EELNÕU

# JÕELÄHTME VALLAVOLIKOGU

# O T S U S

Jõelähtme 16. märts 2023 nr

**Jõelähtme Vallavolikogu 23.08.2005 otsusega nr 226 kehtestatud Loo aleviku Spordi- ja tervisekeskuse maa-ala detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine**

**I Asjaolud**

Jõelähtme Vallavolikogu 23.08.2005otsusega nr 226 kehtestati Loo aleviku Spordi- ja tervisekeskuse maa-ala detailplaneering (koostaja Arhitektuuribüroo Koot & Koot, töö nr H-116-04), millega nähti ette spordi- ja tervisekeskusele krundipiiride määramine ja moodustatavale krundile sihtotstarbe, ehitusõiguse ulatuse ja hoonestustingimuste määramine. Planeeritava ala suuruseks oli 4,4 ha.

Planeeringuala hõlmab Loo aleviku Spordi tee 5 maaüksust (katastritunnus 24504:002:0402), mille suurus on 39 578 m² ja sihtotstarve ühiskondlike ehitiste maa. Kinnistule ulatuvad Vadioja veekaitse-, ehituskeelu- ja piiranguvöönd ning riigi kõrvalmaantee nr 11110 Nehatu-Loo-Lagedi teekaitsevöönd.

Spordi tee 5 maaüksus piirneb idast Vadiojaga, mille ehituskeeluvööndi ulatus on looduskaitseseaduse (edaspidi LKS) § 38 lg 1 p 5 kohaselt 25 meetrit ning piiranguvööndi ulatuseks on LKS § 37 lg 1 p 3 kohaselt 50 meetrit tavalisest veepiirist. Vastavalt LKS § 38 lg 3 on ranna või kalda ehituskeeluvööndis uute hoonete ja rajatiste ehitamine keelatud.

Seoses kasvava lasteaiakohtade vajadusega kavandab Jõelähtme Vallavalitsus Loo lasteaia laiendamist moodulrühmade rajamisega Spordi tee 5 katastriüksuse põhjapoolsele osale.

**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. 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.

Loo aleviku Spordi- ja tervisekeskuse maa-ala detailplaneeringuga nähti ette olemasolevale spordi- ja tervisekeskust ümbritsevale maa-alale spordirajatiste maa otstarbega krundi moodustamine suurusega 39 944 m2 ning moodustatavale krundile ehitusõiguse määramine kuni kahe hoone püstitamiseks ehitusaluse pinnaga kokku kuni 2600 m2, millega nähti ette võimalus olemasolevale spordi- ja tervisekeskusele juurdeehituse või palliplatside juurde teenindushoone rajamiseks. Lisaks planeeriti krundile rulluisurada, terviserada, suusa- ja jooksurada ning kaks mänguväljakut. Detailplaneeringu kehtestamise järgselt on kinnistule rajatud terviserada, kuid spordi- ja tervisekeskust ei ole laiendatud ega rajatud ka spordiradasid suusatamiseks või rulluisutamiseks.

Loo aleviku Spordi- ja tervisekeskuse maa-ala detailplaneeringu kehtestamisest on möödas üle 17 aasta, mille jooksul on muutunud valla kui maaomaniku huvid ja vajadused. Arvestades valla tänaseid vajadusi, ei ole mõistlik jätta detailplaneering kehtima olukorras, kus võib osutuda otstarbekaks kavandada vallale kuuluvale maaüksusele ühiskondlikult kasutatavaid hooneid, mille vajadust detailplaneeringu koostamise ajal ei olnud võimalik prognoosida. Vallavalitsusel ei ole soovi kehtestatud kujul detailplaneeringu realiseerimist jätkata ning puudub avalik huvi detailplaneeringu kehtima jäämise osas.

Loo aleviku, Liivamäe küla, Saha küla ja Nehatu küla üldplaneeringu (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 25.08.2011 otsusega nr 209) kohaselt asub planeeringuala tiheasustuses. Planeeringualale on määratud haljasala ja parkmetsa juhtotstarve, osaliselt üldkasutatava hoone maa-ala juhtotstarve.

Koostamisel oleva Jõelähtme valla üldplaneeringu (vastu võetud Jõelähtme Vallavolikogu 12.04.2018 otsusega nr 62) kohaselt asub planeeringuala keskuse maa-alal, kus võivad asuda elamu-, ameti- ja valitsushoonete, kaubandus- ja teenindushoonete, büroo, kultuuri- ja spordihoonete, ühtselt toimiva kaubandus-, teenindus- ja meelelahutuskeskuse, vaba aja veetmise ning muude keskusesse sobiva maakasutuse juhtotstarbega maa-alad, sh haljasalad ja parkmetsad. Kuna tegemist on olemasoleva hoonestatud ühiskondlike ehitiste maa sihtotstarbega kinnistuga, ei ole detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine vastuolus kehtiva ega koostamisel oleva üldplaneeringuga.

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 asuda seisukohale, et üle 17 aasta kehtinud detailplaneering ei saa olla aja- ega asjakohane alus lähiaastate ehitustegevusele, mis arvestaks valla huvidega.

Pärast detailplaneeringu kehtetuks tunnistamist on võimalik kaaluda kinnistule ühiskondliku kasutusega hoone rajamist projekteerimistingimuste alusel vastavalt planeerimisseaduse § 125 lõikele 5.

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.

Vastavalt Tallinna Ringkonnakohtu 29.11.2028 otsusele 3-17-1201 tuleb kohalikul omavalitsusel planeerimisdiskretsiooni teostamisel lähtuda avalikest huvidest ning võtta arvesse konkreetse piirkonna üldisi planeerimiseesmärke ning -põhimõtteid. Käesoleval juhul on piirkonna ehituslik olukord ning elanike ja omavalitsuse vajadused muutunud. Siinjuures tulebki arvestada, et detailplaneeringu kehtestamisest on möödunud üle 17 aasta, planeering on maakorralduslikus osas ellu viidud ning detailplaneeringu kehtivuse ajal on muutunud valla soovid ja vajadused detailplaneeringu realiseerimisel.

Kõiki eespool nimetatud asjaolusid kogumina hinnates, on põhjendatud detailplaneering 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 23.08.2005 otsusega nr 226 kehtestatud Loo aleviku Spordi- ja tervisekeskuse maa-ala detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise otsuse eelnõu kooskõlastamiseks ja arvamuse andmiseks. Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise otsuse eelnõu avalik väljapanek toimus 14.02.2023 kuni 27.02.2023. Vastuväiteid planeeringu kehtetuks tunnistamise eelnõule ei esitatud.

Eespool toodust tulenevalt leiab Jõelähtme Vallavolikogu, et Loo aleviku Spordi- ja tervisekeskuse maa-ala detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine ei too kaasa negatiivseid mõjutusi ega 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 23.08.2005 otsusega nr 226 kehtestatud Loo aleviku Spordi- ja tervisekeskuse maa-ala 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