EELNÕU

# JÕELÄHTME VALLAVOLIKOGU

# O T S U S

Jõelähtme 12. jaanuar 2023 nr

**Jõelähtme Vallavolikogu 12.09.2006 otsusega nr 105 kehtestatud „Jõelähtme valla Neeme küla Männiaia maaüksuse detailplaneeringu“ kehtetuks tunnistamine**

**I Asjaolud**

Jõelähtme Vallavolikogu 12.09.2006otsusega nr 105 kehtestati Neeme küla Männiaia maaüksuse detailplaneering (koostaja AS UBS), millega nähti ette maaüksuse jagamine kaheksaks kinnistuks, millest seitse koosnesid ühest elamumaa sihtotstarbega ja ühest maatulundusmaa sihtotstarbega katastriüksusest. Tekkivatele elamumaa kruntidele nähti ette üksikelamute ja abihoonete ehitamine. Planeeritava ala suuruseks oli 5,22 ha.

13.10.2022 esitas Männiaia tee 3 ja 3a maaüksuste omanik Jõelähtme Vallavalitsusele avalduse, millega palub Neeme küla Männiaia maaüksuse detailplaneering kehtetuks tunnistada Männiaia tee 3 ja 3a maaüksuste osas, kuna Männiaia tee 3 katastriüksusel on planeeringukohane elamu ja tehnovõrgud valmis ehitatud ning maaomanik soovib maaüksused liita ja püstitada abihoone, mis jääb praeguse maatulundusmaa sihtotstarbega Männiaia tee 3a piiridesse, kus kehtiva detailplaneeringu kohaselt ehitusõigus puudub.

Varasemalt on Neeme küla Männiaia maaüksuse detailplaneering kehtetuks tunnistatud Männiaia tee 6 ja 6a maaüksuste osas Jõelähtme Vallavolikogu 14.11.2019 otsusega nr 349 ning Männiaia tee 12 ja 12a maaüksuste osas Jõelähtme Vallavolikogu 11.03.2021 otsusega nr 476. Männiaia tee 11 ja 11a maaüksustel kehtib Jõelähtme Vallavalitsuse 20.06.2019 korraldusega nr 497 kehtestatud Neeme küla Männiaia tee 11 ja 11a maaüksuste detailplaneering.

Kõigi seniste kehtetuks tunnistamiste või uue planeeringu algatamise taotluste eesmärk on olnud muuta sama kinnistut moodustavate maaüksuste piire või maaüksused liita ja näha ette ehitusõigus abihoonete püstitamiseks, mis planeeringu alusel moodustatud maatulundusmaa kruntidel ei ole lubatud. Männiaia tee 3 ja 3a osas kehtetuks tunnistamise järel on üksikute kinnistute haaval kehtetuks tunnistatud üle poole detailplaneeringust. Eelnevast tulenevalt on otstarbekas tunnistada detailplaneering kehtetuks kogu ulatuses, lisaks Männiaia tee 3 ja 3a maaüksustele ka Männiaia tee 1 ja 1a, Männiaia tee 8 ja 8a ning Männiaia tee 10 ja 10a maaüksustel, mistõttu küsis Jõelähtme Vallavalitsus seisukohta detailplaneeringu kehtetuks tunnistamiseks ka eelnimetatud maaüksuste omanikelt.

**II Haldusakti kehtetuks tunnistamise põhjendused**

Detailplaneering koostatakse planeerimisseaduse (edaspidi PlanS) § 124 lõike 1 kohaselt kohaliku omavalitsuse üksuse territooriumi osa kohta ning vajaduse korral avalikes veekogudes kaldaga püsivalt ühendatud või kaldaga funktsionaalselt seotud ehitiste 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 lõikele 10.

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

Neeme küla Männiaia maaüksuse detailplaneeringuga nähti ette maaüksuse jagamine kaheksaks kinnistuks, millest seitse koosnesid ühest elamumaa sihtotstarbega ja ühest maatulundusmaa sihtotstarbega katastriüksusest. Tekkivatele elamumaa kruntidele nähti ette üksikelamute ja abihoonete ehitamine. Kõikidele elamumaa sihtotstarbega kinnistutele on tänaseks väljastatud ehitusluba üksikelamu püstitamiseks. Lisaks on kinnistutele püstitatud abihooneid, mille andmed ei kajastu riiklikus ehitisregistris, ja mis asuvad väljaspool detailplaneeringukohast hoonestusala. Kolme kinnistu osas on detailplaneering kehtetuks muutunud.

Neeme küla Männiaia maaüksuse detailplaneeringu kehtestamisest on möödas üle 16 aasta, mille jooksul on muutunud maaomanike huvid ja vajadused. Arvestades omanike õigust omandit vabalt vallata, ei ole praegusel juhul mõistlik jätta detailplaneering omaniku tahte vastaselt kehtima, seda olukorras, kus isik on esitanud tahteavalduse, millest ei nähtu soovi kehtestatud kujul detailplaneeringu realiseerimist lähitulevikus jätkata ning puudub avalik huvi detailplaneeringu kehtima jäämise osas.

Jõelähtme valla üldplaneeringu (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 29.04.2003 otsusega nr. 40) kohaselt asub planeeringuala hajaasustuses looduslikul metsaalal. Üldplaneeringu kohaselt ei kuulu metsaalal alla 1 ha suurused kinnistud jagamisele ja ei ole lubatud moodustada elamukrunte alla 0,7 ha. Elamute vahekaugus peab olema vähemalt 50 m. Olemasolevate elamumaakruntide suurus on 2000 m2 ja maatulundusmaa üksuste pindala ca 5000 m2, seega on võimalik pärast detailplaneeringu kehtetuks tunnistamist maaüksuste liitmisel moodustada vähemalt 0,7 ha suurused elamumaa sihtotstarbega kinnistud ning kinnistutele püstitada või seadustada abihooneid ehitusseadustikus sätestatud tingimustel. Eluhooned on kinnistutele juba püstitatud.

Koostamisel oleva Jõelähtme valla üldplaneeringu (vastu võetud Jõelähtme Vallavolikogu 12.04.2018 otsusega nr 62) kohaselt asub planeeringuala tiheasustusalal väikeelamu ja puhkeotstarbelisel alal, kus elamukruntide vähim suurus metsamaal on 7000 m2 ja kruntidel säilitatakse oluline osa elujõulisest kõrghaljastusest, raiet võimaldatakse ainult hoonestusala ulatuses ja juurdepääsuteede rajamiseks. Reeglina on lubatud elamumaa krundile püstitada üks elamu koos kuni kolme ehitusloakohustuseta (ehitisealuse pinnaga kuni 60 m2 ja kõrgusega 5 m) abihoonega. Seega ei sea koostamisel olev üldplaneering piiranguid olemasolevatele elamutele ega takistusi katastriüksuste piiride muutmiseks olukorras, kus alal kehtiv detailplaneering tunnistatakse kehtetuks.

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 maaomaniku avaldusele tuginedes asuda seisukohale, et üle 16 aasta kehtinud detailplaneering ei saa olla aja- ega asjakohane alus lähiaastate ehitustegevusele, mis arvestaks kinnistuomanike huvidega.

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.

Siinjuures tulebki arvestada, et detailplaneeringu kehtestamisest on möödunud üle 16 aasta, planeering on maakorralduse ja elamute ehitusõiguse osas ellu viidud, detailplaneeringu kehtivuse ajal on muutunud isikute soovid detailplaneeringu realiseerimisel, detailplaneering on varasemalt muutunud kehtetuks kolme kinnistu osas ning isikud on avaldanud soovi detailplaneeringu kehtetuks tunnistamiseks või kehtetuks tunnistamisega nõustunud. Kõiki eespool nimetatud asjaolusid kogumina hinnates, on praegusel juhul põhjendatud detailplaneering kehtetuks tunnistada ning see ei riiva kolmandate isikute huve ega üldist avalikku huvi.

**III Haldusakti eelnõu kooskõlastamine ja arvamuse avaldamine**

PlanS § 127 lg 1 alusel edastati Jõelähtme Vallavolikogu 12.09.2006otsusega nr 105 kehtestatud Neeme küla Männiaia maaüksuse detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise otsuse eelnõu lg 2 nimetatud isikutele arvamuse andmiseks. Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise otsuse eelnõu avalik väljapanek toimus 15.12.2022 kuni 30.12.2022. Avaliku väljapaneku ajal ei esitatud detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise eelnõule ettepanekuid ega vastuväiteid.

Vastavalt PlanS § 140 lõikele 4 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.

Eespool toodust tulenevalt leiab Jõelähtme Vallavolikogu, et Neeme küla Männiaia maaüksuse detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine ei too kaasa planeeringuala puudutatud isikutele negatiivseid mõjutusi ega nende olukorra halvenemist. Samuti puudub avalik huvi, mis välistaks detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise ning ei ole teada asjaolusid, mis tingiksid detailplaneeringu kehtima jäämise. Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine ei riiva kolmandate isikute õigusi ega huvisid.

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

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, § 68 lg 2, § 70 lg 1, Jõelähtme Vallavolikogu

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

1. Tunnistada kehtetuks Jõelähtme Vallavolikogu 12.09.2006otsusega nr 105 kehtestatud Neeme küla Männiaia maaüksuse detailplaneering.
2. Käesoleva 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