

# JÕELÄHTME VALLAVALITSUS

Eesti Geoloogiateenistus

[info@egt.ee](mailto:info@egt.ee) Teie: 29.04.2025 nr 13-4/24-129

Maa- ja Ruumiamet

[maaruum@maaruum.ee](mailto:maaruum@maaruum.ee)

Kliimaministeerium

[info@kliimaministeerium.ee](mailto:info@kliimaministeerium.ee)

Meie: 02.05.2025 nr 5-2/2113

**Maa sihtotstarbed Maardu maardla alal**

Lugupeetud riigi esindajad,

Jõelähtme Vallavalitsuseni on jõudnud Eesti Geoloogiateenistuse 29.04.2025 kiri nr 13-4/24-129, milles vastatakse T.Sõerde sama päeva pöördumisele Ülgase küla Kivinurme tee 54 (katastritunnus 24501:001:1957) katastriüksuse sihtotstarbe muutmise ja elamuehitusõiguse saamise kohta. Kirjas on pöördujale vastatud järgnevalt: *„Kivinurme tee 54 (katastritunnus 24501:001:1957) kinnistu kattub täielikult Maardu maardla (registrikaardi nr 54) kristalliinse ehituskivi aktiivse tarbevaru 1 plokiga ja aktiivse reservvaru 2 plokiga. Kinnistu asub tiheasustusega alal, sellel asub elu- või ühiskondlik hoone ning on ümbritsetud kolmest küljest eramaadega. Kinnistu sihtotstarbe muutmine elamumaaks olemasolevat olukorda maavaravaru kaevandamisväärsena säilimise ja maavaravarule juurdepääsu osas ei halvenda. Eesti Geoloogiateenistus on seisukohal, et kinnistu sihtotstarbe muutmine ei ole vastuolus maapõue ja maavara kaitse põhimõtetega (maapõueseadus § 14).“*

Sama kinnistu kohta on Eesti Geoloogiateenistus Jõelähtme vallale 24.04.2025 edastanud korralduse nr 13-5/25-48, mis käsitles puurkaevu seadustamist maaüksusel ning kus käsitleti ka kehtivat detailplaneeringut, mille järgi on tegemist maatulundusmaaga. Samas kirjas on Geoloogiateenistus selgitanud, et MaaPS § 50 lõige 10 sätestab, et kui mäeeraldis või selle teenindusmaa asub elamule lähemal kui 100 meetrit, tuleb taotlusele lisada selle kinnistu omaniku nõusolek. Igal planeeritaval uuel elamul on 100 m puhverala, kus saab kaevandada ainult elamuga kinnistu omaniku loal. Kui elamu püstitatakse kohta, kus olemasolevat elamut ei ole, siis maavarale juurdepääs võrreldes olemasoleva olukorraga halveneb, kuna kaevandamise võimaluse saamiseks tekib elamuga kinnistu omaniku nõusoleku saamise vajadus.

Mõlemas dokumendis on Eesti Geoloogiateenistus kirjeldanud, et katastriüksusel asub elu- või ühiskondlik hoone. Selgitame, et kinnistul paikneva hoone osas on algatatud ehitusjärelevalve ning tegemist on ebaseadusliku ehitisega, mis ei vasta kehtestatud detailplaneeringule. Detailplaneeringu järgi on lubatud ehitusõigus kuni kaks kasvuhoonet ja üks abihoone nii, et maksimaalne maapealne ehitusõigus on ehitisealusele pinnale kokku kuni 60 m2 (sh hoone põllutööriistade hoidmiseks, ehitisaluse pinnaga kuni 20 m2). Ja sellised ehitustingimused on kehtestatud alljärgneval järgneval põhjusel.

Vähemalt kümnendi on riigi esindajana Maa-amet maapõueseaduse alusel keeldunud Maardu aluskorra ehituskivi maardla (keskkonnaregistri maardlate nimistu registrikaart nr 0054) aluskorra ehituskivi aktiivse tarbevaru 1. plokil ja aluskorra ehituskivi aktiivse reservvaru 2. plokil kõikide katastriüksuste senise maa sihtotstarbe (maatulundusmaa) muutmisest põhjendades seda sellega, 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 on pidanud Maa-amet võimalikuks, et Ülgase ja kallavere külade selle piirkonna katastriüksus kasutatakse jätkuvalt aiamaadena ning maaüksusteel võivad paikneda vaid põllumajandusliku tootmisega seotud hooned ja rajatised. Katastriüksustele olemasolevate aiamaade asemel elamumaana kasutamine takistab maavara kaevandamist nii ruumiliselt (täiendavate tervikute jätmise vajaduse tõttu) kui ka ajaliselt (tekib aastaringne asustus). Eeltoodust tulenevalt on Maa-amet olnud aastaid seisukohal, et piirkonnas olemasolevate maatulundusmaade katastriüksustele elamumaa sihtotstarbe määramine halvendab olemasolevat olukorda nii maavara kaevandamisväärsena säilimise kui ka maavarale juurdepääsu osas ja sihtotstarbe muutmine on vastuolus MaaPS §-ga 14 ega ole nõustunud mitte üheski detailplaneeringu menetluses, projekteerimistingimuste menetluses ega muudes maakorraldust puudutavates menetlustes katastriüksuste sihtotstarvete muutmisega elamumaaks (nt Maa-ameti 27.07.2017 kiri nr 11-2/17/11618-2 – lisa 1; 30.06.2020 kiri nr 6-3/20/138-3 – lisa 2; 03.06.2024 nr 6-3/23/13160-5 – lisa 3; haldusasi nr 3-21-819 – lisa 4; jpt).

Sellest seisukohast tulenevalt on kujundatud Jõelähtme valla ja endise Maa-ameti koostöös üldised põhimõtted piirkonna maakasutuseks ja hoonestamiseks (Maa-ameti 16.06.2021 kiri nr 1-5/21/10285-2 – lisa 5), millest on Maa-amet riigi esindaja seni järjepidevalt lähtunud ilma erisusi lubamata.

Arvestades varasemat selget riigi seisukohta, siis soovib Jõelähtme vald selgitust, et kas Eesti Geoloogiateenistuse 29.04.2025 kiri nr 13-4/24-129 on ekslik või ongi muutunud riigi seisukoht maardlate aladele ehitamise ja maakasutuse osas. Kui riigi seisukoht on muutunud, siis peab Jõelähtme vald möödapääsmatult vajalikuks nii Eesti Geoloogiateenistuse, Kliimaministeeriumi ja Maa- ja Ruumiameti (endise Maa-ameti) esindajate kohtumist, sest selline seisukohtade muutmine toob kaasa senise praktika olulise muutuse mitmesaja hektari ulatuses Jõelähtme valla territooriumil ja see puudutab tuhandeid maaomanikke.

Teeme ettepaneku kavandada kohtumine ajavahemikus 19-21.05.2025. Palume anda teada hiljemalt 09.05.2025, milline aeg eelpoolnimetatud perioodil on kõikidele osapooltele sobiv, peale mida saab kokku leppida kohtumise toimumise koha. Jõelähtme vald soovib, et kohtumine toimuks osapoolte vahel vahetult, mitte veebi teel.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Andrus Umboja

vallavanem

Lisad: 1. Maa-ameti 27.07.2017 kiri nr 11-2/17/11618-2

2. Maa-ameti 30.06.2020 kiri nr 6-3/20/138-3

3. Maa-ameti 03.06.2024 nr 6-3/23/13160-5

4. Otsus haldusasjas nr 3-21-819

5. Maa-ameti 16.06.2021 kiri nr 1-5/21/10285-2