

# JÕELÄHTME VALLAVOLIKOGU

# O T S U S

Jõelähtme 17. veebruar 2022 nr

**Ehituskeeluvööndi vähendamine Loo aleviku Onni I ja Hallikivi maaüksuste detailplaneeringus**

Jõelähtme Vallavolikogu 28.12.2006 otsusega nr 137 kehtestati Jõelähtme valla Loo aleviku Onni I ja Hallikivi maaüksuste detailplaneering, millega kavandati ca 3,56 ha suurusele maa-alale kahe ridaelamu ja viieteistkümne ühepereelamu ehitamine ning moodustati ehitiste teenindamiseks vajalikud krundid. Samuti nägi planeering ette planeeringuala läbiva kraavituse ümbertõstmist. Kehtestamise hetkel ei esinenud planeeritaval maa-alal looduskaitselisi piiranguid.

2016. aastal kanti Loo alevikus ja Liivamäe külas kulgev Vadioja veekoguna Keskkonnaregistrisse ning sellest tulenevalt tekkisid planeeringualale Vadiojast tulenevad looduskaitseseaduse kohased piirangud, st veekaitsevöönd, ehituskeeluvöönd ja piiranguvöönd. Looduskaitseseadusest tulenevad piirangud mõjutavad oluliselt Onni I ja Hallikivi detailplaneeringus seitset elamuehitamiseks kavandatud krunti: Oja tee 1 (katastritunnus 24504:003:0783), Oja tee 3 (katastritunnus 24504:003:0782), Oja tee 5 (katastritunnus 24504:003:0781), Oja tee 7 (katastritunnus 24504:003:0779), Oja tee 9 (katastritunnus 24504:003:0778), Oja tee 11 (katastritunnus 24504:003:0777) ja Oja tee 15 (katastritunnus 24504:003:0775). Oja tee 5 kinnistule üksikelamu püstitamiseks ehitusloa väljastamise menetlus viidi läbi enne kui kohalik omavalitsus sai teadlikuks Vadioja kandmisest Keskkonnaregistrisse ja sellest tekkinud piirangutest.

Koostamisel oleva (Jõelähtme Vallavolikogu 30.05.2012 otsusega nr 294 algatatud ja 12.04.2012 otsusega nr 62 vastu võetud) üldplaneeringu menetluses esitas Jõelähtme vald taotluse looduskaitseseaduse § 40 lõike 3 kohase nõusoleku saamiseks ehituskeeluvööndi vähendamiseks muuhulgas ka Onni I ja Hallikivi maaüksuste detailplaneeringuga hõlmatud maa-alal Vadioja ehituskeeluvööndi vähendamiseks null meetrini. Keskkonnaameti 03.07.2020 kirjaga nr 7-13/20/11317 ja 01.12.2021 kirjaga nr 7-13/20/4570-6 nõustuti Onni I ja Hallikivi maaüksuste detailplaneeringualale jäävate ja seni hoonestamata kruntide osas ehituskeeluvööndi vähendamisega kuue meetrini.

Sõltumata Keskkonnaametilt saadud nõusolekust ehituskeeluvööndi vähendamiseks kuue meetrini, jõustub ehituskeeluvööndi vähendamine looduskaitseseaduse § 40 lõike 6 kohaselt alles üldplaneeringu kehtestamisel. Menetluses olev uue Jõelähtme valla üldplaneeringu kehtestamise täpne aeg pole teada, kuna see eeldab erinevate menetlustoimingute tegemist, mis ei sõltu üksi kohalikust omavalitsusest. See aga seab kindlaks määramata ajaks takistuse kehtiva Onni I ja Hallikivi maaüksuste detailplaneeringu järgsete ehituslubade väljastamisele ning toob endaga kaasa märkimisväärseid ebameeldivusi isikutele, kes on omandanud planeeringualal paiknevad elamukrundid eesmärgiga kehtiva detailplaneeringujärgne ehitusõigus realiseerida.

Antud juhul on haldusakti kehtivuse ajal nii haldusorganist kui haldusakti adressaatidest sõltumatult tekkinud uus õiguslik olukord, mille tagajärjel on õiguspäraselt väljastatud haldusakt täna vastuolus kehtiva seadusega ning seetõttu on takistatud haldusaktist tulenevate õiguste realiseerimine.

Haldusmenetluse seaduse § 44 lg 1 punktide 1 ja 2 kohaselt uuendab haldusorgan menetlusosalise taotlusel haldusmenetluse, kui taotluse esitaja õigusi kestvalt piirava haldusakti andmise aluseks olnud asjaolu või õigusnorm on ära langenud või kui asjas ilmnevad uued olulised tõendid, mis ei olnud isikule haldusmenetluse ajal teada. Vallavolikogu mõistab eeltoodu regulatsiooni selliselt, et kui haldusakti andmise hetkel esinenud asjaolud on oluliselt muutunud ja seetõttu eksisteerib objektiivne vajadus muutunud faktiliste asjaolude tõttu muuta kehtivat haldusakti, siis on kohane uuendada haldusakti andmise menetlus ning viia vajalikud muudatused haldusakti sisse.

Jõelähtme Vallavolikogu 13.05.2021 otsusega nr 494 otsustati uuendada Loo aleviku Onni I ja Hallikivi maaüksuste detailplaneeringu menetluse eesmärgiga viia kehtiv detailplaneering kooskõlla looduskaiste seaduse regulatsiooniga, st vähendada Vadioja ehituskeeluvööndit ulatuses, mis võimaldab kehtiva detailplaneeringuga kavandatud ehitusõiguste elluviimist.

Kuna Jõelähtme Vallavolikogu 28.12.2006 otsusega nr 137 kehtestatud Onni I ja Hallikivi maaüksuste detailplaneeringu menetlus viidi läbi üldplaneeringu kohase menetlusena, kuid looduskaitseseaduse § 40 lg 4 punkti 2 kohaselt eeldab ehituskeeluvööndi vähendamine üldplaneeringu muutmise ettepanekut sisaldava detailplaneeringu menetluse läbiviimist, siis tuleb uuendatud menetluses lähtuda planeerimisseaduse sätetest, mis reguleerivad üldplaneeringu muutmise ettepanekut sisaldava detailplaneeringu menetluslikke nõudeid. Vastavalt haldusmenetluse seaduse § 44 lõikele 4 ei korrata menetlustoiminguid, mida menetluse uuendamise põhjused ei puuduta.

Otsusega viiakse Onni I ja Hallikivi maaüksuste detailplaneeringusse sisse ehituskeeluvööndi vähendamise regulatsioon vastavalt otsuse lisas olevale plaanile, mille kohaselt vähendatakse ehituskeeluvööndit 25 meetrilt 6 meetrile. Muid muudatusi kehtivas planeeringulahenduses ei tehta, kuid planeeringuala maaomanikud peavad arvestama, et ca 2 meetrit Vadiojaga piirnevast esialgse planeeringulahenduse kohasest kruntide hoonestusalast asub ehituskeeluvööndis, kuhu looduskaitseseaduse § 38 lõike 3 kohaselt on uute hoonete ja rajatiste ehitamine keelatud.

Teade Jõelähtme Vallavolikogu 28.12.2006 otsusega nr 137 kehtestatud Onni I ja Hallikivi maaüksuste detailplaneeringu menetluse uuendamise ja eelnõu planeeringualal ehituskeeluvööndi vähendamise otsustamise kohta avaldati Jõelähtme valla kodulehel ja 2021 juunikuu ajalehes Jõelähtme. Avalik väljapanek toimus ajavahemikus 19.07-17.08.2021 ning ettepanekuid, vastuväiteid või arvamusi eelnõu osas ei laekunud.

Jõelähtme Vallavalitsus edastas vallavolikogu vastavasisulise otsuse eelnõu 27.09.2021 Päästeametile, Terviseametile ja Maa-ametile arvamuse avaldamiseks ja kooskõlastamiseks, kuna nimetatud organid olid kaasatud esialgsesse Onni I ja Hallikivi maaüksuste detailplaneeringu koostamisse (PlanS § 127 lg 1). Samuti edastati 27.09.2021 otsuse eelnõu Keskkonnametile kooskõlastamiseks (PlanS § 127 lg 1) ja ehituskeeluvööndi vähendamise nõusoleku saamiseks (LKS § 40 lg 3) ja Rahandusministeeriumile täiendavate kooskõlastamiste määramiseks (PlanS § 142 lg 4) ja heakskiitmiseks (PlanS § 142 lg 5 ja § 90 lg 1).

Lähtudes eeltoodust ja võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lg 1, § 22 lg 1 p 33, planeerimisseaduse § 140 lg 9, Jõelähtme Vallavolikogu

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

1. Kehtestada Loo aleviku Onni I ja Hallikivi maaüksuste detailplaneeringus ehituskeeluvööndi ulatuseks 6 meetrit Vadioja kaldast vastavalt otsuse lisale.
2. Viia Loo aleviku Onni I ja Hallikivi maaüksuste detailplaneeringusse sisse muudatus Vadioja ehituskeeluvööndi ulatuse kohta, milleks on 6 meetrit oja kaldast vastavalt otsuse lisale.
3. 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.
4. Otsus jõustub teatavakstegemisest.

Väino Haab

vallavolikogu esimees