EELNÕU

# JÕELÄHTME VALLAVOLIKOGU

# O T S U S

Jõelähtme 11. mai 2023 nr

**Jõelähtme Vallavolikogu 14.10.2009 otsusega nr 553 kehtestatud Manniva küla Rohkvahe maaüksuse detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine**

**I Asjaolud**

Jõelähtme Vallavolikogu 14.10.2009otsusega nr 553 kehtestati Manniva küla Rohkvahe maaüksuse detailplaneering (koostaja OÜ R. Valk Arhitektuuribüroo, töö nr 0691), millega moodustati olemasoleva majavalduse juurde kaks uut üksikelamukrunti. Planeeritava ala suuruseks oli 9,08 ha.

Planeeringuala hõlmab Manniva küla maaüksusi Rohkvahe (katastritunnus 24504:004:1069, sihtotstarve maatulundusmaa, suurus 8,46 ha), Tootsi (katastritunnus 24504:004:1071, sihtotstarve elamumaa, suurus 3000 m2), Majamehe (katastritunnus 24504:004:1072, sihtotstarve elamumaa, suurus 3000 m2) ja Rohkvahe alajaam (katastritunnus 24504:004:1073, sihtotstarve tootmismaa, suurus 30 m2).

Kinnistud asuvad Rebala muinsuskaitsealal ja osaliselt maaparandushoiualal. Rohkvahe kinnistule ulatub Maardu maardla M178. Rohkvahe ja Majamehe maaüksuste piiril kulgeb Manniva kraav ning Rohkvahe kinnistul asuval hoonel paikneb geodeetiline märk kaitsevööndiga 0,5 m.

Rohkvahe kinnistu omanik on esitanud taotluse detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamiseks ja Rohkvahe kinnistu jagamiseks viieks maaüksuseks. Taotlusele lisatud skeemi alusel on puudutatud kõik planeeringuala kinnistud, millest tulenevalt tuleb detailplaneering tunnistada kehtetuks tervikuna.

**II Haldusakti kehtetuks tunnistamise põhjendused**

Detailplaneering koostatakse planeerimisseaduse (edaspidi PlanS) § 124 lõike 1 kohaselt kohaliku omavalitsuse üksuse territooriumi osa kohta ning vajaduse korral avalikes veekogudes kaldaga püsivalt ühendatud või kaldaga funktsionaalselt seotud ehitiste planeerimiseks ning lõike 2 kohaselt on detailplaneeringu eesmärk eelkõige üldplaneeringu elluviimine ja planeeringualale ruumilise terviklahenduse loomine. Detailplaneering on lähiaastate ehitustegevuse alus. Kohaliku omavalitsuse üksus on detailplaneeringu koostamise korraldaja vastavalt PlanS § 124 lõikele 10.

PlanS § 140 lg 1 p 2 kohaselt võib kehtestatud detailplaneeringu või selle osa kehtetuks tunnistada, kui planeeringu koostamise korraldaja või planeeritava kinnistu omanik soovib planeeringu elluviimisest loobuda.

Manniva küla Rohkvahe maaüksuse detailplaneeringuga nähti ette maatulundusmaa sihtotstarbega Rohkvahe kinnistu jagamine neljaks maaüksuseks. Detailplaneeringuga kavandati kaks uut elamumaakrunti suurusega 3000 m2, üks tootmismaa krunt suurusega 30 m2 olemasoleva alajaama tarbeks, olemasoleva õueala osas nähti ette elamumaakrundi moodustamine suurusega 3900 m2 ning ülejäänud osas nähti ette maatulundusmaa sihtotstarbe säilitamine.

Detailplaneeringu kehtestamise järgselt on moodustatud kaks elamumaakrunti ja tootmismaakrunt, kuid õueala osas ei ole elamumaakrunti moodustatud. Riikliku ehitisregistri andmetel paikneb Tootsi kinnistul ehitamisjärgus olev üksikelamu ning Majamehe kinnistul ehitamisjärgus üksikelamu ja abihoone. Seega on detailplaneering nii maakorralduse kui ehitusõiguse osas ellu viidud.

Manniva küla Rohkvahe maaüksuse detailplaneeringu kehtestamisest on möödas üle 13 aasta, mille jooksul on muutunud maaomaniku huvid ja vajadused. Arvestades tänaseid vajadusi, ei ole otstarbekas jätta detailplaneering kehtima, kuna maaomanikul ei ole soovi kehtestatud kujul detailplaneeringu realiseerimist jätkata ning puudub avalik huvi detailplaneeringu kehtima jäämise osas.

Jõelähtme valla üldplaneeringu (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 29.04.2003 otsusega nr. 40) kohaselt asub planeeringuala hajaasustuses looduslikul alal, osaliselt metsaalal ja osaliselt väärtuslikul põllumaal. Üldplaneeringu kohaselt ei kuulu metsaalal alla 1 ha suurused kinnistud jagamisele ja ei ole lubatud moodustada elamukrunte alla 0,7 ha. Elamute vahekaugus peab olema vähemalt 50 m. Aladel, mis ei ole metsaala ei tohi elamumaakruntide suurus olla alla 3000 m2 ja elamute minimaalne vahekaugus alla 25 m. Eluhooned on kinnistutele juba püstitatud.

Koostamisel oleva Jõelähtme valla üldplaneeringu (vastu võetud Jõelähtme Vallavolikogu 12.04.2018 otsusega nr 62) kohaselt asub planeeringuala hajaasustuses looduslikul alal, osaliselt metsaalal ja osaliselt maardlal. Samuti kulgeb üle Rohkvahe kinnistu edelaserva rohevõrgustik.

PlanS § 124 lg 2 sätestab, et detailplaneering on aluseks lähiaastate ehitustegevusele. Kohtupraktikast tuleneb, et mida rohkem on aega möödas detailplaneeringu kehtestamisest, seda ebatõenäolisem võib olla selle asjakohasus ning soov detailplaneeringut muutmata kujul realiseerida. Praegusel juhul võib asuda seisukohale, et üle 13 aasta kehtinud detailplaneering ei saa olla aja- ega asjakohane alus lähiaastate ehitustegevusele, mis arvestaks omaniku huvidega.

Pärast detailplaneeringu kehtetuks tunnistamist on võimalik kaaluda Rohkvahe kinnistu jagamist maatulundusmaa sihtotstarbega maaüksusteks. Ehitusõiguse määramist saab kaaluda planeerimisseaduse ja ehitusseadustiku alusel vastavalt üldplaneeringus sätestatud tingimustele, arvestades seejuures maardlast, muinsuskaitsest, maaparandussüsteemidest ja muudest asjaoludest tulenevaid kitsendusi.

HMS § 64 lg 3 sätestab, et kaalutlusõiguse teostamisel tuleb arvestada haldusakti andmise ja haldusakti kehtetuks tunnistamise tagajärgi isikule, haldusakti andmise menetluse põhjalikkust, haldusakti kehtetuks tunnistamise põhjuste olulisust ning nende seost isiku osalemisega haldusakti andmise menetluses ja isiku muu tegevusega, haldusakti andmisest möödunud aega ning muid tähtsust omavaid asjaolusid.

Siinjuures tuleb arvestada, et detailplaneeringu kehtestamisest on möödunud üle 13 aasta, planeering on ellu viidud, detailplaneeringu kehtivuse ajal on muutunud omaniku soovid ja vajadused detailplaneeringu realiseerimisel ning Rohkvahe kinnistu omanik on avaldanud soovi detailplaneeringu kehtetuks tunnistamiseks. Kõiki eespool nimetatud asjaolusid kogumina hinnates, on põhjendatud detailplaneering kehtetuks tunnistada ning see ei riiva kolmandate isikute huve ega üldist avalikku huvi.

**III Haldusakti eelnõu kooskõlastamine ja arvamuse avaldamine**

PlanS § 140 alusel edastati Jõelähtme Vallavolikogu 14.10.2009 otsusega nr 553 kehtestatud Manniva küla Rohkvahe maaüksuse detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise otsuse eelnõu kooskõlastamiseks ja arvamuse andmiseks. Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise otsuse eelnõu avalik väljapanek toimus 13.03. kuni 27.03.2023 valla kodulehel. Sellest teavitati 02.23.2023 ajalehes Harju Elu ning veebruaris ilmunud Jõelähtme vallalehes nr 308. Avaliku väljapaneku ajal ei esitatud eelnõule kirjalikke arvamusi. 09.03.2023 kirjaga nr 1.1-7/429-1 on eelnõu kooskõlastanud Muinsuskaitseamet ning 13.03.2023 kirjaga nr 6.2-2/12480 Põllumajandus- ja Toiduamet.

PlanS § 140 lõige 4 sätestab, et kui kooskõlastaja või arvamuse andja ei ole 30 päeva jooksul detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise otsuse eelnõu saamisest arvates kooskõlastamisest keeldunud või arvamust avaldanud ega ole taotlenud tähtaja pikendamist, loetakse otsuse eelnõu kooskõlastaja poolt vaikimisi kooskõlastatuks või eeldatakse, et arvamuse andja ei soovi selle kohta arvamust avaldada, kui seadus ei sätesta teisiti.

Eespool toodust tulenevalt leiab Jõelähtme Vallavolikogu, et Manniva küla Rohkvahe maaüksuse detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine ei too kaasa negatiivseid mõjutusi ega olukorra halvenemist. Samuti puudub avalik huvi, mis välistaks detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise ning ei ole teada asjaolusid, mis tingiksid detailplaneeringu kehtima jäämise. Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine ei riiva kolmandate isikute õigusi ega huvisid.

Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 22 lg 1 p 33 ja planeerimisseaduse § 140 lg 6 kohaselt on detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine volikogu ainupädevuses.

Lähtudes eeltoodust ja võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 22 lg 1 p 33, planeerimisseaduse § 140 lg 1 p 2 ja lg 6 ja haldusmenetluse seaduse § 64 lg 2 ja 3, § 68 lg 2, § 70 lg 1, Jõelähtme Vallavolikogu

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

1. Tunnistada kehtetuks Jõelähtme Vallavolikogu 14.10.2009otsusega nr 553 kehtestatud Manniva küla Rohkvahe maaüksuse detailplaneering.
2. Käesoleva otsuse peale võib esitada vaide Jõelähtme Vallavolikogule (Postijaama tee 7, Jõelähtme küla, Jõelähtme vald, Harjumaa) haldusmenetluse seaduses sätestatud korras 30 päeva jooksul, arvates päevast, millal isik vaidlustatavast otsusest teada sai või oleks pidanud teada saama, või esitada kaebuse Tallinna Halduskohtule (Pärnu mnt 7, Tallinn) halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras 30 päeva jooksul, arvates otsuse teatavakstegemisest.
3. Otsus jõustub teatavakstegemisest.

Väino Haab

vallavolikogu esimees