EELNÕU

# JÕELÄHTME VALLAVOLIKOGU

# O T S U S

Jõelähtme 9. veebruar 2023 nr

**Jõelähtme Vallavolikogu 29.04.2003. a otsusega nr 41 kehtestatud Jägala-Jõesuu puhke- ja spordikompleksi detailplaneeringu osaline kehtetuks tunnistamine Helme tee 12 kinnistu osas**

**I Asjaolud**

Jõelähtme Vallavolikogu 29.04.2003otsusega nr 41 kehtestati Jägala-Jõesuu puhke- ja spordikompleksi detailplaneering, millega nähti ette maa-alale golfikeskuse, detailplaneeringu järgsete trasside, rajatiste, teede ja elamute püstitamine. Tekkivatele elamumaa kruntidele nähti ette üksikelamute ja abihoonete ehitamine. Planeeritava ala suuruseks oli ca 131 ha.

03.11.2022 esitas Helme tee 12 maaüksuse omanik Jõelähtme Vallavalitsusele avalduse, millega palub Jägala-Jõesuu puhke- ja spordikompleksi detailplaneeringu kehtetuks tunnistada Helme tee 12 maaüksuse osas, kuna Helme tee 12 katastriüksusel on lisaks planeeringukohasele suvemajale püstitatud abihoone, mis asub väljaspool detailplaneeringu hoonestusala ja mida omanik soovib seadustada.

**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. Detailplaneering on lähiaastate ehitustegevuse alus, mida seadusandja on defineerinud viie aasta möödumisega detailplaneeringu kehtestamisest. Viie aasta möödumisel detailplaneeringu kehtestamisest saab kohalik omavalitsus vajadusel valida, kas tunnistada detailplaneering kehtetuks või väljastada projekteerimistingimused detailplaneeringu täpsustamiseks ehitusseadustiku § 27 alusel. Käesoleval juhul ei ole detailplaneering enam aja- ega asjakohane ning detailplaneeringut saab projekteerimistingimustega täpsustada vaid seadusega ettenähtud piiratud ulatuses.

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.

Jägala-Jõesuu puhke- ja spordikompleksi detailplaneeringuga nähti ette maa-alale golfikeskuse, detailplaneeringu järgsete trasside, rajatiste, teede ning elamute ja abihoonete püstitamine. Helme tee 12 kinnistule nähti ette ehitusõigus ühe üksikelamu ja abihoone püstitamiseks ehitisealuse pinnaga kokku kuni 180 m2. Riikliku ehitisregistri andmetel on kinnistul 01.02.2022 väljastatud ehitusluba suvemaja püstitamiseks ehitisealuse pinnaga 119,7 m2. Lisaks paikneb kinnistul pooleliolev abihoone, mille andmed ei kajastu riiklikus ehitisregistris, ja mis asub väljaspool detailplaneeringukohast hoonestusala. Kahe hoone ehitisealune pind kokku on ca 220 m2.

Jägala-Jõesuu puhke- ja spordikompleksi detailplaneeringu kehtestamisest on möödas ligi 20 aastat, 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 lähitulevikus kehtestatud kujul detailplaneeringu realiseerimist jätkata ning abihoonele ei ole detailplaneeringu alusel võimalik taotleda ehitusluba. Samuti 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 ja puhkemajanduspiirkonna ettepaneku alal. Kavandataval tegevusel puudub vastuolu üldplaneeringuga. Pärast detailplaneeringu osalist kehtetuks tunnistamist on võimalik kinnistul kaaluda abihoone seadustamist ehitusseadustikus sätestatud tingimustel.

Koostamisel oleva Jõelähtme valla üldplaneeringu (vastu võetud Jõelähtme Vallavolikogu 12.04.2018 otsusega nr 62) kohaselt asub planeeringuala tiheasustusalal väikeelamu ja virgestusehitise maa-alal, mis ei sea piiranguid olemasolevatele elamutele ja abihoonetele 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 ligi 20 aastat kehtinud detailplaneering ei saa olla aja- ega asjakohane alus lähiaastate ehitustegevusele, mis arvestaks kinnistuomaniku huvidega.

Haldusmenetluse seaduse § 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 tuleb arvestada, et detailplaneeringu kehtestamisest on möödunud ligi 20 aastat, planeering on maakorralduse ja Helme tee 12 elamu ehitusõiguse osas ellu viidud, muutunud on isikute soovid detailplaneeringu realiseerimisel ning kinnistu omanik on avaldanud soovi detailplaneeringu osaliseks kehtetuks tunnistamiseks temale kuuluval kinnistul. Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine Helme tee 12 kinnistu osas ei kahjusta ümbritsevate kinnistute omanike huve. Ehitusõigust saab taotleda pärast detailplaneeringu kehtetuks tunnistamist ehitusseadustikus ettenähtud korras ning puudutatud kinnistute omanikud tuleb kaasata edasises menetluses vastavalt ehitusseadustikus ettenähtule. Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine Helme tee 12 kinnistu osas ei mõjuta Jägala-Jõesuu puhke- ja spordikompleksi terviklahenduse elluviimist. Kõiki eespool nimetatud asjaolusid kogumina hinnates, on põhjendatud soov detailplaneering osaliselt kehtetuks tunnistada ning see ei riiva kolmandate isikute huve ega üldist avalikku huvi.

**III Haldusakti eelnõu kooskõlastamine ja arvamuse avaldamine**

PlanS § 140 lg 3 alusel edastati Jõelähtme Vallavolikogu 29.04.2003otsusega nr 41 kehtestatud Jägala-Jõesuu puhke- ja spordikompleksi detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamise otsuse eelnõu arvamuse andmiseks. Detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamise otsuse eelnõu avalik väljapanek toimus 15.12.2022 kuni 30.12.2022. Sellest teavitati 25.11.2022 ilmunud ajalehes Harju Elu ning novembris ilmunud Jõelähtme vallalehes nr 305. Avaliku väljapaneku ajal eelnõule vastuväiteid ei esitatud. Etteantud tähtaja jooksul esitas oma vastuväited naaberkinnistu Helme tee 10 kinnistu omanik. Samu seisukohti on isik esitanud ka Helme tee 12 kinnistule suvila püstitamiseks ehitusloa menetluses. Teised kaasatud isikud eelnõu osas arvamusi ei esitanud.

Helme tee 10 kinnistu omaniku 14.01.2022 seisukohad ehitusloa projektile on alltoodud. 11.01.2023 e-kirja kohaselt on vastuväited naaberkinnistu kahjustamise osas detailplaneeringu kehtetuks tunnistamisel sisuliselt samad:

*Ehitusloata ehitis kuulub lammutamisele või teisaldamisele algselt planeeritud asukohta. Ei ole lubatav ega mingil viisil õigustatud, et ehitatakse suvalisse kohta ja tagantjärele väljastatakse ehitusluba, seadustamaks ebaseaduslikku tegevust.*

*1. Ei pea asjakohaseks ega põhjendatuks rajada Helme tee 12 kinnistule hoone esialgselt planeeritud asukohast erinevalt ning 6 meetri kaugusele naaberkinnistu piirist. Kui Helme tee 10 omanik oleks teadnud kinnistut ostes, et hoone rajamiseks antakse luba 6 meetri kaugusele piirist ning kogu kõrghaljastus raiutakse naaberkrundil maha (v.a üks tammepuu), poleks Helme tee 10 kinnistut ostnud või minimaalselt oleks asunud rajama varjavat haljastust piirile. Algne privaatsus, mis oli kinnistu ostu motivatsiooniks, on hävitatud täielikult.*

*2. Esialgsel plaanil oleva asukohaga nõustume, kuid mitte ehitusloa taotluses märgitud asukohaga 6 meetrit piirist.*

*3. Ehitusloa taotluses kirjeldatakse ühte hoonet, kuid tegelikkuses on ehitamisel juba praegu kinnistule kaks hoonet – hoone esialgsel asukohal ning täiendav hoone 6 meetri kaugusel Helme tee 10 piirist. Millest lähtudes rajatakse kinnistule ühe hoone asemel kaks hoonet, kui ehitusloa taotlus sisaldab vaid üht, on arusaamatu ja vastuolus ehitusloa taotlusega?*

*4. Hoonete ehitus Helme tee 10 kinnistul juba käib ning vallavalitsus võiks kohapeal hinnata olukorda enne otsustuse tegemist.*

*5. Kas plaanil ehitusloa taotluse juurde lisatud kaardil märgitud kahe hoone korral on kinnistu täisehitusprotsent normidele vastav?*

Esitatud vastuväited käsitlevad peamiselt eluhoonet, millele on ehitusluba väljastatud 27.01.2022. Neid vastuväiteid on kohalik omavalitsus hinnanud ehitusloa menetluses ja asunud seisukohale, et kinnistu ostmisel oli omanikul võimalus tutvuda kehtiva detailplaneeringuga ja ehitusõigustega, mis naaberkinnistutele on detailplaneeringuga määratud ja lähtuda sellest, et naaberkinnistu omanikul on soov realiseerida Helme tee 12 kinnistule määratud ehitusõigused oma äranägemise järgi. Ehitusloa väljastamise aluseks esitatud projektis on asendiplaanil näidatud vaid loataotlusega hõlmatud suvila, mis paikneb detailplaneeringu hoonestusalas ja mille ehtisealune pind ja sellest tulenev kinnistu täisehitusprotsent on kooskõlas detailplaneeringuga. Detailplaneeringu osalise kehtetuks tunnistamise eesmärk on võimaldada poolelioleva abihoone seadustamist.

Haldusmenetluse seaduse § 3 kohaselt võib haldusmenetluses piirata isiku põhiõigusi ja -vabadusi ning tema muid subjektiivseid õigusi ainult seaduse alusel ning halduse õigusakt ja toiming peab olema kohane, vajalik ning proportsionaalne seatud eesmärgi suhtes. Põhiseaduse kohaselt on igaühel õigus enda omandit vabalt vallata, kasutada ja käsutada. Helme tee 12 kinnistul on kehtiva ehitusloa alusel püstitamisel suvila ja õigusliku aluseta ehitusjärgus abihoone. Abihoone ehitus on peatatud vallavalitsuse 18.01.2022 ettekirjutuse alusel. Mahult ja välisilmelt vastab ehitusjärgus abihoone piirkondlikule hoonestuslaadile. Riikliku ehitisregistri andmetel asub Helme tee 10 kinnistul abihoone ehitisealuse pinnaga ca 71 m2 ja kõrgusega 3,8 m, millele on väljastatud ehitusluba 01.11.2007 ja kasutusluba 18.10.2010. Maa-ameti kaardiserveri kohaselt on hoone ehitisealune pind täna kehtivate arvestuspõhimõtete alusel ca 130 m2, mis on võrreldav Helme tee 12 kinnistule planeeritava abihoonega. Kehtiv üldplaneering ei sea Manniva külas piiranguid kinnistute täisehitusele või abihoonete suurusele. Seega tulenevad piirangud abihoonele vaid kehtivast detailplaneeringust.

Õigusliku aluseta püstitatud abihoone asub Helme tee 14 kinnistu piirist 4 m kaugusel ja Helme tee 14 kinnistu omanik on kinnitanud, et tal puuduvad vastuväited detailplaneeringu kehtetuks tunnistamisele. Helme tee 10 kinnistu ja abihoone vahele jääb Helme tee 12 kinnistul asuv suvila, millele on väljastatud ehitusluba. Suvila asub Helme tee 10 kinnistu piirist ca 7 m kaugusel ja Helme tee 10 kinnistul asuvast elamust ca 24 m kaugusel. Eelnevast tulenevalt ei riiva abihoone võimalik seadustamine Helme tee 10 kinnistu omanike õigusi ja hoone lammutamine võib olla ebaproportsionaalne olukorras, kus detailplaneeringu puudumisel oleks hoone püstitamine lubatud. Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise järel on võimalik kaaluda abihoone seadustamist ehitusseadustikus ning ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduses ettenähtu kohaselt.

Eespool toodust tulenevalt leiab Jõelähtme Vallavolikogu, et Jägala-Jõesuu puhke- ja spordikompleksi detailplaneeringu osaline kehtetuks tunnistamine Helme tee 12 kinnistu osas ei too kaasa planeeringuala puudutatud isikutele negatiivseid mõjutusi ega nende olukorra halvenemist. Samuti puudub avalik huvi, mis välistaks detailplaneeringu osalise kehtetuks tunnistamise ning ei ole teada asjaolusid, mis tingiksid detailplaneeringu kehtima jäämise Helme tee 12 kinnistul.

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 osaliselt kehtetuks Jõelähtme Vallavolikogu 29.04.2003otsusega nr 41 kehtestatud Jägala-Jõesuu puhke- ja spordikompleksi detailplaneering Helme tee 12 kinnistu osas.
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