EELNÕU

# JÕELÄHTME VALLAVOLIKOGU

# O T S U S

Jõelähtme 13. jaanuar 2022 nr\_\_

**Uusküla Künkasauna maaüksuse detailplaneeringu osaline kehtetuks tunnistamine Künka tee 11 kinnistu osas**

**I Asjaolud**

Uusküla Künkasauna maaüksuse detailplaneering kehtestati Jõelähtme Vallavolikogu 01.07.1999 otsusega nr 182. Detailplaneeringuga moodustati seitse elamumaa krunti ja määrati ehitusõigus väikeelamute kavandamiseks. Detailplaneeringuga moodustati Künka tee 11 (katastritunnus 24504:004:0017) kinnistu, mille suuruseks on 1505 m2 ning seati ehitusõigus kuni 200 m2 ehitisealuse pinnaga hoone püstitamiseks kõrgusega kuni 11 m. Detailplaneeringuga on määratud ka krundi ehituskeeluala.

Detailplaneering on realiseeritud, moodustatud on planeeringuga kavandatud katastriüksused, Künka tee 11 kinnistule on rajatud elamu ja abihooned. Kinnistul asuv elamu on rajatud detailplaneeringuga määratud ehituskeelualasse.

Künka tee 11 kinnistu praegune omanik esitas taotluse alal kehtiva detailplaneeringu osaliseks kehtetuks tunnistamiseks talle kuuluva kinnistu osas eesmärgiga seadustada eelmise omaniku poolt rajatud hoone.

Detailplaneeringu osalise kehtetuks tunnistamise eesmärk on anda võimalus seadustada kinnistul asuvad ehitised. Detailplaneeringu osaline kehtetuks tunnistamine Künka tee 11 kinnistu osas ei mõjuta piirkonna väljakujunenud hoonestuslaadi ning detailplaneeringu osaline kehtetuks tunnistamine Künka tee 11 kinnistu osas jääb toimima detailplaneeringu põhilahenduse kontseptsioon.

Jõelähtme valla üldplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 29.04.2003 otsusega nr 40 (edaspidi: üldplaneering) määrab nimetatud piirkonna tiheasustusalaks, mille juhtotstarbeks on väikeelamumaa. Üldplaneering ei sea tingimusi hoonete paiknemiseks olemasoleval elamumaa krundil.

**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 osaline kehtetuks tunnistamise eelnõu avalik väljapanek toimus 14.10.–29.10.2021 Jõelähtme valla kodulehel.

Jõelähtme Vallavalitsus saatis detailplaneeringu osalise kehtetuks tunnistamise otsuse eelnõu 08.10.05.2021 kirjaga nr 7-3/4648 seisukoha saamiseks isikutele, kelle õigusi võib detailplaneeringu osaline kehtetuks tunnistamine puudutada ja Maardu Linnavalitsusele. 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.

Detailplaneeringu osaline kehtetuks tunnistamine Künka tee 11 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.

Jõelähtme valla üldplaneering määrab nimetatud piirkonna tiheasustusalaks, mille juhtotstarbeks on väikeelamumaa. Üldplaneering ei sea tingimusi hoonete paiknemiseks olemasoleval elamumaa krundil. Seega ei loo alal kehtiva detailplaneeringu osaline kehtetuks tunnistamine Künka tee 11 maaüksuse osas takistusi maaomaniku soovi realiseerimiseks.

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 järgneva olemasoleva hoonestuse seadustamiseks vajaliku 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 01.07.1999 otsusega nr 182 kehtestatud Uusküla Künkasauna maaüksuse detailplaneering planeeringus määratud Künka tee 11 (katastritunnus 24504:004:0017) 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