



KOHTUOTSUS

EESTI VABARIIGI NIMEL

Kohus	Tallinna Halduskohus
Kohtunik	Kadriann Ikkonen
Otsuse tegemise aeg ja koht	25. jaanuar 2022, Tallinn
Haldusasja number	3-21-819
Haldusasi	A.J. kaebus Jõelähtme Vallavalitsuse 18.03.2021 korralduse nr 257 tühistamiseks, Jõelähtme Vallavalitsuse kohustamiseks vaadata uuesti läbi A.J. taotlus Mäe kinnistul detailplaneeringu algatamiseks ja koostamiseks, Maa-ameti 18.11.2020 kirja nr 9-2/20/15988-2 õigusvastasuse tuvastamiseks, Maa-ameti kohustamiseks vaadata uuesti läbi A.J. taotlus anda luba Mäe kinnistu sihtotstarbe muutmiseks elamumaaks
Menetlusosalised ja nende esindajad	Kaebaja – A.J., esindaja G.D. Vastustajad – Jõelähtme vald, esindaja Kätlin Rennel Maa-amet, esindajad Toomas Kutti, Kaire Bamberg Kolmandad isikud – K. K., A. K., V. K., L. R., O. T., B. I., A. P., S. M., T. T., V. K. V. (V.) S. (S.), A. A., G. N., M. P., V. D., I. K., D. K., R. U., V. S., A. K., D. K., A. P., A. Š., V. G., J. K., O. K., A. A., K. K.-A., R. Š., V. U.
Asja läbivaatamine	Kohtuistung 14.01.2022
RESOLUTSIOON	1. Jätta A.J. kaebus rahuldamata. 2. Jätta menetlusosaliste menetluskulud menetlusosaliste endi kanda.

EDASIKAEBAMISE KORD

Kohtuotsuse peale on õigus esitada apellatsioonkaebus Tallinna Ringkonnakohtule 30 päeva jooksul kohtuotsuse avalikult teatavaks tegemisest arvates. Viimane päev apellatsioonkaebuse esitamiseks on 25.02.2022. Vastuseks teise menetlusosalise poolt esitatud apellatsioonkaebusele võib esitada vastuapellatsioonkaebuse 14 päeva jooksul apellatsioonkaebuse menetlusosalisele kättetoimetamisest arvates või ülejäänud apellatsioonitähtaja jooksul, kui see on pikem kui 14 päeva (HKMS § 184). HKMS § 52 lg 1 järgi tuleb kohtule esitatavad avaldused sõnastada võimalikult selgelt ja lühidalt. Kui apellant soovib apellatsioonkaebuse arutamist kohtuistungil, tuleb tal seda apellatsioonkaebuses märkida, vastasel korral eeldatakse, et ta on nõus asja lahendamiseks kirjalikus menetluses (HKMS § 182 lg 1 p 9). Kui menetlusosaline soovib apellatsioonkaebuse esitamiseks saada menetlusabi, tuleb tal esitada

ringkonnakohtule vastavasisuline taotlus. Menetlusabi taotluse esitamine ei peata menetlustähtaja kulgemist (HKMS § 116 lg 5) ning apellatsioonitähtaja järgimiseks peab menetlusabi taotleja tegema tähtaja kestel ka menetlustoimingu, mille tegemiseks ta menetlusabi taotleb, eelkõige esitama apellatsioonkaebuse (HKMS § 116 lg 6).

ASJAOLUD

1. Jõelähtme Vallavalitsuses registreeriti 16.10.2020 e-kiri, milles kaebaja taotles Jõelähtme vallas Ülgase küla Mäe kinnistu (katastritunnus (edaspidi: kt) 24504:004:0274, kinnisasja number 7348302, pindala 3,16 ha, sihtotstarve 100% maatulundusmaa, edaspidi: Mäe kinnistu) kaasomanikuna talle kuuluvale mõttelisele osale elamumaa sihtotstarbe määramist.

2. Jõelähtme Vallavalitsuses registreeriti 06.10.2020 kiri, milles taotleti Mäe kinnistu jagamist eraldiseisvateks kinnistuteks, kui kinnistuteks jagamine on võimalik üksnes detailplaneeringu raames, siis vastava detailplaneeringu algatamist Mäe kinnisasja jagamiseks eraldiseisvateks kinnistuteks, Maa-ameti kooskõlastuse saamiseks, jagamise tulemusena taotlejale kuuluva kinnistu sihtotstarbe muutmiseks elamumaaks.

3. Jõelähtme Vallavalitsus jättis 18.03.2021 korraldusega nr 257 rahuldamata taotluse Mäe kinnistu sihtotstarbe muutmiseks (p 1) ning Mäe kinnistu jagamiseks (p 2, - edaspidi: korraldus nr 257, kaebuse lisa nr 19). Mäe kinnisasi paikneb Maardu aluskorra ehituskivi maardlal (keskkonnaregistri maardlate nimistu registrikaart nr 0054). MaaPS § 15 lg 1 p 2 kohaselt on maardla alal katastriüksuse sihtotstarbe muutmiseks vajalik Maa-ameti luba. Maa-amet on alates 2017. aastast (kirjad 27.07.2017 nr 11-2/17/11618-2, 21.12.2018 nr 11-2/18/17201-2 ja 31.01.2019 nr 11-2/19/238-2, 18.11.2020 nr 9-2/20/15988-2) olnud seisukohal, et Mäe katastriüksuse sihtotstarbe muutmine ei ole võimalik, kuna see halvendaks olemasolevat olukorda nii maavara kaevandamisväärsena säilimise, kui ka maavarale juurdepääsu osas ning sellest tulenevalt on vastuolus maapõueseaduse (MaaPS) §-ga 14. Kuivõrd MaaPS kohaselt maardla alal maa sihtotstarbe muutmine ei ole ilma Maa-ameti loata võimalik ning Maa-amet on keeldunud sellise loa andmisest, siis ei ole võimalik Jõelähtme Vallavalitsusel rahuldada taotlust maa sihtotstarbe muutmiseks.

Kaasomandi lõpetamist reguleerib asjaõigusseaduse (AÕS) § 77, mille kohaselt jagatakse asi kaasomandi lõpetamisel vastavalt kaasomanike kokkuleppele. Sellist kokkulepet ei ole Jõelähtme Vallavalitsusele teadaolevalt kaasomanike vahel sõlmitud. Seega ei ole võimalik jagada Mäe kinnisasja maakorraldustoimingute teel selliselt, et A.J.le kuuluv mõtteline osa Mäe kinnisasjast välja jagada. Õigusselguse ja isikute õigusrahu tagamiseks on Mäe kinnisasja jagamiseks Jõelähtme Vallavalitsuse hinnangul ainuvõimalik viis detailplaneeringu menetlus, kuivõrd sellisel juhul käsitletakse Mäe kinnisasja tervikuna ning jagatakse see vastavalt iga omaniku omandiõiguse ulatusele selliselt, et kõikide kaasomanike huvid on võrdselt kaitstud ja õigused tagatud.

Varasemalt on Mäe kinnisasja detailplaneeringu algatamise taotluse menetlemise käigus pakutud Mäe maaüksusele detailplaneeringuga maatulundusmaa sihtotstarbega kruntide moodustamist, millest taotleja ei olnud huvitatud. Jõelähtme Vallavalitsusele teadaolevalt ei ole Mäe kinnisasja osas asjaolud võrreldes 2019. aastaga muutunud. Maaüksusel ei asu ühtegi Jõelähtme vallale kuuluvat objekti, avalikku taristut ega tehnovõrke või muud avaliku huviga objekti. Seega ei esine ülekaalukat avalikku huvi, mis tingiks vajaduse kohaliku omavalitsuse poolt detailplaneeringu algatamise ja koostamise ning sellega seonduvate kulude kandmist avalikest vahenditest.

4. A.J. pöördus 02.11.2020 e-kirjaga Maa-ameti poole ning taotles luba Mäe kinnistu sihtotstarbe muutmiseks. Maa-amet selgitas oma 18.11.2020 kirjaga nr 9-2/20/15988-2 kaebajale, et ei luba jätkuvalt Mäe kinnistul detailplaneeringu raames kinnistuteks jagamisel moodustuvatele kinnistutele määrata maatulundusmaa asemel sihtotstarbeks elamumaad, kuna see on vastuolus MaaPS §-ga 14. Mäe kinnistul võivad paikneda vaid ehitusseadustiku (EhS) mõistes ajutise iseloomuga hooned.

5. Tallinna Halduskohtule saabus 19.04.2021 A.J. kaebus Jõelähtme Vallavalitsuse 18.03.2021 korralduse nr 257 tühistamiseks, Jõelähtme Vallavalitsuse kohustamiseks alгатada ja koostada detailplaneering Mäe kinnistu kohta, Maa-ameti 18.11.2020 kirja nr 9-2/20/15988-2 tühistamiseks, Maa-ameti kohustamiseks anda luba Mäe kinnistu sihtotstarbe muutmiseks elamumaaks 100%, alternatiivselt Maa-ameti kohustamiseks anda luba Mäe kinnistu A.J. kuuluva osa sihtotstarbe muutmiseks elamumaaks 100% kui Mäe kinnistu on jagatud kaasomanike vahel.

6. Kaebaja täpsustas 27.04.2021 kaebuse nõudeid ning esitas lõplikud taotlused: Jõelähtme Vallavalitsuse 18.03.2021 korralduse nr 257 tühistamiseks, Jõelähtme Vallavalitsuse kohustamiseks vaadata uuesti läbi A.J. taotlus Mäe kinnistul detailplaneeringu alгатamiseks ja koostamiseks, Maa-ameti 18.11.2020 kirja nr 9-2/20/15988-2 õigusvastasuse tuvastamiseks, Maa-ameti kohustamiseks vaadata uuesti läbi A.J. taotlus anda luba Mäe kinnistu sihtotstarbe muutmiseks elamumaaks.

KAEBAJA SEISUKOHAD

7. Maa-amet rikkus uurimispõhimõtet (haldusmenetluse seaduse – HMS § 6), jättis oluliste asjaoludega arvestamata ja osapoolte huvid kaalumata (HMS § 4). Maa-amet ei ole oma 18.11.2020 kirjas arvestanud uute asjaoludega, millele kaebaja oma 05.11.2020 taotluses viitas ega uurinud nende mõju MaaPS eesmärkide täitmisele. Maa-amet ei ole põhjendanud, miks kaebaja 05.11.2020 toodud asjaolud ei ole põhjendatud Mäe kinnistu sihtotstarbe muutmiseks.

8. 05.11.2020 seisuga ei ole väljastatud või menetluses ühtegi keskkonnaluba graniidi kaevandamiseks, mis hõlmaks Mäe kinnistut. Maardu graniidikaevanduse keskkonnamõjude hindamine on tehtud 2009. a ja on seega aegunud ning ei ole enam aluseks kaevandustegevuse planeerimiseks. Jõelähtme vald ja valla elanikud ei poolda graniidikaevandust. Jõelähtme Vallavolikogu 29.04.2003 otsusega nr 40 kehtestatud Jõelähtme valla üldplaneeringust (edaspidi: üldplaneering) võib järeldada, et graniidi kaevandamist piirkonnas ei tule.

9. Maardu graniidimaardla ulatuses esineb elamumaa sihtotstarbega kinnistuid, nt kinnistud katastritunnusega: 24504:004:0695, 24504:004:0709 jne. Maa-amet ei ole nende kinnistute osas leidnud, et nende maa sihtotstarbe muutmise võib takistada ligipääsu maavarale või halvendada olukorda. Maa-amet ei ole põhjendanud, kuidas ja miks kaebaja kinnistu sihtotstarbe muutmise halvendab olukorda ja takistab ligipääsetavust maardlale.

10. Arvestades maavara sügavust (170-200 m) on OÜ Maardu Graniidikaevandus kavatsenud kasutada kaevandamiseks allmaakaevandamise meetodit, sisenemine pidi toimuma mere poolt, mis on oluliselt kaugemal kaebaja kinnistust, kui punktis eelnevalt nimetatud kinnistutest. Kaebaja kinnistu mõju ning häiringud on maardlale minimaalsed. Kinnistu sihtotstarbe muutmise ei ole vastuolus MaaPS §-ga 14.

11. Maa-amet ei ole kaalunud kaebaja huve. Kaebaja kinnistu kaasomandi osal paikneb kaebaja maja, mida kasutab kaebaja koos oma abikaasaga elamiseks. Maja on püstitatud 16 aastat tagasi. Maa sihtotstarbe elamumaaks muutmata jätmise korral jätkab Jõelähtme vald ettekirjutuse tegemist maja lammutamiseks. Esineb oht, et Jõelähtme vald rakendab sundtäitmist ning kaebaja jääb kodust ilma. Mäe kinnistu sihtotstarbe muutmise keelamisega rikutakse intensiivselt kaebaja põhiseaduse (PS) §-st 32 tulenevat omandiõigust, jättes kaebaja koduta ja võimaluseta oma kinnistul elada ja kasutada seda soovitud viisil. Eeltoodud põhjused kaaluvad üles kaebaja huvid Maa-ameti toodud huvi vähendada võimalusi maavara ligipääsetavuse ja mõju vähendamiseks.

12. Jõelähtme vald rikkus Mäe kinnistu sihtotstarbe muutmise taotluse osas uurimispõhimõtet (HMS § 6), jättis oluliste asjaoludega arvestamata ja osapoolte huvid kaalumata (HMS § 4). Jõelähtme vald ei ole oma korralduses nr 257 arvestanud uute asjaoludega, millele kaebaja oma 05.11.2020 taotluses viitas.

13. Kaebaja kinnistu ei asu tiheasustusalal ning maakasutuse sihtotstarve on 100% maatulundusmaa. Kehtiva üldplaneeringu kaardilt selgub, et Mäe kinnistu asub alal, kus ehitamise korral on detailplaneering nõutav. Mäe kinnistu sihtotstarbe muutmine mõjutab 32 kaasomanikku. Nii suure inimeste arvuga kinnistu hoonestuse kavandamine on olulise avaliku huviga tegevus. Üldplaneeringus käsitletakse Ülgase külas asuvat aiandusühistute maad ka perspektiivse väikeelamumaana ehk nähakse võimalust maa sihtotstarbe muutmiseks (lk 49). Jõelähtme valla keeldumine detailplaneeringu algatamisest ja koostamisest avaliku huvi puudumise tõttu ei ole põhjendatud.

VASTUSTAJATE SEISUKOHAD

Jõelähtme valla seisukohad

14. Jõelähtme vald palus jätta kaebuse rahuldamata. Jõelähtme vallal ei ole pädevust MaaPS § 14 mõistes hinnata maapõue seisundit ja kasutamist mõjutavat tegevust. Selline pädevus on riigi esindajana Maa-ametil. Jõelähtme vald on aastate jooksul korduvalt erinevate menetluste raames (ehitusjärelevalve menetlus, detailplaneeringu koostamise menetlus, maa sihtotstarbe ja katastriüksuse jagamise menetlus) pöördunud vastavat pädevust omava isiku poole. Läbi aastate on olnud ka Maa-ameti seisukoht üheselt selge ja muutumatu: Mäe katastriüksuse sihtotstarbe muutmine ei ole võimalik, kuna see halvendaks olemasolevat olukorda nii maavara kaevandamisväärsena säilimise kui ka maavarale juurdepääsu osas. Sellest tulenevalt esineb vastuolu MaaPS §-ga 14.

15. Jõelähtme vald on püüdnud korduvalt selgitada välja Maa-ameti seisukohta. Jõelähtme vallal ei ole alust kahelda Maa-ameti antud selgitustes, mil määral Mäe katastriüksusele elamumaa sihtotstarbe määramine ja sinna sellest tulenevalt ka elamute ja püasutuse tekkimine raskendab ja takistab maavara kaevandamist. Maa-ametil on pädeva asutusena terviklik teave sellest, milline on varasemalt läbiviidud geoloogiliste uuringute ajakohasus ja kohaldatavus, millised on maapõues asuva maavara ulatused, mil viisil, mis tehnoloogiatega, mis ulatuses ja mahus võib olla võimalik maavara antud asukohas olemasoleva asustustiheduse ja maakasutusotstarvetega kaevandada ning kuidas need asjaolud muutuvad, kui n-ö maa peal asjaolud mingil viisil muutuvad.

16. Isegi kui üksikul majapidamisel ei oleks olulist mõju maavara kaevandamisväärsena säilimisele, siis oleks kogu Mäe kinnistu elamutega hoonestamisel oluline mõju. Kui anda kaebajale temale kuuluva mõttelise osa ulatuses selline võimalus, siis puudub alus seda teistele samas olukorras olevatele isikutele lubamata jätta. Mäe kinnisasja naabruses u 160 ha-l paikneb nn pilpaküla, kus maaomanikud on soovinud ja soovivad endiselt oma aiamaadena kasutusel olevaid kinnistuid elamumaadena kasutusele võtta, kuid just MaaPS §-st 14 tulenevalt ei ole see olnud võimalik.

17. Kõrvalasuvatel maaüksustel on kehtestatud detailplaneeringud, millega on maaüksused jagatud 100% maatulundusmaa sihtotstarbega maaüksusteks hoonestusõigusega aiapidamise tööriistakuuride ja kasvuhoonete rajamiseks (Kallavere küla Kure 1 ja 4 (kehtestatud 14.09.2017 otsusega nr 483), Ülgase küla Mardi 4 (kehtestatud 16.03.2019 otsusega nr 433), Ülgase küla Kurekella (kehtestatud 21.01.2021 korraldusega nr 67)). Samasuguse lähteülesandega on praegusel ajal piirkonnas menetluses veelgi mitmeid detailplaneeringuid (Kallavere küla Rohelise maaüksuse ja lähiala (algatatud 23.07.2020 korraldusega nr 569)).

18. Kaebaja etteheide, et piirkonnas on teisi olemasolevaid elamumaid, on asjakohatu, sest need on ajaloolised ja endiste aianduskooperatiivide elamute või suvilatena kasutuses olnud hooned, mille juurde on isikutele õigusvastaselt võõrandatud maad tagastatud või ostueesõigusega elamu sihtotstarbega hoonete juurde erastatud maa hoonete kasutusotstarbest tulenevalt elamumaadena. Samuti on eksitav kaebaja viide, et üldplaneeringus käsitletakse Ülgase külas asuvat aiandusühistute maad ka perspektiivse väikeelamumaana. Seletuskirja sõnastus ei ole kõige õnnestunud, kuid

käsitletud Ülgase tee ääres Mardi 1, Mardi 5 ja Kure 2 detailplaneeringu ala (kehtestatud 05.12.2005 otsusega 15) jagati endiste aianduskooperatiivide alad elamumaa kinnistuteks.

19. Isegi kui maaomanikud on ühel nõul ja kokku leppinud, et soovivad Mäe kinnisasjale elamumaa sihtotstarvet määrata, ei tähenda see, et elamumaa sihtotstarbe määramine on ka õiguslikult võimalik.

20. Jõelähtme vald ei nõustu, et kaevatava korraldusega maa sihtotstarbe elamumaaks muutmise keeldumine ei ole õiguspärane. Jõelähtme vald on otsustuse tegemisel selgitanud välja asjas tähtsust omavad asjaolud, võtnud arvesse kaebaja subjektiivseid õigusi, kaalunud avalikke huvisid ning lähtunud kehtivast seadusandlusest. Kui Maa-amet volitatud asutusena ei anna luba Mäe kinnisasja sihtotstarbe muutmiseks, siis ei ole vastustajal kaalutlusruumi, et maa sihtotstarvet volitatud asutuse nõusolekuta muuta. Seega saab Jõelähtme valla ainus õiguspärane otsustus olla taotluse rahuldamata ja sihtotstarbe muutmata jätmine.

21. Kaebaja omandas mõttelise osa Mäe kinnisasjast 2003. a maatulundusmaana. Kaebaja kinnitab kaebuses, et alustas hoone ehitamist 2004. a. Käesoleva vaidluse ajendanud kaebaja tegevus (ehitamine õigusliku aluseta) on toimunud ajal, mil seaduse alusel kehtisid maaüksusel kitsendused ja kohustus kaebaja poolt teostatud tegevuste teostamiseks taotleda vastavad load. Kaebaja on jätnud oma kohustused täitmata ning tegutsenud õigusvastaselt. Isegi kui kaebaja ei teadnud, et vajab ehitise püstitamiseks ehitusluba, siis ei ole see vastustajatele etteheidetav. Kaebajal ei saa olla õigustatud ootust, et tema poolt õigusliku aluseta teostatud tegevused tagantjärele viiakse kooskõlla kehtiva (ehitus)seadusega avalike huvide, st maavara kaevandamisväärsena säilimise kahjustamise teel.

22. Jõelähtme vald ei pidanud võimalikuks rahuldada kaebaja taotlust Mäe kinnisasja jagamiseks maakorraldustoimingute teel, kuivõrd see võib riivata teiste kaasomanike omandiõigust. Jõelähtme vald on kaevatava korralduse punktis 11 selgitanud, miks ei pea võimalikuks maakorralduse teel Mäe kinnisasja jagamist eraldiseisvateks katastriüksusteks. Mäe kinnisasi kuulub kokku 32 isiku kaasomandisse erinevates suurustes mõttelistes osades. Maakorraldustoiminguid ei ole võimalik läbi viia ühe omaniku soovil, vaid kõikide omanike kokkuleppel.

23. Kuigi kinnisasja kasutamise kohta on sõlmitud kasutuskord, milles on kokku lepitud, millises ulatuses on maaomanikel Mäe kinnisasja osas ainuvaldus ning millises osas teostatakse valdust ühiselt, siis maaomanike kokku lepitud kasutuskorra pinnalt üksi ei ole võimalik teostada maakorraldustoiminguid. Kasutuskorras ei ole isikute ainuvalduses olevate maa-alade pindalad määratletud ning kasutuskorra lisaks olev plaan ei ole geodeetiliselt mõõdistatud ega kajasta täpselt määratletud ainuvalduse alade pindalasid. Kasutuskorra lisaks oleval plaanil on märgitud kaebaja ainuvaldusesse (krunt 22) antud maa-alale „11,6“ ning eeldatavasti märgib see kaebaja ainukasutuses oleva maa-ala pindala. Maa-ameti ortofotolt nähtuva olukorra kohaselt kasutab kaebaja ca 1260 m² Mäe kinnisasjast. Seega ei ole võimalik kindlaks teha, täpselt milline Mäe kinnisasja osa kuulub kaebaja valdusesse ning millises ulatuses Mäe kinnisasi kuulub kaebaja ja teiste kaasomanike ühisesse valdusesse.

24. Jõelähtme vald kaasas Mäe kinnisasja kaasomanikud (31) ka kinnisasja jagamiseks esitatud taotluse menetlusse. Kõikidest kaasomanikest andis tagasiside vaid K. K.. Seega ei ole Mäe kinnisasja kaasomanikud avaldanud, et soovivad maakorraldustoiminguid teostada. Järelikult ei olnud vastustajal võimalik objektiivsetest asjaoludest tulenevalt kaebaja taotlust Mäe kinnisasja maakorralduslikuks jagamiseks rahuldada.

25. Jõelähtme vald ei nõustu, et ei ole nõustunud Mäe kinnisasjale detailplaneeringu menetlust algatamast ja keeldunud detailplaneeringu koostamisest. Jõelähtme vallale ei ole esitatud Mäe kinnisasjale detailplaneeringu algatamise taotlust, vaid esitatud kinnisasja jagamise taotlus maakorralduse teel. Haldusmenetluse kinnisasja jagamise taotluse on vastustaja nõuetekohaselt läbi viinud ning menetluse tulemusena kõiki asjaolusid kaaludes välja andnud kaevatava korralduse.

26. Mäe kinnisasja sihtotstarve on maatulundusmaa ning on seda olnud maaüksuse osas maareformi läbiviimisest alates. Üldplaneeringu kohaselt asub Mäe kinnisasi hajaasustusalas, mille maakasutuse juhtotstarvet ei ole määratud ning Mäe maaüksus ei paikne detailplaneeringu koostamise kohustusega alal. PlanS § 125 lg 3 alusel on tegemist vastustaja kaalutlusotsusega, kas esineb oluline avalik huvi, millest tulenevalt on vajalik detailplaneeringu koostamine. Asjaolu, et Mäe kinnisasjal on palju kaasomanikke, ei tähenda tingimata avaliku huvi olemasolu, millest tulenevalt peaks vastustaja omal initsiatiivil algtama ja läbi viima detailplaneeringu menetluse. Mäe kinnisasjal ega selle vahetus läheduses ei asu ühtegi vastustajale kuuluvat sotsiaalobjekti (kool, lasteaed, raamatukogu vms), avalikku taristut ega tehnovõrke või muud avaliku huviga objekti (mälestised, avalik rand vms), vastustaja ei ole ka kinnisasja omanikuks. Mäe kinnisasjale aiamaade planeerimine ning abihoonete kavandamine eraomanike isiklikuks erahuvides kasutamiseks ei ole sellise avaliku huviga tegevus, mille kandmiseks peaks kohalik omavalitsus avalikke vahendeid kulutama. Seega ei esine ülekaalukat avalikku huvi, mis tingiks vajaduse vastustaja poolt omal initsiatiivil ja ilma huvitatud isiku taotluseta Mäe kinnisasjale detailplaneeringu algtamise ja koostamise ning sellega seonduvate kulude kandmist avalikest vahenditest.

27. Jöelähtme Vallavalitsuse 18.03.2021 korraldus nr 257 on antud kehtiva õiguse alusel ja sellega kooskõlas, kaebaja on nõuetekohaselt menetlusse kaasatud, korraldus on loogiliselt ülesehitatud, kajastatud on faktilised ja õiguslikud asjaolud, korralduse andmisel on lähtutud asjakohastest kaalutlustest ning otsuse kujunemine on selgelt jälgitav ja motiveeritud.

28. Vastustaja ei nõustu kohustamiskaebusega, sest kuivõrd ei ole vastustajale esitatud taotlust detailplaneeringu algtamiseks ja koostamiseks, siis ei ole vastustaja saanud ka otsustada sellise haldusakti andmata või toimingute tegemata jätmist, milleks vastustajat kohustada.

Maa-ameti seisukohad

29. Maa-amet palub jätta kaebuse rahuldamata ja menetluskulud menetlusosaliste endi kanda. Maa-ameti keeldumine Mäe katastriüksuse sihtotstarbe muutmiseks loa andmisest on põhjendatud ja õiguspärane. Loa andmiseks ei ole alust, kuna sihtotstarbe muutmine halvendab maavarale juurdepääsu. Maakatastriseaduse (MaaKatS) § 2 p 9, § 9 lg 2 §-de 18, 18¹ ja 18² alusel eelda maatulundusmaa sihtotstarve tingimata aktiivset põllumajanduslikku tegevust. MaaPS § 14 sätestab maapõue ja maavara kaitse põhimõtted. MaaPS §-st 14 tuleneb, et olukorda mõjutav tegevus on lubatud ainult Keskkonnaministeeriumi või volitatud asutuse loal. Erandina on lubatud tegevused, mis ei ole suure mõjuga ega püsivad, kuid elamu rajamine on püsiv tegevus, mis takistab tulevikus maavarale juurdepääsu. Seega, kuna elamu ehitamine ja maa sihtotstarbe muutmine on suure mõjuga püsivad tegevused, ei saa kohaldada erandit ega luba anda. Lisaks sätestab ka MaaPS § 14 lõike 2 punkt 3 avalikust huvist lähtuvad erandid, kuid antud juhul ei ole tegemist nimetatud rajatistega ning seetõttu erand ei kohaldu.

30. Praeguses asjas kohalduvad MaaPS § 15 lg p 1 ja p 2, kuna kaebaja soovib legaliseerida ehitist, mis vajab ehitisluba, ning ühtlasi taotleb katastriüksuse sihtotstarbe muutmist või alternatiivselt osalist muutmist. MaaPS §-s 15 sätestatud loa andmise eelduseks ei ole asjaolu, kas kaevandamisluba on väljastatud või mitte. MaaPS § 15 sätestatud loa andmine on seotud faktiga, kas kinnisasjal või selle osal asub maardla. Kui see eeldus on täidetud, on luba igal juhul vaja, välja arvatud seaduses otsesõnu sätestatud ja eelpool viidatud juhtumid. Täidetud on loa küsimise eeldus, kuna Mäe katastriüksus asub täies ulatuses maardla alal. Seega on õige Jöelähtme Vallavalitsuse seisukoht, et vallal ei ole võimalik rahuldada kaebaja taotlust Mäe katastriüksuse sihtotstarbe muutmiseks, kuna pädev asutus ei anna toimingute vältimatuks eelduseks olevat luba.

31. Üldplaneeringu järgi jääb Mäe kinnisasi määratlemata juhtotstarbega alale. Mäe katastriüksuse kirdeservas on märgitud kaitsemets. Üldplaneeringu kaardil on kujutatud Maardu graniidimaardla olemasolu. Jöelähtme Vallavalitsus kavandab Maardu maardla alale jäävas aiandusühistute piirkonnas terves ulatuses hoonestustingimuste muutmist: „Krundi sihtotstarve jääb

maatulundusmaaks. Krundi maksimaalne lubatud ehitisealune pind hoonestusalal jääb 60 ruutmeetrit, mis hõlmab kõiki kinnistul asuvaid ehitisi. Sealjuures on võimalik rajada maksimaalselt 1 maatulundusmaad teenindav abihoone ehitisealuse pinnaga kuni 40 ruutmeetrit ning kuni 2 kasvuhoonet. Ehitiste maksimaalne kõrgus on kuni 5 meetrit.“ Maa-amet nõustub ettepanekuga.

32. Kuna Mäe kinnisasi asub maardla keskosas, siis tuleneb Eesti Geoloogiateenistuse seisukohast, et Mäe kinnisasjal elamumaa sihtotstarbe määramise lubamine muudaks võimaliku maardla kasutuselevõtmise oluliselt küsitavamaks. Mäe kinnisasi asub Maardu II graniidikaevanduse taotluse mäeeraldise alal, mille suhtes algatati ja viidi läbi keskkonnamõju hindamine (edaspidi: KMH). Antud hetkel ei ole kindlaks määratud mäeeraldise teenindusmaa ja tehnokompleksi täpset asukohta ning lahendamata on juurdepääs maavaravarule. Kuna Maardu maardlale on esitatud kahe erineva äriühingu poolt hiljuti taotlusi maavara kaevandamiseks ja on läbi viidud KMH, mille tulemus ei välistanud kaevandamise võimalikkust geoloogilistel või mäetehnilistel põhjustel ning järeldati, et keskkonnamõjud on leevendatavad, siis on tõendatud, et Maardu maardla materjali järele on olemas tegelik majanduslik huvi ja maardla on jätkuvalt perspektiivne ehitusmaterjali ressurs. Maa-ametil puudub alus käsitleda Maardu maardla maavara mittekaevandamisväärsena. Kuigi hetkel kaevandamisloa taotlusi menetluses ei ole, puuduvad takistused uute kaevandamislubade taotluste esitamiseks kohe. Kuna Vabariigi Valitsuse nõusoleku korral on kaevandamisloa andmine võimalik hoolimata Jõelähtme valla ja elanike vastuseisust, on kaebaja järeldus ekslik.

33. Maa-amet on alates 26.01.2017 volitatud andma lube MaaPS § 15 lõikes 1 nimetatud maapõue seisundit ja kasutamist mõjutavaks tegevuseks, sh lubama katastriüksuse sihtotstarbe muutmist maardla alal. Maa-ametile ei ole teada, kas kaebaja nimetatud maaüksuste sihtotstarbe määramise menetluse ajal on Jõelähtme Vallavalitsus teinud koostööd Keskkonnaministeeriumiga. Katastriüksuse sihtotstarbe elamumaaks muutmise lubamine on igakordne kaalutusotsus, mille käigus kaalutakse kõiki asjaolusid, mis kujundavad olemasolevat olukorda ja mõjutavad maavara kaevandamisväärsuse ja maavarale juurdepääsu säilimist. Kui lisanduv maapealne ehitis on piirkonnas, kus juba on teised objektid, mis põhjustavad allmaakaevandamisel terviku jätmist ja uus objekt ei mõjuta allmaakaevanduses tervikute jätmise vajadust oluliselt suuremana, on volitatud asutusel võimalus lubada ehitise ehitamist ka maardla alale.

34. Algusest peale on Maa-ameti vastuses esitatud olemasoleva olukorra analüüs, milles on märgitud kaalutusotsuse tegemisel arvestatud olemasolevad asjaolud. Kaebaja aadressiks on kohtule esitatud dokumendis märgitud Stardi 10-6, Maardu. Seega on võimalik, et Mäe kinnisasjale püstitatud ebaseaduslik hoone ei ole tegelikult kasutuses kaebaja peamise elukohana.

35. Mäe kinnistul võivad paikneda ehitusseadustiku (EhS) mõistes ajutise iseloomuga hooned. Maa-amet ei ole Jõelähtme Vallavalitsuselt kordagi nõudnud ettekirjutuse tegemist maja lammutamiseks. Kuigi kaebaja kasutab elamiseks õigusliku aluseta püstitatud ehitist, on Maa-amet oma kirjades olnud nõus seda ehitist seadustama ajutise iseloomuga ehitisena. Ajutise iseloomuga ehitise kasutamine on kaebajal võimalik sarnaselt senise olukorraga. Aja jooksul võivad tekkida täiendavad uued asjaolud, mida hetkel ei ole, kuid mille arvestamise tulemusena Maa-amet saab tulevikus lubada püsiva iseloomuga ehitise ehitamist. Nii nt võidakse muuta MaaPS-i või antakse kaevandamisluba ja avaneb võimalus koostöös kaevandamisloa omajaga otsida mõlemale osapoolle sobivamaid lahendusi. Puudub alus Maa-ameti kohustamiseks anda luba Mäe katastriüksuse sihtotstarbe muutmiseks. Maa-ameti keeldumine Mäe katastriüksuse sihtotstarbe muutmiseks loa andmisest on formaalselt ja materiaalselt õiguspärane, kuna Maa-ametil puudus alus loa andmiseks.

KOLMANDATE ISIKUTE SEISUKOHAD

36. Kolmandad isikud kirjalikke seisukohti ei esitanud. Kohtuistungile ilmusid S. M., V. D., R. U., A. K., A. Š., T. T., L. R., ja V. G.

KOHTU PÕHJENDUSED

37. Kaebaja on esitanud nõuded kahe haldusorgani vastu: Jõelähtme valla vastu seoses kinnisasja jagamise ja detailplaneeringu algatamisega ning Maa-ameti vastu seoses katastriüksuse sihtotstarbe muutmiseks vajaliku loa andmisest keeldumisega.

38. Kaebaja on Mäe kinnistu kaasomanik alates 19.11.2003. Kinnisasja kasutamiseks on kaasomanike vahel sõlmitud notariaalne kasutuskorra kokkulepe ning kinnistusraamatusse on kantud märkus kasutuskorra kokkuleppe kohta (kaebuse lisad 1 ja 2). Kaebaja püstitas 2004. aastal Mäe kinnistule ilma ehitusloata kahekorruselise maja (elamu) pindalaga ca 126 m². Kohus ei nõustu kaebajaga, et elamu olemasolu kinnistul ei ole asjas määrava tähendusega. Õige on, et kaebuse ese ei ole õigusvastase ehitise seadustamine, kuid oluline on, et vaadeldavale alale püsiva ehitise püstitamine ei olnud lubatud selle püstitamise ajal ega ole seda ka praegu. MaaKatS § 18¹ lõike 1 kohaselt on elamumaa alaliseks või perioodiliseks elamiseks ettenähtud ehitiste maa ja garaažide maa. Elamumaa on elamualune, sealhulgas korterelamu-, suvila- ja aiamajaalune, ning selle juurde kuuluv majapidamis- ja abiehitise alune ja ehitist teenindav maa. Kaebaja soovib seadustada ehitist, mis vajab ehitusluba, ning ühtlasi taotleb katastriüksuse sihtotstarbe muutmist või alternatiivselt osalist muutmist.

39. Vastavalt HMS §-le 54 on haldusakt õiguspärane, kui ta on antud pädeva haldusorgani poolt andmise hetkel kehtiva õiguse alusel ja sellega kooskõlas, proportsionaalne, kaalutlusvigadeta ning vastab vorminõuetele. Menetlusosaliste vahel ei ole vaidlust, et Mäe kinnisasi paikneb Maardu aluskorra ehituskivi maardlal (keskkonnaregistri maardlate nimistu registrikaart nr 0054). Üldplaneeringu järgi asub vaadeldav kinnistu määratlemata juhtotstarbega alal. MaaKatS § 18² lõike 1 kohaselt loetakse maatulundusmaa hulka ka need maa-alad, mida ei kasutata põllumajandussaaduste tootmiseks või metsa kasvatamiseks, kuid millel on põllu- või metsamajanduslik potentsiaal. Seega ei eelda maatulundusmaa sihtotstarve tingimata aktiivset põllumajanduslikku tegevust, kuid püsiva ehitise (elamu) ehitamine nimetatud maale ei ole lubatav.

40. Korraldusega nr 257 jäeti rahuldamata kaebaja taotlus Mäe kinnisasja sihtotstarbe muutmiseks ning Mäe kinnisasja jagamiseks põhjusel, et katastriüksuse sihtotstarbe muutmine on vastuolus MaaPS §-ga 14. MaaPS § 14 sätestab maapõue ja maavara kaitse põhimõtted. MaaPS § 14 lõike 1 kohaselt tuleb maapõue seisundit ja kasutamist mõjutava tegevuse korraldamisel haldusorganil tagada: 1) maavara kaevandamisväärsena säilimine juhul, kui ei ole tegemist maavara kaevandamisega, muul viisil looduslikust seisundist eemaldamise, kasutamise ega tarbimisega käesolevas seaduses või selle alusel lubatud ulatuses; 2) juurdepääs maavarale; 3) maavara majanduslikult otstarbekas ja säästlik kasutamine. Sama paragrahvi lg 2 järgi võib Keskkonnaministeerium või valdkonna eest vastutava ministri volitatud asutus lubada maapõue seisundit ja kasutamist mõjutavat tegevust üksnes juhul, kui kavandatav tegevus: 1) ei halvenda maavara kaevandamisväärsena säilimise või maavarale juurdepääsu olemasolevat olukorda; 2) halvendab maavarale juurdepääsu olemasolevat olukorda, kuid tegevus ei ole püsiva iseloomuga või 3) 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. MaaPS seletuskiri täpsustab, et maavarale olemasoleva juurdepääsu halvendamine on lubatav vaid juhul, kui see pole püsiva iseloomuga, näiteks on tegemist ajutise ehitise ehitamisega. Maa-amet tõi välja, et Mäe katastriüksuse ala olemasolevate aiamaade asemel elamumaana kasutamine takistab maavara kaevandamist nii ruumiliselt (täiendavate tervikute jätmise vajaduse tõttu) kui ka ajaliselt (tekib aastaringne asustus).

41. MaaPS § 15 lg 1 p 2 järgi on vajalik maapõue seisundit ja kasutamist mõjutavaks tegevuseks valdkonna eest vastutava ministri volitatud asutuse luba. Luba tuleb taotleda muu hulgas katastriüksuse sihtotstarbe muutmiseks, kui kinnisasjal asub maardla või selle osa. MaaPS seletuskiri täpsustab § 15 osas, et volitatud asutus saab tegevuse kooskõlastamisel alati lähtuda käsil olevast juhtumist. Tuleb analüüsida ning hinnata, mida maavara peale ehitada kavatakse, kui kaua

kavandatav tegevus kestab, milline on olemasolev olukord, kas tegevust kavandatakse tihe- või hajaasustusega alale, kas kavandatava tegevuse lähistel kehtib (nt looduskaitsest tingitud) kitsendusi, kas piirkonda saab rajada karjääri või kaevanduse jms. Nimekiri tegevustest, milleks on vaja luba taotleda, on jäetud lahtiseks, kuna ei ole võimalik ette näha kõiki menetlusi, mille kaudu võib täna või tulevikus maapõue seisundit ja kasutamist mõjutavat tegevust lubada. Seega ei ole MaaPS §-s 15 sätestatud loa andmise eelduseks asjaolu, kas kaevandamisluba on väljastatud või mitte. MaaPS § 15 sätestatud loa andmine sõltub sellest, kas kinnisasjal või selle osal asub maardla. Eelnevaid asjaolusid aluseks võttes, on täidetud loa küsimise eeldus, kuna Mäe katastriüksus asub täies ulatuses maardla alal.

42. Tõrjumaks kaebaja huve ja nendega samasuunalisi riiklikke huve kaevandamiseks, peavad kohalikust kogukonnast võrsuvad riigi maavarade kaevandamise vastased huvid olema ülekaalukad (vrd Riigikohtu 18.10.2016 otsus nr 3-3-1-31-16, p-d 24-25, 27). Maa-amet selgitas 21.12.2018 kirjas nr 11-2/18/17201-2, 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. EhS § 3 lõige 4 sätestab, et ajutine ehitis on lühemaks kui viieaastaseks kasutamiseks mõeldud ehitis, mis lammutatakse selle ajavahemiku möödumisel.

43. Lisaks märkis Maa-amet eelnimetatud kirjas, et Mäe katastriüksus külgneb edelaosas vahetult alaga, mille kohta on koostatud Mardi 4 kinnistu detailplaneering (edaspidi: DP), mille Maa-amet on kooskõlastanud 06.12.2016 kirjaga nr 6-3/16/22197-2. Nimetatud DP-ga jaotati ala maatulundusmaa kruntideks ning määrati ehitusõigus kuni kahe kasvuhoone ja ühe abihoone rajamiseks ehitisealuse pinnaga kokku kuni 60 m², sh abihoone põllutööriistade hoidmiseks ehitisealuse pinnaga kuni 20 m². Kasvuhoone ja abihoone harja suurim kõrgus olemasolevast maapinnast on DP kohaselt 4,5 m. Maatulundusmaa kruntide veevarustus on kavas lahendada salvkaevude abil ning DP-s nähti ette kruntide liitumine elektrivõrguga. Maa-amet andis oma kooskõlastuse, kuna DP lahendus on kooskõlas MaaPS §-ga 14 ega halvenda juurdepääsu maavarale. Maa-amet jäi jätkuvalt oma varasemate seisukohtade juurde ega lubanud muuta maatulundusmaa sihtotstarvet elamumaaks, kuna see on vastuolus MaaPS §-ga 14. Ka järgnevatel aastatel (nt 31.01.2019 nr 11-2/19/238-2) ei ole Maa-amet oma seisukohta muutnud, sh vaidlustatud 18.11.2020 nr 9-2/20/15988-2 kirjas. Samuti jäi Maa-amet kohtuistungil seisukoha juurde, et ei välista vastava taotluse saamisel loa andmist ajutis(t)e ehitis(t)e püstitamiseks. Maa-amet on selgitanud ning piisavalt põhjendanud, kuidas ja miks kaebaja kaasomandi sihtotstarbe muutmine halvendab olukorda ja takistab ligipääsetavust maardlale.

44. Kaebaja väide, et alates 2004. a ei ole hoone takistanud ligipääsu maavaradele, ei ole asjakohane, kuivõrd Maa-ametil puudus vajadus arvestada ebaseadusliku hoone olemasoluga. Maa-ametil on kohustus tagada MaaPS § 14 lg 1 p 2 alusel juurdepääs maavarale etteulatuvalt. Praeguse ajani ei ole vastavat vajadust tekkinud, kuid sellise vajaduse tekkimist ei saa välistada. Maa-amet pöördus oma 19.02.2021 kirjaga nr 9-2/21/3219 „Maardu aluskorra ehituskivi maardla“ Eesti Geoloogiateenistuse poole hinnangu saamiseks Maardu aluskorra ehituskivi maardlas asuva maavara kaevandamise perspektiivikuse osas.¹ Eesti Geoloogiateenistus tõi oma 02.03.2021 kirjas nr 9-3/21-26 välja: „Kui

¹ Leitav: <https://adr.envir.ee/et/document.html?id=7137e86e-279c-43e4-be8c-493a9c0c1fdc> (20.01.2022).

keegi üldse sooviks aluskorra ehituskivi kaevandama (maapõueseaduse tähenduses) hakata, siis lähitulevikus oleks selleks ainuke võimalus Maardu maardla. Maardu maardla teeb väärtuslikumaks ka tema asukoht Tallinna läheduses, kus on kõrge kvaliteediga ehituskivi nõudlus suur ja varustuskindlus ei ole pikemas perspektiivis tagatud. Seda, kas Maardu maardlast ehituskivi kaevandamine oleks majanduslikult otstarbekas, ei ole Eesti Geoloogiateenistusele teada ja see vajaks eraldi uuringut. Lisaks on võimatu öelda, kas maardla kasutuselevõtuks leiduks nähtavas tulevikus arendaja. /.../ Maardla keskosas oleva aiandusühingu alal elamumaa juhtotstarbe lubamine muudaks maardla võimaliku kasutuselevõtmise juba oluliselt küsitavamaks.² Kuivõrd Mäe kinnisasi asub maardla keskosas, mõjutaks Mäe kinnisasjal sihtotstarbe elamumaaks muutmise Eesti Geoloogiateenistuse seisukohta arvestades maardla kasutuselevõtmist ebasoodsalt.

45. Kaebaja tõi välja, et Jõelähtme vald ja elanikud ei poolda kaevandamist. Üldplaneeringu seletuskirjas on välja toodud, et vald on maavarade poolest rikas. Valla kirdeosas Rebala–Maardu–Kallavere vahelisel alal paikneb Maardu graniidimaardla. Maavara kõlbab seni teostatud uuringute kohaselt ehituskilustikuks, teedehitusmaterjaliks ja viimistluskiviks. Maardla aktiivsed tarbevarud on vastavalt maavaravarude bilansis antule ligi 2,9 miljardit kuupmeetrit (vt tabel 1), moodustades ca 40% kogu mineraaltoorme selle kategooria varudest. Graniiti seni kaevandatud ei ole, maardla arvelevõetud graniidivarud lasunduvad kristalliinses aluspõhjas 170–200 m sügavusel. Kaevandamist loetakse tehniliselt keeruliseks, ökoloogiliselt ohtlikuks ja majanduslikult põhjendamatuks (lk 15). Jõelähtme valla menetluses oleva üldplaneeringu seletuskirjas on kirjeldatud: „Jõelähtme vald ei toeta oma territooriumil kaevandustegevust. Toetudes valla pikaajalistele arengueesmärkidele ja olemasolevale maakasutusele tuleb graniidi kaevandamise võimalike tehnoloogiate hindamisel arvestada, et alal tuleb tagada võimalikult suures ulatuses senine ja üldplaneeringuga kavandatud maakasutus“ (lk 94)³. Eelnevalt ei tulene siiski üheselt, et Jõelähtme vald on otseselt kaevandamisele vastu. Jõelähtme vald ei avaldanud otsest vastuseisu haldusmenetluse ega kohtumenetluse käigus. Kohtuistungil kinnitas valla esindaja, et nad eelistaksid maapõuesisest kaevandamist ja et üldplaneeringus märgitu ei tähenda, et vald oleks hetkel kaevandamisele põhimõtteliselt vastu. Lisaks eelnevale kuuluvad maavarad MaaPS § 11 lg 1 järgi riigile.

46. Kaebaja hinnangul on Maardu graniidikaevanduse keskkonnamõjude hindamine tehtud 2009. a, mistõttu on see aegunud ning ei ole enam aluseks kaevandustegevuse planeerimiseks. Kuivõrd ei ole vastustajate kinnitusel hilisemalt keskkonnamõjusid hinnatud, siis saabki lähtuda vaid 2009. a hinnangust, kus leiti, et Maardu maardla materjali järele on olemas tegelik majanduslik huvi ja maardla on jätkuvalt perspektiivne ehitusmaterjali ressurs. Eelnevalt aluseks võttes puudus Maa-ametil alus asuda seisukohale, et Maardu maardla maavara ei ole kaevandamiseks sobiv. Vaidlust ei ole, et hetkel kaevandamisloa taotlusi menetluses ei ole, kuid Maa-ametil tuleb tagada kaevandamise võimalikkus.

47. Kaebaja toob välja, et maardla alal on elamumaa sihtotstarbega kinnistuid. Vastava loa andmine on kaalutlusotsus. Kohus hindab üksnes antud haldusakti või tehtud toimingu õiguspärasust kaalutlusõiguse piiride ja eesmärgi ning muude kaalutlusreeglite järgimist haldusorgani poolt. Kohus ei hinda eraldivõetuna kaalutlusotsuse otstarbekust. Kohus ei teosta haldusakti või toimingu õiguspärasust kontrollides kaalutlusõigust haldusorgani eest (HKMS § 158 lg 3). Vaidlust ei ole, et kaebaja nimetatud Jõelähtme vallas Ülgase küla maaüksustele kt 24504:004:1231 jne määratud elamumaa sihtotstarve on määratud moodustamise hetkel, 1999-2013 a. Maa-amet on volitatud andma MaaPS § 15 lg-s 1 nimetatud lube katastriüksuse sihtotstarbe muutmiseks maardla alal alates 26.01.2017, mistõttu Maa-amet ei ole vastavaid lube nimetatud kinnistutele väljastanud. Teised

² Leitav: <https://adr.envir.ee/et/document.html?id=5ca9fd4f-b77e-49cb-bf57-7b56c7b15c3d> (20.01.2022).

³ Leitav: http://maja.joelahtme.ee/Yldplaneeringu%20materjalid/2019-02-21_Joelahtme_YP_Seletuskiri_KKA.pdf (19.01.2022).

kaebaja väited seoses maardlal asuvate hoonete ja rajatistega (nt prügimägi) ei ole asjakohased. Kohus nõustub Maa-ametiga, et vastustajal puudus vajadus hinnata kaebaja huve võrreldes kaebaja nimetatud maaüksuste sihtotstarvetega, kuivõrd otsustus tuleb teha olemasolevaid asjaolusid ning kehtivat MaaPS-i arvestades. Asjas kogutud andmed ning tõendid näitavad, et kaebajale kuuluvale kinnistule ei ole võimalik elamumaa sihtotstarvet määrata maavara võimaliku kaevandamise tõttu, mistõttu on Maa-amet oma seisukohti piisavalt põhjendanud.

48. Lisaks on Jõelähtme vald välja toonud, et kaebaja nimetatud maaüksused on ajaloolised ja endised aianduskooperatiivide elamute või suvilatena kasutuses olnud hooned, mille juurde on isikutele õigusvastaselt võõrandatud maad tagastatud või ostueesõigusega elamu sihtotstarbega hoonete juurde erastatud maa, hoonete kasutusotstarbest tulenevalt elamumaadena. Kaebaja elamu on püsitatud aga õigusliku aluseta. Seega ei nähtu kohtule, et rikutud oleks võrdse kohtlemise printsiipi.

49. Kaebaja on seisukohal, et Jõelähtme vald on rikkunud kinnistu sihtotstarbe muutmise taotluse osas uurimispõhimõtet, jätnud oluliste asjaoludega arvestamata ja osapoolte huvid kaalumata. Kuivõrd MaaPS § 15 lg 1 p 2 kohaselt on maardla alal katastriüksuse sihtotstarbe muutmiseks vajalik Maa-ameti luba, milline luba on eelhaldusaktiks Jõelähtme vallale ning millist luba Maa-amet õiguspäraselt ei andnud, puudus Jõelähtme vallal võimalus ja vajadus kaaluda, kas rahuldada kaebaja taotlus kaebaja kaasomandi sihtotstarbe muutmiseks. Jõelähtme vald jättis õiguspäraselt kaebaja taotluse rahuldamata.

50. Kaebaja ei ole kaebuses vaidlustanud korralduses nr 257 käsitletud kinnisasja jagamist. Vaatamata eelnevale selgitab kohus kaebajale, et asjaõigusseaduse (AÕS) § 77 lg-s 1 on sätestatud, et kaasomandi lõpetamisel jagatakse asi vastavalt kaasomanike kokkuleppele. Kui kaasomanikud ei saavuta kokkulepet kaasomandis oleva asja jagamise viisi suhtes, otsustab maakohus hageja nõudel, kas jagada asi kaasomanike vahel reaalosades, anda asi ühele või mitmele kaasomanikule, pannes neile kohustuse maksta teistele kaasomanikele välja nende osad rahas, või müüa asi avalikul või kaasomanikevahelisel enampakkumisel ning saadud raha jagada kaasomanike vahel vastavalt nende osa suurusele (AÕS § 77 lg 2). Menetlusosaliste vahel ei ole vaidlust, et sellist kokkulepet sõlmitud ei ole.

51. Jõelähtme vald on pidanud vaidlustatud haldusaktis võimalikuks, et kaebaja esitab taotluse detailplaneeringu algatamiseks Mäe kinnisasja jagamiseks ning talle kuuluva mõttelise osa eraldamiseks. Kaebaja soovib, et Jõelähtme vald algatab omaalgatuslikult detailplaneeringu menetluse ja seda põhjusel, et kinnistu kuulub kaasomandina 32 inimesele ning seetõttu on asjas avalik huvi. Planeerimisseaduse (PlanS) § 125 lg 3 järgi võib kohaliku omavalitsuse volikogu olulise avaliku huvi olemasolu korral algatada detailplaneeringu koostamise alal või juhul, mida sama paragrahvi lõigetes 1 või 2 ei ole ette nähtud. Kaebaja viitas oma seisukohtades Tallinna Halduskohtu 19.02.2020 lahendile nr 3-19-2011, kus kohus leidis, et: „Kaebajate soov anda kogu kinnistu 1000 m² suuruste mõtteliste kruntidena kasutusse huvitatud isikutele ning edaspidi rajada kruntidele aiamajad tähendab ka kohtu hinnangul sisuliselt uue elamugrupi rajamist. Ei saa olla kahtlust selles, et orienteeruvalt 80 krundiga ja seega tegelikult veelgi suurema inimeste arvuga aiandusühistu maa-alale hoonestuse, olgugi, et väiksed aiamajad ja kasvuhooned, planeerimine on olulist avalikku huvi ellu viiv tegevus, arvestades kinnistu eeldatava kasutamisega (sisuliselt suvilatena) kaasneva mõju suurust ja ulatust, sh mõju laiemale ümbrusele, st nt ka kaasnevat visuaalset ja liiklusrõhu kinnistust väljapoole. Tulenevalt majandus- ja taristuministri 02.06.2015 määrusest nr 51 „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu“ kuulub aiamaja elamute alla, täpsemalt ühe korteriga elamute klassi ja selle kood on 11103. Seega kasutamisosotstarbe poolest liigituvad aiamajad elamute alla ning tulenevalt maakatastriseaduse § 18 lg-st 3 ja 181 lg-st 1 oleks kinnistu kasutamisosotstarve elamumaa.“ Kohus nõustub eeltoodud seisukohtadega, kuid leiab, et nimetatud seisukohad ei ole kohaldatavad praeguses haldusasjas, kuivõrd A.J. eesmärgiks on kinnistu sihtotstarbe muutmine elamumaaks, millist eesmärki ei ole võimalik ilma Maa-ameti nõusolekuta saavutada. Maa-amet vastavat nõusolekut

õiguspäraselt ei andnud. Lisaks on Mäe kinnistul kordades vähem kaasomanikke kui käsitletud haldusasjas, mistõttu ainuüksi kaasomanike arvust avaliku huvi olemasolu tuletada ei saa. Eelneva tõttu muutub sisutuks ka detailplaneeringu algatamine, millise menetluse läbiviimine vajab märkimisväärseid kulutusi valla eelarvest.

52. Korraldus nr 257 on antud kehtiva õiguse alusel ja sellega kooskõlas. Korraldusest nähtuvad asjakohased kaalutlused, kaebaja on nõuetekohaselt menetlusse kaasatud ning korraldus on motiveeritud, mistõttu puudub alus haldusakti tühistamiseks. Kuivõrd on tühistamisnõude alusetu, tuleb rahuldamata jätta ka kohustamisnõue. Jõelähtme vald jättis õiguspäraselt algatamata detailplaneeringu menetluse ning kaebaja ei ole ise esitanud taotlust detailplaneeringu algatamiseks, mistõttu ei ole võimalik kohustada valda algatama vastavat detailplaneeringut.

53. Kohtu hinnangul on Maa-ameti 18.11.2020 kiri nr 9-2/20/15988-2 õiguspärane, mistõttu puudub alus ka kohustamisnõude rahuldamiseks anda luba Mäe kinnistu sihtotstarbe muutmiseks elamumaaks.

54. Kohus jätab eeltoodud põhjustel kaebuse rahuldamata.

55. HKMS § 108 lg 1 kohaselt kannab menetluskulud pool, kelle kahjuks otsus tehti. Vastustaja ega kolmandad isikud ei ole menetluskulude väljamõistmist taotlenud. Seega jäävad menetlusosaliste menetluskulud nende endi kanda.

(allkirjastatud digitaalselt)