EELNÕU

# JÕELÄHTME VALLAVOLIKOGU

# O T S U S

Jõelähtme 14. detsember 2023 nr

**Jõelähtme Vallavolikogu 15.08.2019 otsusega nr 250 kehtestatud „Liivamäe küla Ilunurme maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu“ osaline kehtetuks tunnistamine Ilunurme tee 5 maaüksuse osas**

**I Asjaolud**

Jõelähtme Vallavolikogu 15.08.2019otsusega nr 250 kehtestati Liivamäe küla Ilunurme maaüksuse ja lähiala detailplaneering (koostaja EKSEEDER OÜ, töö nr 88-18), millega nähti ette maaüksuste jagamine tootmis- ja ärimaa sihtotstarbega kruntideks ning ehitusõiguse ulatuse ja hoonestustingimuste määramine hoonete rajamiseks. Planeeritava ala suuruseks oli ca 18 ha.

Planeeringuala hõlmab Liivamäe küla tänaseid 80% tootmismaa ja 20% ärimaa sihtotstarbega maaüksusi Ilunurme tee 3 (katastritunnus 24501:001:1538, pindala 11 611 m²), Ilunurme tee 5 (katastritunnus 24501:001:2211, pindala 11 426 m²), Ilunurme tee 7 (katastritunnus 24501:001:2212, pindala 9703 m²), Ilunurme tee 9 (katastritunnus 24501:001:1531, pindala 11 393 m²), Ilunurme tee 2 (katastritunnus 24501:001:1796, pindala 16 964 m²), Ilunurme tee 10 (katastritunnus 24501:001:2460, pindala 5.07 ha), Ilunurme tee 12 (katastritunnus 24501:001:1536, pindala 19 071 m²), Ilunurme tee 14 (katastritunnus 24501:001:1533, pindala 18 029 m²), Ilunurme tee 16 (katastritunnus 24501:001:1540, pindala 16 712 m²) ning transpordimaa sihtotstarbega Ilunurme tee lõik 1 (katastritunnus 24501:001:1529, pindala 8528 m²), Ilunurme tee (katastritunnus 24501:001:1539, pindala 6044 m²) ja Järve tee lõik 8 (katastritunnus 24501:001:0718, pindala 156 m²) maaüksusi.

Ilunurme tee 5 maaüksuse omanik on esitanud taotluse detailplaneeringu kehtetuks tunnistamiseks endale kuuluval kinnistul, kuna soovib olemasolevat hoonet laiendada, mida kehtiv planeering ei võimalda.

**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. 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.

Liivamäe küla Ilunurme maaüksuse ja lähiala detailplaneeringuga nähti ette äri- ja tootmismaa sihtotstarbega kruntide moodustamine ning moodustatavatele kruntidele määrati ehitusõigus kuni 4-korruseliste hoonete püstitamiseks. Ilunurme tee 5 maaüksusele nägi planeering ette ehitusõiguse kolme põhihoone ja ühe abihoone püstitamiseks ehitistealuse pinnaga kokku kuni 6000 m2. Riikliku ehitisregistri andmetel on 09.02.2023 väljastatud ehitusluba Ilunurme tee 5 maaüksusele tootmishoone püstitamiseks ehitisealuse pinnaga 5441 m2.

Liivamäe küla Ilunurme maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu kehtestamisest möödunud aja jooksul on maaomaniku huvid ja vajadused muutunud tulenevalt hoone ruumivajadusest. Arvestades omaniku muutunud vajadusi, ei ole mõistlik jätta detailplaneering kehtima olukorras, kus võib osutuda otstarbekaks kavandada hooneid suurusega, millist vajadust detailplaneeringu koostamise ajal ei olnud võimalik prognoosida. Omanikul ei ole soovi kehtestatud kujul detailplaneeringu realiseerimist jätkata ning puudub avalik huvi detailplaneeringu kehtima jäämise osas.

Loo aleviku, Liivamäe küla, Saha küla ja Nehatu küla üldplaneeringu (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 25.08.2011 otsusega nr 209) kohaselt asub planeeringuala hajaasustuses põllu- ja metsamaal vahetult tiheasustusega külgneval alal. Üldplaneering on kehtiva detailplaneeringuga muudetud.

Koostamisel oleva Jõelähtme valla üldplaneeringu (vastu võetud Jõelähtme Vallavolikogu 12.04.2018 otsusega nr 62) kohaselt asub planeeringuala tiheasustuses äri ja tootmise maa-alal. Detailplaneeringu osaline kehtetuks tunnistamine ja olemasoleva hoone võimalik laiendamine ei ole vastuolus koostamisel oleva üldplaneeringuga.

Pärast detailplaneeringu kehtetuks tunnistamist on võimalik kaaluda kinnistul asuva tootmishoone laiendamist ehitusseadustikus sätestatud tingimustel.

Haldusmenetluse seaduse § 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.

Vastavalt Tallinna Ringkonnakohtu 29.11.2018 otsusele 3-17-1201 tuleb kohalikul omavalitsusel planeerimisdiskretsiooni teostamisel lähtuda avalikest huvidest ning võtta arvesse konkreetse piirkonna üldisi planeerimiseesmärke ning -põhimõtteid. Siinjuures tuleb arvestada, et kuigi detailplaneeringu kehtestamisest on möödunud vaid 4 aastat, on planeering maakorralduslikus ja Ilunurme tee 5 ehitusõiguse osas ellu viidud ning detailplaneeringu kehtivuse ajal on muutunud omaniku soovid ja vajadused detailplaneeringu realiseerimisel. Hoone laiendamine ei lähe vastuollu piirkonna ruumilise keskkonna arengupõhimõtetega.

Kõiki eespool nimetatud asjaolusid kogumina hinnates, on põhjendatud detailplaneering Ilunurme tee 5 maaüksuse osas kehtetuks tunnistada ning see ei riiva kolmandate isikute huve ega üldist avalikku huvi.

**III Haldusakti eelnõu kooskõlastamine ja arvamuse avaldamine**

PlanS § 140 lg 3 alusel edastati Jõelähtme Vallavolikogu 15.08.2019 otsusega nr 250 kehtestatud „Liivamäe küla Ilunurme maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu“ osalise kehtetuks tunnistamise otsuse eelnõu arvamuse andmiseks. Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise otsuse eelnõu avalik väljapanek toimus 13.11.2023 kuni 27.11.2023. Sellest teavitati 27.10.2023 ilmunud ajalehes Harju Elu ning oktoobris ilmunud Jõelähtme vallalehes nr 316.

Avaliku väljapaneku ajal ei esitatud eelnõule kirjalikke arvamusi ega seisukohti. Kooskõlastamiseks ja arvamuse andmiseks kaasatud ametiasutused ja puudutatud isikud planeeringu kehtetuks tunnistamise eelnõule arvamusi ei esitanud. 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 Liivamäe küla Ilunurme maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu osaline kehtetuks tunnistamine ei too kaasa negatiivseid mõjutusi ega olukorra halvenemist. Samuti puudub avalik huvi, mis välistaks detailplaneeringu osalise kehtetuks tunnistamise ning ei ole teada asjaolusid, mis tingiksid detailplaneeringu kehtima jäämise. Detailplaneeringu osaline kehtetuks tunnistamine ei riiva kolmandate isikute õigusi ega huvisid ning kehtima jäävas osas on võimalik planeeringu terviklahenduse jätkuv elluviimine.

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 15.08.2019otsusega nr 250 kehtestatud Liivamäe küla Ilunurme maaüksuse ja lähiala detailplaneering Ilunurme tee 5 maaüksuse osas.
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