



MAA-AMET

Andrus Umboja
vallavanem
Jõelähtme Vallavalitsus
kantselei@joelahtme.ee

Teie 03.07.2017 nr 5-2/2816

Meie 27.07.2017 nr 11-2/17/11618-2

Katastriüksuse sihtotstarbe muutmine

Austatud härra Umboja

Teavitasite 03.07.2017 kirjaga nr 5-2/2816 Maa-ametit, et Jõelähtme Vallavalitsus on algatanud järelevalve menetluse (riiklik järelevalve) seoses ebaseadusliku ehitisega kinnistul asukohaga Jõelähtme vald, Ülgase küla, Mäe (katastritunnus 24504:004:0274). Kinnistule on püstitatud elumaja pindalaga ca 126 m². Kuivõrd eelpoolnimetatud maaüksus asub graniidimaardlal, siis palusite Maa-ameti seisukohta antud maaüksuse sihtotstarbe muutmise võimalikkuse/võimatuse kohta maatulundusmaast elamumaaks.

Maapõueseaduse (edaspidi MaaPS) § 15 lõike 1 kohaselt on maapõue seisundit ja kasutamist mõjutavaks tegevuseks vajalik Keskkonnaministeeriumi või valdkonna eest vastutava ministri volitatud asutuse luba. MaaPS § 15 lõike 1 punkt 1 sätestab, et luba peab taotlema juhul, kui maardlal soovitakse teha maapõue seisundit ja kasutamist mõjutavat tegevust, milleks on vajalik esitada ehitusteatis või saada ehitusluba. See tähendab, et ilma Keskkonnaministeeriumi või valdkonna eest vastutava ministri volitatud asutuse loata ei saa maardla alale püstitada ka ehitusteatis- või ehitusloakohustuslikku ehitist. MaaPS § 15 lõike 1 punkti 2 kohaselt tuleb luba taotleda muu hulgas katastriüksuse sihtotstarbe muutmiseks, kui kinnisasjal asub maardla või selle osa. Keskkonnaminister on käskkirjaga 26.01.2017 nr 1-2/17/108 andnud Maa-ametile volituse anda lube maapõueseaduse § 15 lõikes 1 nimetatud maapõue seisundit ja kasutamist mõjutavaks tegevuseks.

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. Käesolevas asjas ei ole tegemist mitte ühegi ülalnimetatud juhuga, kui oleks põhjendatud maardla alal maapõue seisundit ja kasutamist mõjutavat tegevust lubada.

Lähtuvalt asjaolust, et Mäe katastriüksus asub Maardu aluskorra ehituskivi maardla (keskkonnaregistri maardlate nimistu registrikaart nr 0054) aluskorra ehituskivi aktiivse tarbevaru 1. plokil ja aluskorra ehituskivi aktiivse reservvaru 2. plokil, kuhu on Maardu Graniidikaevandus OÜ poolt esitatud Maardu graniidikaevanduse ja Maardu II graniidikaevanduse kaevandamisloa taotlused, märgib Maa-amet järgmist.

Mäe katastriüksuse olemasolev sihtotstarve on 100% maatulundusmaa. Mäe katastriüksust läbivad

teed, ala on kasutuses aiamaana. Mäe katastriüksusel on hulgaliselt väiksemaid ehitisi ja kirdeosas on üks suurem hoone.

Mäe katastriüksusest vahetult lõunas asub katastriüksus Mardisalu (tunnus 24504:004:0273), mille alal on koostatud Mardi 4 kinnistu detailplaneering, mille Maa-amet on kooskõlastanud 06.12.2016 kirjaga nr 6-3/16/22197-2. Nimetatud detailplaneeringuga jaotati ala maatulundusmaa kruntideks ning määrati ehitusõigus kuni kahe kasvahoone ja ühe abihoone rajamiseks, ehitisealuse pinnaga kokku kuni 60 m², sh abihoone põllutööriistade hoidmiseks ehitisealuse pinnaga kuni 20 m². Kasvahoone ja abihoone harja suurim kõrgus olemasolevast maapinnast on planeeringus 4,5 m. Maatulundusmaa kruntide veevarustus on kavas lahendada salvkaevude abil ning planeeringus nähti ette kruntide liitumine elektrivõrguga. Maa-amet andis oma kooskõlastuse, kuna planeeringulahendus on kooskõlas MaaPS §-ga 14 ega halvenda juurdepääsu maavarale. Kooskõlastuste andmisel kohtleb Maa-amet kõiki maaomanikke samade asjaolude esinemisel võrdselt ega tee seaduses sätestatust erandeid.

Selgitame, 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 püasistus või esineb ajaperioode (näiteks talvel), millal inimesi on piirkonnas vähem. Seega peab Maa-amet võimalikuks, et Mäe katastriüksuse ala kasutatakse jätkuvalt aiamaana ning maaüksusel võivad paikneda vaid põllumajandusliku tootmisega seotud hooned ja rajatised.

Mäe katastriüksuse ala 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 seisukohal, et Mäe katastriüksusele elamumaa sihtotstarbe määramine halvendab olemasolevat olukorda nii maavara kaevandamisväärsena säilimise kui ka maavarale juurdepääsu osas ja sihtotstarbe muutmine on vastuolus MaaPS §-ga 14. Maa-amet ei nõustu Mäe katastriüksuse (tunnus 24504:004:0274) sihtotstarbe muutmisega elamumaaks. Täiendavalt märgime, et ehitusjärelvalve tegemine Maa-ameti pädevusse ei kuulu ning seisukoha ebaseadusliku ehitise edasise saatuse osas kujundab kohalik omavalitsus.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Anne Toom

peadirektori asetäitja peadirektori ülesannetes

Reet Roosalu
665 0670 reet.roosalu@maaamet.ee