**Arvamus ja mittenõustumine Harju maakonnaplaneeringu maavarade teemaplaneeringu (II etapp) eelnõuga – Jägala 3 ja Jägala 4 riigi huviga alad**

**Saaja:** Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium, Suur-Ameerika 1, 10122 Tallinn, [info@mkm.ee](mailto:info@mkm.ee)

**Koopia:** Jõelähtme Vallavalitsus, [kantselei@joelahtme.ee](mailto:kantselei@joelahtme.ee)

**Kuupäev:** 06.10.2025

**Lugupeetud ministeerium**

MTÜ Kassi tee, kes ühendab Kassi tee 1–6 kinnistuomanikke Jägala külas, esitab käesolevaga põhjendatud mittenõustumise teemaplaneeringu eelnõu lahendusega, millega kavandatakse Jägala 3 ja Jägala 4 riigi huviga alad. MTÜ Kassi teega seotud kinnistud asuvad Jägala 4 ala idapoolses otsas, mistõttu on tegemist vahetult mõjutatud isikutega.

# Faktiline taust ja KSH-i järeldused

* Mõjualade metoodika. Planeering arvestab lubja- ja dolokivi kaevandamisel maksimaalse müra ja õhusaaste mõjuala ulatust 360 m (liiva/kruusa puhul 250 m). Metoodika põhineb varem kinnitatud KMH-de andmeanalüüsil, mis tuvastas ülenormatiivse müra ja PM10 õhusaaste leviku karjääridest väljapoole mitmetel juhtudel.
* PM10 ja tolmuhäiring. KSH andmeanalüüsi järgi on kõikidel juhtudel probleemseks saasteaineks PM10, kusjuures õhusaaste maksimaalne ülenormatiivne levik lubjakivi/dolokivi korral ulatub kuni 360 m. KSH märgib lisaks, et kaebused viitavad praktikas sageli laiemale mõjupiirkonnale kui üksikutes KMH-des hinnatud.
* Müra. KSH koondtabeli kohaselt jääb tööstusmüra tüüpiline ülenormatiivne levik lubjakivi puhul ~150–200 m (olenevalt tehnoloogiast ja töömahust). Tegelik ulatus sõltub kohapärastest teguritest ja tehnilisest lahendusest.
* 500 m „puhver“. Planeeringu koostamisel kasutusele võetud 500 m (lubjakivi) puhver ei ole õigusnorm, vaid sotsiaalse aktsepteeritavuse kokkulepe; lõplikud kaugused ja leevendusmeetmed jäetakse kaevandamisloa menetlusse. See ei taga etteulatuvalt õiguskindlust elamute kaitsel.
* Vesi ja kaevud (ettevaatuspõhimõte). KSH rõhutab Põhja-Eesti karstiriskide laialdast ja heterogeenset esinemist ning vajadust teha hüdrogeoloogilised eeluuringud (sh pumpamiskatsed), määrata veetaseme ja vee kvaliteedi baastase ning rakendada vajadusel hüdrotõkkeid või veealust kaevandamist; ilma nendeta on mõju kaevudele määramatu ja prognoosimatus suurem.
* Kinnisvara risk. KSH käsitleb ka kaevandamise mõju kinnisvara väärtusele ja juhib tähelepanu, et elamute ja elamumaa puhul võivad kaasnevad keskkonnahäiringud (müra, tolm) kahandada väärtust ning pärssida uusarendusi mõjutusalal.
* Tulekustutusvesi. Piirkonna elamutele mõeldud tulekustutusvesi on lahendatud tiigiga; pinnase- või põhjavee alanemisel ligikaudu 1 m võib tiigi kasutuskõlblikkus kaduda. Seetõttu tuleb loamenetluses ette näha ennetavad meetmed tulekustutusvee varustuskindluse tagamiseks.

# Õiguslikud ja menetluslikud märkused

Teemaplaneering on strateegiline dokument, mis kujundab hilisemate loamenetluste lähtekohti (sh „ülekaalukas riigi huvi“ kaalumine). 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; 500 m on mitte-siduv kokkulepe.

KSH järgi on PM10 ning võimalike ülipeente osakeste (PM2.5) hajumine episooditi ja sõltuv oludest; kaebused viitavad, et tegelik mõjupiirkond võib osaliselt olla laiem kui varasemates KMH-des modelleeritud. See tugevdab ettevaatuspõhimõtte kohaldamise vajadust Jägala 4 elamute vahetus läheduses.

# Põhjendatud vastuväited (keskendudes meie kinnistute kaitsele)

# Müra ja tolm elamupiirkonnas.

Arvestades KSH metoodikat (PM10 maksimaalne ülenormatiivne levik kuni 360 m, tööstusmüra ~150–200 m), ei taga 360 m reaalset kaitset elamupiirkonna kvaliteedile, eriti Jägala 4 puhul, kus eluhooned paiknevad vahetusläheduses.

# 500 m puhver ei ole siduv.

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.

# Põhjavesi ja kaevud – teadmatus ja karstirisk.

KSH nõuab kohapõhist hüdrogeoloogilist eeltööd (sh pumpamiskatsed), baas-seiret ning vajadusel hüdrotõkkeid/veealust kaevandamist. Ilma nendeta on mõju erakaevudele ebakindel ja potentsiaalselt oluline, arvestades Põhja-Eesti karsti heterogeensust.

# Kinnisvara väärtuse ja elukeskkonna risk.

KSH järelduste kohaselt võivad elamute juures kaevandamisega kaasnevad häiringud kahandada väärtust ja vähendada piirkonna atraktiivsust uutele arendustele mõjutusalas. KSH käsitleb küll uusarenduste mõjutusala, ent ei käsitle eraldi olemasolevate elamute (sh Kassi tee 1–6) turuväärtusele avalduvat mõju ega võimaliku hinnalanguse ulatust/tõenäosust. Seetõttu on elanike varalise kahju risk (müra, tolm, maastikumuutus, mainekujunduslik mõju) sisuliselt hindamata. Meie hinnangul on see risk Jägala 4 puhul reaalne, arvestades ala vahetut lähedust elamutele.

# Rohevõrgustik ja vääriselupaigad (VEP).

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

# Tulekustutusvee varustuskindlus (tiigilahendus).

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.

# Taotlused

1. Jägala 3 ja Jägala 4 välja jätmine teemaplaneeringu lahendusest; või vähemalt ruumiline ümberpiiritlemine nii, et ükski elamu (sh Kassi tee 1–6) ei jääks lubjakivi/dolokivi 360 m maksimaalse mõjuala sisse ning kehtestada õiguslikult siduv miinimumkaugus ≥ 500 m elamutest (mitte pelgalt sotsiaalne kokkulepe).
2. Ettevaatuspõhimõtte rakendamine põhjavee osas: enne mis tahes menetlusetappi nõuda kohapõhised hüdrogeoloogilised uuringud (sh pumpamiskatsed), baas-seire (veetase ja kvaliteet), leevendusmeetmete eelplaneerimine (nt hüdrotõkked, veealune kaevandamine) ning siduvad läviväärtused, mille ületamisel tuleb tegevus ajutiselt peatada ja kahjud hüvitada.
3. Müra ja tolmu ohjamine: kohustuslik tolmutõrje kava (niisutus, sidusainete kasutus põuaperioodidel), järjepidev PM-seire ja müra kontrollmõõtmised koos avaliku aruandlusega, arvestades KSH tuvastatud PM10-riske ja episoode.
4. Kumulatiivse mõju vältimine (samaaegse tegevuse ja etapiviisilise kasutuse piirang): 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.
5. Kinnisvaramõju täpsustamine ja hüvitamismehhanism: enne edasiliikumist nõuda eraldiseisev analüüs olemasolevate elamute turuväärtuse mõjude kohta (sh hinnalanguse ulatus ja tõenäosus eri kaugusvööndites) ning sätestada siduv hüvitusmehhanism, kui mõõdetavad häiringud või negatiivne turumõju ületavad etteantud läviväärtused.
6. Tulekustutusvesi: pinnase-/põhjavee alanemisel ~1 m võib tiigi kasutuskõlblikkus kaduda; loatingimustes tuleb ette näha min. veemahu/sügavuse nõuded ja asenduslahendus, et tagada elamutele püsiv tulekustutusvee kättesaadavus.

# Kokkuvõte

KSH ja eelnõu materjalid kinnitavad, et:

1. 360 m on üldistatud maksimaalne mõjuala ning 500 m on mitte-siduv kokkulepe;
2. PM10 ja müra tegelikud ulatused sõltuvad oludest ning kaebuste põhjal võib mõju olla laiem;
3. Põhjavee ja kaevude mõju on täna määramatu ja vajab ulatuslikke eeluuringuid ja seiret;
4. Jägala 4 paikneb elukeskkonna vahetus läheduses, kus paiknevad ka meie kinnistud ala idaservas.
5. Kinnisvaramõju ja hüvitamine: KSH käsitleb peamiselt uusarendusi; olemasolevate elamute (sh Kassi tee 1–6) turuväärtuse languse riski ei ole sisuliselt hinnatud. Nõutav on eraldiseisev analüüs ja siduv hüvitamismehhanism.
6. Rohevõrgustik ja VEP: planeeringus ei ole kvantifitseeritud, kui suur metsaosa peab säilima; vajalik on siduda loatingimused rohevõrgustiku sidususe miinimumnõuete ja VEP-ide täieliku väljajätmisega kaevandusalast.
7. Tulekustutusvesi: pinnase-/põhjavee alanemisel ~1 m võib tiigi kasutuskõlblikkus kaduda; loatingimustes tuleb ette näha min. veemahu/sügavuse nõuded ja asenduslahendus, et tagada elamutele püsiv tulekustutusvee kättesaadavus.

Sellises olukorras ei ole proportsionaalne panna kohalikele ebamõistlikku keskkonna- ja varariski. Palume Jägala 3 ja Jägala 4 riigi huviga alad teemaplaneeringust välja jätta või siduda need õiguslikult kaitsvate minimaalsete kauguste ja kohustuslike eeluuringu- ning seirenõuetega, mis reaalselt väldivad kahju.

Lugupidamisega,

MTÜ Kassi tee

Kassi tee 1–6 kinnistuomanikud

Kassi tee 7, Jägala küla, Jõelähtme vald

Kontakt: [kassitee.kirjad@gmail.com](mailto:kassitee.kirjad@gmail.com)

Kuupäev: 06.10.2025

Irina Kravtšenko Kassi tee 1 */allkirjastatud digitaalselt/*

Anna Kravtšenko Kassi tee 1 */allkirjastatud digitaalselt/*

Aleksei Kravtšenko Kassi tee 1 */allkirjastatud digitaalselt/*

Ara Mambreyan Kassi tee 2 */allkirjastatud digitaalselt/*

Aleksei Ignatenko Kassi tee 3 */allkirjastatud digitaalselt/*

Liia Lipmeister Kassi tee 4 */allkirjastatud digitaalselt/*

Ara Mambreyan Kassi tee 5 */allkirjastatud digitaalselt/*

Kersti Kärvet Kassi tee 6 */allkirjastatud digitaalselt/*

Toomas Kärvet Kassi tee 6 */allkirjastatud digitaalselt/*