

# JÕELÄHTME VALLAVALITSUS

Maa-amet Teie 20.05.2016 nr 6-3/16/9124-5

[maaamet@maaamet.ee](mailto:maaamet@maaamet.ee) Meie 26.07.2016 nr 7-2/2030-3

**Ettepanekutest koostatavasse Jõelähtme valla üldplaneeringusse**

Täname, et olete Jõelähtme valla üldplaneeringuga tutvunud.

Üldplaneeringu esialgse eskiislahenduse avalikustamisele (nov-dets 2015) järgnevalt, samuti mais 2016 toimunud eskiislahenduse avalikustamise ajal ja sellele järgnevalt on laekunud rida ettepanekuid ja seisukohti. Vallavalitsus pidas oluliseks nende koondamist ja koosmõjus analüüsimist, et kujundada ühtsed seisukohad. Vabandame, et seetõttu on vastus Teile mõnevõrra viibinud.

Olete esitanud planeeringulahenduse korrigeerimiseks mitmeid ettepanekuid/konkreetsed seisukohad. Jõelähtme vald analüüsis esitatud ettepanekuid ja asus järgmistele seisukohtadele:

1. *Piiberaja ja Jaanika kinnistud on vastavalt ärima ja elamumaa sihtotsatarvetega, mitte maatulundusmaad, palume aladele väärtusliku põllumajandusmaamaakasutust mitte määrata.*

Mais avalikustatud eskiislahenduse maakasutusplaanil oli väärtusliku põllumajandusmaa kihti täpsustatud maakasutusest tulenevalt. Samuti oli joonealuse märkusena (nr 45) selgitatud, et väärtusliku põllumajandusmaa määramist reguleeriv õigusakt on koostamisel. Seega ei olnud seletuskirjast otseselt midagi eemaldatud vaid teksti korrigeeritud ja viide õigusaktile viidud taustainfona joonealuseks märkuseks.

Koostamisel on õigusakt, mis reguleerib väärtusliku põllumajandusmaa määratluse aluseid ja kasutamistingimusi. Igasugusel arendus- ja ehitustegevusel tuleb arvestada õigusaktidega, vaatamata üldplaneeringus sätestatud tingimustele ja põhimõtetele (õigusakt on alati ülene planeeringust). Seetõttu asus vald seisukohale, et üldplaneeringuga täpsustatakse Põllumajandusministeeriumi poolt esitatud esialgset kaardikihti väärtusliku põllumajandusmaa paiknemise osas, käsitledes väärtusliku põllumajandusmaana väljaspool juhtotstarbega maa-alasid paiknevaid enam kui 1 ha suuruseid põllumassiive. Kuid kuna edaspidisel arendus- ja ehitustegevusel tuleb lähtuda väärtusliku põllumajandusmaa määratluse aluseid ja kasutamistingimusi reguleerivast õigusaktist, siis varem seatud üldised põhimõtted (*üldjuhul ei ole uute ehitiste rajamine väärtuslikule põllumajandusmaale lubatud. Lubatud on nende rajamine juba hoonestatud õuemaale, õuemaa puudumisel põllumassiivi servale, kui tagatud on juurdepääs olemasoleva teede kaudu ja ehitise püstitamine ei halvenda põllumassiivi seniseid kasutustingimusi*) seletuskirjast eemaldatakse.

Käesolevaga puudub alus Piiberaja ja Jaanika kinnistute osas erandi tegemine ja nende väärtuslikust põllumajandusmaast nö väljalõikamine.

1. *Jõelähtme valla territooriumile jäävad keskkonnaregistri maardlate nimistus olevad üleriigilise (Maardu kristalliinse ehituskivi maardla, Kallavere (Ülgase) savimaardla, Väo lubjakivimaardla, Ihasalu liivamaardla) ja kohaliku tähtsusega (Jägala lubjakivimaardla e. Ruu uuringuala, Kostivere turbamaardla, Jägala turbamaardla, Maardu lubjakivimaardla) maardlad. Palume maardlate nimekirja korrigeerida.*

Maardlate nimekirja korrigeeritakse.

1. *Palume planeeringu seletuskirjas ja KSH aruande eelnõus eemaldada vastuolulised laused maavarade piisavuse või ebapiisavuse ning kaevandamise toetamise või mittetoetamise osas ning lisada üldplaneeringu seletuskirja järgnev lause (tsiteerin): „Maapõue seisundit ja kasutamist mõjutava tegevuse korraldamisel tuleb tagada keskkonnaregistris arvele võetud maavaravaru kaevandamisväärsena säilimine ning juurdepääs sellele. Aladel, mis kattuvad maardlatega, kuid mida ei ole maavara väljamise (mäetööstusmaa) eesmärgil seni kasutusse võetud ning mida ei ole käesolevas üldplaneeringus käsitletud kaevandamiseks perspektiivsetena, määratlemine mäetööstusmaana on võimalik pärast maavara kaevandamisloa taotlemist ja selle saamist õigusaktidega sätestatud korras ja tingimustel“.*

Seletuskirjast eemaldatakse lause osa „kuna olemasolevates karjäärides on varud piisavad, mistõttu täiendavate alade kaevandamine ja kasutuselevõtmine ei ole vajalik ja põhjendatud“.

Peatükis 5.8 kirjeldatakse põhimõtet järgmiselt: „Üldplaneeringuga mäetööstusmaad ja uusi kaevandusalasid ei kavandata. Täiendavate maardlate kasutusele võtmine maavara väljamise eesmärgil toimub õigusaktides sätestatud korras. [[1]](#footnote-1)“

1. *Arvelolevale maavaravarule juurdepääsu säilimise tagamiseks palusime seletuskirjas märkida, et üldplaneeringus kirjeldatud Ruu väärtuslik maastik ja projekteeritav kaitseala ei ole takistuseks maavara kaevandamise lubade taotlemisel ja väljaandmisel õigusaktides sätestatud korras ja tingimustel. Alternatiivne lahendus on maardla alale väärtuslikku maastikku ja projekteeritavat kaitseala mitte planeerida. … Nõustusime Jõelähtme Vallavalitsuse ettepanekuga, et seletuskirja täiendatakse lausega, et maardlate kasutusele võtmine maavara väljamise eesmärgil toimub õigusaktides sätestatud korras, kuid maavarale juurdepääsu osas mitmetimõistetavuse vältimiseks ning arvestades eelpool kirjeldatut, jääb Maa-amet oma 27.11.2015 kirjas nr 6.2-3/16515 toodud ettepaneku juurde, et üldplaneeringus kirjeldatakse, et Ruu väärtuslik maastik ja projekteeritav kaitseala ei ole takistuseks maavara kaevandamise lubade taotlemisel ja väljaandmisel õigusaktides sätestatud korras ja tingimustel. Alternatiivne lahendus on maardla alale väärtuslikku maastikku ja projekteeritavat kaitseala mitte planeerida.*

Jõelähtme vald jääb oma varasema seisukoha juurde, et Väärtusliku maastiku väärtuste säilitamiseks ei toeta üldplaneering alal paikneva maavaravaru kaevandamist. Kaevandamise vältimine on oluline ka rohevõrgustiku toimimise tagamiseks, kuna ala kattub rohevõrgustiku tuumaalaga ning kaevandamise tagajärjel hävineks oluline osa suurest maakondliku tähtsusega tuumalast.

Rõhutame, et kuna vald ei kavanda üldplaneeringuga täiendavalt mäetööstusmaad, on eeltoodud põhimõte igati kooskõlas valla strateegiliste eesmärkide ja perspektiivse maakasutusega tulevikus. Samas oleme ka teadlikud ja aktsepteerime, et täiendavate maardlate kasutusele võtmine maavara väljamise eesmärgil toimub õigusaktides sätestatud korras. Ka see põhimõte on üldplaneeringus kajastatud. Eeltoodust tulenevalt on üldplaneeringus kui valla ruumilist arengut suunavas strateegilises dokumendis õigustatud põhimõtte kajastamine, et maavara kaevandamist Ruu väärtuslikul maastikul ei toetata.

1. *Planeeringu seletuskirja peatükis 5.5. Rohelise võrgustiku toimimist tagavad tingimused on ühe punktina kirjeldatud (tsiteerin): „tuumaladele ja koridoridele on üldjuhul vastunäidustatud teatud taristute (nt kiirteed, prügilad, sõjaväepolügoonid, jäätmehoidlad, mäetööstus ja teised kõrge keskkonnariskiga objektid) rajamine. Juhul, kui uute taristute rajamine on vältimatu, tuleb planeeringu käigus hoolikalt valida rajatiste asukohta ning läbi viia keskkonnamõju hindamine ning vajadusel rakendada leevendavaid meetmeid (nt ökoduktid)“. Palume jätkuvalt arvestada Maa-ameti kirjas 27.11.2015 nr 6.2-3/16515 esitatud märkusega ja eemaldada loendist mäetööstus.*

Jõelähtme vald nõustub ettepanekuga ning eemaldab loetelust *mäetööstus (ja sõjaväepolügoonid)*, kuna vastavad muudatused on sisse viidud ka koostatavasse Harju maakonnaplaneeringusse 2030+.

1. *Maardu kristalliinse ehituskivi maardla peale on planeeritud väikeelamu maa-alad ja väikeelamu ning aianduse maa-alad. Selgitasime, et Maa-amet nõustub, kui ehitusõigusega määratakse maatulundusmaa maaüksuste hoonestusalale põllumajandusliku tootmisega seotud hoonete rajamine: kasvuhooned, abihooned harja suurima kõrgusega olemasolevast maapinnast 4,5 m. Maatulundusmaa maaüksustele võib rajada salvkaevud kastmisvee saamiseks ning näha ette elektrivõrguga liitumine. Alternatiivse võimalusena palusime lisada seletuskirja, et maardlatel asuvatel väikeelamumaa juhtotstarbega aladel on püsiva iseloomuga ehitustegevus võimalik üksnes peale maavaravaru ammendamist, kui pole saadud detailplaneeringule muu sisuga maapõueseaduse alusel antud kooskõlastust. Palume arvestada Maa-ameti kirjas 27.11.2015 nr 6.2-3/16515 toodud märkusega ja maardlal asuvale maatulundusmaale väikeelamu maad mitte planeerida.*

Aianduse maa-ala ulatust Võerdla küla territooriumil korrigeeritakse. Aiandusmaaks (MA) määratakse üksnes Paju ja Kasekese maaüksused.

Üldplaneering määrab ja suunab valla ruumilist arengut ja maakasutust pikas perspektiivis.Jõelähtme vald näeb piirkonna arenguperspektiivi eelkõige äri- ja tootmis- ja logistikapiirkonnana, osaliselt elamupiirkonnana, mida soosib Tallinna ja Maardu linna lähedus ning maa-ala logistiliselt hea asukoht ja juurdepääsuvõimalused. Arvestades piirkonna arenguperspektiivi, maakasutajate huvi kasutada maa-ala osaliselt edasi aiandusmaana ning Maa-ameti seisukohti viiakse üldplaneeringusse sisse muudatused perspektiivse maakasutuse osas järgmiselt: Ülgase teega (nr 11101) piirnev ala juhtotstarve - Väikeelamu maa-ala; nn Pilpaküla idapoolne osa (Kure 1, Kure tee 99, Kivilille, Mardi 3 ja 4, Kirdepilpa, Idapilpa, Mäe, Kivinurme, Kiviniidu) - Aianduse maa-ala; läänepoolne osa (Põhjapilpa, Lõunapilpa jne) - Äri- ja teenindusettevõtte ning tootmis- ja logistikakeskuse maa-ala.

Maa-ala kasutajad saavad seni edasi kasutada vastavalt tänasele kasutusotstarbele. Üldplaneering ei määratle ajalist perspektiivi piirkonna väljaarendamiseks.

1. *Selgub, et Väo lubjakivimaardla alal on Jõelähtme valla üldplaneeringuga kavas muuta Loo aleviku, Liivamäe küla, Saha küla ja Nehatu küla üldplaneeringuga kehtestatud lahendust, näiteks on maatulundusmaa sihtotstarbega Harjutusväljaku katastriüksusele planeeritud äri-ja teenindusettevõtte ning tootmis-ja logistikakeskuse juhtotstarbega ala, kuigi Loo aleviku, Liivamäe küla, Saha küla ja Nehatu küla üldplaneering näeb Harjutusväljaku alale ette puhke-ja virgestusmaa. Kuivõrd tänaseks MaaPS alusel kõnealusele alale kooskõlastust saadud ei ole ja käesolevaga ka ei anta, palume jätkuvalt vastavalt Maa-ameti kirjale 27.11.2015 nr 6.2-3/16515 Väo maardla alal üldplaneeringu koostamisel lähtuda maapõueseaduse alusel kooskõlastatud planeeringute lahendustest.*

Jõelähtme vald jääb varasema seisukoha juurde. Koostatava üldplaneeringuga planeeritakse üle kogu valla territoorium. Üldplaneeringu koostamise raames kujundatakse valla ruumilise arengu põhimõtted lähtudes planeeritavast maa-alast kui tervikust. Valla ruumilise arengu põhimõtted on aluseks maakasutuse juhtotstarvete ja tiheasustusalade piiride määramise. Lisaks sätestab üldplaneering üldise põhimõtte, et *üldplaneeringu lahenduse elluviimisel tuleb arvestada MaaPS-s sätetega, kui pole saadud detailplaneeringule muu sisuga maapõueseaduse alusel antud kooskõlastust.*

Muudatused viiakse sisse enne materjalide esitamist kooskõlastamiseks.

Lugupidamisega

(digitaalselt allkirjastatud)

Andrus Umboja

vallavanem

Marica Sepp

[Marica.sepp@joelahtme.ee](mailto:Marica.sepp@joelahtme.ee), 6054851

1. Aktiivsed mäeeraldised (karjäärid) Jõelähtme valla territooriumil, kus täna toimub kaevandustegevus, üleriigilise tähtsusega maardlatest on Maardu lubjakivikarjäär, Ülgase savikarjäär, Pärtli paemurd. [↑](#footnote-ref-1)