



MAA-AMET

Andrus Umboja
vallavanem
Jõelähtme Vallavalitsus
kantselei@joelahtme.ee

Teie 13.10.2017 nr 7-3/4291

Meie 02.11.2017 nr 6-3/17/17199-2

**Seisukoha küsimine Koplimesa
maaüksuse detailplaneeringu algatamise
taotlusele**

Austatud härra vallavanem

Teavitasite oma 13.10.2017 kirjaga nr 7-3/4291 Maa-ametit, et Osühing Pro-House esitas Jõelähtme Vallavalitsusele taotluse detailplaneeringu algatamiseks Loo alevikus Koplimesa maaüksusel (katastritunnus 24504:003:0821; sihtotstarve 100% maatulundusmaa; pindala: 7357 m²) sooviga muuta maatulundusmaa sihtotstarve ärimaaks ja rajada maaüksusele kaubanduskeskus ning autopesula. Palusite Maa-ameti seisukohta esitatud detailplaneeringu koostamise algatamise taotlusele seoses Koplimesa maaüksuse asumisega maardla alal. Kirjale oli lisatud põhijoonis ja planeeringu algatamise ettepanek.

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.

Detailplaneeringu ala kattub Vao lubjakivimaardla (keskkonnaregistri maardlate nimistu registrikaart nr 0046) ehituslubjakivi passiivse tarbevaru 18. plokiga. Maapõuseaduse (edaspidi MaaPS) § 15 lõike 7 kohaselt, kui planeeritaval maa-alal asub maardla või selle osa, kooskõlastatakse planeering PlanS sätestatud korras Keskkonnaministeeriumi või valdkonna eest vastutava ministri volitatud asutusega. Keskkonnaminister on oma 26.01.2017 käskkirjaga nr 1-2/17/108 andnud Maa-ametile volituse kooskõlastada maakonnaplaneeringuid, üldplaneeringuid, detailplaneeringuid ja riigi või kohaliku omavalitsuse eriplaneeringuid planeerimisseaduses sätestatud korras, kui planeeritav maa-ala asub keskkonnaregistri maardlate nimistus oleval maardlal või selle osal.

MaaPS § 14 lõike 2 kohaselt võib ministri volitatud asutus lubada maapõue seisundit ja kasutamist mõjutavat tegevust üksnes juhul, kui kavandatav tegevus ei halvenda maavara kaevandamisväärsena säilimise või maavarale juurdepääsu olemasolevat olukorda või halvendab maavarale juurdepääsu olemasolevat olukorda, kuid tegevus ei ole püsiva iseloomuga või halvendab maavara kaevandamisväärsena säilimise või maavarale juurdepääsu olemasolevat olukorda, kuid tegemist on ülekaaluka avaliku huviga ehitise, sealhulgas tehnovõrgu, rajatise või

ehitusseadustiku tähenduses riigikaitse ehitise ehitamisega, mille jaoks ei ole mõistlikku alternatiivset asukohta.

Koplimetsa katastriüksuse olemasolev sihtotstarve on 100% maatulundusmaa ning ala on hoonestamata. Katastriüksus piirneb loodes maatulundusmaaga, läänes ja lõunas transpordimaaga ja elamumaaga, idas transpordimaaga, maatulundusmaaga ja tootmismaaga ning põhjas elamumaaga. Katastriüksusele jääb Aiaotsa-Pesumaja elektriõhuliin 1-20 kV (Keskringeliin), Telia Eesti AS-le kuuluvad nimetud sideehitised maismaal ning nende kaitsevööndid. Lisaks ulatuvad katastriüksusele Nehatu - Loo – Lagedi riigitee nr 11110 ja avalikus kasutuses oleva kohaliku Lepa tee nr 2450206 kaitsevööndid.

Kehtiva Jõelähtme valla üldplaneeringu (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 29.04.2003 otsusega nr 40) kohaselt asub Koplimetsa katastriüksusel tiheasustusala ning looduslik ala, mets. Loo aleviku, Liivamäe küla, Saha küla ja Nehatu küla üldplaneeringu (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 25.08.2011 otsusega nr. 209) järgi asub Koplimetsa katastriüksusel suures osas puhke- ja virgestusmaa ning osaliselt haljasala ja parkmetsa maa.

Eeltoodust tulenevalt ei ole alust eeldada, et Koplimetsa katastriüksuse maatulundusmaa sihtotstarbe ärimaaks muutmine ja maaüksusele kaubanduskeskuse ning autopesula rajamine halvendaks olemasolevat olukorda maavara kaevandamisväärseks säilimise või maavarale juurdepääsu osas.

Palume planeeringu koostamise korral planeeringu seletuskirjas lähtematerjalide hulgas nimetada MaaPS, planeeringujoonistel kajastada maardla piir ning planeeringu seletuskirjas palume kirjeldada, kuidas ehituse käigus maavara väljamise korral arvestatakse MaaPS 7. peatükis „Muud maapõue kasutamise viisid“ toodud nõuetega.

Maa-amet nõustub Koplimetsa katastriüksuse (katastritunnus 24504:003:0821) sihtotstarbe muutmisega maatulundusmaast ärimaaks ja detailplaneeringu kaudu ehitusõiguse määramisega kaubanduskeskuse ning autopesula rajamiseks.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)
Tambet Tiits
peadirektor

Mare Laan
665 0639 mare.laan@maaamet.ee