



MTÜ Kassi tee
kassitee.kirjad@gmail.com

Teie 12.10.2025

Meie 10.12.2025 nr 13-2/3224-42

Vastuskiri

Austatud MTÜ Kassi tee liikmed

Täname Teid põhjaliku seisukoha esitamise eest Harju maakonnaplaneeringu maavarade teemaplaneeringu eelnõu kohta, mis puudutab riigi huviga alade Jägala 3 ja Jägala 4 kavandamist.

1. Toote oma kirjas välja, et kuna teemaplaneering on strateegiline dokument, mis kujundab hilisemate loamenetluste lähtekohti (sh „ülekaalukas riigi huvi“ kaalumine), siis just seetõttu tuleb juba planeeringu tasandil välistada lahendused, mille puhul objektiivsed riskid elamupiirkondade müra/õhusaaste ja põhjavee osas on teadmata või jäetakse tulevikus lahenduda (vaid loamenetluses). Planeeringu enda metoodika kinnitab, et 360 m on maksimaalne üldistus, mitte garantiiga kaitsejoon ning 500 m on mitte-siduv kokkulepe. Märkite, et KSH järgi on PM10 ning võimalike ülipeente osakeste (PM2.5) hajumine episooditi ja sõltuv oludest ning kaebused viitavad, et tegelik mõjupiirkond võib osaliselt olla laiem kui varasemates KMH-des modelleeritud. Leiate, et see tugevdab ettevaatuspõhimõtte kohaldamise vajadust Jägala 4 elamute vahetus läheduses.

Vastusena selgitame, et teemaplaneeringu strateegilise olemuse tõttu ei ole mõistlik välistada lahendusi ehk antud juhul alasid, kus teemaplaneeringu metoodika järgi kaevandamist välistavad piirangud puuduvad (nt õigusaktidest tulenevad piirangud) või piirangute täpsed mõjualad saab välja selgitada alles kaevandamisloa taotlemisel, kui on teada taotletava karjääri täpne asukoht ja ulatus ning võimalikud mõjualad. Maakonnaplaneeringu tasandil on oma üldistusaste, mistõttu ei ole võimalik teemaplaneeringu lahenduse väljatöötamisel minna liiga täpselt, mida eeldab näiteks kaevandamisloa taotlemise menetlus.

Kaevandamistegevusega kaasnevate häiringute: müra, õhusaaste ja maavõngete võimalike mõjualade leidmiseks viidi teemaplaneeringu KSH raames läbi olemasolevate keskkonnavalude KMH-de analüüs. Selleks, et tagada mõjualasse jäävatele inimestele müra ja vibratsiooni seisukohalt soodsam lahendus, otsustati teemaplaneeringus arvestada maksimaalsete müra ja õhusaaste võimalike mõjualade ulatustega, mis lubja- ja dolokivi kaevandamisel on 360 meetrit ning liiva ja kruusa kaevandamisel 250 meetrit.

Teemaplaneeringuga määratud riigi huviga alade määramisel kasutati välistamise metoodikat, ehk kaardistati kõik sel ajahetkel teadaolevad piirangud ja anti neile hinnang, kas piirang vajab täpsustamist loamenetluse etapis, kas piirangu osas on võimalik hilisemas etapis kokkuleppeid leida ja leevendavaid meetmeid rakendada või on need ka selles etapis hoolimata täiendavatest hindamistest kaevandamist välistava olemusega. Rõhutame siinkohal, et kaevandamisloa

menetluses tuleb arvestada kehtiva õigusruumiga sh kehtivate müra- õhusaaste ja vibratsiooni normtasemetega. See tähendab, et hoolimata teemaplaneeringuga määratud alade ulatusest tuleb igakordselt kaevandamisloa taotlemisel hinnata, kas kavandatava karjääri puhul on tagatud seadusega kehtestatud müra, õhusaaste ja vibratsiooni normtasemete täitmine ning selgitada välja võimalikud leevendusmeetmed. Kui eelpool nimetatud häiringute seadusest tulenevaid normtasemeid ei suudeta täita, on see ka alus kaevandamisloa andmisest keeldumiseks.

2. Väidate oma kirjas, et arvestades KSH metoodikat (PM10 maksimaalne ülenormatiivne levik kuni 360 m, tööstusmüra ~150–200 m), ei taga 360 m reaalselt kaitset elamupiirkonna kvaliteedile, eriti Jägala 4 puhul, kus eluhooned paiknevad vahetus läheduses. Sellest tulenevalt taotlete oma kirjas Jägala 3 ja Jägala 4 alade välja jätmist teemaplaneeringu lahendusest või vähemalt ruumilist ümberpiiritlemist nii, et ükski elamu (sh Kassi tee 1–6) ei jääks lubjakivi/dolokivi 360 m maksimaalse mõjuala sisse ning et kehtestataks õiguslikult siduv miinimumkaugus ≥ 500 m elamutest (mitte pelgalt sotsiaalne kokkulepe).

Vastusena selgitame, et Jägala 3 ja Jägala 4 riigi huviga alade mõjualas asub ainult üks elamu ja Kassi tee elamute suhtes on tagatud 500 m kaugus.

3. Taotlete müra ja tolmu ohjamist kohustusliku tolmutõrje kavaga (niisutus, sidusainete kasutus põuaperioodidel), järjepideva PM-seirega ja müra kontrollmõõtmistega koos avaliku aruandlusega, arvestades KSH-s tuvastatud PM10-riske ja episooide.

Vastusena selgitame, et õhusaaste mõjusid on üldisemal tasandil hinnatud KSH aruande peatükkides 8.1, 8.10, 8.14. Täpsemad meetmed õhusaaste mõjude leevendamiseks määratakse kaevandamisloa menetluse etapis.

4. Taotlete kumulatiivse mõju vältimist (samaaegse tegevuse ja etapiviisilise kasutuse piirang). Palute seada loatingimus, et Jägala 3 ja Jägala 4 samaaegne aktiivne kaevandustegevus on keelatud või on lubatud vaid siduvate koormuspiirangutega – sh korraga aktiivse pindala/mahu ülempiir, toodang/ööpäev, tööaeg ja samaaegselt töötavate purustite arv – ning nõuda elamupiirkonna (Kassi tee 1–6) suunal loodusliku taimestikuga servavööndi pidevat säilitamist kogu tegevuse vältel. Koormuspiirangud ja servavööndi nõue peavad tagama, et modelleeritud müra- ja tahkete osakeste (PM10/PM2.5) tasemed ei ületa kehtivaid piirväärtusi Kassi tee 1–6 elamutel.

Vastusena selgitame, et teemaplaneeringus on suunisena välja toodud, et tehnoloogilise võimaluse korral tuleb kasutada etapiviisilist kaevandamist mäeeraldise piires. Samuti toob teemaplaneering välja, et kaevandamislubade taotlemisel tuleb arvestada, et sotsiaalse aktsepteeritavuse suurendamiseks ühiskonnas ei ole soovitatav väljastada samaaegselt rohkem kaevandamislube, kui vastava ehitusmaavara liigi varustuskindluse tagamiseks vajadus on. Elamumaal peavad olema tagatud õigusaktidega kehtestatud müratasemenormid ning kaevandamisloa menetluses tuleb vajalikud leevendusmeetmed ette näha. Kui selliseid meetmeid ei ole võimalik ette näha või ei anna need vajalikku tulemust, siis kaevandamisluba ei väljastata ning kaevandamine vastaval alal või soovitud tehnoloogiaga ei ole võimalik.

5. Väidate, et kuna 500 m on vaid ühiskondlik kokkulepe, mitte õiguslik piirang, jääb elanike kaitse õiguslikult ebakindlaks ning nihkub alles loamenetlusse. Selline raamistik ei ole kooskõlas prognoosikohustuse ja ettevaatuspõhimõtte eesmärgiga. Lisaks märgite, et KSH nõuab kohapõhist hüdroteoloogilist eeltööd (sh pumpamiskatsed), baas-seiret ning vajadusel hüdrotõkkeid/veealust kaevandamist. Ilma nendeta on mõju erakaevudele ebakindel ja potentsiaalselt oluline, arvestades Põhja-Eesti karsti heterogeensust. Eelnevast tulenevalt taotlete ettevaatuspõhimõtte rakendamist põhjavee osas, et enne mis tahes menetlusetappi nõutaks kohapõhiseid hüdroteoloogilisi uuringuid (sh pumpamiskatseid), baas-seiret (veetase ja kvaliteet), leevendusmeetmete

eelplaneerimist (nt hüdrotõkked, veealune kaevandamine) ning siduvaid läviväärtusi, mille ületamisel tuleks tegevus ajutiselt peatada ja kahjud hüvitada.

Vastusena selgitame, et teemaplaneeringul puudub õiguslik alus kehtestada 500 m puhver kaevandamise keelualana. Maakonnaplaneering ei anna kaevandamiseks luba, mistõttu tuleb igakordselt tulenevalt maapõueseadusest selgitada välja kaevandamise mõjualad ja leevendavad meetmed kaevandamisloa menetluses. Kaevandamisluba eeldab oluliselt täpsemaid hinnanguid, kui maakonnatasandi teemaplaneering seda võimaldab. Nõustume, et ettevaatuspõhimõte on Eestis haldusorganitele, sh Vabariigi Valitsusele siduv. Samas ei tähenda ettevaatuspõhimõte, et keskkonnariske peab täielikult vältima, vaid peab rakendama meetmeid, et neid oleks võimalik vähendada. Seetõttu on ka teemaplaneeringus ette nähtud meetmed, kuidas on võimalik negatiivset mõju vältida või vähendada aktsepteeritava riskitasemeni. Enne, kui ei ole teada kaevandamise täpsed tingimused (st kui pole teada millal, mis alal ning mis tehnoloogiaga soovitakse kaevandama asuda), ei ole ka võimalik täpsemalt kindlaks määrata, mis tingimustel seda teha võib.

Täiendavalt selgitame, et KSH-s on toodud välja üldised meetmed veekeskkonna ja joogiveevarudele avalduva ebasoodsa keskkonnamõju vältimiseks ja leevendamiseks, millega arvestada kaevandamisloa menetluses. Teemaplaneeringu lahenduse põhjal ei ole võimalik täpsemalt hinnata asukohapõhiselt, millised mõjud võivad hüdroteoloogiliselt kaevandamisega kaasneda. Täpsemad hindamised viiakse läbi ja meetmed töötatakse välja konkreetse loa menetluse raames. Teemaplaneering on üldise tingimusena välja toonud, et kui kaevandamise tõttu halveneb piirkonna veevarustus, on kaevandajal kohustus tagada mõjutatud inimestele ja asutustele ligipääs alternatiivsele joogi- ja tarbeveele (planeeringu ptk 3.4).

6. Väidate, et elanike varalise kahju risk (müra, tolm, maastikumuutus, mainekujunduslik mõju) on sisuliselt hindamata. KSH järelduste kohaselt võivad elamute juures kaevandamisega kaasnevad häiringud kahandada väärtust ja vähendada piirkonna atraktiivsust uutele arendustele mõjutusalas. KSH käsitleb küll uusarenduste mõjutusalas, ent ei käsitle eraldi olemasolevate elamute (sh Kassi tee 1–6) turuväärtusele avalduvat mõju ega võimaliku hinnalanguse ulatust/tõenäosust. Seetõttu on Teie hinnangul see risk Jägala 4 puhul reaalne, arvestades ala vahetut lähedust elamutele. Sellest tulenevalt taotlete eraldiseisva analüüsi teostamist olemasolevate elamute turuväärtuse mõjude kohta (sh hinnalanguse ulatus ja tõenäosus eri kaugusvööndites) ning siduva hüvitusmehhanismi sätestamist, kui mõõdetavad häiringud või negatiivne turumõju ületavad etteantud läviväärtused.

Vastusena selgitame, et kinnisvaramõju on üldisel tasemel hinnatud. Konkreetse kinnisasja väärtusele avalduvat mõju ei saa täna teada oleva info põhjal anda, sest teadmata on kaevandamise täpsemad tingimused. Uuringutele tuginedes võib üldiselt öelda, et kinnisvara väärtus pigem langeb, mis on ka selgelt mõjude hindamise aruandes välja toodud. Eestis ei ole kehtestatud piirväärtusi, millest alates loetakse väärtuse vähenemine mitteaktsepteeritavaks. Seega ei saa ka kehtestada kohustuslikku hüvitusmehhanismi, sest piirnormid puuduvad. Mõjude hindamises ei ole eristatud uusarendusi ega olemasolevaid hooneid. On antud ülevaade avalikest allikatest kättesaadavatest uuringutest sel teemal, olenemata sellest, kas tegemist on uusarendusega või olemasolevate elamutega.

7. Toote välja, et Jägala 3 ja Jägala 4 paiknevad rohevõrgustiku tugialal, kuid planeering ei kvantifitseeri, kui suur osa metsast peab säilima, ning jätab selle loamenetlusse. Samas tuleb tagada rohevõrgustiku sidusus ja jätta vääriselupaigad (VEP-id) mäeeraldisest välja. Vastasel juhul suureneb killustumine ning püsivad metsakooslused ja liikumisteed võivad katkeda.

Siinkohal selgitame, et teemaplaneeringuga ei kavandata karjäärade täpseid asukohti, vaid võimalikud alad, mille piires hakatakse hilisemas etapis alles täpseid kaevandamisvõimalusi välja

selgitama. Teemaplaneeringu raames läbi viidud rohevõrgustiku uuring tõi välja, et Jägala tugiala on maakondliku tähtsusega suur tugiala, mida kasutavad loomad aktiivselt põhja-lõunasuunaliseks liikumiseks. Jägala 3 ja 4 alad jäävad kogu ulatuses tugiala sisse, kuid arvestades tugiala piisavat laiust, siis on tugiala sees võimalik leida karjääri asukohad nii, et tagatakse ka tugiala sidusus. Oluline on siinkohal, et ala sees toimuks kaevandamine etapiti ehk uue karjääri avamisel tuleb teises karjääris alustada juba korrastamisega, et see ala anda tagasi rohevõrgustikule. Igakordselt tuleb kaevandamisloa taotluse menetluses hinnata, kas kavandatav karjääri asukoht tagab rohevõrgustiku toimivuse ja mis on võimalikud täiendavad leevendavad meetmed ja milliseid korrastamistingimusi tuleb rakendada, et karjääri korrastamise järgselt toimiks ala taas rohevõrgustiku elemendina.

8. Taotlete, et loatingimustes nähtaks ette min. veemahu/sügavuse nõuded ja asenduslahendus, et tagada elamutele püsiv tulekustutusvee kättesaadavus. Kassi tee piirkonna elamute tulekustutusvesi on lahendatud tiigiga. Pinnase- või põhjavee alanemisel ligikaudu 1 m kaob tiigi kasutuskõlblikkus tulekustutuseks. Seetõttu tuleb kehtestada kohustus tagada elamutele alternatiivne tulekustutusvee võimalus.

Vastusena selgitame, et Teie poolt esitatud ettepanek on liiga detailne teemaplaneeringu lahenduse jaoks. Vastavad meetmed ja tingimused tulekustutusvee tagamiseks saab välja selgitada kaevandamisloa menetluses. Antud tingimusega saab arvestada kaevandamisloa tingimuste kokku leppimisel. Teemaplaneering on üldise tingimusena välja toonud, et kui kaevandamise tõttu halveneb piirkonna veevarustus, on kaevandajal kohustus tagada mõjutatud inimestele ja asutustele ligipääs alternatiivsele joogi- ja tarbeveele.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)
Ivan Sergejev
planeeringute asekanstler

Agnes Lihtsa
+372 5819 0538 agnes.lihtsa@mkm.ee