EELNÕU

# JÕELÄHTME VALLAVOLIKOGU

# O T S U S

Jõelähtme 12. oktoober 2023 nr

**Neeme küla Kaldaaluse 3 maaüksuse detailplaneeringu osaline kehtetuks tunnistamine Untaugu tee 20 kinnistu osas**

**I Asjaolud**

Jõelähtme Vallavolikogu 29.06.2004 otsusega nr 118 kehtestati Kaldaaluse 3 maaüksuse detailplaneering, mille planeeritava ala suuruseks oli ca 0,3 ha. Planeeringuga kavandati 2 elamumaa sihtotstarbega krunti ning neid teenindavad trassid, rajatised ja teed.

Planeeringuala hõlmas elamumaa sihtotstarbega maaüksusi Untaugu tee 20 (katastritunnus 24505:001:0669) ja Untaugu tee 22 (katastritunnus 24505:001:0671).

Untaugu tee 20 kinnistu omanikud on esitanud avalduse Kaldaaluse 3 maaüksuse detailplaneeringu kehtetuks tunnistamiseks neile kuuluva kinnistu osas, kuna soovivad olemasolevat elamut laiendada.

**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 seaduseandja 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.

Kehtivas Kaldaaluse 3 maaüksuse detailplaneeringus on Untaugu tn 20 maaüksust käsitletud kui planeeringu positsiooni nr 1, mille suurus on 1305 m2 ja sihtotstarve elamumaa, ehitusõigusega ühe 1.5-korruselise elamu ja ühe abihoone püstitamiseks ehitisealuse pinnaga kuni 170 m2. Detailplaneering on ellu viidud, moodustatud on elamumaa sihtotstarbega kinnistud ning Untaugu tee 20 kinnistul paikneb riikliku ehitisregistri andmetel üksikelamu ehitisealuse pinnaga 137.4 m2.

Jõelähtme valla üldplaneeringu (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 29.04.2003 otsusega nr 40) kohaselt asub planeeringuala tiheasustuses väikeelamualal, mis ei sea piiranguid elamu laiendamisele detailplaneeringu kehtetuks tunnistamisel.

Koostamisel oleva Jõelähtme valla üldplaneeringu (vastu võetud Jõelähtme Vallavolikogu 12.04.2018 otsusega nr 62) kohaselt asub planeeringuala tiheasustuses väikeelamu ja puhkeotstarbelisel maa-alal, kus on lubatud hoonestada 20% kinnistu pindalast. Kavandatav ei ole vastuolus koostamisel oleva üldplaneeringuga.

Neeme küla Kaldaaluse 3 maaüksuse detailplaneeringu kehtestamisest on möödas ca 19 aastat, mille jooksul on muutunud kinnistuomanike soovid ja vajadused. Detailplaneeringu kehtimise ajal on muutunud ehitise tehniliste andmete arvestamise alused, sealhulgas ehitisealuse pinna osas. Arvestades omanike õigust omandit vabalt vallata, ei ole otstarbekas jätta detailplaneering omaniku tahte vastaselt kehtima, kui omanik soovib olemasolevat hoonet laiendada, mida kehtestatud detailplaneering ei võimalda.

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 asuda seisukohale, et ca 19 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 ca 19 aastat, planeering on ellu viidud ning muutunud on isikute soovid detailplaneeringu elluviimisel. Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine Untaugu tee 20 kinnistu osas ei mõjuta Neeme küla Kaldaaluse 3 maaüksuse planeeringu elluviimist Untaugu tee 22 kinnistul. 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 26.04.2005 otsusega nr 200 kehtestatud Neeme küla Kaldaaluse 3 maaüksuse detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamise otsuse eelnõu arvamuse andmiseks. Eelnõu avalik väljapanek toimus 14.08.2023 kuni 28.08.2023 Jõelähtme valla kodulehel. Sellest teavitati 21.07.2023 ilmunud ajalehes Harju Elu ning juulis ilmunud Jõelähtme vallalehes nr 313.

Avaliku väljapaneku ajal ei esitatud eelnõule kirjalikke arvamusi. Maa-amet on oma 03.08.2023 kirjaga nr 6-3/23/11426-2 ja Keskkonnaamet oma 28.08.2023 kirjaga nr 6-2/23/15741-2 teada andnud, et nendel puuduvad vastuväited detailplaneeringu kehtetuks tunnistamisele.

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 Kaldaaluse 3 maaüksuse osaline kehtetukstunnistamine Untaugu tee 20 kinnistu osas ei too kaasa planeeringuala puudutatud isikutele negatiivseid mõjutusi ega nende olukorra halvenemist. Samuti puudub avalik huvi, mis välistaks detailplaneeringu osalise kehtetukstunnistamise ning ei ole teada asjaolusid, mis tingiksid detailplaneeringu kehtima jäämise Untaugu tee 20 kinnistul. Detailplaneeringu osaline kehtetukstunnistamine 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 29.06.2004 otsusega nr 118 kehtestatud Neeme küla Kaldaaluse 3 maaüksuse detailplaneering Untaugu tee 20 kinnistu osas vastavalt lisas 1 näidatud skeemile.
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

LISA 1

Detailplaneeringu ala skeem



 Neeme küla Kaldaaluse 3 maaüksuse detailplaneeringu ala

 Käesoleva otsusega kehtetuks tunnistatav planeeringuala