EELNÕU

# JÕELÄHTME VALLAVOLIKOGU

# O T S U S

Jõelähtme 21. aprill 2022 nr\_\_

**Koogi küla Laageri maaüksuse II maatüki detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine**

**I Asjaolud**

Koogi küla Laageri maaüksuse II maatüki detailplaneering kehtestati Jõelähtme Vallavolikogu 01.10.2007 otsusega nr 261. Detailplaneeringuga muudeti maaüksuse sihtotstarvet maatulundusmaast elamumaaks. Moodustud krundile suurusega on 12 519 m² annab kehtiv detailplaneering võimaluse ehitada ühe kahekorruselise elamu ja ühe abihoone. Suurim lubatud ehitusalune pindala on kokku 485 m². Suurim lubatud põhihoone kõrgus olemasolevast maapinnast on 9,5 m. Kinnistule ulatub jõe ehituskeeluvöönd.

Detailplaneering on realiseeritud, moodustatud on planeeringuga kavandatud elamumaa sihtotstarbega katastriüksus aadressiga Jägala-Joa tee 13. Ehitisi rajatud ei ole.

Jägala-Joa tee 13 kinnistu (katastritunnus: 24504:008:0406) omanik esitas taotluse tunnistada talle kuuluval kinnistul detailplaneering kehtetuks eesmärgiga jagada maaüksus.

Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise eesmärk on anda võimalus jagada kinnistu kolmeks üldplaneeringu kohaseks elamumaa krundiks.

Jõelähtme valla üldplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 29.04.2003 otsusega nr 40 (edaspidi: üldplaneering) määrab nimetatud piirkonna tiheasustusalaks, mille juhtotstarvet ei ole määratud. Olemasoleva asustusstruktuuri jätkamine piirkonnas kujutab endast loogilist üldplaneeringu realiseerimist.

**II Haldusakti eelnõu kooskõlastamine ja arvamuse avaldamine**

Planeerimisseaduse (edaspidi PlanS) § 140 lg 3 alusel tuleb kehtiva detailplaneeringu 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 14.02.–01.03.2022 Jõelähtme valla kodulehel.

Jõelähtme Vallavalitsus saatis detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise otsuse eelnõu seisukoha saamiseks isikutele, kelle õigusi võib detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine puudutada.

*Tagasiside…*

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 kehtetuks tunnistada, kui on tagatud planeeringu terviklahenduse elluviimine pärast detailplaneeringu kehtetuks tunnistamist.

Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 22 lg 1 p 33 ja PlanS § 140 lg 6 kohaselt on detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine volikogu ainupädevuses.

Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine Jägala-Joa tee 13 kinnistu osas ei too kaasa piirkonnas väljakujunenud hoonestuslaadi moonutamist 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 juhtotstarve ei ole määratud. Kehtiva detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine Jägala-Joa tee 13 maaüksuse osas eesmärgiga jagada kinnistu üldplaneeringu kohasteks elamumaa kruntideks ei ole üldplaneeringuga vastuolus ega takistusi maaomaniku soovi realiseerimiseks.

Omaniku soovi, jagada Jägala-Joa tee 13 kinnistu üldplaneeringu kohasteks elamumaa kruntideks, on võimalik realiseerida ka läbi uue detailplaneeringu menetluse, kuid kohalik omavalitsus leiab, et kehtiva detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise ja järgneva maatüki jagamise ning ehitusõiguse saamiseks 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 14 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 kehtetuks tunnistada põhjendatud, kuna omaniku poolt taotletav eesmärk on kehtiva õiguse järgi saavutatav isikut vähem koormaval viisil, ehk detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise teel, riivamata sealjuures kolmandate isikute huvisid ja üldist avalikku huvi. Samuti ei too detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine kaasa planeeringuala puudutatud isikutele negatiivseid mõjutusi ega nende olukorra halvenemist. Puudub avalik huvi, mis välistaks detailplaneeringu 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 kehtetuks Jõelähtme Vallavolikogu 01.10.2007 otsusega nr 261 kehtestatud Koogi küla Laageri maaüksuse II maatüki detailplaneering.
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