EELNÕU

# JÕELÄHTME VALLAVOLIKOGU

# O T S U S

Jõelähtme 11. mai 2023 nr

**Neeme küla Liivametsa 4 ja Olo 2 detailplaneeringu osaline kehtetuks tunnistamine Untaugu tee 16 kinnistu osas**

**I Asjaolud**

Jõelähtme Vallavolikogu 28.11.2000otsusega nr 62 kehtestati Neeme küla Liivametsa 4 ja Olo 2 detailplaneering, millega kavandati maa-alale 14 elamumaa krunti ning neid teenindavad teed ja tehnovõrgud, samuti seati keskkonnatingimused detailplaneeringuga kavandatu elluviimiseks. Elamumaa kruntidele nähti ette ühe elamu ja ühe abihoone rajamine ehitusaluse pinnaga kokku kuni 400 m2. Planeeritava ala suuruseks oli ca 5,38 ha.

25.01.2023 esitas Untaugu tee 16 maaüksuse omanik Jõelähtme Vallavalitsusele avalduse, millega palus Neeme küla Liivametsa 4 ja Olo 2 detailplaneeringu kehtetuks tunnistada Untaugu tee 16 maaüksuse osas, kuna soovib lisaks olemasolevale üksikelamule püstitada abihoone, mis jääks osaliselt väljapoole detailplaneeringu hoonestusala.

Untaugu tee asub Läänemere ranna piiranguvööndis ning kinnistut läbib Elektrilevi OÜ-le kuuluv elektri keskpingeliin Neeme-Jägala oma 10 meetrise kaitsevööndiga. Maaüksuse moodustab õuemaa kõlvik.

Jõelähtme Vallavolikogu 19.08.2021otsusega nr 527 on Neeme küla Liivametsa 4 ja Olo 2 detailplaneering tunnistatud kehtetuks Untaugu tee 18 kinnistu osas.

**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.

Neeme küla Liivametsa 4 ja Olo 2 detailplaneeringuga kavandati maa-alale 14 elamumaa krunti. Untaugu tee 16 maaüksusele nähti ette ühe elamu ja ühe abihoone rajamine ehitusaluse pinnaga kokku kuni 400 m2. Riikliku ehitisregistri andmetel asub Untaugu tee 16 maaüksusel üksikelamu ehitisealuse pinnaga 201 m2. Hoonele on 03.02.2023 väljastatud kasutusluba.

Neeme küla Liivametsa 4 ja Olo 2 detailplaneeringu kehtestamisest on möödas üle 22 aasta, mille jooksul on muutunud maaomaniku huvid ja vajadused. Arvestades omaniku õigust omandit vabalt vallata, ei ole otstarbekas jätta detailplaneering omaniku tahte vastaselt kehtima, seda olukorras, kus isik on esitanud tahteavalduse, millest ei nähtu soovi lähitulevikus kehtestatud kujul detailplaneeringu realiseerimist jätkata. Arvestades olemasoleva üksikelamu kuju ja asukohta ei ole abihoonele võimalik taotleda detailplaneeringu alusel ehitusluba või esitada ehitusteatist. Samuti puudub avalik huvi detailplaneeringu kehtima jäämise osas.

Jõelähtme valla üldplaneeringu (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 29.04.2003 otsusega nr. 40) kohaselt asub planeeringuala tiheasustuses väikeelamumaal. Osaliselt riivab planeeringuala nurka mets rannal, kuid Untaugu tee 16 kinnistu hooneid piirangu alale ei kavandata. Kavandatava abihoone rajamisel puudub vastuolu üldplaneeringuga. Pärast detailplaneeringu kehtetuks tunnistamist on võimalik kinnistul püstitada abihoone ehitusseadustikus sätestatud tingimustel.

Koostamisel oleva Jõelähtme valla üldplaneeringu (vastu võetud Jõelähtme Vallavolikogu 12.04.2018 otsusega nr 62) kohaselt asub planeeringuala tiheasustuses väikeelamu ja puhkeotstarbelisel maa-alal, mis ei sea piiranguid olemasolevatele elamutele ja kavandatavatele 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 üle 22 aastat kehtinud detailplaneering ei saa olla aja- ega asjakohane alus lähiaastate ehitustegevusele, mis arvestaks kinnistuomaniku 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 tuleb arvestada, et detailplaneeringu kehtestamisest on möödunud üle 22 aasta, planeering on maakorralduse ja Untaugu tee 16 elamu ning kinnistut vahetult ümbritsevate maaüksuste ehitusõiguse osas ellu viidud, muutunud on isikute soovid detailplaneeringu realiseerimisel ning kinnistu omanik on avaldanud soovi detailplaneeringu kehtetuks tunnistamiseks temale kuuluval kinnistul. Detailplaneeringu kehtetukstunnistamine Untaugu tee 16 kinnistu osas ei kahjusta ümbritsevate kinnistute omanike huve. Puudutatud kinnistute omanikud tuleb kaasata edasises menetluses abihoone ehitusõiguse taotlemisel ehitusseadustikus ettenähtud korras. Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine Untaugu tee 16 kinnistu osas ei muuda Neeme küla Liivametsa 4 ja Olo 2 detailplaneeringu põhilahendust ega mõjuta planeeringu 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 17.12.2015 otsusega nr 274 kehtestatud Neeme küla Liivametsa 4 ja Olo 2 detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamise otsuse eelnõu arvamuse andmiseks. Eelnõu avalik väljapanek toimus 13.03.2023 kuni 27.03.2023. Sellest teavitati 02.23.2023 ajalehes Harju Elu ning veebruaris ilmunud Jõelähtme vallalehes nr 308. Avaliku väljapaneku ajal ei esitatud eelnõule kirjalikke arvamusi. 31.03.2023 kirjaga nr 6-2/23/4227-2 on eelnõule nõusoleku andnud Keskkonnaamet.

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.

Eespool toodust tulenevalt leiab Jõelähtme Vallavolikogu, et Neeme küla Liivametsa 4 ja Olo 2 detailplaneeringu osaline kehtetuks tunnistamine Untaugu tee 16 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 Untaugu tee 16 kinnistul. Detailplaneeringu osaline 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 osaliselt kehtetuks Jõelähtme Vallavolikogu 28.11.2000otsusega nr 62 kehtestatud Neeme küla Liivametsa 4 ja Olo 2 detailplaneering Untaugu tee 16 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

Detailplaneeringu ala skeem

