EELNÕU

# JÕELÄHTME VALLAVOLIKOGU

## O T S U S

Jõelähtme 21. aprill 2022 nr \_\_\_

**Neeme küla Otsa maaüksuse detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamisest keeldumine**

**Asjaolud**

Jõelähtme Vallavolikogu kehtestas 27.06.2019 otsusega nr 238 Neeme küla Otsa maaüksuse detailplaneeringu. Otsust üldkorralduse näol HMS § 51 lg 2 mõistes ei vaidlustatud ja tegu on HMS § 60 lg 1 kohaselt kehtiva haldusaktiga.

**27.12.2021 esitas Imbi Sepamägi (edaspidi ka kui Puudutatud isik 1) volitatud esindaja vandeadvokaat Merli Eichler Jõelähtme Vallavalitsusele taotluse, milles taotleb Otsa kinnistu detailplaneeringu osaliseks kehtetuks tunnistamist järgmistel põhjustel:**

Imbi Sepamägi´le kuulub kaasomandina 3579/6354 suurune mõtteline osa ning Oliver Sepper´ile Otsa kaasomandina 2775/6354 maaüksusest (kinnistu registriosa nr 6501202) Neeme külas, Jõelähtme vallas.

11.01.2007.a sõlmisid endised kaasomanikud Viktor Sepamägi ja Kalev Sepper notariaalse kokkuleppe kinnisasja valdamise ja kasutamise kohta, mis on märkusena kinnistusregistrisse sisse kantud. Nimetatud kasutuskorra kokkulepe sõlmiti notariaalse lepingu punktide p 7.1.1 ja 7.1.2 kohaselt. Kumbki kaasomanik valdas ja kasutas edaspidi tema ainukasutuses olevat kinnistu osa. Ulatuses, milles kasutuskord kaasomandi valdamist, kasutamist ja käsutamist ei reguleeri, pidid kaasomanikud lähtuma omavahelistes suhetes ja suhetes kaasomandis oleva kinnistuga asjaõigusseadusest.

21.06.2002 Jõelähtme Vallavalitsuse korraldusega nr 281 algatati Otsa maaüksuse detailplaneering. 21.11.2013 lepinguga võttis Oliver Sepper huvitatud isikuna kohustused Jõelähtme valla ees Otsa maaüksuse detailplaneeringu (edaspidi ka Otsa DP) järgsete, väljaehitamisele kuuluvate teede ning tehnovõrkude ja -rajatiste püstitamisega ning DP realiseerimisega seonduvalt.

Imbi Sepamägi, kellele kuulub suurem osa Otsa maaüksusest, ei ole volitanud Oliver Sepper´it Otsa DP menetluses teda kui teist kaasomanikku esindama ega andma mistahes kinnitusi, nõusolekuid või tegema tahteavaldusi Imbi Sepamägi nimel.

Oliver Sepper´i poolt vallale DP menetluses esitatud eskiislahendus ei olnud Imbi Sepamägi´ga kui teise kaasomanikuga kooskõlastatud. Eskiislahenduse kohaselt on Otsa kinnistu jagatud neljaks katastriüksuseks, millest üks on transpordimaa sihtotstarbega krunt Ajataguse tee T14 ja kolm elamumaa sihtotstarbega krunti aadressidega Ajataguse tee 26, 26A ja 26B. Kuna Oliver Sepper´i ainukasutuses ja valduses oleval kinnistu osal (DP kohaselt katastriüksus 24501:001:1514) aadressiga Ajataguse tee 26B ei ole hooneid ega olnud enne DP menetlust ka ehitusõigust määratud, siis oli Imbi Sepamägi ehitusõiguse määramisega nõus ning temaga oli DP menetluses kooskõlastatud üksnes ehitusõiguse määramise ulatus Oliver Sepper´i ainukasutuses ja valduses oleval katastriüksusel ning transpordimaa sihtotstarbega Ajataguse tee T14 katastriüksuse moodustamine ja vallale üleandmine.

Muud DP-ga lahendatud küsimused on lähtunud üksnes ja ainult Oliver Sepper´i soovidest ning ei ole Imbi Sepamägi´ga kui suurema mõttelise osa omanikuga kooskõlastatud ega kokku lepitud. Seega ei vasta Imbi Sepamägi kui Otsa maaüksuse kaasomaniku huvidele ega soovidele Otsa maaüksuse jagamine täiendavaks kaheks eraldiseisvaks katastriüksuseks 24501:001:1512 ja 24501:001:1513 ning Imbi Sepamägi´l puudub ka mistahes huvi ehitusõiguse määramiseks katastriüksusele 24501:001:1513 ning selles osas DP elluviimiseks.

Kahe eraldi katastriüksuse moodustamiseks puudus vallal mistahes õigus ja alus, selleks puudus Imbi Sepamägi kui nende katastriüksuste alla jääva kinnistu osa ainuvaldaja ja -kasutaja huvi, taotlus, kooskõlastus või nõusolek. Oliver Sepper´il puudus vastavas küsimuses mistahes teise kaasomaniku volitus või kokkulepe.

Samuti pole Imbi Sepamägi´ga kooskõlastatud ega saadud nõusolekut DP-ga määratud kanalisatsiooni- ja veetrasside ega juurdepääsutee põhimõttelisele lahendusele, mis jäävad Imbi Sepamägi ainukasutuses ja -valduses olevale kinnistu osale ning mis koormavad teda ebaproportsionaalselt.

Juurdepääsutee ja tehnovõrkude ning -rajatiste alla ja nende teenindamiseks vajaliku maa tõttu langeks Oliver Sepper´i nõudmiste täitmise korral Imbi Sepamägi kasutusest välja ebaproportsionaalselt suur osa tema eraomandist (6-8m laiune ja 86 m pikkune ala), võrreldes alternatiivse lahendusega senise ajaloolise juurdepääsu ulatuses Tanuma tee suunas. Imbi Sepamägi´l puudub mistahes huvi nende planeeritud trasside ja juurdepääsu vastu, neid pole vaja Imbi Sepamägi ainukasutuses ja -valduses oleva kinnistu osa teenindamiseks ning selle tõttu puudub tal mistahes huvi nimetatud osas DP elluviimiseks.

DP-ga seotud dokumentidest ei nähtu, et kaalutud oleks alternatiivseid trasside ja juurdepääsude asukohti, kuigi need on võimalik rajada Tanuma tee poolt üle Ajataguse tee 16 kinnistu, mis tagaks lühema juurdepääsu, ei piiraks Ajataguse tee 16 omanikku sel määral nagu koormab Imbi Sepamägi, kuna Ajataguse tee 16 puhul ei kulgeks juurdepääs ja trassid olemasoleva hoone kõrvalt üle kasutuses oleva õue- ja peenramaa ning üle viljapuude/- põõsaste, jätmata hoone kõrvale isegi minimaalset teenindamiseks vajalikku maad ja mis teeks seetõttu olemasoleva hoone kasutamise oluliselt raskendatuks kui mitte võimatuks.

Trasside osas on samuti võimalik liitumised tehniliselt lahendada Tanuma tee poolt, vastupidine on tõendamata. Jõelähtme Vallavolikogu 27.06.2019 otsusega nr 238 kehtestati Neeme küla Otsa maaüksuse detailplaneering. Imbi Sepamägi ja Oliver Sepper ei ole jõudnud pärast DP kehtestamist kokkuleppele DP elluviimises, mis puudutab trasside ja juurdepääsutee asukohta, kuna selleks puudub Imbi Sepamägi huvi ja ta pole andnud ka sellekohast notariaalses vormis nõusolekut. Juhul kui Oliver Sepper oleks tahtnud kindlustada DP elluviimise ka trasside ning juurdepääsutee osas tema poolt koostatud eskiislahenduse kohaselt, pidanuks ta juba enne DP kehtestamist leppima selles notariaalses vormis kokku (sarnaselt nagu seda tehti Elektrileviga või vallaga).

PlanS § 140 lg 1 p 2 kohaselt detailplaneeringu või selle osa võib tunnistada kehtetuks, kui planeeringu koostamise korraldaja või planeeritava kinnistu omanik soovib planeeringu elluviimisest loobuda. Käesolevaga soovib Imbi Sepamägi kehtestatud Otsa maaüksuse detailplaneeringu elluviimisest osaliselt loobuda ning taotleb DP osaliselt kehtetuks tunnistamist. DP on võimalik osalisest kehtetuks tunnistamisest vaatamata ellu viia Oliver Sepper´i ainukasutuses ja -valduses ning kinnistu jagamisel (mille osas Imbi Sepamägi´l vastuväited puuduvad) tema ainuomandis oleva katastriüksuse 24501:001:1514 osas, lahendades trasside ja juurdepääsutee asukoha Tanuma tee poolt ning ennekõike leppides nende asukoha kokku Ajataguse tee 16 omanikuga.

Puudub mistahes alus koormata Imbi Sepamägi võrreldes Ajataguse tee 16 omanikuga, kelle kinnistul puudub juurdepääsutee vahetus läheduses hoonestus ja muud takistused ning mille kaudu on faktiline juurdepääs juba täna kasutuses (vt maa-ameti kaardirakenduses nähtav juurdepääs Tanuma tee poolt). Oluline on silmas pidada, et DP-ga määratakse seaduse alusel üksnes põhimõtteline ehk üks võimalik trasside ja juurdepääsu lahendus, kuid mitte ainus võimalik lahendus.

Käesoleval juhul on võimalik ja põhjendatud määrata juurdepääs ning trasside asukoht alternatiivsesse asukohta. Kuidas huvitatud isik selle ellu viib valda otseselt ei puuduta. Sarnaselt täna pooleliolevale kohtuvaidlusele võib Oliver Sepper nõuda servituutide ja isikliku kasutusõiguse seadmist trasside ning juurdepääsutee osas ka Ajataguse tee 16 omanikult, puudub mistahes mõistlik põhjus jätta see võimalus kasutamata või loota sellele, et kohus tingimata Imbi Sepamägi kinnistu osa koormamist põhjendatuks peab.

29.06.2021 kirjaga nr 5-2/2634 edastas Jõelähtme vald Jõelähtme Vallavalitsuse kaudu Imbi Sepamägi´le OÜ Loo Vesi 18.06.2021 taotluse Jõelähtme vallas Neeme külas asuvatele maaüksustele Ajataguse tee 26 (katastritunnus 24501:001:1512) ja Ajataguse tee 26a (katastritunnus 24501:001:1513) sundvalduse seadmiseks. Sundvalduse seadmist taotletakse avalikuks kasutuseks mõeldud ühisveevärgi ja kanalisatsioonitorustike ehitamiseks ja hooldus- ning remonditööde võimaldamiseks vastavalt taotlusele lisatud sundvalduse seadmise skeemidele. Vastavalt kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduse § 39 lõikele 4 anti Imbi Sepamägi´le aega nelja nädala jooksul valla 29.06.2021 teate kättesaamisest arvates võimalus esitada taotluse kohta oma arvamus.

Imbi Sepamägi andis oma arvamuse 26.07.2021, milles ei nõustunud sundvalduse seadmisega uute rajatavate trasside ehitamiseks üle Imbi Sepamägi ainukasutuses ja -valduses oleva kinnistu osa. Imbi Sepamägi selgitas muuhulgas, et kui trassidega liitumisest on huvitatud lisaks Oliver Sepper´ile ka Ajataguse tee 22 ja Vana-Tooma kinnistute omanikud nagu sundvalduse menetluse algatamise teatest nähtub, siis Ajataguse tee 22 ja Vana-Tooma kinnistute liitmiseks ÜVK-ga ei ole millegagi põhjendatud ning oleks eriti ebaproportsionaalne ja õigusvastane sundvalduse seadmine selliselt, et see koormaks üksnes Otsa kinnistut ja sealjuures ei koormaks mitte mingis osas Ajataguse tee 22 ja Vana-Tooma kinnistuid, kelle huvides sundvalduse seadmine väidetavalt oleks.

Arvestades ÜVK-st huvitatud kinnistute ja kavandatud trassi paiknemist, oleks põhjendatud ja proportsionaalne, et trassid kulgeksid otse üle külgnevate Ajataguse tee 22 ja Vana-Tooma kinnistute ning seejärel kas üle Ajataguse tee 24 kinnistu, kui liitumispunkt kavandatakse Ajataguse tee poole, või Ajataguse tee 22 ja Ajataguse tee 26B katastriüksuse kaudu üle Ajataguse tee 16 kinnistu Tanuma tee suunas, kui Oliver Sepper soovib tagada ÜVK-ga liitumist detailplaneeringuga ehitusõiguse saanud Ajataguse tee 26B katastriüksusele, mis samuti võimaldaks ÜVK-st mittehuvitatud Imbi Sepamägi ainuvalduses ja -kasutuses olevat kinnistuosa sundvaldusega mitte koormata. Seega on kolmandate isikute kinnistuid teenindavad trassid võimalik rajada Imbi Sepamägi õigusi ja huve vähem riivaval viisil. Näiteks nagu juba mainitult üle külgnevate Ajataguse tee 22 ja VanaTooma kinnistute ning seejärel kas üle Ajataguse tee 24 kinnistu, kui liitumispunkt kavandatakse Ajataguse tee poole, või Ajataguse tee 22 ja Ajataguse tee 26B katastriüksuse kaudu üle Ajataguse tee 16 kinnistu sellel asuva juurdepääsutee alla Tanuma tee suunas.

Imbi Sepamägi´l puudub huvi vee- ja kanalisatsioonitrassi ja selleks vajalike rajatiste ning juurdepääsutee ehitamiseks ja kasutamiseks. Käesoleval juhul on ÜVK-ga seotud kitsendusi ja piiranguid teiste kinnistute huvides pandud kunstlikult taluma üksnes Otsa kinnistu osa, mis kaasomanike soove arvestades jääks Imbi Sepamägi ainuomandisse ja see ei ole mitte mingis osas põhjendatud ega proportsionaalne. Sundvalduse seadmine taotluses esitatud kujul riivaks ebaproportsionaalselt ühe kinnistu omaniku õigusi ja kahjustaks tema huve ning oleks seetõttu õigusvastane.

Pelgalt kehtestatud DP alusel trasside ja juurdepääsutee välja ehitamine ei ole põhjendatud, kuna DP menetluses ei ole toimunud nende huvide ega alternatiivsete trassi asukohtade kaalumist. Puudub vaidlus ja seda seisukohta toetab ka kohtupraktika, et kinnistut koormavate ja kitsendavate trasside asukohta puudutav küsimus tuleb lahendada poolte huvide hoolikal kaalumisel. DP-s märgitud asukohas ÜVK trasside rajamisega seotud negatiivsed mõjud Imbi Sepamägi´le, mis kaasnevad tema kinnistuosa koormamisega, on oluliselt suuremad ja kaalukamad võrreldes teiste võimalike huvitatud isikute õiguse ja huviga rajada trass ning saavutada ÜVK-ga liitumine oma kinnistutele täies ulatuses Imbi Sepamägi kinnistu osa kaudu.

19.11.2021 kirjaga peatas Jõelähtme Vallavalitsus sundvalduse menetluse, kuna kaasomanike vahel on pooleli kohtuvaidlus trasside asukoha määramise küsimuses. Seega möönab ka Jõelähtme vald, et ainuüksi DP-s ettenähtud lahenduse tõttu pole õiguslikku alust trasside ja juurdepääsu ehitamist alustada, vaid see eeldab koormatava kinnisasja omaniku nõusolekut, mida seniajani pole ja seda nõusolekut ei asenda ka DP eskiislahendusele Imbi Sepamägi poolt pandud digiallkiri.

Kohalik omavalitsus ei anna DP koostajana lõplikku hinnangut, kas servituudi seadmine planeeringuala kinnistutele on AÕS järgi võimalik ja põhjendatud. Planeering ei kujuta endast kinnisasja seadusjärgset kitsendust ning trasside ja tehnovõrkude tarbeks vajalike servituutide seadmist saab huvitatud isik nõuda AÕS § 158 alusel. Servituudiga teise kinnisasja koormamine eeldab tsiviilõiguslikku kokkulepet või maakohtu lahendit (vt ka Riigikohtu 03.06.2010 otsus nr 3-2-1-48-10, p 28; 22.03.2006 otsus nr 3-2-1-5-06, p 22). Samuti ei tähenda servituutide vajaduse märkimine DP-s, et isiku kasuks konkreetne servituut tingimata seatakse. Seega ei saa ka välistada, et trasside ning juurdepääsu lahendust tuleb muuta, kaaludes ja võrreldes selleks alternatiivseid lahendusi, mida seniajani pole tehtud.

Kuna DP ei anna õiguslikku alust kommunikatsioonide väljaehitamiseks (PlanS § 125 lg 1), ei ole Oliver Sepper´il tekkinud ka õiguspärast ootust DP kehtima jäämise osas. Kinnistu (kaas)omanikul ei ole kohustust DP-s esialgselt kavandatut realiseerida pelgalt seetõttu, et teisel (kaas)omanikul on selle vastu huvi. PlanS § 140 lg 6 kohaselt detailplaneeringu tunnistab (osaliselt) kehtetuks kohaliku omavalitsuse volikogu. Puudutatud isik 1 palub algatada Otsa maaüksuse detailplaneeringu osalise kehtetuks tunnistamise menetlus, kaasates menetlusse asjakohased isikud või asutused. Tunnistada Otsa maaüksuse detailplaneering kehtetuks osas, milles see näeb ette:

1) Otsa maaüksuse jagamise kaheks eraldiseisvaks katastriüksuseks 24501:001:1512 ja 24501:001:1513 ning ehitusõiguse määramise katastriüksusele 24501:001:1513;

2) Vee- ja kanalisatsioonitorustiku ning nendega seotud rajatiste rajamise Imbi Sepamägi ainukasutuses ja -valduses olevale Otsa maaüksuse osale 86 m ulatuses vastavalt Otsa maaüksuse DP seletuskirja lisaks olevale tehnovõrkude plaanile;

3) Juurdepääsutee rajamise Imbi Sepamägi ainukasutuses ja -valduses olevale Otsa maaüksuse osale 86 m ulatuses vastavalt Otsa maaüksuse DP seletuskirja lisaks olevale põhijoonisele; Lahendada p 2 ja 3 toodud küsimused alternatiivse lahenduse kaudu Tanuma tee poolt vastavalt käesolevas taotluses toodud võimalustele. Imbi Sepamägi´t esindab käesoleva detailplaneeringu osalise kehtetuks tunnistamise taotlusega seoses vandeadvokaat Merli Eichler.

**Huvitatud isiku Oliver Sepperi (edaspidi ka kui Huvitatud isik) volitatud esindaja vandeadvokaat Mari-Ann Veiermann esitas Imbi Sepamägi taotlusele järgmised vastuväited:**

I Jõelähtme Vallavalitsus edastas Oliver Sepper`ile e-kirjaga 03.01.22 kirja nr 6-4/33, milles palus esitada seisukoht Imbi Sepamägi 28.12.21 taotlusele Neeme küla, Otsa detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamiseks.

II 05.01.22 edastas Oliver Sepper`i volitatud esindaja Jõelähtme Vallavalitsusele taotluse kaasata menetlusse puudutatud isikutena Ajataguse tee 16 ja 22 omanikud. Samuti viitas esindaja, et Imbi Sepamägi nimelt taotluse esitanud isikul puudub kohane esindusõigus. Koos taotlustega esitati Jõelähtme Vallavalitsusele ka Oliver Sepperi poolt vandeadvokaat Mari-Ann Veiermann`ile antud volitused volikirja näol.

III Seisukohad:

3.1. Oliver Sepper leiab, et Imbi Sepamägi taotlus tuleb jätta rahuldamata. Sisuliselt sisaldub taotluses nii Otsa detailplaneeringu osaline kehtetuks tunnistamise kui ka muutmise taotlus. Oliver Sepper on seisukohal, et alljärgnevad vastuväited taotlusele on laiendatavad mõlemale I. Sepamägi taotlusele.

Vastavalt HMS § 60 on kehtiv detailplaneering kui haldusakt täitmiseks kohustuslik, seega ei ole detailplaneering kaotanud õiguslikku kehtivust. Oliver Sepperi hinnangul ei esine ühtegi mõjuvat põhjust ega ka asjaolu selle kohta, et detailplaneering ei ole täidetav (ellu viidav) või vastuolus kehtiva õiguse ja üldplaneeringuga ehk detailplaneering on õiguspärane. Sisuliselt leiab Oliver Sepper, et kehtestatud detailplaneering on endiselt ka aja- ja asjakohane. Otsa kinnistu kaasomanikud on asunud detailplaneeringut peale selle kehtestamist ellu viima. Detailplaneeringu alusel on moodustatud neli katastriüksust, tehti ettevalmistused detailplaneeringust tulenevate õigussuhete reguleerimiseks notari juures 2019 ja 2020 aastal. Kuivõrd Imbi Sepamägi on asunud alates 2020 aastast mõjuvate põhjusteta takistama ülejäänud osas Otsa detailplaneeringu elluviimist, siis esitas Oliver Sepper Jõelähtme vallale Ajataguse tee 26 ja Ajataguse tee 26 a kinnistutele sundvalduse seadmise taotluse, mida saab käsitleda samuti Otsa kinnistu detailplaneeringu elluviimisena ning mille rahuldamise kaudu oleks olnud tagatud Oliver Sepper`il ligipääs avalikult teelt tema tulevasele kinnistule Ajataguse tee 26b, Neeme küla. Seega on sundvalduse seadmine ka proportsionaalne. Oliver Sepper on seisukohal, et Imbi Sepamägi taotluse lahendamisel tuleb arvestada tema kui Otsa kinnistu kaasomaniku õiguspärast ootust realiseerida see, mis on Otsa kinnistu detailplaneeringus ette nähtud. Enda detailplaneeringust tulenevate õiguste kaitseks ja realiseerimiseks on Oliver Sepper esitanud Harju Maakohtule hagi kaasomandi lõpetamiseks ja tahteavaldusteks kohustamiseks, tahteavalduste asendamiseks kohtulahendiga, avalikult teelt juurdepääsu kindlaks määramiseks ja tahteavaldusteks kohustamiseks, tahteavalduste asendamiseks kohtulahendiga, kinnisasja reaalservituudiga koormamiseks ja tahteavaldusteks kohustamiseks, tahteavaldustega asendamiseks kohtulahendiga (tsiviilasi nr 2-21-5126).

Oliver Sepper tugineb käesoleva seisukoha esitamisel ka tsiviilasja nr 2-21-5126 esitatud tõenditele, mis tõendavad, miks ei ole Otsa detailplaneeringut täielikult ellu viidud ning need on põhjustatud Imbi Sepamägist tulenevate takistuste tõttu. Kõik käesolevas seisukohas esitatud faktiväited on tõendatud tsiviilasjas nr 2-21-5126 materjalidega, milledele e-toimikus on ka Jõelähtme valla volitatud esindajal ligipääs. Kohtuasja eesmärgiks on saada kohtulahend, milles Imbi Sepamägi tahteavaldused asendatakse kohtuotsusega ning tehakse kinnistusraamatusse kanded Otsa kinnistu jagamiseks, Otsa detailplaneeringust tulenevate tehnovõrkude ja trasside rajamiseks ning juurdepääsutee ehitamiseks Ajataguse tee 26 ja Ajataguse tee 26 a kaudu.

3.2. Taotlus on vastuolus kehtiva õigusega. Formaalõiguslikult on tegemist HMS 4 jaos Haldusakti muutmise ja kehtetuks tunnistamise regulatsiooni alusel esitatud menetlustaotlusega.

3.2.1. Vastavalt kohtupraktikale, kuulub kohaldamisele erinormina PlanS § 140 lg 1 p.2 , mille kohaselt kehtestatud detailplaneeringu või selle osa võib tunnistada kehtetuks, kui kohalik omavalitsus või planeeritava maa-ala kinnistu omanik soovib planeeringu elluviimisest loobuda. Kuivõrd Otsa kinnistu kuulub kaasomandisse, siis saavad vaid kaasomanikud ühiselt planeeringu elluviimisest loobuda. Käesolevaga Oliver Sepper, kui Otsa kinnistu kaasomanik ja Otsa detailplaneeringut kehtestava haldusakti adressaat kinnitab, et jätkuvalt soovib ja on huvitatud kehtival kujul Otsa detailplaneeringu kehtimisest, kuna soovib ellu viia detailplaneeringu ja realiseerida sellest tulenevat ehitusõigust 3 tulevasele kinnistule, Ajataguse tee 26b Neeme küla, kui ka elamumaa sihtotstarbest tulenevalt kinnistu varustamise kõikide hädavajalike kommunikatsioonide ja rajatistega, mis on ka ettenähtud vaidlusaluses detailplaneeringus. Loomulikult on hädavajalik ka kinnistule juurdepääs avalikult teelt, mille asukohta on Jõelähtme Vallavalitsus kaalunud ning leidnud, et on põhjendatud juurdepääs üle kinnistute: Ajataguse tee 26 ja Ajataguse tee 26a. Seega ei ole täidetud PlanS § 140 lg 1 eeldus (Riigikohtu lahend nr 3-20-952/55 p.19 teine lause).

3.2.2. Kohtupraktikast tuleneb, et detailplaneeringust ei saa loobuda meelevaldselt. Oliver Sepper, kui Otsa kinnistu kaasomanik on usaldanud Otsa detailplaneeringu kehtima jäämist ehk tal on õiguspärane ootus, et tal on võimalik detailplaneeringust tulenevad õigused ja kohustused täielikult realiseerida. Õiguspärast ootust on tunnustanud ka Riigikohtu põhiseaduslikkuse järelevalve kolleegium oma mitmetes lahendites.

3.2.3. Samuti tuleneb kohtupraktikast, et vastuolus detailplaneeringust tuleneva usaldusega detailplaneeringu kehtetuks tunnistamisel on isikul õigus usaldamisega tekitatud nn usalduskahju hüvitamiseks. Märkimist väärib ka asjaolu, et kaasomanik Imbi Sepamägi on samuti osalenud Otsa detailplaneeringu menetluses, avalikel aruteludel, selle lahenduskäigu väljatöötamisel, kui ka allkirjastanud omalt poolt Otsa kinnistu detailplaneeringu dokumentatsiooni- OÜ Ferrysan töö nr 7-17- 26.10.2018, mis esitati Jõelähtme Vallavalitsusele kehtestamiseks. Nimetatud asjaolu on toodud ka Jõelähtme Vallavolikogu 27.06.19 otsuse nr 238 (lk 1). Otsa detailplaneeringu on kooskõlastanud ka riigihalduse minister oma 17.04.19 kirjaga nr 14-11/5375-7 vastavalt PlanS 133 ja 127 lg 1. Kahjuks peale Otsa kinnistu detailplaneeringu kehtestamist ning selle osalist täideviimist, on Imbi Sepamägi hoidnud kõrvale asjaõigusliku tehingute sõlmimisest, mida tõendavad ka tsiviilasja nr 2-21-5126 materjalid.

3.2.4. Kohtupraktika kohaselt peab detailplaneeringu kehtetuks tunnistamiseks olema legitiimne eesmärk ning kehtetuks tunnistamine peab olema proportsionaalne. Oliver Sepper leiab, et Imbi Sepamägi taotlusest ei tulene ei legitiimset eesmärki ja see ei ole ka proportsionaalne. Juhul, kui Jõelähtme vald otsustab Imbi Sepamägi taotluse rahuldada, siis leiab Oliver Sepper etteulatuvalt, et tegemist on detailplaneeringu õigusvastase kehtetuks tunnistamisega, millega riivatakse Oliver Sepper subjektiivseid õigusi. Vastavalt Põhiseaduse § 3 lg 1 esimeses lauses sätestatud seaduslikkuse põhimõttele peab kohaliku omavalitsuse tegevus avaliku võimu teostamisel olema kooskõlas põhiseaduse ja seadustega. Detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamise otsuse kooskõlastamise peab kohalik omavalitsus kooskõlastama riigiga, kuivõrd otsuse kooskõlastamise kaudu teostab riik järelevalvet kohaliku omavalitsuse tegevuse üle. Kuivõrd Imbi Sepamägi taotlus detailplaneeringut kehtestava haldusakti osaliseks kehtetuks tunnistamiseks mõjutab negatiivselt suures ja olulises osas eelkõige teist kaasomanikku - Oliver Sepperit, siis on selge, et tegemist on taotlusega, mis kahjustab ebaproportsionaalselt Oliver Sepperi huve, tehes sisutuks tema kaasomandil ehitusõiguse realiseerimise, kuivõrd Imbi Sepamägi ei ole enam nõus tehnovõrku ja rajatiste ning juurdepääsu rajamisega üle tema kaasomandi osa. Seega Imbi Sepamägi taotluse rahuldamisega ei oleks Oliver Sepper`il võimalus detailplaneeringust tulenevaid õigusi ja kohustusi enam täita. Eelöeldu on kooskõlas ka Tallinna Ringkonnakohtu lahendis nr 3-19-399/22 p. 17 toodud seisukohaga, mille kohaselt detailplaneeringu osalisel kehtetuks tunnistamisel ei oleks tagatud detailplaneeringu terviklahenduse elluviimine, kuivõrd I. Sepamägi taotluse rahuldamisel langeksid ära muud ehitusõiguse realiseerimiseks vajalikud tingimused (juurdepääs avalikult teelt, elumaja ehitamiseks ja sihtotstarbeliseks kasutamiseks vajalikud tehnovõrgud ja rajatised). Ringkonnakohus sedastab eelmainitud lahendis, et detailplaneeringu terviklahenduse elluviimise tagamine on PlanS § 140 lg 1 tulenevalt detailplaneeringu osalise kehtetuks tunnistamise kohustuslik eeldus, millele aga I. Sepamägi taotlus ei vasta. Samuti langeks ka peale Otsa kinnistu detailplaneeringu osalist kehtetuks tunnistamist Oliver Sepperi kaasomandi turuväärtus, sest tegemist oleks sel juhul kaasomandi mõttelise osaga, millel puudub väärtus kehtiva detailplaneeringu näol ning uue detailplaneeringu läbimise kohustus pikendaks ja riivaks põhiseadusvastaselt Oliver Sepperi õigusi mõistliku aja vältel saada kaasomandi osale kehtiv detailplaneering ja asuda ehitama talle kuuluval elamumaa sihtotstarbega mõttelisel osal. Nimelt ei ole tiheasutuses võimalik ja õigus ehitada detailplaneeringuta ning seega kahjustab esitatud taotluse rahuldamine ebaproportsionaalselt Oliver Sepperi õigusi.

3.2.5. I. Sepamägi taotlus ei arvesta ka asjaolu, et Otsa kinnistu detailplaneering on kehtestatud ka avalikes huvides (Jõelähtme Vallavolikogu otsuse nr 238 lk 3). Nimelt on Imbi Sepamägi taodelnud detailplaneeringu muutmist selliselt, et tunnistada Otsa maaüksuse detailplaneering kehtetuks osas, milles see näeb ette Otsa maaüksuse jagamise kaheks eraldiseisvaks katastriüksuseks. Otsa kinnistu detailplaneeringuga jagati Otsa kinnistu neljaks iseseisvaks katastriüksuseks, millest katastriüksus Ajataguse tee T14 omand tuleb üle anda Jõelähtme vallale. Eeltoodud asjaolu tõendab kinnistu registriosa elektrooniline kinnistusraamatu väljavõte. Kehtetuks tunnistamise teel ei täidaks I. Sepamägi jätkuvalt oma kohustusi kohaliku omavalitsuse ees.

3.3. Lähtudes seisukoha p.-s 3.2 toodud vastuväidetest, ei oma I. Sepamägi taotluses esitatud muud väited või asjaolud taotluse lahendamisel mingit õiguslikku tähtsust. Liiatigi on tegemist valeväidete või tsiviilasja nr 2-21-5126 esemesse kuuluvate asjaoludega, mille menetlus on käesoleval hetkel Harju Maakohtus pooleli. Sisuliselt on esitanud I. Sepamägi väiteid detailplaneeringu menetluse kohta, mille osas kehtib täna Otsa detailplaneeringut kehtestav haldusakt. Liiatigi on I. Sepamägi planeerimismenetlusse kaasatud ning teda on ära kuulatud lisaks teistele puudutatud isikutele. Seda haldusakti ei ole I. Sepamägi ettenähtud aja jooksul sh oma taotluses toodud väidetel vaidlustanud (PlanS § 141) ning seega tuleb planeeringumenetlusega seotud väited jätta tähelepanuta, kuna need ei oma õiguslikku tähendust ka taotluse aluseks oleva PlanS § 140 lg 1 järgi taotluse lahendamisel.

Valeväited: näiteks viitab Imbi Sepamägi taotluse p. I 11.01.2017.a notariaalsele kokkuleppele kinnisasja valdamise ja kasutamise kohta ning on esitanud selle ka taotluse lisana 1. Oliver Sepper soovib tähelepanu juhtida sellele, et nimetatud kokkulepe ei ole alates 09.10.15 kehtiv ja sellele ei saa I. Sepamägi taotluse esitamisel tugineda. Taotluse p. I väidab Imbi Sepamägi, et Oliver Sepperil ei olnud tema kui Otsa kinnistu kaasomaniku nimelt mingeid volitusi detailplaneeringu menetluses ning detailplaneeringu eskiislahendust temaga ei kooskõlastatud. Nimetatud väide on samuti ebaõige. 21.11.2013 on sõlmitud kolmepoolne kokkulepe Jõelähtme Vallavalitsuse, Oliver Sepperi ja Viktor Sepamägi vahel, millest tuleneb, et eelmainitud isikute ja Arhitektuuri Märk OÜ vahel on sõlmitud Neeme küla Otsa maaüksuse detailplaneeringu tellimise ja finantseerimise leping. Leping näeb ette, et sellest tulenevad õigused ja kohustused lähevad üle õigusjärglasele. Imbi Sepamägi kohta on tehtud kaasomaniku kanne registriosa II jakku 19.05.2015 Viktor Sepamägi õigusjärglasena ja seoses asjaoluga, et Imbi Sepamägi oli Viktor Sepamägi pärija (TsÜS § 6 lg 1, lg 2; Pärimisseadus § 130 lg 1, lg 3). Lõpliku detailplaneeringu koos lisadega koostas OÜ Ferrysan, mille on Oliver Sepper ja Imbi Sepamägi digiallkirjastanud 26.10.18.a ning esitanud Jõelähtme Vallavalitsusele kehtestamiseks. Jõelähtme Vallavolikogu kehtestas 26.07.2019.a otsusega nr 238 Otsa maaüksuse detailplaneeringu. Nagu ülalnimetatud on eelmainitud otsus kuni käesoleva ajani õiguslikult kehtiv ja seega täitmiseks kohustuslik mõlemale kaasomanikule. Seega ei pidanud Oliver Sepper omama Imbi Sepamägi nimelt volitusi. Väär on taotluse lk 3 toodud väide, mille kohaselt ei jõudnud kaasomanikud detailplaneeringu elluviimises kokkuleppele. Vastavalt ülaltoodule ei ilmunud Imbi Sepamägi 2020.a pahatahtlikult notariaalse tehingudokumendi tõestamisele. Tehingute tingimused tulenesid aga detailplaneeringust ning neid ei olnud vajalik eraldi täiendavalt kokku leppida. Sel põhjusel ei nõustu Oliver Sepper Imbi Sepamägi väitega, et detailplaneeringu järgne lahendus ei ole siduv. Nagu ülal sedastatud on tegemist kehtiva haldusaktiga, mis on õiguslikult siduv kõikidele osapooltele. Samuti on väär Imbi Sepamägi väide nagu oleks võimalik tehnovõrke ja trasse rajada mujalt, kui üle Ajataguse tee 26 ja Ajataguse tee 26a kinnistute (maapinna alt). OÜ Loo Vesi on väljendanud oma 19.11.2021.a kirjas nr 17-A Jõelähtme vallale seisukoha vaidlusaluse detailplaneeringuga ja sundvalduse seadmise menetlusega, et vee ja kanalisatsiooni trasside (sh Ajataguse tee 26b varustamiseks) asukoht on jätkuvalt ette nähtud eelmainitud kinnistute kaudu selle vahega, et torustike asukoht nihutatakse rohkem piiride lähedusse, eesmärgiga, et kitsendaksid eelmainitud kinnistute tulevast omanikku ehk Imbi Sepamägi vähem. Sel põhjusel jääks need torustikud endiselt teekoridori (sarnaselt detailplaneeringus ettenähtuga).

OÜ Loo Vesi on väljendanud seisukohta Imbi Sepamägi poolt väidetud alternatiivsete torustike asukohtade suhtes ning on leidnud, et see oleks nii tehniliselt kui ka majanduslikult ebaotstarbekas. Seda ka põhjusel, et Tanuma tee poolt rajatav lahendus ei realiseeruks isevoolselt maapinna oluliste kõrguste vahede tõttu. Eeltoodud põhjendusel ei oleks mõistlik vaidlusaluste kinnistute varustamine elektrienergia ja sideliiniga mujalt, kui torustike asukohast ning järelikult ka juurdepääsutee asukoht avalikult teelt jääb muutmata. Seega on väärad I. Sepamägi väited selles, et tema omandit kunstlikult kitsendatakse teiste kinnisasjade huvides. Seega on Imbi Sepamägi taotluses esitatud väited täielikult sisutud ja asjakohatud.

IV Lähtudes ülaltoodust, palub Huvitatud isik jätta Imbi Sepamägi taotlused täies ulatuses rahuldamata.

**Puudutatud isikute seisukohad**

Jõelähtme Vallavalitsus kaasas käesolevas asjas arvamuste avaldamiseks ja seisukohtade esitamiseks Otsa maaüksuse detailplaneeringu osaliseks kehtetuks tunnistamise asjas arvamust puudutatud isikutelt Loo Vesi OÜ-lt kirjaga nr 6-4/33, Ajataguse tee 16 kinnistu omanikult Anne Mikado´lt kirjaga nr 6-4/112 ja Ajataguse tee 22 kinnistu omanikult Tiit Illipe´lt kirjaga nr 6-4/111.

Loo Vesi OÜ (edaspidi Puudutatud isik 2) asus kirjaga 26.02.2022 nr A-4 seisukohale, et ei nõustu Imbi Sepamägi taotlusega tunnistada Neeme küla Otsa maaüksuse detailplaneering osaliselt kehtetuks vee- ja kanalisatsioonitorustiku rajamise osas. Vee- ja kanalisatsioonitorustik on vajalik tagamaks kõikide kinnistutel kvaliteetne vee- ja kanalisatsiooniteenus.

Anne Mikado (edaspidi Puudutatud isik 3) avaldas Jõelähtme Vallavalitsusele 17.01.2022 nr 6-4/112-1 saadetud vastuskirjas arvamust, et Imbi Sepamägil ja Oliver Sepperil ei ole mingit alust nõuda üle Ajataguse tee 16 kinnistu trasside rajamist. Anne Mikado ütluste kohaselt on Ajataguse tee 16 ja Otsa maaüksuse vahel kolm kinnistut, kellel on vaja teed ja veetrassi. Ühtlasi kinnitas Anne Mikado veel kord, et ei ole nõus trasside rajamisega üle Ajataguse tee 16 kinnistu.

Ajataguse tee 22 kinnistu omanik Tiit Illipe (edaspidi Puudutatud isik 4) asus vastuskirjas seisukohale, et vee- ja kanalisatsioonitrasside detailplaneeringukohane väljaehitamine on Ajataguse tee 22 kinnistul eluliselt vajalik, sest hetkel tarnib kinnistu omanik joogivett poest. Puudutatud isiku Imbi Sepamägi väide, et uus trass koos teega on 8 meetrit lai, on selgelt liialdatud. Ühtlasi kinnitas kinnistu omanik, et on nõus ÜVK trassi läbimisega Ajataguse tee 22 kinnistult.

**Põhjendused**

Jõelähtme Vallavolikogu 27.06.2019 otsusega nr 238 on kehtestatud Neeme küla Otsa planeering Otsa (katastritunnus 24505:001:0319, maakasutuse sihtotstarve: elamumaa 100%, pindala 6354 m2), mille kohaselt kinnistu jagatakse kokku neljaks krundiks, üheks transpordimaa ja kolmeks elamumaa krundiks. Ühepereelamu kruntidele on lubatud ehitada 2-korruseline kuni 8,5 m kõrgune üksikelamu ja kaks ühekorruselist kuni 6 m kõrgust abihoonet (va pos 01, kuhu on lubatud rajada kuni 3 abihoonet).

Detailplaneering kehtestati ka avalikes huvides, kuna Ajataguse teele nähakse ette transpordimaa krunt, mis on ette nähtud anda üle valla omandisse (20.05.2019 notariaalne võlaõiguslik leping nr 1983). Selline lahendus võimaldab Ajataguse tee nõuetekohast hooldust vallavalitsuse poolt ja korrastab avalikult kasutatavat teedevõrgustikku. Samuti suureneb detailplaneeringu realiseerumisega Jõelähtme valla elanike arv, mis on valla üks arengueesmärkidest.

27.12.2021 esitas kehtestatud Otsa detailplaneeringu Puudutatud isik 1 (kinnistu kaasomanik) Imbi Sepamägi Jõelähtme Vallavalitsusele taotluse, milles taotleb Neeme küla, Otsa maaüksuse kinnistu detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamist.

Kokkuvõtvalt toob Puudutatud isik 1 oma põhjendustes välja, et teda ei ole kaasatud piisavalt detailplaneeringu menetlusse ja ta pole volitanud Huvitatud isikut detailplaneeringu lahendust realiseerima, täiendavalt on tema mõttelist osa Otsa kinnistust koormatud liialt detailplaneeringukohaste ÜVK rajatavate trassidega ja tal puudub igasugune huvi detailplaneeringu realiseerimiseks ning täiendavalt pakub alternatiivina välja DP muutmiseks ja realiseerimiseks ÜVK trasside rajamise läbi teiste kinnistute.

Puudutatud isik 1 võttis käesolevas detailplaneeringu koostamise menetluses õigusjärglasena osa pärimisseaduse (PärS § 130 lg-d 1, 3) alusel pärandi vastuvõtmisega vastu kõik pärandaja õigused ja kohustused, mida ei saa teostada valikuliselt vastavalt Puudutatud isik 1 soovile. Poolte vahel (vald, huvitatud isik, puudutatud isik 1) on sõlmitud 21.11.2013. a „Kokkulepe ehitusseaduse §-s 13 sätestatud valla kohustuste arendajale üleandmise kohta ja muud kokkulepped“ haldusleping. Puudutatud isik 1 on olnud täiendavalt kaasatud hilisemasse detailplaneeringu menetlusse.

Neeme küla Otsa maaüksust puudutav Jõelähtme Vallavolikogu otsus nr 238 on kehtiv, seda ei ole vaidlustatud ning on õiguspärane ja kohustuslik täitmiseks igaühele (HMS § 60).

Ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni seaduse § 4 lg 1 kohaselt rajatakse ja arendatakse ühisveevärk ja –kanalisatsioon kohaliku omavalitsuse volikogu kinnitatud ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arendamise kava alusel. Kui kohalikul omavalitsusel puudub ühisveevärgi ja kanalisatsiooni arendamise kava, võib ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni rajada detailplaneeringu alusel kuni selle arendamise kava valmimiseni tingimusel, et detailplaneering sisaldab § 4 lg-s 2 sätestatud nõudeid.

Puudutatud isik 1 poolt esitatud andmete põhjal on välja pakutud alternatiivsete lahenduste otstarbekust raske hinnata. Lahendused ei ole ühisveevärgi ja-kanalisatsiooni arendamiskava- või detailplaneeringukohased, alternatiivsetele lahendustele on täiendavalt vastuväiteid esitanud Puudutatud isikud 2, 3, 4. Alternatiivsetel lahendustel puuduvad hinnangulised maksumused ja võimalikud tehnilised lahendused (kui palju kulub toru, mis diameetriga, kus saaks olema trassi asukoht jne.) Seega ei ole välja pakutud alternatiivsed lahendused kuidagi võrreldavad täna kehtiva DP-kohase ÜVK trasside lahendustega.

Planeerimisseaduse (PlanS § 140 lg 7) kohaselt tuleb detailplaneeringu (DP) muutmiseks koostada uus sama planeeringuala hõlmav DP, lähtudes DP koostamisele ettenähtud nõuetest. Seevastu olukorras, kus planeeringu koostamise korraldaja või planeeritava kinnistu omanik soovib planeeringu elluviimisest osaliselt loobuda ning see ei takistaks planeeringu terviklahenduse elluviimist, võib DP tunnistada kehtetuks ka osaliselt (PlanS § 140 lg 2).

(PlanS § 140 lg 1 p 2) kohaselt võib tunnistada detailplaneeringu või selle osa kehtetuks, kui planeeringu koostamise korraldaja või planeeritava kinnistu omanik soovib planeeringu elluviimisest loobuda.

Planeerimisseadus ei reguleeri kaasomanike vahelisi õigussuhteid, need on reguleeritud asjaõigusseaduses (AÕS §§ 71 jj). Tulenevalt AÕS § 71 lg 4 on kaasomanikul ühise asja suhtes kolmandate isikute ees kõik omaniku õigused.

Käesoleval juhul kuulub Otsa kinnistu Oliver Sepperi ja Imbi Sepamägi kaasomandisse (katastritunnused 24501:001:1512; 24501:001:1513; 24501:001:1514; 24501:001:1515), sisse kantud kinnistusraamatusse kande nr 1 all ja Maakatastri andmed üle võetud 16.10.2019. Kinnistusraamatu kande II.jagu Otsa kinnistu kannete nr 4.3. ja 4.4 kaasomanikena sisse kantud 2775/6354 mõttelisest osast Oliver Sepper (sisse kantud 11.11.2008) ja Imbi Sepamägi 3579/6354) mõttelisest osast (sisse kantud 19.08.2015, 12.08.2015 asjaõiguslepingu alusel muudetud 19.08.2015).

Otsa kinnistu teine kaasomanik Huvitatud isik Oliver Sepper on asunud peale Otsa maaüksuse kinnistu kehtestatud detailplaneeringut ellu viima ja realiseerib seda kehtiva õigusakti, Jõelähtme Vallavolikogu 27.06.2019 otsus nr 238, alusel.

Kaaludes mõlema osapoole seisukohti kogumis on Oliver Sepperil õiguspärane ootus realiseerida Neeme Otsa maaüksuse detailplaneering kehtestatud kujul.

Lähtudes ülaltoodust, vaadanud läbi Neeme küla Otsa maaüksuse detailplaneeringu osaliseks kehtetuks tunnistamise taotluse ning juhindudes kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lg 1, § 7 lg 2 ja § 22 lg 2 ning Jõelähtme Vallavolikogu 15.01.2015 määruse nr 36 „Jõelähtme valla ehitusmäärus“ § 3 lg 2 p 3, Jõelähtme Vallavolikogu

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

1. Keelduda Neeme küla Otsa maaüksuse detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamisest.
2. Käesoleva otsuse peale võib esitada Jõelähtme Vallavolikogule (Jõelähtme küla, Jõelähtme vald) vaide haldusmenetluse seaduses sätestatud korras ühe kuu jooksul, arvates otsusest teada saamise päevast või päevast, millal oleks pidanud otsusest teada saama, või esitada kaebuse Tallinna Halduskohtule (Pärnu mnt 7, Tallinn) halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras ühe kuu jooksul, arvates otsuse teatavakstegemisest.
3. Otsus jõustub teatavakstegemisest.

Väino Haab

vallavolikogu esimees