



Andrus Umboja
Jõelähtme Vallavalitsus

Teie: 20.11.2025 nr 6-4/5115

Meie: kuupäev digiallkirjas
nr 4.1-5/3096-1

Jõelähtme valla üldplaneeringu ja Jõelähtme valla üldplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise aruande avalik väljapanek

Austatud härra Umboja

Jõelähtme Vallavolikogu võttis 16.10.2025 otsusega nr 273 vastu ja suunas avalikule väljapanekule Jõelähtme valla üldplaneeringu ja selle keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) aruande ja teavitamise võimalusest esitada nende dokumentide kohta ettepanekuid, vastuväiteid ja küsimusi.

Kõnealune üldplaneering on algatatud Jõelähtme Vallavolikogu poolt 30. mail 2012 ning paralleelselt sellega on läbi viidud KSH hindamine, mis on Keskkonnaameti poolt 2019. aasta aprillis heaks kiidetud.

Analüüsinud 16.10.2025 vastu võetud Jõelähtme üldplaneeringu koostamise käiku ja Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumiga peetud asjakohast kirjavahetust selgus, et selle kohta on Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumi nimel aastail 2023 ja 2024 andnud seisukohti ja teinud ettepanekuid ministeeriumi koosseisus olnud ruumilise planeerimise osakond kui planeeringute üle järelevalvet tegev struktuuriüksus. Nimetatud struktuuriüksus on 2025. aasta 1. jaanuarist Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi koosseisus. Teised Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumi struktuuriüksused antud üldplaneeringu koostamise koostöös ei ole osalenud.

Regionaal- ja Põllumajandusministeerium, mõistes, et Jõelähtme valla üldplaneeringu koostamine on jõudnud sisuliselt lõppfaasi, mis eeldab, et selles enam olulisi muudatusi ei tehta, palub üldplaneeringu koostajatel siiski kaaluda järgmiste ettepanekute ja tähelepanekutega arvestamist.

Oma seisukohtade ja ettepanekute osas tuginema eelkõige Euroopa Parlamendi ja Nõukogu direktiivis (EL) 2025/2360, 12. november 2025, mis käsitleb mullaseiret ja mulla vastupidavust (mullaseire direktiiv)¹ toodud esmasele põhimõttele: „*Muld on elutähtis ja piiratud ressurss ning seda peetakse inimese eluea mastaabis taastumatuks ja asendamatuks. See on ülioluline majanduse, keskkonna ja ühiskonna jaoks üldiselt*“, ning selle dokumendi artiklis 12 „Maahõive leevendamise põhimõtted“ toodud juhiste. Lisaks näeb Vabariigi Valitsuse seaduse § 65¹ lõige

¹ <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/ET/TXT/?uri=CELEX%3A32025L2360&qid=1767701677481>

1 ette Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumi valitsemisalas oleva ülesandena muu hulgas põllumajandusmaa kaitse ja kasutamise poliitika kavandamise.

Meie tähelepanekud ja ettepanekud Jõelähtme valla üldplaneeringu kohta, millega palume arvestada, on järgmised.

1) seletuskirja jaotises 4.1 „Hajaasustusala (HA)“ on maa-ala üldiste kasutus- ja ehitustingimuste loetelu p-s 9 märgitud, et *põllu- ja metsamaa maatüksuste jagamine lihtsustatud maakorraldustoiminguna (sihtotstarvet muutmata) väiksemaks kui 2 ha ei ole lubatud, et tagada metsa- ja põllumassiivide säilimine*. Seletuskirja jaotises 5.2 „Väärtuslik põllumajandusmaa“ on aga jaotisele 4.1 viidatud vaid väärtuslikule põllumajandusmaale ehitamise puhul. Üheselt mõistetavuse eesmärgil tuleks jaotises 5.2 märkida viide jaotise 4.1 punktis 9 seatud nõudele või sätestada selgesõnaline nõue, et väärtusliku põllumajandusmaaga seotud maakorraldustoimingu tulemusel ei ole lubatud alla kahe hektari suuruste massiivide kujunemine;

2) seletuskirja jaotises 4.5 „Äri- ja tootmise maa-ala (AT)“ on loetletud ehitised ja rajatised, mis on selle juhtotstarbega maa-alale lubatud ehitada. Loetelus ei ole toodud põllumajanduslikuks otstarbeks ette nähtud hooneid ja rajatisi. Seletuskirjast ei nähtu, kas või millise juhtotstarbega maa-alale põllumajanduslikke ehitisi ehitada võib;

3) seletuskirja jaotises 5.2 „Väärtuslik põllumajandusmaa“ on märgitud, et *väärtusliku põllumajandusmaa määramise ja maade kasutustingimuste seadmise üldine eesmärk on tagada nende säilimine võimalikult suures ulatuses ja kasutada neid sihipäraselt põllumajanduslikuks tegevuseks. Sellest tulenevalt väärtuslikule põllumajandusmaale üldjuhul ei ehitata*. Lisaks on märgitud üksikasjalikumad tingimused viitega jaotises 4.1 seatud tingimustele.

Oleme seisukohal, et väärtusliku põllumajandusmaa hõive ehitistega, k.a teed, saaks kõne alla tulla vaid äärmisel vajadusel, kui muud alternatiivid on eelnevalt läbi kaalutud ja osutunud põhjendatult ebasobivateks. Sellest tulenevalt tuleks üldplaneeringuga seada kõikide ehitiste (elamu, põllumajandushoone, muu sihtotstarbega hoone või rajatis) puhul ühtlasena tingimuseks, et kui ehitamiseks/rajamiseks on vältimatu väärtusliku põllumajandusmaa hõivamine, siis saab seda lubada üksnes põllumajandusmaa massiivi äärealale või muusse sobivasse asukohta, mis tagaks väärtusliku põllumajandusmaa massiivi terviklikkuse ja maksimaalse säilimise.

Pidades silmas, et väärtuslike põllumajandusmaade säilimist kui nende määramise põhieesmärki tuleb tagada erilise tähelepanu ja hoolsusega, siis leiame, et olukorras, kus need paiknevad Jõelähtme vallas kui kõrge ehitussurvega piirkonnas, tuleks üldplaneeringus väärtusliku põllumajandusmaa kaitse- ja kasutustingimused määrata võimalikult täpselt ja üheselt mõistetavalt. See aitaks vältida või minimeerida edaspidiseid võimalikke vaidlusi ja erimeelsusi isikutega, kes soovivad väärtuslikku põllumajandusmaad hõivata muul otstarbel kui põllumajanduslik kasutus.

Lisaks tuleks seletuskirja jaotises 5.2 seada bioloogilise mitmekesisuse suurendamise aspektist tingimus, mille kohaselt tuleks väärtusliku põllumajandusmaa kasutamisel võimalusel säilitada kivihunnikud, üksikud puud ja puude grupid, hekid, kraavid põlluserval ja muud looduslikud üksikobjektid jms. Samas metsastumine/metsastamine, k.a energiakultuuride kasvatamine, mis oma põhiolemuselt on metsastamine, viib väärtusliku põllumajandusmaa põllumajanduslikust kasutusest välja. Sellest tulenevalt oleme seisukohal, et väärtusliku põllumajandusmaa kaitseks tuleks selle säilimise eesmärgil seada tingimuseks, et see ei tohi metsastuda, seda ei tohi metsastada ning sinna ei tohi rajada istandikke.

Seletuskirja jaotises 5.8.5.2 „Päikeseenergia“ p-s 2 on seatud tingimuseks, et väärtuslikule põllumajandusmaale ei ole võrku müümise eesmärgil päikeseparkide püstitamine lubatud. Samas on ka märgitud, et *hajaasustusosal ning äri- ja tootmispiirkondades (ÄT) võib paneele paigaldada hoonetele, rajatistele ja maapinnale*. See tähendaks, et kui päikesepaneelid tahetakse rajada väärtuslikule põllumajandusmaale võrku mittemüümise eesmärgil, siis oleks see vabalt lubatud. Kuna päikeseparkide küsimus ja sellega seotud maahõive on lähiminevikus ja on ka käesoleval ajal osutunud väga tundlikuks ja erinevate isikute vahel suuri erimeelsusi põhjustavaks teemaks, siis palume väärtusliku põllumajandusmaa kaitse- ja kasutamise seisukohast see teema täpsemalt läbi kaaluda ja tingimused seletuskirja jaotises 5.2 üheselt mõistetavalt sõnastada;

4) Üldplaneeringu KSH aruanne, mis on koostatud 2019. aastal ja mis on 2024. aastal lähtuvalt muutunud õigusaktidest üle vaadatud, ei käsitle mõjusid, mis kaasnevad või võivad kaasneda, kui üldplaneeringuga on kavandatud põllumajandusmaa, eelkõige väärtusliku põllumajandusmaa muul otstarbel hõive. Seletuskirja jaotises 5.2 on märgitud, et *üldplaneeringuga on esialgset väärtuslike põllumajandusmaade kaardikihti täpsustatud. Väärtuslikuks põllumajandusmaaks on määratud väljaspool tiheasustusala ja juhtotstarbega maa-ala paiknev maatulundusmaa sihtotstarbega haritav maa ja looduslik rohuma, mille tootlikkuse hindepunkt ehk reaalboniteet on võrdne või suurem Harju maakonna põllumajandusmaa kaalutud keskmisest reaalboniteedist ning põllumassiivi suurus on vähemalt 2 ha*.

Ei üldplaneeringu seletuskirjas ega KSH aruandes ei ole toodud välja arvandmeid, kui palju väärtuslikke põllumajandusmaid üldplaneeringuga määratakse ning kui palju neid on kavandatud hõlmata muul otstarbel või tiheasustusaladena. Palume KSH aruannet täiendada ja tuua välja väärtusliku põllumajandusmaa kohta konkreetset arvandmeid ning võimalikud mõjud, mis võivad kaasneda põllumajandusmaade, eriti väärtusliku mullastikuga põllumajandusmaade, kui taastumatu looduse- ja toidujulgeolekut tagava ressursi kadumisega.

Oleme Jõelähtme valla üldplaneeringu koostajatega valmis edasiselt tegema igakülgset koostööd, et saavutada üldplaneeringu kaudu parimad lahendused nii elukeskkonna kujundamisel kui säästliku ja kestliku maakasutuse tagamisel.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)
Madis Pärtel
Biomajanduse asekanstler

Teadmiseks: Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium, Maa- ja Ruumiamet

Helve Hunt
625 6511 helve.hunt@agri.ee