Karksi-Nuia 07. juuli 2025 nr

**Vaideotsus**

**Mulgi Vallavolikogu 27.05.2025 otsusele**

**nr 267 „Mulgi valla üldplaneeringu kehtestamine“**

1. **Vaidemenetluse asjaolud**
	1. Rainer Truuvelt esitas vaide Mulgi Vallavolikogu 27. mai 2025. a otsusele nr 267, millega kehtestati Mulgi valla üldplaneering.
	2. Mulgi Vallavolikogu 25.10.2022 otsusega nr 80 „Mulgi valla üldplaneeringu vastuvõtmine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise aruande nõuetele vastavaks tunnistamine“ võeti vastu Mulgi valla üldplaneering (edaspidi Mulgi ÜP) koos keskkonnamõju strateegilise hindamise aruandega. Vastu võetud Mulgi ÜP-s tehti ettepanek ehituskeeluvööndi (edaspidi EKV) vähendamiseks muu hulgas Ainja järve ääres olevate katastriüksuste osas.
	3. Mulgi valla üldplaneering koos keskkonnamõju strateegilise hindamise aruandega oli avalikul väljapanekul 14.11.2022 kuni 14.12.2022.
	4. 16.02.2023 esitas Mulgi Vallavalitsus Keskkonnaametile (edaspidi KeA) taotluse vähendada EKV-d vastavalt Mulgi ÜP-s tehtud ettepanekule.
	5. 04.04.2023 kirjaga nr 7-13/23/3507-2 otsustas KeA mitte anda nõusolekut EKV vähendamiseks kõigi Mulgi ÜP ettepanekus toodud katastriüksuste osas.
	6. 08.09.2023 esitas Rainer Truuvelt KeA poolt EKV mittevähendamise osas kaebuse, mille Tallinna Halduskohus rahuldas 15.03.2024 otsusega haldusasjas nr 3-23-1980. Kohtuotsus jõustus 16.04.2024.
	7. Mulgi Vallavalitsus esitas 24.05.2024 kirjaga nr 7-1/4-210 KeA-le uue taotluse EKV vähendamiseks nõusoleku saamiseks.
	8. Keskkonnaamet pikendas vastamise tähtaega 25.07.2024 ja saatis vallavalitsusele vastuskirja kavandi ning palus arvamust vastuskirja kavandile.
	9. Mulgi Vallavalitsus esitas 30.07.2024 koos Rainer Truuvelti esindaja Maiga Liiviga KeA`le uue taotluse Suvila tee 32a katastriüksuse ehituskeeluvööndi vähendamiseks. Samuti Suvila tee 28, 30 ja 32 kinnistutel ning ka Karksi-Nuia ja Abja-Paluoja paisjärvede ääres.
	10. KeA 02.09.2024 kirjaga nr 7-13/24/11291-3 nõustus KeA ehituskeeluvööndi vähendamisega Suvila tee 28 (katastritunnus 60002:005:0190), Suvila tee 30 (katastritunnus 60002:005:0020) ning Suvila tee 32 (katastritunnus 48001:001:0110) katastriüksustel.
	11. Rainer Truuvelt esitajas 24.09.2024 KeA kirja peale kaebuse, mille Tallinna Halduskohus võttis menetlusse oma 01.10.2024 määrusega haldusasjas nr 3-24-2672. Sama määrusega kaasati Mulgi vald arvamuse andmiseks menetlusse.
	12. 30.10.2024 kirjaga nr 14-8/11-2 andis Mulgi Vallavalitsus oma seisukoha, milles leidis, et Suvila tee 32a katastriüksuse EKV vähendamise nõusoleku andmisest keeldumine ei ole õiguspärane. Mulgi Vallavalitsus väljendas ka seisukohta, et EKV vähendamine Suvila tee 32a katastriüksuse osas on äärmiselt väike võrreldes konkreetse veekogu terve EKV ulatusega, mistõttu ei saa see omada erilist negatiivset mõju kalda kaitse eesmärkide saavutamisele. Suvila tee 32a katastriüksuse hoonestamine ja hilisem kasutamine ei suurenda negatiivset mõju looduskooslustele ja taimestikule oluliselt rohkem, kui sama piirkonnas olemasolevad hoonestatud kinnistud.
	13. Vaide esitaja on seisukohal, et kehtestatud Mulgi valla üldplaneering on Suvila tee 32a katastriüksust puudutavas osas õigusvastane, kuna EKV vähendamata jätmise põhjenduseks on toodud Keskkonnaamet 02.09.2024 kiri, millega KeA ei nõustunud Suvila tee 32 a katastriüksusel EKV vähendamisega ja mis on vaide esitaja poolt kohtus vaidlustatud.
	14. Vaide esitaja leiab, et kehtestamise otsusest ei selgu, miks oli vajalik Mulgi ÜP-ga otsustada Suvila tee 32a katastriüksusel EKV vähendamata jätmine vaatamata sellele, et vaide esitaja on vaidlustanud KeA kirja, millega keelduti EKV vähendamiseks nõusoleku andmisest.
	15. Vaide esitaja tegi Mulgi Vallavalitusele ettepaneku planeerida Suvila tee 32 ja Suvila tee 32a kinnistutele avalik juurdepääsutee, samuti planeerida avalik juurdepääsutee veevõtukohtadeni Ainja järve ääres.
	16. Mulgi Vallavalitsus andis 16.12.2024 kirjaga nr 7-1/4-221 „Selgituskiri üldplaneeringus tehtud ettepanekule“ selgitusi vaide esitaja poolt Mulgi ÜP avaliku väljapaneku ajal tehtud ettepanekule Ainja küla Suvila tee piirkonnas avaliku juurdepääsutee määraminseks kõikidele kinnistutele, sh Suvila tee 32 ja 32a katastriüksused. Mulgi Vallavalitsus selgitas, et ainult kahele kinnistule juurdepääsuks avaliku tee rajamist ei pea vald otstarbekaks, kuna avalikku valla huvi seal praegusel juhul ei ole.
	17. Vaide esitaja leiab, et otsusega kehtestatud Mulgi ÜP on õigusvastane ka seetõttu, et kohaselt ei ole põhjendatud Ainja küla Suvila tee piirkonnas kavandatud kohaliku tee pikendamata jätmist Suvila tee 32 ja 32a katastriüksuste ning sealt edasi veel Ainja järve poole planeeritud tuletõrje veevõtukohani.
	18. Kuna otsuses ja Mulgi ÜP-s ei ole Suvila tee 32a katastriüksusel EKV vähendamise osas otsuse tegemist ja Suvila tee kui planeeritud kohaliku tee pikendamata jätmist kohaselt põhjendatud ega vaide esitaja huvisid kaalutud, on Mulgi ÜP osaliselt õigusvastane ja see tuleb õigusvastases osas kehtetuks tunnistada. Kehtetuks tunnistatud osas tuleb Mulgi Vallavolikogul otsustada Mulgi ÜP-ga Suvila tee 32a katastriüksusel EKV vähendamine ning planeeritava kohaliku tee pikendamine Suvila tee 32 ja 32a katastriüksusteni ning sealt edasi kavandatud tuletõrje veevõtukohani.
	19. Vaide esitaja leiab, et Suvila tee 32a katastriüksuse EKV vähendamise osas Mulgi ÜP-s otsuse tegemine rikub ka vaide esitaja põhiseaduslikku õigust oma omandit vabalt vallata ja kasutada. Selline EKV vähendamise osas ennatliku otsuse tegemine välistab tulevikus EKV vähendamise ja seega hoonete ehitamise võimaluse ka sellisel juhul, kui haldusasjaga nr 3-24-2672 seoses või sellest tulenevalt annab KeA nõusoleku EKV vähendamiseks Suvila tee 32a katastriüksusel.
	20. Mulgi ÜP-ga Ainja külas Suvila tee kui planeeritud kohaliku tee kuni Suvila tee 32 ja 32a katastriüksusteni pikendamata jätmisega kohtleb Mulgi vald vaide esitajat ebavõrdselt sama piirkonna maaomanikega. Selline ebavõrdne kohtlemine ei ole kuidagi põhjendatud ega õigustatud, kuivõrd enamikule Suvila tee piirkonna elamumaa katastriüksustele tagatakse Mulgi ÜP-ga juurdepääs avalikult kasutatava kohaliku tee ehk Suvila tee kaudu. Võrdse kohtlemise põhimõtte rikkumisele Mulgi valla poolt ei ole õigustust ka seetõttu, et Suvila tee 32 ja 32a katastriüksuste jaoks vajaliku teelõigu ehitamine ja hooldamine mõjutaks Suvila tee ehitamise ja hooldamise maksumust ainult vähesel määral.

**2. Mulgi Vallavolikogu vaide läbivaatamine ja vaide rahuldamata jätmise põhjendused**

* 1. Mulgi Vallavolikogu kehtestas 27. mai 2025. a otsusega 267 Mulgi valla üldplaneeringu.
	2. Mulgi valla üldplaneering kehtestamise otsuse tegemisel lähtus volikogu järgmistest asjaoludest:
		1. Üldplaneeringu koostamise käigus esitas Mulgi Vallavalitsus 16.02.2023 Keskkonnaametile (edaspidi KeA) taotluse vähendada EKV-d vastavalt Mulgi ÜP-s tehtud ettepanekule.
		2. KeA 04.04.2023 kirjaga nr 7-13/23/3507-2 otsustas KeA mitte anda nõusolekut EKV vähendamiseks kõigi Mulgi ÜP ettepanekus toodud katastriüksuste osas.
		3. Mulgi Vallavalitsus esitas 24.05.2024 kirjaga nr 7-1/4-210 KeA- le uuesti taotluse EKV vähendamiseks nõusoleku saamiseks.
		4. Mulgi Vallavalitsus esitas 30.07.2024 koos Rainer Truuvelti esindaja Maiga Liiviga KeA`le uue taotluse Suvila tee 32a katastriüksuse ehituskeeluvööndi vähendamiseks. Samuti Suvila tee 28, 30 ja 32 kinnistutel ning ka Karksi-Nuia ja Abja-Paluoja paisjärvede ääres.
		5. KeA 02.09.2024 kirjaga nr 7-13/24/11291-3 nõustus KeA ehituskeeluvööndi vähendamisega Suvila tee 28 (katastritunnus 60002:005:0190), Suvila tee 30 (katastritunnus 60002:005:0020) ning Suvila tee 32 (katastritunnus 48001:001:0110) katastriüksustel.
		6. KeA 02.09.2024 kirjaga nr 7-13/24/11291-3 ei nõustunud KeA Suvila tee 32 a kinnistul EKV vähendamisega.
		7. Väljavõte KeA kirjast: „Suvila tee 32a katastriüksus on hoonestamata, reljeefse pinnamoe ja kõrghaljastusega katastriüksus, mis paikneb tervikuna EKV-s. Suvila tee 32a katastriüksus asub veekogu ja hoonestatud maaüksuse vahel ning piirneb veekogu kaldal vaid ühelt poolt hoonestatud maaüksusega. Piirkonnas tekkiv sademevesi suunatakse kraavi kaudu Suvila tee 32a katastriüksusele ehk kavandatav ehitusala kattub ümbritsevate katastriüksuste sademevee äravoolualaga. KSH aruandes tuuakse välja, et tegemist on olemasoleva elamupiirkonnaga, kus on välja arendatud taristu ning kruntide sihtotstarbeks on Maa-ameti kaardirakenduse alusel 100% elamumaa. Suvila tee 32a kinnistu (katastritunnus 48001:001:0111) lääneosas langeb maapind järsult (suhteline kõrguste vahe 2-3 m) järve suunas. Antud asukohas suubub järve ka piirkonna sademevee kraav.

Kuigi Suvila tee 32a katastriüksus piirneb sisemaa suunas hoonestatud katastriüksusega ja ka veekogu kaldal piirneb Suvila tee 32a katastriüksus põhja poolt hoonestatud katastriüksusega, on Suvila tee 32a katastriüksus ise säilinud loodusliku taimekattega. Suvila tee 32a katastriüksuse maismaapoolne osa on ligi 12 m ulatuses tasane ala, mida on niidetud. Selle ala ulatuses soovitakse vähendada EKV-d, aga see ala asub järsu langusega järvenõlva serval, mis on kaetud kõrgema taimkattega. Ehitamisel hävitatakse taimkate ehitiste (hoone, tee, parkla, omapuhasti, tehnosüsteemide) alal ning muudetakse oluliselt olemasolevaid koosluseid ehitiste ümbruses. Praeguse tasase kitsa vööndi hoonestamisel ei ole pindala piiratuse tõttu välistatud ka reljeefse kallakuala kujundamine pinnasetöödega õuemaaks, kõrgtaimestiku eemaldamine alalt ja senise taimkatte hävimine. Ehitamisega kaasneb taimestiku hävimine ehitiste alusel alal ja nende ümbruses ning taimkatte taastumine seal ei ole enam võimalik. Taimestikuta ala on erosiooni- ja varinguohtlik. Suvila tee 32a katastriüksusel on suure langusega nõlva tõttu mittesoovitud nõlvaprotsesside oht on eriti suur ja nõlva servale ehitamine (s.h nt vundamendi rajamine, ehitise raskusest tingitud surve nõlvale) ohustab selle stabiilsust. Ehitised vähendavad pinnase imamisvõimet, taimkattega ala vähenemisel kitseneb veekeskkonna ja inimmõjuga ala vahelise puhverala ulatus. Hoonestuse rajamisega kaasneb õuemaa kujunemine, mis lubab ehitada edaspidi ka ilma EKV-d vähendamata kuni veekaitsevööndini. Seetõttu ei ole välistatud edaspidine arendus kaldal ning on ohustatud kalda kaitse eesmärgid (looduskoosluste säilitamine, inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine, ranna või kalda eripära arvestava asustuse suunamine). Asjaolu, et Suvila tee 32a katastriüksusel on looduslikku rohumaad niidetud, ei anna alust ehituskeeluvööndi vähendamiseks, sest ka niidetav rohumaa on looduslik kooslus, kuigi inimese poolt mõjutatud.

KeA leiab, et EKV vähendamisel toimuks ehitusalade laienemine loodusliku ja seni hoonestamata ala arvelt veekogu suunas. Suvila tee 32a katastriüksusele rajatavad hooned ning rajatised kahjustaks ala kooslusi, ehitusalusel hävib taimestik ja väheneb veekeskkonda kaitsev kalda puhverala. Nõustudes Suvila tee 32a katastriüksusel ehitustegevusega, tekiks edaspidi ka järgmistel naabritel õigustatud ootus ehitusala laienemise võimaldamiseks piki veekogu kallast, mis põhjustaks täiendavate ehitusalade kujunemine ehituskeeluvööndi arvelt. Selline suundumus ei ole kooskõlas riikliku eesmärgiga säilitada veekogu kallas EKV ulatuses looduslikuna. Seetõttu ei ole tegevus kooskõlas kalda kaitse-eesmärkidega Suvila tee 32a katastriüksusel. Kaldaalal ehitamisel ja ehitiste ümber õuemaa kujundamisel vähendatakse loodusliku koosluse ulatust ja seeläbi vähenevad kõigil, sh looduslikel liikidel võimalused veekogu ja kaldaala kasutamiseks. Inimtegevuse mõju loodusele on KeA senise kogemuse kohaselt ja kaardiandmetele tuginedes reeglina alati negatiivne, kumuleeruv ja ajas suurenev. Elamuarendusega kaasneb suurem potentsiaalne reostuskoormus ja seega suureneb ka negatiivne inimmõju Ainja järvele. Seega oleks Suvila tee 32a katastriüksusel EKV vähendamine vastuolus inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramise eesmärgiga. Eelnevast lähtuvalt ei nõustu KeA EKV vähendamisega Ainja külas Suvila tee 32a katastriüksustel hoonete rajamiseks.

* + 1. Suvila tee 32a katastriüksusel EKV vähendamise otsustab Mulgi Vallavolikogu peale Tallinna Halduskohutu ning KeA poolt EKV vähendamise otsuse tegemist.
		2. Regionaal- ja Põllumajandusministeerium korraldas 25.09.2024 üldplaneeringu avalikul väljapanekul kirjalikke arvamusi esitanud isikute, kelle arvamustega üldplaneeringu koostamisel ei arvestatud ja kohaliku omavalitsuse esindajate sisukohtade ärakuulamise.
		3. Ministeerium oma kirjas nr 14-3/1133-18 toob välja, et Mulgi Vallavalitsus on vaide esitajatele selgitanud, et EKV vähendamise kohta teeb otsuse Keskkonnaamet ning kehtestatava planeeringu lõpplahendus sõltub nimetatud otsusest. Mulgi Vallavalitsus on üldplaneeringu koostamise raames kahel korral taotlenud Keskkonnaametilt EKV vähendamist. Kuivõrd Keskkonnaamet ei ole andnud nõusolekut ehituskeeluvööndi vähendamiseks, ei saa kohalik omavalitsus tehtud ettepanekuga arvestada nendes asukohtades, millel puudub Keskkonnaameti nõusolek.
		4. Regionaal- ja Põllumajandusministeerium toob oma kirjas välja, et tee avalikku kasutuse määramisel on kohalik omavalitsus arvamusi esitanud isikutele vastanud üldiselt, kuid ei ole sisuliselt ja põhjendatult vastanud kõigile tee avalikku kasutusse määramise ettepanekut sisaldavatele arvamustele. Mulgi Vallavalitsus on arvamusi esitanud isikutele üksnes selgitanud, et üldplaneeringus ei määrata üldjuhul kinnistupõhist kohaliku tee vajadust, antud asukohas on võimalik juurdepääs lahendada servituudiga ja et kohalike teede määramise põhimõtted on esitatud üldplaneeringu ptk 5.3, kuid ei ole neid otsuseid sisuliselt põhjendanud. Ministeerium palus Mulgi Vallavalitsusel sisulisemalt vastata ning täiendavalt selgitada ettepanekuga mitte arvestamise asjaolusid.
		5. Mulgi Vallavalitus saatis 16.12.2024 Rainer Truuveltile selgituskirja, mis puudutab Ainja külas, Suvila tee piirkonnas avaliku juurdepääsutee ettepanekut kõikidele kinnistutele sh Suvila tee 32 ja 32a ning planeeritud avalike veevõtukohtadeni Ainja järve ääres.
		6. Maa- ja Ruumiamet 19.03.2025 kirjaga nr 12-1/25/243-4 kiitis heaks Mulgi valla üldplaneeringu ja andis hinnangu, et kohaliku omavalitsuse poolt esitatud kaalutlused ja põhjendused on asjakohased ning on täidetud haldusmenetlus seaduse § 4 lõikes 1 ja § 36 sätestatud kaalutlus ja selgitamiskohustus.
		7. Mulgi valla üldplaneering määrab põhijoonisel kohalike teede üldise vajaduse. Kohalik tee on tee, mille osas omaniku ülesandeid täidab kohaliku omavalitsuse üksus.
		8. Üldplaneeringu seletuskirja punktis 5.3 on toodud kohalike teede üldise asukoha vajaduse ja määramise põhimõtted. Kohalikuks teeks võib määrata tee, mis viib ühiskondliku kasutusega hooneni, mis moodustab osa jätkuvast kohaliku tee marsruudist, on juurdepääsuteeks avaliku huviga kinnistule, millel kulgeb ühistranspordi või koolibussi liin, mis on oluliseks ühendusteeks teiste kohalike teede vahel või mille osas esinevad muud asjaolud, mis koostoimes on piisavalt kaalukad. Suvila tee 32 ja Suvila tee 32a kinnistutele juurdepääsutee määramisel eelpool nimetatud põhjust ei ole, seepärast ettepanekuga üldplaneeringus ei arvestatud.
		9. Ehitusseadustiku § 92 kohaselt on avalikukuks kasutamiseks määratud kohaliku tee korrastamine valla ülesanne st. kui eratee või maaüksusele juurdepääs on planeeritud kohalikuks teeks peab kohalik omavalitsus suutma ka need korras hoida. Igale hoonestamata maaüksusele pole see majanduslikult põhjendatud. Avalik tee määratakse, kui kasutajate hulgad on suuremad. Tulevikus võib kohalike teede asukohta ja nimekirja lähtuvalt tegelikust olukorrast ja eespool esitatud põhimõtetest lähtuvalt täpsustada.
		10. Veevõtukoha väljaehitamisel Ainja järve äärde rajatakse ka juurdepääsutee selleni, kuid üldplaneeringuga ei pea see olema määratud kohalikuks teeks. Veevõtukoha väljaehitamisel lepitakse kokku tee ehitamine maaomanikega. Ainult kahele kinnistule juurdepääsuks avaliku tee rajamist ei pea vald otstarbekaks, kuna avalikku valla huvi seal praegusel juhul ei ole. Ainja järve kallasrajale avalik juurdepääs on tagatud teisel pool järve. Põhitee, mis läbib suvila krunte selles piirkonnas on üldplaneeringus avalikuks teeks planeeritud (joonis 1).



**Joonis 1**. Ainja külas suvilate piirkonnas avalikuks kasutamiseks reserveeritud tee

2.2.17 Kõikidele kinnistutele Ainja külas suvilate piirkonnas ei ole juurdepääsu planeeritud (nt Suvila tee 4, 6, 8, 14, 10, 14, 24, ja 26) nagu jooniselt näha. Kohalik omavalitsus ei ole vaide esitajat kohelnud ebavõrdselt sama piirkonna maaomanikega.

Arvestades eeltoodut ja võttes aluseks haldusmenetluse seaduse § 85 ja § 86

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

1. Jätta rahuldamata Rainer Truuvelti vaie Mulgi Vallavolikogu 27. mai 2025 otsusele nr 267 „Mulgi valla üldplaneeringu kehtestamine“, millega jäeti kohalik tee määramata Ainja külas Suvila tee 32 ja Suvila tee 32a ning Ainja järve äärde kavandatud tuletõrje veevõtukohani.
2. Peatada esitatud vaide läbivaatamine Suvila tee 32a ehituskeeluvööndi vähendamise osas kuni haldusasjas nr 3-24-2672 tehtava otsuse jõustumiseni ja Keskkonnaameti poolt ehituskeeluvööndi vähendamiseks nõusoleku andmiseni.
3. Mulgi Vallavalitsuse kantseleil teha otsus teatavaks vaide esitajale.
4. Isikul, kelle vaie jäi rahuldamata või kelle õigusi vaidemenetluses rikuti on õigus pöörduda haldusmenetluse seadustikus sätestatud tingimustel ja korras 30 päeva jooksul alates otsuse teatavakstegemisest, kaebusega Tartu Halduskohtusse.

(allkirjastatud digitaalselt)

Imre Jugomäe

Volikogu esimees