EELNÕU

# JÕELÄHTME VALLAVOLIKOGU

## O T S U S

Jõelähtme küla . jaanuar 2023 nr \_\_\_

**Ülgase küla Mäe maaüksuse detailplaneeringu algatamisest keeldumine**

**I Faktilised asjaolud ja detailplaneeringu algatamise taotlus**

* 1. Mäe kinnistu kaasomanike aiandusühing (edaspidi taotleja) esitas 10.11.2022 Jõelähtme Vallavalitsusele taotluse (reg nr 6-4/6729) detailplaneeringu algatamiseks Ülgase külas Mäe maaüksusel (katastritunnus: 24504:004:0274; sihtotstarve: maatulundusmaa 100%; pindala: 3,16 ha) sooviga jagada maaüksus kokku kuni kahekümne üheksaks elamumaa krundiks ning määrata ehitusõigus üksikelamute ja abihoonete rajamiseks.
  2. Maakatastri ja Kinnistusraamatu andmetel on Mäe katastriüksuse sihtotstarve 100% maatulundusmaa.
  3. Jõelähtme Vallavolikogu 29.04.2003 otsusega nr 40 kehtestatud Jõelähtme üldplaneeringu kohaselt on tegemist hajaasustusalaga, mille juhtotstarvet ei ole määratud.
  4. Ülgase küla Mäe maaüksus asub Maardu aluskorra ehituskivi maardlal (keskkonnaregistri maardlate nimistu registrikaart nr 0054, edaspidi maardla).
  5. Taotleja on esitanud eelnevalt kolm korda (06.06.2018, 14.06.2018 ja 02.05.2019) samasisulise taotluse detailplaneeringu algatamiseks Mäe maaüksusel.
  6. Jõelähtme Vallavolikogu on 27.06.2019 võtnud vastuse otsuse nr 240 Ülgase küla Mäe maaüksuse detailplaneeringu algatamisest keeldumise kohta.
  7. Jõelähtme Vallavalitsus küsis Maa-ameti seisukohta Mäe kinnistu sihtotstarbe muutmise kohta maatulundusmaast elamumaaks. Maa-amet asus 21.09.2018 kirjas nr 11-2/18/12257-2 ja 31.01.2019 kirjas nr 11-2/19/238-2 seisukohale, et sihtotstarbe muutmine on vastuolus maapõueseaduse § 14ga. Maa-amet tõi välja, et kuna Mäe kinnistu asub maardla alal, halvendab Mäe katastriüksusele elamumaa sihtotstarbe määramine olemasolevat olukorda nii maavara kaevandamisväärsena säilitamise kui ka maavarale juurdepääsu osas.
  8. Jõelähtme Vallavalitsus on taotlejatele selgitanud, et Mäe kinnistule on võimalik kavandada kõrvalasuvate maa-alade detailplaneeringutega Kallavere küla Kure 1 ja 4 (kehtestatud 14.09.2017 Jõelähtme Vallavolikogu otsusega nr 483), Ülgase küla Mardi 4 (kehtestatud 16.03.2019 Jõelähtme Vallavolikogu otsusega nr 433), Ülgase küla Kirdepilpa (kehtestatud 20.01.2022 Jõelähtme Vallavalitsuse korraldusega nr 55), Ülgase küla Idapilpa (kehtestatud 27.10.2022 Jõelähtme Vallavalitsuse korraldusega nr 1027) jamenetluses oleva Ülgase küla Pisipilpa(algatatud 25.03.2021 Jõelähtme Vallavalitsuse korraldusega nr 280) sarnaselt maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistud, kuid sellest ei olnud taotleja huvitatud.
  9. Jõelähtme Vallavalitsus saatis 12.06.2018 kirjaga nr 7-3/1901, 18.06.2018 kirjaga nr 7-3/2142-1, 11.06.2019 kirjaga nr 7-3/1427-1 ning 16.11.2022 nr 6-4/6729-1 taotlejale vastused, milles selgitas, et tulenevalt asjaolust, et Mäe kinnistu asub maardlal, ei ole võimalik Mäe maaüksuse sihtotstarbe muutmine elamumaaks, millest lähtuvalt ei pea vallavalitsus perspektiivseks Mäe kinnistule detailplaneeringu algatamist.
  10. Jõelähtme Vallavalitsus tegi 27.09.2017 ettekirjutus-hoiatuse nr 1712899/00398 Mäe kinnistule püstitatud eluhoone tüüpi ehitise osas, esitades nõude seadusliku aluseta püstitatud ehitise lammutamiseks tähtajaks 03.09.2018. Hoiatusega nr 1712899/00398-4 pikendati ettekirjutuse nõude täitmise tähtaega kuni 20.10.2022. Käesoleva hetkeni ei ole Ülgase küla, Mäe kinnistul õigusliku aluseta püstitatud hoonet (elamut) lammutatud.
  11. Jõelähtme Vallavalitsus tegi 16.11.2022 kirjaga nr 6-4/6729-1 ettepaneku esitatud detailplaneeringu algatamise taotluse (10.11.2022 reg nr 6-4/6729) ettepanek tagasi võtta kui perspektiivitu. Määratud tähtajaks 25.11.2022 ei esitanud taotleja tagasivõtmise avaldust.

**II Otsuse põhjendused**

* 1. Jõelähtme üldplaneeringu (edaspidi üldplaneering) kohaselt asub Mäe maaüksus hajaasustusalal. Üldplaneeringu kohaselt on uute elamute kavandamisel minimaalseks krundi suuruseks 3000 m2. Mäe maaüksus asub üldplaneeringus märgitud maardla alal. Detailplaneeringu algatamise taotlusega soovitakse Mäe maaüksusele kavandada kuni 29 elamumaa krunti suurusega keskmiselt 500 – 1400 m2 ning seadustada olemasolevad elamud. Esitatud taotlus ei vasta kehtestatud Jõelähtme valla üldplaneeringule kavandatavate elamumaa kruntide suuruste osas ja teeb ettepaneku kavandada Mäe maaüksusele elamumaa otstarbe, mida ei ole üldplaneeringuga antud alale ette nähtud. Seega ei ole esitatud detailplaneeringu algatamise taotluses märgitud planeeringu eesmärk kooskõlas kehtiva üldplaneeringuga ning tingiks üldplaneeringu muutmise. Kohtupraktikas on asutud seisukohale, et detailplaneeringuga üldplaneeringu muutmine peaks jääma erandlikuks võimaluseks, mis lähtub üldplaneeringu kehtestamise järel tekkinnud ülekaalukast ja õiguspärasest huvist. Käesoleval juhul ei ole esitatud põhjendusi sellisest ülekaalukast huvist, mis on tekkinud üldplaneeringu kehtestamise järgselt ning mida ei olnud võimalik arvestada üldplaneeringu kehtestamise ajal. Samuti ei ole tuvastatud ülekaaluka avaliku huvi esinemist, mis tingiks üldplaneeringu muutmise.
  2. Koostamisel oleva Jõelähtme valla üldplaneeringuga (vastu võetud Jõelähtme Vallavolikogu 12.04.2018 otsusega 62) nähakse taotletava ala ette tiheasustusalana, mille juhtotstarbeks on määratud aianduse maa-ala. Seega on nimetatud ala seniajani ja ka tulevikus käsitletud graniitmaardla peal asuva aianduse maa-alana, kuhu ei ole ettenähtud elamuehituse perspektiivi. Üldplaneeringu üheks eesmärkidest on asustuse suunamine ning antud piirkonnas ei ole peetud otstarbekaks elamuehituse kavandamist, kuna tegu on maardla ala ehk riikliku maavara ressursiga, millele elamute kavandamine tähendaks eeskätt potentsiaalse konflikti tekitamist, suunates asustust ebasobivatele aladele, kus elamualade elukeskkond saab juba ette teadaolevalt häiritud maavara kaevandamise tõttu.
  3. Maa-amet on 21.12.2018 kirjas nr 11-2/18/17201-2 selgitanud, et kaevandamise korraldamisel allmaakaevandamise meetodil tuleb maapinna püsivuse tagamiseks jätta kaevandamata see osa maavarast, mis on vajalik maapinna ja sellel asuvate ehitiste püsimiseks. Mida suuremad ja raskemad on maapinnal olevad ehitised, seda suuremad peavad olema kaevandamata jäävad maavara tervikud, st seda suuremat osa maavarast ei ole võimalik kaevandada. Maavara kaevandamiseks rajatava maapinnani jõudva kaldšahti piirkonnas on maa püsivus nõrgem võrreldes kaevandamiskambrite piirkonnaga. Kaljuste kivimite allmaakaevandamise korral on kaasnevaks nähtuseks maapõuest kostev müra, mistõttu on kaevandamisvõimaluse suhtes oluline tähendus ka sellel, kas kaevandamise piirkonnas on aastaringne püsiasustus või esineb ajaperioode (näiteks talvel), millal inimesi on piirkonnas vähem. Seega pidas Maa-amet võimalikuks, et Mäe katastriüksuse ala kasutatakse jätkuvalt aiamaana ning maaüksusel võivad paikneda vaid ehitusseadustiku (EhS) mõistes ajutise iseloomuga hooned. Haldusasjas nr 3-21-819 on Tallinna Halduskohus 25.01.2022 otsuse p-s 47 leidnud, et nimetatud haldusasjas kogutud andmed ning tõendid näitavad, et kaebajale kuuluvale kinnistule ei ole võimalik elamumaa sihtotstarvet määrata maavara võimaliku kaevandamise tõttu. Uusi asjaolusid alates 25.01.2022 ei ole ilmnenud. Seega ei ole Mäe maaüksusel põhjendatud üldplaneeringule mittevastava maakasutuse kehtestamine.
  4. Jõelähtme Vallavalitsus on kehtestanud ja menetlemas kõrvalasuvatel maaüksustel detailplaneeringuid, millega on maaüksused jagatud või jagatakse 100% maatulundusmaa sihtotstarbega maaüksusteks hoonestusõigusega vaid abihoonete so tööriistakuuride ja kasvuhoonete rajamiseks. Nimetatud planeeringutele analoogselt on vallavalitsus pakkunud ka Mäe maaüksusele detailplaneeringuga maatulundusmaa sihtotstarbega kruntide moodustamist, kuid taotleja ei ole maatulundusmaa kavandamisest jätkuvalt huvitatud.
  5. Ülgase küla Mäe maaüksuse detailplaneeringu algatamisel oleks tegemist detailplaneeringuga, mis teeks ettepaneku Jõelähtme valla üldplaneeringu muutmiseks. Detailplaneeringu algatamise taotluses pole esitatud üldplaneeringu muutmise põhjendusi. Detailplaneeringu algatamise taotluse menetlemise käigus ei ole samuti tuvastatud ülekaalukat avalikku huvi ja vajadust kehtestatud põhimõtete ja üldplaneeringu muutmiseks Mäe maaüksuse osas. Seega esineb PlanS § 128 lõike 2 punktis 1 sätestatud alus detailplaneeringu algatamata jätmiseks.
  6. Detailplaneeringu algatamisest keeldumine taotleja poolt (10.11.2022 kirjaga nr 6-4/6729) planeeringu algatamise ettepanekus soovitud kujul ei kahjustata avalikku huvi ega riivata ühegi isiku õigusi, kuna huvitatud isikul Mäe kinnistu kaasomanike aiandusühingul on võimalik esitada üldplaneeringule ja teistele valla arengudokumentidele vastav detailplaneeringu algatamise ettepanek.

Juhindudes eeltoodust ja sellest, et vahepealsel ajal ei ole asjaolud ning seisukohad muutunud, võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lg 1 ja PlanS § 128 lg 2 p-d 1 ja 2, Jõelähtme Vallavolikogu

**o t s u s t a b:**

1. Jätta algatamata Ülgase küla Mäe maaüksuse detailplaneering.
2. Käesoleva otsuse peale võib esitada Jõelähtme Vallavolikogule (Jõelähtme küla, Jõelähtme vald) vaide haldusmenetluse seaduses sätestatud korras ühe kuu jooksul, arvates otsusest teada saamise päevast või päevast, millal oleks pidanud otsusest teada saama, või esitada kaebuse Tallinna Halduskohtule (Pärnu mnt 7, Tallinn) halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras ühe kuu jooksul, arvates otsuse teatavakstegemisest.
3. Otsus jõustub teatavakstegemisest.

Väino Haab

vallavolikogu esimees