EELNÕU

# JÕELÄHTME VALLAVOLIKOGU

# O T S U S

Jõelähtme 12. oktoober 2023 nr

**Ihasalu küla PRII MAAT I maaüksuse detailplaneeringu osaline kehtetuks tunnistamine Prii tee 11 maaüksuse kanalisatsioonilahenduse osas**

**I Asjaolud**

Jõelähtme Vallavolikogu 26.06.2001otsusega nr 45 kehtestati detailplaneering, millega kavandati 13 elamumaa sihtotstarbega kinnistut ning elamuid teenindavad trassid, rajatised ja teed. Elamumaa kruntidele nähti ette ühe elamu ja kuni kolme abihoone rajamine ehitusaluse pinnaga kokku kuni 200 m2. Planeeritava ala suuruseks oli ca 3,6 ha.

Jõelähtme Vallavolikogu 18.01.2019otsusega nr 33 on Ihasalu küla PRII MAAT I maaüksuse detailplaneering tunnistatud kehtetuks Prii tee 2, Prii tee 10 ja Prii tee 20 maaüksuste osas.

27.01.2023 esitas Prii tee 11 maaüksuse omanik Jõelähtme Vallavalitsusele avalduse, millega palus Ihasalu küla PRII MAAT I maaüksuse detailplaneeringu kehtetuks tunnistada Prii tee 11 maaüksuse kanalisatsioonilahenduse osas, kuna soovib Prii tee 11 katastriüksusele kavandada biopuhasti. 23.05.2023 on vallavalitsusele esitatud ka kinnistu kanalisatsiooni projekt, mis kinnitab biopuhasti rajamise võimalust.

**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.

Ihasalu küla PRII MAAT I maaüksuse detailplaneeringuga kavandati kinnistutele planeeritavate hoonete reovee kogumiseks plastkonstruktsioonis mahutid 5 – 10 m3. Mahutit tuleb vastavalt kasutusele jooksvalt tühjendada, keskmiselt kord kuus, seega on kogumismahuti mõistlik vaid juhul, kui vett tarbitakse väga vähe ja see ei vasta kinnistu omaniku tänapäeva vajadustele.

Ihasalu küla PRII MAAT I maaüksuse detailplaneeringu kehtestamisest on möödas üle 20 aasta, mille jooksul on muutunud maaomaniku huvid ja vajadused ning tehnilised võimalused reovee käitlemiseks. Arvestades omaniku õigust omandit vabalt vallata, ei ole otstarbekas jätta detailplaneering omaniku tahte vastaselt kehtima olukorras, kus isik on esitanud tahteavalduse, millest ei nähtu soovi lähitulevikus kehtestatud kujul detailplaneeringu realiseerimist jätkata. Samuti puudub avalik huvi detailplaneeringu kehtima jäämise osas.

Jõelähtme valla üldplaneeringu (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 29.04.2003 otsusega nr. 40) kohaselt asub planeeringuala tiheasustuses väikeelamu maa-alal ja miljöökaitsealal. Kavandataval tegevusel puudub vastuolu üldplaneeringuga. Pärast detailplaneeringu kehtetuks tunnistamist on võimalik kinnistul rajada biopuhasti ehitusseadustikus sätestatud tingimustel.

Koostamisel oleva Jõelähtme valla üldplaneeringu (vastu võetud Jõelähtme Vallavolikogu 12.04.2018 otsusega nr 62) kohaselt asub planeeringuala tiheasustuses väikeelamu maa-alal, mis ei sea piiranguid kavandatavale tegevusele 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 20 aasta 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 20 aasta, planeering on maakorralduse ja Prii tee 11 elamu ehitusõiguse osas ellu viidud, muutunud on isikute soovid detailplaneeringu realiseerimisel ning kinnistu omanik on avaldanud soovi detailplaneeringu kehtetuks tunnistamiseks temale kuuluval kinnistul. Detailplaneeringu kehtetukstunnistamine Prii tee 11 kinnistu kanalisatsioonilahenduse osas ei kahjusta ümbritsevate kinnistute omanike huve, kuna puudutatud kinnistute omanikud tuleb kaasata edasises menetluses ehitusseadustikus ettenähtud korras. Detailplaneeringu kehtetukstunnistamine Prii tee 11 kinnistu kanalisatsioonilahenduse osas ei muuda PRII MAAT I maaüksuse 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 26.06.2001. a otsusega nr 45 kehtestatud Ihasalu küla PRII MAAT I maaüksuse detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamise otsuse eelnõu arvamuse andmiseks. Eelnõu avalik väljapanek toimus 14.08.2023 kuni 28.08.2023. Sellest teavitati 21.07.2023 ilmunud ajalehes Harju Elu ning juulis ilmunud Jõelähtme vallalehes nr 313.

Avaliku väljapaneku ajal ei esitatud eelnõule kirjalikke arvamusi. Keskkonnaamet oma 28.08.2023 kirjaga nr 6-2/23/15764-2 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 Ihasalu küla PRII MAAT I maaüksuse detailplaneeringu osaline kehtetuks tunnistamine Prii tee 11 kinnistu kanalisatsioonilahenduse 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 Prii tee 11 kinnistu kanalisatsioonilahenduse osas. 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 26.06.2001 otsusega nr 45 kehtestatud Ihasalu küla PRII MAAT I maaüksuse detailplaneering Prii tee 11 kinnistu kanalisatsioonilahenduse 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