EELNÕU

# JÕELÄHTME VALLAVOLIKOGU

# O T S U S

Jõelähtme 13. jaanuar 2022 nr\_\_

**Manniva küla Jägala-Jõesuu puhke- ja spordikompleksi detailplaneeringu osaline kehtetuks tunnistamine Ristikangru tee 47 kinnistu osas**

**I Asjaolud**

Manniva küla Jägala-Jõesuu puhke- ja spordikompleksi detailplaneering kehtestati Jõelähtme Vallavolikogu 29.04.2003 otsusega nr 41. Detailplaneeringuga kavandati 127,6 hektari suurusele maa-alale golfiväljakud, elamuehituskrundid ning neid teenindavad teed ja tehnovõrgud, samuti seati keskkonnatingimused detailplaneeringuga kavandatu elluviimiseks. Detailplaneeringuga moodustati Ristikangru tee 47 kinnistu (katastritunnus 24504:004:0381), määrati selle sihtotstarbeks elamumaa ning seati hoonestusõigus ühe kuni 2 korruselise elamu kavandamiseks ehitisealuse pinnaga kuni 150 m2.

Detailplaneering on osaliselt realiseeritud elamumaa kinnistu moodustamise osas, samuti on elamule väljastatud ehitusluba, mille kohaselt on alustatud ehitustöödega, rajatud vundament ja osaliselt seinad. Osaliselt asub ehitis väljaspool detailplaneeringuga määratud hoonestusala.

Ristikangru tee 47 kinnistu uus omanik esitas vallavalitusele taotluse tunnistada detailplaneering kehtetuks talle kuuluva kinnistu osas, kuna soovib rajada elamut osaliselt väljapoole detailplaneeringuga määratud hoonestusala (vastavalt rajatud vundamendile) ning suurendada detailplaneeringus etteantud ehitisealust pinda.

Detailplaneeringu osalise kehtetuks tunnistamise eesmärk on anda võimalus rajada Ristikangru tee 47 kinnistule elamu asukohta, mis erineb detailplaneeringuga ettenähtust.

Ristikangru tee 47 kinnistu asub Rebala muinsuskaitseala kaitsevööndis, mis eeldab koostööd Muinsuskaitseametiga.

Jõelähtme valla üldplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 29.04.2003 otsusega nr 40 (edaspidi: üldplaneering) määrab nimetatud piirkonna hajaasustusalaks, mille juhtotstarbeks on looduslik ala, mets.

2003 aastal koostatud detailplaneering ei käsitlenud rohevõrgustikku, millest tulenevalt kanti 2007 üldplaneeringusse üle Harju maakonnaplaneeringu kohane rohevõrgustik. Kuni 2018 kehtinud Harju maakonnaplaneeringu kohaselt asub planeeritav alal tuumalal T8. 2018 kehtestati uus Harju maakonnaplaneering 2030+, mille kohaselt ei asu planeeringuala enam rohevõrgustikus. Seega ei käsitleta ala rohevõrgustikus asuvana. Üldplaneeringu kohaselt on elamukruntide minimaalseks suuruseks 3000 m2 ning elamute minimaalseks vahekauguseks hajaasustusalal 25 m. Kehtiva detailplaneeringuga on üldplaneeringus määratud hoonete vahelised kaugused ja kruntide suurused muudetud. Kuna Ristikangru tee 47 kinnistule on antud ehitusluba elamu püstitamiseks ning ehitustöödega on alustatud, ei teki kehtiva detailplaneeringu kehtetuks tunnistamisel üldplaneeringust tulenevaid takistusi kinnistu omaniku soovi realiseerimiseks.

**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 15–30.06.2021 Jõelähtme valla kodulehel.

Jõelähtme Vallavalitsus saatis 31.12.2021 e-kirjaga eelnõu kooskõlastamiseks Muinsuskaitseametisse, kes kooskõlastas eelnõu 03.01.2021 kirjaga nr 5.1-17.5/8-1. Vallavalitsus pöördus 09.07.2021 kirjaga nr 7-3/ 2809 isikute poole, kelle õigusi võib detailplaneeringu osaline kehtetuks tunnistamine puudutada detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise otsuse eelnõule seisukoha saamiseks. Tagasisidet ei laekunud.

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.

Kehtiva üldplaneeringu kohaselt on elamukruntide minimaalseks suuruseks 3000 m2 ning elamute minimaalseks vahekauguseks hajaasustusalal 25 m. Kehtiva detailplaneeringuga on üldplaneeringus määratud hoonete vahelised kaugused ja kruntide suurused muudetud. Kuna Ristikangru tee 47 kinnistu osas on detailplaneering osaliselt realiseeritud (on väljastatud ehitusluba elamu püstitamiseks ja alustatud ehitustöödega), ei loo kehtiva detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine Ristikangru tee 47 kinnistu osas takistusi omaniku soovi realiseerimiseks.

Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine Ristikangru tee 47 kinnistu osas ei too kaasa piirkonnas väljakujunenud hoonestuslaadi moonutamist, ei muuda oluliselt detailplaneeringu põhilahendust ega ole vastuolus valla üldplaneeringuga. Seega on põhjendatud rahuldada maaomaniku sooviavaldus detailplaneeringu kehtetuks tunnistamiseks talle kuuluva maaüksuse osas.

Omaniku soovi, rajada kehtivast detailplaneeringust erinev hoonestus, 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 29.04.2003 otsusega nr 41 kehtestatud Manniva küla Jägala-Jõesuu puhke- ja spordikompleksi detailplaneering planeeringus määratud Ristikangru tee 47 (katastritunnus 24504:004:0381) 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