EELNÕU

# JÕELÄHTME VALLAVOLIKOGU

# O T S U S

Jõelähtme 16. juuni 2022 nr

**Jõelähtme valla Liivamäe küla Käpa maaüksuse detailplaneeringu osaline kehtetuks tunnistamine Käpa tee 7 kinnistu osas**

**I Asjaolud**

Liivamäe küla Käpa detailplaneering kehtestati Jõelähtme Vallavolikogu 29.03.2005 otsusega nr 175 (edaspidi: detailplaneering). Detailplaneeringuga kavandati 8,5 h suurusele maa-alale Liivamäe küla 41 elamut, sealhulgas 10 ridaelamu ja ühe alajaama ehitamiseks vajalike kruntide moodustamine ning määrati kindlaks hoonete ehituslikud tingimused, lisaks kavandati hoonete teenindamiseks vajalikud transpordimaa ja sotsiaalmaa krundid. Käpa tee 7 kinnistu osas on kehtiva detailplaneeringuga määratud hoonestusõigus paarismaja kavandamiseks ehitusealuse pinnaga kokku kuni 240 m2. Detailplaneering on Käpa tee 7 kinnistu osas realiseeritud, moodustatud on Käpa tee 7 maaüksus ning rajatud paarismaja.

Detailplaneeringu alal asuva Käpa tee 7 maaüksuse maaomanik esitas Jõelähtme vallale taotluse tunnistada Liivamäe küla Käpa detailplaneering osaliselt kehtetuks Käpa tee 7 kinnistu osas, kuna kinnistule rajatud elamu ületab detailplaneeringuga etteantud ehitisealust pinda, sest on seadusliku aluseta rajatud kaetud terrass. Detailplaneeringu osalise kehtetuks tunnistamise eesmärgiks on tulevases menetluses seadustada kinnistul asuvad ehitised nende praegusel kujul.

Loo aleviku, Liivamäe küla, Saha küla ja Nehatu küla üldplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 25.08.2011 otsusega nr 209) kohaselt on käsitletav ala tiheasustusala, mille juhtotstarbeks on määratud pere-paaris ja ridaelamumaa. Alal kehtiv üldplaneering ei sea takistusi Käpa tee 7 kinnistul asuva terrassi seadustamiseks olukorras, kus alal kehtiv detailplaneering tunnistatakse kehtetuks.

**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 osalise kehtetuks tunnistamise otsuse eelnõu avalik väljapanek toimus ajavahemikus 16.05-31.05.2022.

Vallavalitsuse e-kirjaga nr 6-4/3725 pöörduti isikute ja asutuste poole, kelle õigusi võib detailplaneeringu osaline kehtetuks tunnistamine puudutada detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise otsuse eelnõule seisukoha saamiseks.

**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.

Käpa tee 7 kinnistu osas on kehtiva detailplaneeringuga määratud hoonestusõigus paarismaja kavandamiseks ehitusealuse pinnaga kokku kuni 240 m2. Detailplaneering on Käpa tee 7 kinnistu osas realiseeritud, moodustatud on Käpa tee 7 maaüksus ning rajatud paarismaja.

Detailplaneeringu kehtestamisest möödunud 16 aasta jooksul on detailplaneering Käpa tee 7 kinnistu osas realiseeritud, moodustatud on Käpa tee 7 maaüksus ning rajatud paarismaja, mille terrass ületab detailplaneeringuga lubatud ehitisealust pinda. Maaomanik esitas Jõelähtme vallale taotluse tunnistada Liivamäe küla Käpa detailplaneering osaliselt kehtetuks Käpa tee 7 kinnistu osas eesmärgiga tulevases menetluses seadustada kinnistul asuvad ehitised nende praegusel kujul. Arvestades omanike õigust omandit vabalt vallata, ei ole praegusel juhul mõistlik jätta detailplaneering omanike tahte vastaselt Käpa tee 7 kinnistu osas kehtima olukorras, kus puudub avalik huvi detailplaneeringuga määratud kinnistu piiride ja hoonestustingimuste säilimiseks.

Loo aleviku, Liivamäe küla, Saha küla ja Nehatu küla üldplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 25.08.2011 otsusega nr 209) kohaselt on käsitletav ala tiheasustusala, mille juhtotstarbeks on määratud pere-, paaris- ja ridaelamumaa. Alal kehtiv üldplaneering ei sea takistusi Käpa tee 7 kinnistul asuva terrassi seadustamiseks olukorras, kus alal kehtiv detailplaneering tunnistatakse kehtetuks.

Arvestades, et detailplaneeringu osaline kehtetuks tunnistamine Käpa tee 7 kinnistu osas ei too kaasa piirkonnas väljakujunenud hoonestuslaadi moonutamist, ei muuda oluliselt detailplaneeringu põhilahendust ega ole vastuolus valla üldplaneeringuga, on põhjendatud rahuldada tänaste maaomanike sooviavaldus.

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 16 aasta kehtinud detailplaneering ei ole Käpa tee 7 kinnistu 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 maaomanike soov detailplaneering osaliselt kehtetuks tunnistada põhjendatud, kuna omanike poolt taotletav eesmärk on kehtiva õiguse järgi saavutatav isikut vähem koormaval viisil detailplaneeringu osalise kehtetuks tunnistamise teel, riivamata sealjuures kolmandate isikute huvisid ja üldist avalikku huvi.

Eespool toodust tulenevalt leiab Jõelähtme Vallavolikogu, et detailplaneeringu osaline kehtetuks tunnistamine ei too kaasa planeeringuala puudutatud isikutele negatiivseid mõjutusi ega nende olukorra halvenemist. Samuti puudub avalik huvi, mis välistaks detailplaneeringu osalise kehtetuks tunnistamise ning ei ole teada asjaolusid, mis tingiksid detailplaneeringu täies ulatuses kehtima jäämise. Detailplaneeringu osaline kehtetuks tunnistamine ei riiva kolmandate isikute õigusi ega huvisid.

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 osaliselt kehtetuks Jõelähtme Vallavolikogu 29.03.2005 otsusega nr 175 kehtestatud Liivamäe küla Käpa detailplaneering planeeringus määratud Käpa tee 7 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