EELNÕU

# JÕELÄHTME VALLAVOLIKOGU

# O T S U S

Jõelähtme 12. jaanuar 2023 nr

**Jõelähtme Vallavolikogu 17.12.2015. a otsusega nr 274 kehtestatud „Koogi küla Joakõrtsi kinnistu detailplaneeringu“ osaline kehtetuks tunnistamine Joakõrtsi tee 8 maaüksuse osas**

**I Asjaolud**

Jõelähtme Vallavolikogu 17.12.2015otsusega nr 274 kehtestati Koogi küla Joakõrtsi kinnistu detailplaneering, millega kavandati kaheksa elamumaa ja maatulundusmaa sihtotstarbega maaüksusest koosnevat kinnistut. Elamumaa kruntidele nähti ette ühe elamu ja ühe abihoone rajamine ehitusaluse pinnaga kokku kuni 300 m2. Planeeritava ala suuruseks oli ca 10,74 ha.

17.06.2022 esitas Joakõrtsi tee 8 maaüksuse omanik Jõelähtme Vallavalitsusele avalduse, millega palub Koogi küla Joakõrtsi kinnistu detailplaneering kehtetuks tunnistada Joakõrtsi tee 8 maaüksuse osas, kuna soovib Joakõrtsi tee 8 katastriüksusele lisaks olemasolevale üksikelamule püstitada kaks abihoonet, mis jääksid osaliselt väljapoole detailplaneeringu hoonestusala.

Jõelähtme Vallavolikogu 17.12.2015otsusega nr 274 on Koogi küla Joakõrtsi kinnistu detailplaneering Jõelähtme Vallavolikogu 13.05.2021 otsusega nr 490 tunnistatud kehtetuks kanalisatsioonilahenduse osas.

Jõelähtme Vallavolikogu 11.08.2022 otsusega nr 76 on algatatud Koogi küla Joakõrtsi tee 5, 7 ja lähiala detailplaneering, millega soovitakse muuta Koogi küla Joakõrtsi kinnistu detailplaneeringu lahendust Joakõrtsi tee 5, 5a, 7 ja 7a ning Joakõrtsi kinnistute osas.

**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.

Koogi küla Joakõrtsi kinnistu detailplaneeringuga kavandati kaheksa elamumaa ja maatulundusmaa sihtotstarbega maaüksusest koosnevat kinnistut. Joakõrtsi tee 8 maaüksusele nähti ette ehitusõigus ühe üksikelamu ja ühe abihoone püstitamiseks ehitisealuse pinnaga kokku kuni 300 m2. Riikliku ehitisregistri andmetel on Joakõrtsi tee 8 maaüksusele 04.11.2021 väljastatud kasutusluba üksikelamule ehitisealuse pinnaga 191 m2.

Jõelähtme Vallavalitsuse 18.04.2019 korraldusega nr 314 on väljastatud projekteerimistingimused, millega on suurendatud detailplaneeringu hoonestusala ca 7% ja muudetud elamule lubatud katusekallet.

Koogi küla Joakõrtsi kinnistu detailplaneeringu kehtestamisest on möödas ligi 7 aastat, mille jooksul on muutunud maaomaniku huvid ja vajadused. Arvestades omaniku õigust omandit vabalt vallata, ei ole praegusel juhul mõistlik jätta detailplaneering omaniku tahte vastaselt kehtima, seda olukorras, kus isik on esitanud tahteavalduse, millest ei nähtu soovi lähitulevikus kehtestatud kujul detailplaneeringu realiseerimist jätkata. Detailplaneeringut on juba täpsustatud projekteerimistingimustega ning arvestades olemasoleva üksikelamu kuju ja asukohta ei ole perspektiivsetele abihoonetele võimalik taotleda detailplaneeringu alusel ehitusluba või esitada ehitusteatist. Samuti puudub avalik huvi detailplaneeringu kehtima jäämise osas.

Jõelähtme valla üldplaneeringu (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 29.04.2003 otsusega nr. 40) kohaselt asub planeeringuala hajaasustuses looduslikul metsaalal ja puhkemajanduspiirkonna ettepaneku alal ning kavandatavate abihoonete rajamisel puudub vastuolu üldplaneeringuga. Pärast detailplaneeringu kehtetuks tunnistamist on võimalik kinnistul püstitada abihooned ehitusseadustikus sätestatud tingimustel.

Koostamisel oleva Jõelähtme valla üldplaneeringu (vastu võetud Jõelähtme Vallavolikogu 12.04.2018 otsusega nr 62) kohaselt asub planeeringuala tiheasustuses väikeelamu maa-alal, mis ei sea piiranguid olemasolevatele elamutele ja kavandatavatele 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 ligi 7 aastat kehtinud detailplaneering ei saa olla aja- ega asjakohane alus lähiaastate ehitustegevusele, mis arvestaks kinnistuomaniku 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 ligi 7 aastat, planeering on maakorralduse ja Joakõrtsi tee 8 elamu ehitusõiguse osas ellu viidud, muutunud on isikute soovid detailplaneeringu realiseerimisel ning kinnistu omanik on avaldanud soovi detailplaneeringu kehtetuks tunnistamiseks temale kuuluval kinnistul. Kõiki eespool nimetatud asjaolusid kogumina hinnates, on praegusel juhul põhjendatud soov detailplaneering osaliselt 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 17.12.2015otsusega nr 274 kehtestatud Koogi küla Joakõrtsi kinnistu detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamise otsuse eelnõu PlanS § 127 lg 2 nimetatud isikutele arvamuse andmiseks. Detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamise otsuse eelnõu avalik väljapanek toimus 15.12.2022 kuni 30.12.2022. Avaliku väljapaneku ajal ei esitatud eelnõule ettepanekuid ega vastuväiteid.

Vastavalt PlanS § 140 lõikele 4 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 Koogi küla Joakõrtsi kinnistu detailplaneeringu osaline kehtetuks tunnistamine Joakõrtsi tee 8 kinnistu osas 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 kehtima jäämise Joakõrtsi tee 8 kinnistul. Detailplaneeringu osaline 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 osaliselt kehtetuks Jõelähtme Vallavolikogu 17.12.2015otsusega nr 274 kehtestatud Koogi küla Joakõrtsi kinnistu detailplaneering Joakõrtsi tee 8 kinnistu 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