



Jõelähtme Vallavalitsus

Teie: 09.12.2025 e-kiri

Meie: 05.01.2026 nr 13-3/26-8

**Detailplaneeringu kooskõlastamata jätmine
(Loo alevik, Lepa tee 8, Lepa põik 3, 5, 6, 7, 8, 10, 12)**

Edastasite 09.12.2025 e-kirjaga Jõelähtme Vallavalitsuse 05.12.2025 kirja nr 6-4/5339-1 (registreeritud dokumendihaldussüsteemis DELTA 10.12.2025 numbriga 13-3/25-1937), millega esitasite Eesti Geoloogiateenistusele kooskõlastamiseks Loo aleviku Lepa tee 8, Lepa põik 3, 5, 6, 7, 8, 10, 12 kinnistute ja lähiala detailplaneeringu (edaspidi planeering). Planeeringu ala asub Harju maakonnas Jõelähtme vallas Loo alevikus asuvatel katastriüksustel Lepa põik (tunnus 24504:003:0584), Lepa põik 12 (tunnus 24504:003:0589), Lepa põik 10 (tunnus 24504:003:0588), Lepa põik 8 (tunnus 24504:003:0587), Lepa põik 6 (tunnus 24504:003:0586), Lepa põik 7 (tunnus 24504:003:0591), Lepa põik 5 (tunnus 24504:003:0592), Lepa põik 4 (tunnus 24504:003:0585), Lepa põik 3 (tunnus 24504:003:0593), Lepa põik 2 (tunnus 24504:003:0583) ja Lepa tee 8 (tunnus 24504:003:0578). Lähialana on kaastaud ka Pajupea (tunnus 24501:001:0257), Pae-Sinnika (tunnus 24504:003:0700) ning 11601 Loo-Loovälja tee L1 (tunnus 24504:003:0844) katastriüksused.

Planeeringu koostamise eesmärgiks on osaliselt üle planeerida Jõelähtme Vallavolikogu 22.02.2006 otsusega nr 40 kehtestatud „Jõelähtme valla Loo aleviku Lepa tee 2-6 maaüksuste detailplaneering“, sh ehitusõiguse ja hoonestustingimuste määramine korterelamute ja abihoonete rajamiseks, juurdepääsu ja tehnovarustuse lahendamine ning tingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks. Planeering on algatatud Jõelähtme Vallavolikogu 16.05.2024 otsusega nr 190.

Planeeringuala on võrreldes algatamise korraldusega täiendatud kinnistutega Lepa põik 2, Lepa põik 4 ja Lepa põik 12 ning lisaks on lähialana kaasatud Pajupea, Pae-Sinnika ja 11601 Loo-Loovälja tee L1 kinnistud. Planeeringu koostamise käigus on selgunud, et korterelamuid soovitakse rajada ka Lepa põik 2, Lepa põik 4 ja Lepa põik 12 kinnistutele. Ühtse ja funktsionaalselt sidusa elamukvartali kujundamiseks on need kinnistud planeeringualasse kaasatud. Pajupea, Pae-Sinnika ja 11601 Loo-Loovälja tee L1 kinnistute kaasamine on vajalik tehnovõrkude rajamiseks. Planeeringuala suurus on ca 3,8 hektarit.

Planeeritav ala kattub täielikult Vão maardla (registrikaart nr 46) ehituslubjakivi passiivse tarbevaru plokiga 18. Lähialana kaasatud katastriüksused kattuvad lisaks ka ehituslubjakivi aktiivse tarbevaru plokiga 17 ning passiivse tarbevaru plokiga 22.

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

Maapõuseaduse (edaspidi MaaPS) § 15 lõike 7 alusel kui planeeritaval maa-alal asub maardla või selle osa, kooskõlastatakse maakonnaplaneering, üldplaneering, detailplaneering ja riigi või kohaliku omavalitsuse eriplaneering PlanS-s sätestatud korras Kliimaministeeriumi või kliimaministri volitusel riigiasutusega, kelle ülesanne on tagada riigi geoloogiaalane pädevus.

Kliimaministri 14.12.2024 käskkirjaga nr 1-2/24/507 „Volitus Eesti Geoloogiateenistusele maapõue seisundit ja kasutamist mõjutavaks tegevuseks loa andmiseks ja planeeringute kooskõlastamiseks“ on Eesti Geoloogiateenistusele antud volitus kooskõlastada planeeringuid, kui planeeritav maa-ala asub maavarade registris oleval maardlal või selle osal.

MaaPS § 14 lõike 2 alusel, võib lubada maapõue seisundit ja kasutamist mõjutavat tegevust üksnes juhul, kui kavandatav tegevus:

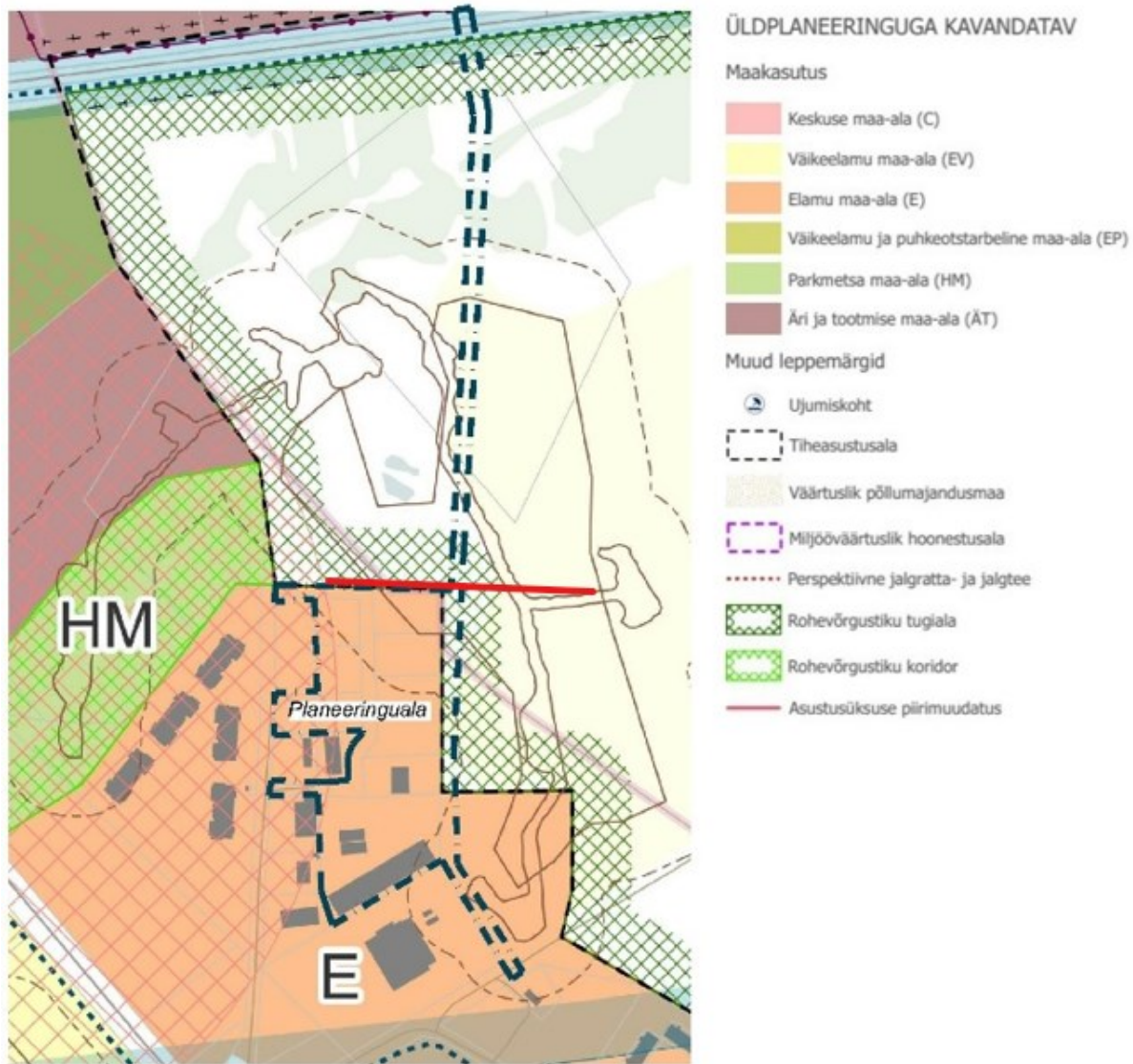
- 1) ei halvenda maavara kaevandamisväärsena säilimise või maavarale juurdepääsu olemasolevat olukorda;
- 2) halvendab maavarale juurdepääsu olemasolevat olukorda, kuid tegevus ei ole püsiva iseloomuga või
- 3) halvendab maavara kaevandamisväärsena säilimise või maavarale juurdepääsu olemasolevat olukorda, kuid tegemist on ülekaaluka avaliku huviga ehitisega, sealhulgas tehnovõrgu, rajatise või ehitusseadustiku tähenduses riigikaitselise ehitise ehitamisega, mille jaoks ei ole mõistlikku alternatiivset asukohta, või tegemist on elektrituruseaduse tähenduses taastuvat energiaallikat kasutava elektrienergia tootmisel ja seonduva taristu ehitamisega.

Planeeringu ala asub valdavalt era- ning munitsipaalomandis kinnistutel, mis on elamu-, transpordi- või ärimaa sihtotstarvetega. Lähialana kaasatud ala hulka kuuluvad ka riigimaad, mis on transpordimaa või maatulundusmaa sihtotstarbega. Valdavalt on planeeringuga hõlmatud katastriüksused hoonestamata, kuid esineb kõrval- või tootmishooneid. Planeeringualast lääne- ja edelasuunal paiknevad olemasolevad elamuhooned. Planeeringu ala piirneb lõunast ja läänest valdavalt era- või munitsipaalomandis elamu-, transpordi-, tootmis-, äri- ja üldkasutatavate maadega. Põhjast ja idast piirneb planeeringuala riigiomandis maatulundusmaaga.

Valdavalt kattub planeeringuga hõlmatud ala juba kehtestatud detailplaneeringutega ning paljud kinnistud on elamumaa sihtotstarbega. Kehtiva Jõelähtme valla Loo aleviku, Liivamäe küla, Saha küla ja Nehatu küla üldplaneeringu (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 25.08.2011 otsusega nr 209) kohaselt asuvad planeeritavad elamud pere-, paaris- ja ridaelamu ning ärimaa juhtotstarbega alal. Planeeringuala jääb tiheasustusega alale. Eelnevat arvestades on Eesti Geoloogiateenisuts seisukohal, et detailplaneeringuga otseselt hõlmatud alade lahendus ei halvenda maavara kaevandamisväärsena säilimise või maavarale juurdepääsu olemasolevat olukorda.

Sama ei saa aga öelda lähialana kaastaud Pajupea (tunnus 24501:001:0257), Pae-Sinnika (tunnus 24504:003:0700) ning 11601 Loo-Loovälja tee L1 (tunnus 24504:003:0844) katastriüksuste kohta. Käesoleva detailplaneeringu versiooniga on lahendatud tehnovõrgud, sh veevarustus ja kanalisatsioon. Detailplaneeringu seletuskirja kohaselt plaanitakse veetorustikud ja kanalisatsioonitorustikud rajada Pae-Sinnika ja Pajupea kinnistutele (vt lisatud joonis 1).

Käesolev lahendus läbib Vao maardlat ning halvendab maavara kaevandamisväärsena säilimise või maavarale juurdepääsu olemasolevat olukorda. Soovides maavara väljata tuleb kas vee- ja kanalisatsioonitrasside alt jätta varu kaevandamata või tuleb trassi liigutada. Samuti on tegemist alaga, kus varasemaid samataolisi piiranguid ei ole. Eesti Geoloogiateenistus on joonisel 1 toodud kujul nõus kooskõlastama veetorustiku ja kanalisatsioonitorustiku osa, mis asub punasest joonest lõunapool. Punasest joonest põhjapoolse planeeritud lahendust tuleb muuta, vältides ebavajalikke kattuvusi maardlaga.



Joonis 1

Lähtudes eelnevast on Eesti Geoloogiateenistusel alust arvata, et Loo aleviku Lepa tee 8, Lepa põik 3, 5, 6, 7, 8, 10, 12 kinnistute ja lähiala detailplaneeringu käesolev lahendus halvendaks maavara kaevandamisväärsena säilimise või maavarale juurdepääsu osas olemasolevat olukorda.

Eesti Geoloogiateenistus ei nõustu Harju maakonnas Jõelähtme vallas Loo alevikus katastriüksusele Lepa põik (tunnus 24504:003:0584), Lepa põik 12 (tunnus 24504:003:0589), Lepa põik 10 (tunnus 24504:003:0588), Lepa põik 8 (tunnus 24504:003:0587), Lepa põik 6 (tunnus 24504:003:0586), Lepa põik 7 (tunnus 24504:003:0591), Lepa põik 5 (tunnus 24504:003:0592), Lepa põik 4 (tunnus 24504:003:0585), Lepa põik 3 (tunnus

24504:003:0593), Lepa põik 2 (tunnus 24504:003:0583) ning Lepa tee 8 (tunnus 24504:003:0578) ja lähialana kaastaud Pajupea (tunnus 24501:001:0257), Pae-Sinnika (tunnus 24504:003:0700) ning 11601 Loo-Loovälja tee L1 (tunnus 24504:003:0844) esitatud detailplaneeringu lahendusega.

Palume hoida EGT-d kursis planeeringu edasise menetlemisega ning edastada detailplaneering peale muudatuste tegemist kooskõlastamiseks EGT-le.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Martin Nurme

Maavarade registri osakonna juhataja

Mihkel Annusver

Maavarade registri osakonna spetsialist

5331 7112 Mihkel.Annusver@egt.ee