendada maavaradega seotud kitsendusi (planeering, ehitamine)?

Eramaa omanik on maavaraga seotud kitsenduse ise tekitanud või on kinnistut omandades pidanud välja selgitama maavaraga seotud kitsenduse. Selises olukorras ei. Kui kinnistu omanik on eramaa omanik olnud pikalt (maardla kitsendus on tekitatud temaga kooskõlastamata) või on tegemist maareformi käigus tagastatud maaga ja selle maapõues lasub nõukogude ajal uuritud maavara (näiteks fosforiit), siis on mõistlik kaaluda kitsenduste mitte rakendamisele.

10. Kui maavaraga seotud kitsenduste tõttu on planeeritav tegevus keelatud, kas võiks lahendusena pakkuda maadevahetust?

Eramaa omanik on maavaraga seotud kitsenduse ise tekitanud või on kinnistut omandades pidanud välja selgitama maavaraga seotud kitsenduse. Selises olukorras ei. Kui kinnistu omanik on eramaa omanik olnud pikalt (maardla kitsendus on tekitatud temaga kooskõlastamata) või on tegemist maareformi käigus tagastatud maaga ja selle maapõues lasub nõukogude ajal uuritud maavara (näiteks fosforiit), siis on mõistlik kaaluda kitsenduste mitte rakendamisele, kui seda ei ole võimalik teha, siis oleks mõistlik pakkuda riigil maadevahetust, kuna sellises olukorras on probeelmiks riigile kuuluv maavara, mis vara kasutamist muudel eesmärkidel takistab.

11. Maapõueseadus ei võimalda hetkel maavara maha kanda. Kas seadus peaks maavarade mahakandmist võimaldama ja millistel tingimustel?

Kui on selge, et maavara kasuamine on asustuse, asukoha vms põhjusel (sh kvaliteet) perspektiivitu, siis põhjendatud juhtumitel peaks see võimalus olema olemas. Sellisel juhul tuleb väga hästi läbi mõelda regulatsioon, et võimalust valedel motiividel ära ei kasutataks.

12. Kuidas võiks muuta kehtivat õigusruumi, et lihtsustada maardla alal planeeritavaid tegevusi eraisikule, riigiasutusele ja arendajale?

Peaks olema ekspertkogu, kes hindab maavara kasutatavust ja maardlaga seotud kitsenduste põhjendatust. Kui maavara on realselt kasutatav ning ühtki takistust ei ole, siis puudub regulatsiooni lihtsustamiseks vajadus. Samuti tuleb hinnata argumendi, et äkki tulevikus tekib teatud oludes tehnoloogiline võimalus siiski maavara väljata, konkreetse olukorra ja asukohaga kohalduvat tõsiseltvõetavust.

Lisa 16. Kaevandaja number 7 vastused

1. Kas maapõue ja maavara kaitsest tulenevad tingimused (MaaPS § 14 ja 15) mõjutavad teie igapäevast tööd? Palun täpsustada.

Minimaalselt

2. Kas ja millisel hulgal tekitavad maapõue ja maavara kaitse paragrahvid maapõueseaduses teie asutusele liigset halduskoormust ja bürokraatiat?

Mitte ülemäära palju. Pigem probleemid tekivad, kui hakatakse olemasolevaid lubasid muutma.

3. Mis on suurimad murekohad geoloogilise uuringu, maavara arvele võtmise ja kaevandamisloa taotluse esitamisega kehtivas õigusruumis?

Protsessi venimine, sõltuvus võimul olevast parteist ja nende huvidest maavarade osas. Aga ka meeletu vaidlustamiste laviin. Keskkonnaameti soov rangemate tingimuste kehtestamiseks kui on seadusest tulenevad nõuded.

4. Maapõueseaduses on erisus maardla alale taastuenergia ehitise ehitamisega (MaaPS § 14 lg 2'). Kas ja millistel tingimustel võiks taolisi erisusi lisaks olla?

Erisusi võiks ilmselt veel olla, aga need tuleb enne hoolikalt läbi mõelda ja kaaluda, et me poleks pärast olukorras kus oleme ise halvendanud maavaradele ligipääsu, mis siis, et "ajutiselt"

5. Kuidas mõjutavad maavaradega seotud õigusruum ning piirangud teie tööd planeerimisprotsesside korral (nt riigi eriplaneeringud, üldplaneeringud)? Kuidas seda muuta?

Otseselt vist ei mõjuta, aga võite alati täpsustavaid küsimusi küsida. Võib olla jäi küsimuse mõte esmapilgul arusaamatuks.

6. Kuidas mõjutavad maavaradega seotud kitsendused (maardlad, taotlused, load) teie tööd?

Ikka mõjutavad igapäevast tööd, eriti arenduste osas.

7. Kas maavaradega seotud menetluse protsess Ehisregistris on mõistlikult üles ehitatud või vajaks muutmist?

Ei puutu EHRiga sel teemal kokku

8. Kas ja millistel juhtudel ei tohiks maavaradega seotud kitsendused kinnistule piiranguid seada?

Kui on näha, et see maavara on väheväärtuslik ja jäänud sinna nt kaevandamise tagajärjel. On näha, et keegi ei tule sinna neid jääke kaevandama pikemas perspektiivis.

9. Kas eramaa omanikule tuleks vähendada maavaradega seotud kitsendusi (planeering, ehitamine)?

Kui tegemist ei ole riigile kuuluva maavaraga, siis jah.

10. Kui maavaraga seotud kitsenduste tõttu on planeeritav tegevus keelatud, kas võiks lahendusena pakkuda maadevahetust?

Jah loomulikult kui see võimalik on võrdväärse maatükiga samas piirkonnas. Või miks mitte ka hoopis mujal piirkonnas kui maa omanikul huvi selle vastu on

11. Maapõueseadus ei võimalda hetkel maavara maha kanda. Kas seadus peaks maavarade mahakandmist võimaldama ja millistel tingimustel?

Jah peaks, need karjääride/kaevanduste jääkvarud, mis on väikeses koguses mingil x põhjusel jäänud kaevandamata ja majanduslikult/keskkonnasäästlikult otstarbekas pole ka sinna naasta tegevusega. Ilmselt on siin veel punkte, mis kohe ei meenu. Aga jah erisus peaks olema ja riik peaks seda protsessi rangelt jälgima

12. Kuidas võiks muuta kehtivat õigusruumi, et lihtsustada maardla alal planeeritavaid tegevusi eraisikule, riigiasutusele ja arendajale?

Lubada juba kaevandamiseks antud riigimaadel kaevandaja poolt ka muid tegevusi kaevandamisloa kehtivusaja jooksul kui need tegevused ei piira kaevandamist ning samal ajal toimub siiski ka kaevandamine. Nt taastuvenergeetika tootmine ja kaevandamine koos.

Lihtlitsents lõputöö reprodutseerimiseks ja lõputöö üldsusele kättesaadavaks tegemiseks¹

Mina Valdo Tohver

1. Annan Tallinna Tehnikaülikoolile tasuta loa (lihtlitsentsi) enda loodud teose „Jätkusuutliku maapõue kaitse põhimõtete väljatöötamine sõltuvalt kehtivast õigusruumist“,

mille juhendajad on Martin Nurme ja Heidi Elisabet Soosalu

1.1 reprodutseerimiseks lõputöö säilitamise ja elektroonse avaldamise eesmärgil, sh Tallinna Tehnikaülikooli raamatukogu digikogusse lisamise eesmärgil kuni autoriõiguse kehtivuse tähtaja lõppemiseni;

1.2 üldsusele kättesaadavaks tegemiseks Tallinna Tehnikaülikooli veebikeskkonna kaudu, sealhulgas Tallinna Tehnikaülikooli raamatukogu digikogu kaudu kuni autoriõiguse kehtivuse tähtaja lõppemiseni.

2. Olen teadlik, et käesoleva lihtlitsentsi punktis 1 nimetatud õigused jäävad alles ka autorile.

3. Kinnitan, et lihtlitsentsi andmisega ei rikuta teiste isikute intellektuaalomandi ega isikuandmete kaitse seadusest ning muudest õigusaktidest tulenevaid õigusi.

25.05.2026

¹ Lihtlitsents ei kehti juurdepääsupiirangu kehtivuse ajal vastavalt üliõpilase taotlusele lõputööle juurdepääsupiirangu kehtestamiseks, mis on allkirjastatud teaduskonna dekaani poolt, välja arvatud ülikooli õigus lõputööd reprodutseerida üksnes säilitamise eesmärgil. Kui lõputöö on loonud kaks või enam isikut oma ühise loomingu tegevusega ning lõputöö kaas- või ühisautor(id) ei ole andnud lõputööd kaitsvale üliõpilasele kindlaksmääratud tähtjaks nõusolekut lõputöö reprodutseerimiseks ja avalikustamiseks vastavalt lihtlitsentsi punktidele 1.1. ja 1.2, siis lihtlitsents nimetatud tähtaja jooksul ei kehti.