



Jõelähtme Vallavalitsus
kantselei@joelahtme.ee

Teie: 20.11.2025 nr 6-4/5115

Meie: 19.12.2025 nr 13-3/25-2011

Üldplaneeringu kooskõlastamata jätmine Jõelähtme valla üldplaneering

Esitasite 20.11.2025 kirjaga nr 6-4/5115 Eesti Geoloogiateenistusele (EGT) kooskõlastamiseks Jõelähtme valla üldplaneeringu ja Jõelähtme valla üldplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise aruande (edaspidi planeering). Planeeringu ala asub Harju maakonnas Jõelähtme vallas. Planeeringu koostamise eesmärgiks on valla ruumilise arengu põhimõtete kujundamine ning selle alusel maa- ja veealadele üldiste kasutamise- ja ehitustingimuste määramine. Planeering on algatatud Jõelähtme Vallavolikogu 30. mai 2012. aasta otsusega nr 294. Planeeritav ala hõlmab kogu valla territooriumit.

Jõelähtme valla territooriumil asub täielikult või osaliselt 03.12.2025 seisuga 7 maardlat (savi, liiv, lubjakivi, turvas, aluskorra ehituskivi), 5 kehtivat maavara kaevandamise luba ja 5 taotletavat maavara kaevandamiseluba/loa muutmistaotlust. Omavalitsuse maismaa territooriumiga kattub 4 kehtivat üldgeoloogiliste uurimistöö või geoloogilise uuringu luba ning 14 taotlust. Samuti levib KOV territooriumil Vao kihistu lubjakivi perspektiivne ala.

Planeerimisseaduse (edaspidi PlanS) § 76 lõike 1 kohaselt koostatakse üldplaneering koostöös valitsusasutustega, kelle valitsemisalas olevaid küsimusi üldplaneering käsitleb ja planeeringualaga piirnevate kohaliku omavalitsuse üksustega. PlanS § 85 lõike 1 kohaselt esitatakse üldplaneering ja keskkonnamõju strateegilise hindamise aruande eelnõu kooskõlastamiseks kõnealuse seaduse § 76 lõikes 1 nimetatud asutustele.

Maapõueseaduse (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 EGT-le antud volitus kooskõlastada planeeringuid, kui planeeritav maa-ala asub maavarade registris oleval maardlal või selle osal.

Taotlusele on varasemalt sisendi andnud Maa-amet. Maa-amet ei kooskõlastanud kirjaga 24.01.2024 nr 6-3/23/17399-5 üldplaneeringu lahendust, tuues välja mitmed puudused. Edastasite 07.06.2024 Maa-ametile kirja nr 6-4/5930-22, milles märkisite, et saadud tagasisidest tulenevalt olete planeeringumaterjale täiendanud. Lisasite, et üldplaneeringusse ei

ole viidud sisse muudatusi, mis tingiksid KSH aruande muutmise vajaduse, seega ei ole heaks kiidetud KSH aruannet täiendatud ega korrigeeritud. Maa-amet ei kooskõlastanud jätkuvalt Jõelähtme valla üldplaneeringu lahendust 01.07.2024 kirjaga nr 6-3/23/17399-7.

EGT on tutvunud planeeringu materjalidega ning märgib järgmist:

1. Maa-amet on leppinud asjaoluga, et lisas „Maakasutusplaan“ kujutatud kaart ei ole maavarade osas korrektne ega ajakohane (andmed on esitatud 16.08.2023 seisuga). **EGT on seisukohal, et andmeid on vajalik uuendada.** Ajakohastamata on maardla piirid (Maardu lubjakivimaardla osas) ning joonisele „Maakasutusplaan“ tuleb märkida kõik kehtiva loaga mäeeraldised ja nende teenindusmaad.

2. Samuti tuleb joonisel „Maakasutusplaan“ kujutatud kehtiva loaga mäeeraldistele ja nende teenindusmaadele märkida mäetööstusmaa juhtotstarve (vajadusel lisada turbatööstusmaa juhtotstarve) ning seletuskirja lisada vastav selgitus tulenevalt maakatastriseaduse § 18² lõikest 4.

Vastavalt PlanS § 75 lõike 1 punktile 15 on üldplaneeringu ülesandeks maardlatest ja kaevandamisest mõjutatud aladest tekkivate kitsenduste määramine. Olukorras, kus üldplaneeringu alal on kehtiv kaevandamisluba, kuid mäetööstusmaa juhtotstarve puudub või ei ole joonistel kujutatud, ei ole planeering kooskõlas PlanS-ga. Üldplaneeringu eeldataval kehtimisajal üldplaneeringus tegelikult kajastava ruumilahenduse saavutamiseks ning tagamaks, et maavarale juurdepääsu osas olemasolev olukord ei halvene, palume kõigile kehtiva loaga mäeeraldiste ja nende teenindusmaade aladele anda planeeringus mäetööstusmaa juhtotstarve.

3. EGT ei nõustu joonisel „Maakasutusplaan“ kujutatud maakasutuse sihtotstarvete määramise lahendusega Saviranna küla piirkonnas. Mitmetele maardlaga kattuvatele kinnistutele on märgitud kogu ulatuses väikeelamu ja puhkeotstarbeline maa-ala (EP), millele on lubatud hoonete ja rajatiste ehitamine. Seletuskirjas on peatükis 4. Maa- ja veealade üldised kasutus- ja ehitustingimused juhtotstarvete lõikes märgitud: „*Maakasutuse juhtotstarvetega alade piirid joonisel on tinglikud ja nende ulatus täpsustatakse vajadusel detailplaneeringuga või projekteerimistingimuste andmisel*“.

Selgitame, et aluskorra ehituskivi kaevandamise korraldamisel allmaakaevandamise meetodil tuleb maapinna püsivuse tagamiseks jätta kaevandamata see osa maavarast, mis on vajalik maapinna ja sellel asuvate ehitiste püsimiseks. Väikeelamute rajamisel allmaakaevanduse kohale jäävad kaevandamata maavara tervikud, mida ei ole võimalik kaevandada. Tagamaks maavara kaevandamisväärsena säilimise ja maavarale juurdepääsu osas olemasoleva olukorra säilimist ei pea EGT võimalikuks, et Maardu aluskorra ehituskivi maardlaga kattuvad kinnistud Saviranna küla EP piirkonnas muudetakse täies ulatuses väikeelamu ja puhkeotstarbeliseks maa-alaks (EP).

Palume maardla alal hoonestamise õigusega seonduvaid juhtotstarbeid mitte määrata kõikidel katastriüksustel, millele ei ole juba praegu elamumaa sihtotstarvet või mis pole hõlmatud kehtiva detailplaneeringuga või kooskõlastusega. Maardla alale lausaliselt ehitusõigust andva juhtotstarbe määramine halvendab olemasolevat olukorda nii maavara kaevandamisväärsena säilimise kui ka maavarale juurdepääsu osas ja on seega vastuolus MaaPS §-ga 14. EGT hindab maardlaga kattuvatel aladel sihtotstarbe muutmise ja hoonete ehitamise võimalikkust vastavate menetluste käigus juhtumipõhiselt.

4. Viimaks juhime tähelepanu omavalitsuse piiridesse jäävatele maavarade levi- ja perspektiivaladele. Tegemist on maardlatega võrreldes vähem detailselt uuritud aladega, kus võib eeldada maavara olemasolu. Kuna maavarad on piiratud taastumatu ressurss ja neid saab kaevandada vaid seal, kus neid leidub, siis soovitame vältida selliste objektide kavandamist, mis välistavad potentsiaalse maavarade kasutuselevõtmise, suurema perspektiiviga maavarade levi ja perspektiivaladele. Nende alade säilitamine on väga oluline pikemas vaates maavarade varustuskindluse tagamisel.

Lubjakivi osas palume maksimaalselt säilitada võimalus tulevikus kaevandada lubjakivilasundi levialadel, mille nimeks on „Väo kihistu perspektiivne ala“. Väo kihistu piires levib väga kvaliteetne lubjakivi, mis on oluliseks toormeks riigi taristu ehitamisel ja hooldamisel. See lubjakivi esineb kasutatavas sügavuses vaid piiratud vööndis Põhja-Eestis ja lõuna pool sarnase kvaliteediga kivi ei leidu, mistõttu on mõistlik neid alasid võimalusel kaevandamist välistavate tegevuste eest kaitsta.

Eesti Geoloogiateenistus ei kooskõlasta lähtuvalt MaaPS § 15 lõikest 9 Jõelähtme Vallavalitsuse 20.11.2025 kirjaga nr 6-4/5115 esitatud valla üldplaneeringu lahendust, kuna selle kehtestamisel ei oleks MaaPS §-s 14 sätestatud põhimõtted või tingimused täidetud. Planeeringu kehtestamine halvendaks maavara kaevandamisväärsena säilimist ning maavaravarule juurdepääsu osas olemasolevat olukorda. Palume planeeringu dokumente täiendada vastavalt eeltoodud märkustele.

Maavarale juurdepääs halveneb, kui üldplaneeringuga seatakse maardlate aladele kaevandamist piiravaid tingimusi, mille järgi toimides pole võimalik maavara kaevandada, näiteks kui kaevandamisloa omaja ei saa realiseerida kaevandamisloaga antud õigusi või kui kaevandamine muutub piiravate tingimuste tõttu märkimisväärselt keerulisemaks võrreldes olemasoleva olukorraga.

Palume hoida EGT-d kursis planeeringu edasise menetlemisega ning edastada üldplaneering peale täpsustuste 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