EELNÕU

# JÕELÄHTME VALLAVOLIKOGU

# O T S U S

Jõelähtme 15.06.2023 nr

**Jõelähtme Vallavolikogu 29.06.2004 otsusega nr 117 kehtestatud „Jõelähtme valla Neeme küla Kolli 4 maaüksuse detailplaneeringu“ kehtetuks tunnistamine**

**I Asjaolud**

Jõelähtme Vallavolikogu 29.06.2004otsusega nr 117 kehtestati Neeme küla Kolli 4 maaüksuse detailplaneering (koostaja OÜ Maaplaneeringud töö, nr 183-03), millega nähti ette maaüksuse jagamine kaheks kinnistuks. Tekkivatele elamumaa kruntidele nähti ette üksikelamute ja abihoonete ehitamine. Planeeritava ala suuruseks oli 0,79 ha.

14.02.2023 esitasid Untaugu tee 17 ja Untaugu tee 19 maaüksuste omanikud Jõelähtme Vallavalitsusele avalduse, millega paluvad Neeme küla Kolli 4 maaüksuse detailplaneering kehtetuks tunnistada, kuna maaüksustel on planeeringukohane elamu ja tehnovõrgud valmis ehitatud ning maaomanikud soovivad olemasolevaid hooneid laiendada ja püstitada abihooneid, mis jäävad väljapoole kehtiva detailplaneeringu kohast ehitusala.

**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.

Neeme küla Kolli 4 maaüksuse detailplaneeringuga nähti ette maaüksuse jagamine kaheks kinnistuks. Tekkivatele elamumaa kruntidele nähti ette üksikelamute ja abihoonete ehitamine. Elamumaa sihtotstarbega kinnistutel asuvatele elamutele on väljastatud kasutusluba. Lisaks on kinnistutele püstitatud abihooneid, mis asuvad väljaspool detailplaneeringukohast hoonestusala ning võrreldes detailplaneeringuga on muutunud kinnistutele juurdepääsu lahendus.

Neeme küla Kolli 4 maaüksuse detailplaneeringu kehtestamisest on möödas üle 18 aasta, mille jooksul on muutunud maaomanike huvid ja vajadused. Arvestades omanike õigust omandit vabalt vallata, ei ole otstarbekas jätta detailplaneering omaniku tahte vastaselt kehtima, seda olukorras, kus isik on esitanud tahteavalduse, millest ei nähtu soovi kehtestatud kujul detailplaneeringu realiseerimist lähitulevikus jätkata ning puudub avalik huvi detailplaneeringu kehtima jäämise osas.

Jõelähtme valla üldplaneeringu (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 29.04.2003 otsusega nr. 40) kohaselt asub planeeringuala tiheasustuses osaliselt väikeelamualal, osaliselt looduslikul alal. Üldplaneeringu kohaselt ei ole tiheasustusalal, mis ei ole metsaala, lubatud moodustada reeglina väiksemaid elamukrunte kui 3000 m², elamute min. vahekaugus 25 m. Olemasolevate elamumaakruntide suurus on Untaugu tee 17 maaüksusel 3522 m2 ja Untaugu tee 19 maaüksusel 4399 m2, seega vastavad maaüksuste suurused üldplaneeringus sätestatule ning detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise järel on kinnistutel võimalik püstitada või laiendada hooneid ehitusseadustikus sätestatud tingimustel.

Koostamisel oleva Jõelähtme valla üldplaneeringu (vastu võetud Jõelähtme Vallavolikogu 12.04.2018 otsusega nr 62) kohaselt asub planeeringuala tiheasustusalal väikeelamu ja puhkeotstarbelisel alal, kus elamukruntide vähim suurus on 3000 m2 ja kruntidel säilitatakse oluline osa elujõulisest kõrghaljastusest, raiet võimaldatakse ainult hoonestusala ulatuses ja juurdepääsuteede rajamiseks. Reeglina on lubatud elamumaa krundile püstitada üks elamu koos kuni kolme ehitusloakohustuseta (ehitisealuse pinnaga kuni 60 m2 ja kõrgusega 5 m) abihoonega. Seega ei sea koostamisel olev üldplaneering piiranguid olemasolevatele elamutele ega võimalikele abihoonetele olukorras, kus alal kehtiv detailplaneering tunnistatakse kehtetuks.

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 maaomaniku avaldusele tuginedes asuda seisukohale, et üle 18 aasta kehtinud detailplaneering ei saa olla aja- ega asjakohane alus lähiaastate ehitustegevusele, mis arvestaks kinnistuomanike huvidega.

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 tulebki arvestada, et detailplaneeringu kehtestamisest on möödunud üle 18 aasta, planeering on maakorralduse ja elamute ehitusõiguse osas ellu viidud, detailplaneeringu kehtivuse ajal on muutunud isikute soovid detailplaneeringu realiseerimisel ning isikud 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. Pärast detailplaneeringu kehtetukstunnistamist on võimalik kinnistul olemasolevaid eluhooneid laiendada või abihooneid püstitada ehitusseadustikus sätestatud tingimustel.

**III Haldusakti eelnõu kooskõlastamine ja arvamuse avaldamine**

PlanS § 140 lg 3 alusel edastati Jõelähtme Vallavolikogu 12.09.2006otsusega nr 105 kehtestatud Neeme küla Kolli 4 maaüksuse detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise otsuse eelnõu arvamuse andmiseks. Eelnõu avalik väljapanek toimus 17.04.2023 kuni 30.04.2023. Sellest teavitati 31.03.2023 ilmunud ajalehes Harju Elu ning märtsis ilmunud Jõelähtme vallalehes nr 309. Avaliku väljapaneku ajal ei esitatud eelnõule kirjalikke arvamusi.

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. Keskkonnaamet ja Maa-amet on teada andnud, et neil puuduvad eelnõule vastuväited.

Eespool toodust tulenevalt leiab Jõelähtme Vallavolikogu, et Neeme küla Kolli 4 maaüksuse detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine ei too kaasa planeeringuala puudutatud isikutele negatiivseid mõjutusi ega nende 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 29.06.2004 otsusega nr 117 kehtestatud Neeme küla Kolli 4 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