EELNÕU

# JÕELÄHTME VALLAVOLIKOGU

# O T S U S

Jõelähtme 16. juuni 2022 nr\_\_

**Jõelähtme valla Loo alevik Välja detailplaneeringu osaline kehtetuks tunnistamine Jõeääre tee 11 kinnistu osas**

**I Asjaolud**

Loo alevik Välja detailplaneering kehtestati Jõelähtme Vallavolikogu 28.01.2003 otsusega nr 19. Detailplaneeringuga jagati 3,3 ha suurune maa-ala 16-ks väikeelamukrundiks ja planeeriti kruntidele hoonestusõigus väikeelamute kavandamiseks ning neid teenindavad teed ja tehnovõrgud. Samuti seati keskkonnatingimused detailplaneeringuga kavandatu elluviimiseks.

Jõeääre tee 11 kinnistule on detailplaneeringuga antud võimalus rajada üksikelamu ehitusealuse pinnaga kokku kuni 200 m2 hoonestusala ulatuses.

Detailplaneering on realiseeritud. Jõeääre tee 11 kinnistu osas on moodustatud katastriüksus ja määratud maa sihtotstarve ning rajatud elamu.

Jõeääre tee 11 kinnistu omanik esitas vallavalitsusele taotluse detailplaneeringu kehtetuks tunnistamiseks talle kuuluva kinnistu osas, eesmärgiga rajada kinnistule täiendav abihoone väljapoole detailplaneeringuga määratud hoonestusala. Abihoone asukoht on tingitud praktilisest vajadusest paigutada see elamu ja juurdepääsu lähedusse.

Detailplaneeringu osalise kehtetuks tunnistamise eesmärk on anda võimalus rajada Jõeääre tee 11 kinnistule abihoone asukohta, mis on praktiliselt paremini kasutatav, kui planeeringuga määratud hoonestusala. Sealjuures tuleb järgida tuletõrjenormidest tulevaid nõudeid.

Loo aleviku, Liivamäe küla, Saha küla ja Nehatu küla üldplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 25.08.2011 otsusega nr. 209, edaspidi: üldplaneering) määrab nimetatud piirkonna tiheasustusalaks, mille juhtotstarbeks on määratud pere-, paaris- ja ridaelamu maa. Abihoonete paiknemist krundil üldplaneering ei reguleeri.

**II Haldusakti eelnõu kooskõlastamine ja arvamuse avaldamine**

Planeerimisseaduse (edaspidi PlanS) § 140 lg 3 alusel tuleb kehtiva detailplaneeringu osalise kehtetuks tunnistamise otsuse eelnõu edastada PlanS § 127 lg 1 nimetatud asutustele kooskõlastamiseks ning PlanS § 127 lg 2 nimetatud isikutele arvamuse andmiseks.

Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise eelnõu avalik väljapanek toimus 14.03 – 28.03.2022 Jõelähtme valla kodulehel.

Vallavalitsus pöördus e-kirjaga (reg nr 6-4/3724) isikute poole, kelle õigusi võib detailplaneeringu osaline kehtetuks tunnistamine puudutada detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise otsuse eelnõule seisukoha saamiseks. Välja tee 13 kinnistu omanik esitas täpsustava küsimuse kavandatava abihoone asukoha kohta. Jõeääre tee 11 kinnistu omaniku selgituste kohaselt soovib ta rajada abihoonet Jõeääre tee 13 kinnistu poolsesse kinnistu ossa, krundi sissesõidu lähedusse. Vastuväiteid eelnõule ei esitatud.

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.

**III Haldusakti kehtetuks tunnistamise põhjendused**

Detailplaneering koostatakse PlanS § 124 lõike 1 kohaselt kohaliku omavalitsuse üksuse territooriumi osa 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 lg-le 10.

PlanS § 140 lõike 2 kohaselt võib kehtestatud detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistada, kui on tagatud planeeringu terviklahenduse elluviimine pärast detailplaneeringu osalist kehtetuks tunnistamist.

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

Jõeääre tee 11 kinnistule on detailplaneeringuga antud võimalus rajada üksikelamu ehitusealuse pinnaga kokku kuni 200 m2 hoonestusala ulatuses.

Detailplaneering on osaliselt realiseeritud. Detailplaneeringuga moodustati Jõeääre tee 11 kinnistu (katastritunnus 24504:002:0228), määrati maa sihtotstarve ning rajati elamu.

Jõeääre tee 11 kinnistu omanik esitas vallavalitusele taotluse detailplaneeringu kehtetuks tunnistamiseks talle kuuluva kinnistu osas, eesmärgiga rajada kinnistule täiendav abihoone väljapoole detailplaneeringuga määratud hoonestusala. Abihoone asukoht on tingitud praktilisest vajadusest paigutada see elamu ja juurdepääsu lähedusse. Abihoone kavandamisel tuleb pidada kinni tuletõrje meetmetest.

Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine Jõeääre tee 11 kinnistu osas ei too kaasa piirkonnas väljakujunenud hoonestuslaadi moonutamist, ei muuda detailplaneeringu põhilahendust ega ole vastuolus valla üldplaneeringuga. Seega on põhjendatud rahuldada maaomaniku sooviavaldus detailplaneeringu kehtetuks tunnistamiseks talle kuuluva maaüksuse osas.

Üldplaneering määrab nimetatud piirkonna tiheasustusalaks, mille juhtotstarbeks on määratud pere-, paaris- ja ridaelamu maa. Abihoonete paiknemist krundil üldplaneering ei reguleeri.

Seega ei loo alal kehtiva detailplaneeringu osaline kehtetuks tunnistamine maaüksuse osas takistusi maaomaniku soovi realiseerimiseks.

Omaniku soovi on võimalik realiseerida ka läbi uue detailplaneeringu menetluse, kuid kohalik omavalitsus leiab, et kehtiva detailplaneeringu osaline kehtetuks tunnistamise ja projekteerimistingimuste väljastamise menetluste läbiviimine on vähem ressursikulukas ning antud juhul põhjendatud soovitud tulemuste saavutamiseks.

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 maaomanike avaldustele tuginedes asuda seisukohale, et üle 18 aasta kehtinud detailplaneering ei ole käsitletava maaüksuse osas ajakohane lähiaastate ehitustegevuse alus, mis arvestaks kinnistuomanike huvide ja ajas muutuvate vajadustega.

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.

Kõiki eespool nimetatud asjaolusid kogumina hinnates, on praegusel juhul maaomaniku soov detailplaneering osaliselt kehtetuks tunnistada põhjendatud, kuna omaniku poolt taotletav eesmärk on kehtiva õiguse järgi saavutatav isikut vähem koormaval viisil, ehk detailplaneeringu osalise kehtetuks tunnistamise teel, riivamata sealjuures kolmandate isikute huvisid ja üldist avalikku huvi. Samuti ei too detailplaneeringu osaline kehtetuks tunnistamine kaasa planeeringuala puudutatud isikutele negatiivseid mõjutusi ega nende olukorra halvenemist. Puudub avalik huvi, mis välistaks detailplaneeringu osalise kehtetuks tunnistamise ning ei ole teada asjaolusid, mis tingiksid detailplaneeringu täies ulatuses kehtima jäämise.

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, § 65 lg 2, § 68 lg 2, § 70 lg 1, Jõelähtme Vallavolikogu

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

1. Tunnistada osaliselt kehtetuks Jõelähtme Vallavolikogu 28.01.2003 otsusega nr 19. kehtestatud Loo alevik Välja detailplaneering planeeringus määratud Jõeääre tee 11 (katastritunnus 24504:002:0228) kinnistu osas.
2. 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