



JÕELÄHTME VALLAVOLIKOGU

OTSUS

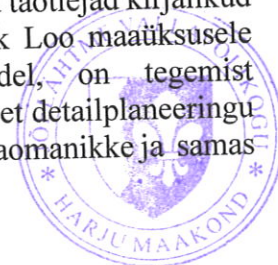
Jõelähtme küla

14. september 2023 nr 139

Loo alevik Loo maaüksuse detailplaneeringu algatamisest keeldumine

I Detailplaneeringu algatamise taotlus ja faktilised asjaolud

- 1.1 Anu Kama ja Urmas Kama (edaspidi taotlejad) esitasid Jõelähtme Vallavalitsusele 31.08.2022 taotluse (kiri nr 6-4/5398) Loo alevik Loo maaüksusele detailplaneeringu algatamiseks. Taotluse eesmärgiks on rajada Loo maaüksuse lõuna-ossa kuni kahe korruselise ja kuni 1000 m² ehitisealuse pinnaga äri-, tootmis- ja laohoone.
- 1.2 Loo alevik Loo maaüksus (katastritunnusega 24504:002:1170, suurusega 115 076 m², sihtotstarbega maatulundusmaa) paikneb Loo aleviku keskosas ja selle kõlvikuline koosseis on 94 457 m² suuruses osas metsamaa, 10 278 m² looduslik rohuma; 6688 m² haritav maa ja 3653 m² muu maa.
- 1.3 Taotlejad põhjendavad detailplaneeringu algatamise soovi hoonestamisõiguse saamiseks asjaoluga, et neile kuuluva Loo kinnistu põhjaosas on välja ehitamisel tehnovõrgud naabermaaüksuse tarbeks ning Loo maaüksusel on tuvastatav vundamendi olemasolu, mis viitab asjaolule, et maaüksus on olnud kunagi hoonestatud.
- 1.4 Vastavalt kehtivale Loo aleviku, Liivamäe küla, Saha küla ja Nehatu küla üldplaneeringule (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 25.08.2011 otsusega nr 209) jääb Loo maaüksus tiheasustusalale, mille juhtotstarve on põllu- ja metsamajandusmaa.
- 1.5 Kehtiva üldplaneeringu järgset juhtotstarbe osalist muutmise soovi tootmis- ja ärimaaks põhjendavad taotlejad oma 05.09.2022 saadetud selgitavas kirjas nr 6-4/5398-1 sellega, et naabermaaüksustele on läbi kehtestatud detailplaneeringute võimaldatud tootmis- ja ärimaa sihtotstarbega kruntide moodustamine ja sama kasutusotstarbega hoonete rajamine.
- 1.6 Koostamisel oleva Jõelähtme valla üldplaneeringu (vastu võetud Jõelähtme Vallavolikogu 12.04.2018 otsusega nr 62) kohaselt jääb Loo maaüksus tiheasustusalale, mille juhtotstarve on parkmetsa maa.
- 1.7 26.01.2023 saatis Jõelähtme Vallavalitsus taotlejatele kirja nr 6-4/491, milles teavitas neid, et taotluse menetluse käigus on tuvastatud, et soovitud eesmärkidel detailplaneeringu algatamine on vastuolus kehtiva üldplaneeringuga ja on kaalumas planeerimisseaduse (edaspidi PlanS) § 128 lg 2 p 1 ja 3 alusel Loo alevik Loo maaüksusele detailplaneeringu algatamata jätmise eelnõu koostamist. Sama kirjaga tegi Jõelähtme Vallavalitsus ettepaneku 31.08.2022 esitatud taotlus (reg nr 6-4/5398) tagasi võtta või taotluse tagasivõtmise avalduse mitteesitamisel esitada arvamus ja seisukoht kavandatava detailplaneeringu algatamisest keelduva otsuse kohta, andes selleks tähtaja 08.02.2023.
- 1.8 Vastusteks Jõelähtme Vallavalitsuse 26.01.2023 kirjale nr 6-4/491 esitasid taotlejad kirjalikud vastuväited, mitte nõustutudes vallavalitsuse seisukohaga, et Loo alevik Loo maaüksusele algatava detailplaneeringu puhul, taotluses soovitud eesmärkidel, on tegemist üldplaneeringut muutva detailplaneeringuga. Taotlejad avaldasid lootust, et detailplaneeringu koostamise käigus oleks võimalik leida kompromiss, mis rahuldaks nii maaomanikke ja samas töötaks ka avalikes huvides.



- 1.9 21.02.2023 toimus detailplaneeringu algatamisest huvitatud isikute, nende esindaja ja Jõelähtme Vallavalitsuse ametnike vaheline suuline ärakuulamine veebi teel, mille raames taotlejad selgitasid oma kavatsusi ja valmisolekut leida kompromiss, mis rahuldaks nii neid kui maaomanike ja samas ka avalikkuse huve. Lisaks eelnevale olid taotlejad valmis täiendama oma detailplaneeringu algatamise taotlust ettepanekuga kaaluda alternatiivse võimalusena Loo maaüksusele päikesepargi rajamist koos energia salvestishoonega.
- 1.10 21.02.2023 toimunud ärakuulamisel tegid Jõelähtme Vallavalitsuse esindajad taotlejatele ettepaneku võõrandada Loo kinnistu turuhinnaga Jõelähtme vallale, et avalikes huvides rajada sinna parkmets, mis kujuneks puhvertsooniks olemasolevate tööstus- ja elumualade vahel. Taotlejad keeldusid võõrandamise ettepanekust.
- 1.11 06.06.2023 toimus Loo maaüksuse detailplaneeringu algatamisega seoses täiendav koosolek Jõelähtme vallamajas. Koosolekul arutati veelkordselt, millistel tingimustel on Jõelähtme vald valmis kaaluma detailplaneeringu algatamist Loo maaüksusele. Kohtumisel selgitati, et üldplaneeringut muutva detailplaneeringu algatamine on võimalik avaliku huvi olemasolul. Antud juhul oleks avalikes huvides Loo maaüksusele 2/3 osas kavandada läbi koostatava detailplaneeringu parkmetsa maa-ala krunt, mis võõrandatakse kehtestamise järgselt tasuta vallale. Selline munitsipaalomandis oleva roheline puhverala tekkimine oleks avalikes huvides, mis võimaldaks kaaluda kuni 1/3 osas Loo maaüksuse lõunapoolsesse ossa päikesepargi kavandamist.
- 1.12 04.07.2023 saatsid taotlejad Jõelähtme Vallavalitsusele kirja, kus mh jäädi jätkuvalt seisukohale, et Loo maaüksuse lõunapoolse osa 1/3 ulatuses tootmiskaas muutmine ei oleks vastuolus kehtiva üldplaneeringuga. Samas ei nõustunud maaomanikud vallavalitsuse ettepanekuga võõrandada vallale ülejäänud 2/3 maaüksusest avalikes huvides.
- 1.13 Kokkuvõtvalt esitasid taotlejad kaks nende poolset tegutsemisstsenaariumi, milledest kumbki ei kajastanud maaomanike kompromissivalmidust Jõelähtme Vallavalitsusega kokku leppimiseks nii era kui ka avalike huvide saavutamisel ja kaitsmisel läbi algatatava detailplaneeringu.
- 1.14 Jõelähtme Vallavalitsus saatis 16.08.2023 taotlejatele kirja nr 6-4/3502-1, millega teavitas maaomanikke, et esitab Jõelähtme Vallavolikogule otsustamiseks Loo aleviku, Loo maaüksuse detailplaneeringu algatamata jätmise eelnõu.

II Otsuse põhjendused

- 2.1 Vastavalt kehtivale Loo aleviku, Liivamäe küla, Saha küla ja Nehatu küla üldplaneeringule (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 25.08.2011 otsusega nr 209) jääb Loo maaüksus tiheasustusalale, mille juhtotstarve on põllu- ja metsamajandusmaa.
- 2.2 PlanS § 124 lg 2 sätestab, et detailplaneeringu eesmärk on eelkõige üldplaneeringu elluviimine ja planeeringualale ruumilise terviklahenduse loomine. Seega tuleb iga detailplaneeringu koostamisel lähtuda planeeringualal kehtivast üldplaneeringust ning detailplaneering peab aitama kaasa üldplaneeringuga kavandatu elluviimisele. Taotlejate avaldusest nähtuvalt soovetakse kehtiva üldplaneeringu lahendusest oluliselt erinevat ruumilist lahendust, mille tulemusel muutuks olulises ulatuses üldplaneeringu kohane maakasutusotstarve.
- 2.3 Esitatud taotlus ei vasta kehtivale üldplaneeringule, tehes ettepaneku üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarbe ulatuslikuks muutmiseks. Detailplaneeringu algatamise üks peamine eesmärk on olemasoleva krundi maasihtotstarbe muutmise, mida ei toeta kehtiv üldplaneeringu kohane maa juhtotstarve. Riigikohus on lahendis 3-3-1-23-16 asunud seisukohale, et ühestki õigusaktist ei tulene, et kohalik omavalitsus peab maa kasutustingimusi omaniku soovil tingimata muutma. Üldplaneeringu muutmise ei ole põhjendatud, kui selleks puuduvad kaalukad ja asjakohased põhjendused. Sealjuures ei saa olla argumendid üldplaneeringu muutmiseks vastuolus avaliku huviga tagada kvaliteetne ruumiline keskkond.
- 2.4 Koostamisel oleva Jõelähtme valla üldplaneeringu (vastu võetud Jõelähtme Vallavolikogu 12.04.2018 otsusega nr 62) kohaselt jääb Loo maaüksus tiheasustusalale, mille juhtotstarve on parkmetsamaa. See tähendab, et Jõelähtme valla arenguplaanid ei haaku taotleja plaanidega

Loo maaüksusele osaliselt tootmis- ja ärimaa juhtotstarbe määramist ja tootmishoone rajamist maaüksuse lõunapoolsesse ossa.

- 2.5 Vastavalt koostatava üldplaneeringu seletuskirja p 4.9. on parkmetsa juhtotstarbega maa loodusliku metsa ja/või rohumaa baasil inimese poolt kujundatud üldkasutatav haljasala. Parkmetsa maa-alale võib ehitada väiksemaid, virgestusotstarbelisi ja puhkajaid teenindavaid ehitisi.
- 2.6 Jöelähtme valla arengukava 2023-2035 (kinnitatud 15.06.2023 Jöelähtme Vallavolikogu määrusega nr 37) kohaselt on Loo aleviku peamiseks murekohaks, et elamupiirkonnad ja tööstus asuvad hetkel liialt lähestikku ning tööstusega kaasnev müra, reostus, liiklus ja teised tegurid muudavad piirkonna elukeskkonnana kehvemaks. Suur probleem on ka liikluskorraldus aleviku sees ja ümber, kus nii raskeveokid kui pendelrändajad muudavad liiklemise ebatavalisemaks. Arengukava koosseisus oleva tegevuskava 2023-2027 üheks eesmärgiks on vallas tööstuslike ja elukeskkondlike huvide vahel tasakaalu tagamine läbi planeeringute, sh elamu- ja tööstuspiirkondade vahele puhveralade loomine. Eeltoodust tulenevalt oleks arengukavas kinnitatud arengueesmärkidega vastusolus üldplaneeringus rohealadena määratud aladele tootmismaa juhtotstarbe planeerimine ning sellel eesmärgil kehtivat üldplaneeringut muutva detailplaneeringu algatamine.
- 2.7 Riigikohus on lahendis 3-3-1-79-09 märkinud, et *Üld- ja detailplaneeringute kaudu kohalik omavalitsus kujundab valla või linna ruumilise arengu põhimõtteid ning seab säästva ja tasakaalustatud arengu tingimusi, mis on aluseks ka maakasutusele ja ehitustegevusele. Selles tegevuses on kohalikul omavalitsusel ulatuslik kaalutusruum.* Seega kohaliku omavalitsuse piirkonda mõjutava ruumilise arengu ettepaneku saamisel on vald kohustatud hindama selle ettepaneku realiseerimisega kaasnevat majanduslikku, sotsiaalset, keskkonnavalast ja kultuurilist mõju planeeritavale alale ja kogu selle ala mõjupiirkonda jäävale territooriumile. Vaadeldavas detailplaneeringu algatamise taotluses sisalduv ruumiline ettepanek omab märkimisväärset mõju kogu Loo kinnistu piirkonnale ja muudab ulatuslikult seniseid ruumilise arengu põhimõtteid, mis on vastuolus üldplaneeringuga kui ruumilise arengu ühiskondliku kokkuleppega.
- 2.8 Otsuses nr 3-3-1-12-07 on Riigikohus leidnud, et *Kuivõrd detailplaneeringu koostamisel vaadeldakse vaid väikest osa üldplaneeringuga hõlmatud alast, ei ole selle menetlemisel võimalik samaväärselt arvesse võtta kogu linna või valla territooriumil valitsevat olukorda. Seetõttu peaks detailplaneeringuga üldplaneeringu muutmine jääma erandlikuks võimaluseks, mis tagab paindlikuma võimaluse muutuvatele oludele ja vajadustele.* Seega on Riigikohus rõhutanud, et detailplaneeringuga üldplaneeringu muutmine on vaid erandlikult võimalik näiteks üldplaneeringu kehtestamise järel tekkinud ülekaaluka ja õiguspärase erahuvi korral. Detailplaneeringu algatamise taotlusest ei nähtu selliseid erandlikke asjaolusid ja ülekaalukat avalikku huvi, mis tingiks algatamise taotluse alusel üldplaneeringut muutva detailplaneeringu algatamise vältimatu vajaduse. Sellest tulenevalt on taotlejate seisukoht, et detailplaneeringu algatamata jätmise eeldused ei ole täidetud, põhjendamatu ega kooskõlas kohtupraktikas omaksvõetud lähenemisega, et üldplaneeringu muutmine peab jääma erandlikuks võimaluseks. Kuna taotlejate seisukoht ei lähtu üldistest planeerimise põhimõtetest ega ole kooskõlas laialdase kohtupraktikaga, tuleb jätta taotleja seisukoht arvestamata
- 2.9 Vastavalt kehtivale planeerimisseaduse § 128 lg 2 p 1 ja p 3 ei algatata detailplaneeringut eelkõige juhul, kui algatamine on ilmselgelt vastuolus kehtiva üldplaneeringuga ja selleks on muu ülekaalukal avalikul huvil põhinev põhjus. Avalik huvi on väljendatud kehtestatud üldplaneeringus, mis on ühiskondlik kokkulepe, mille kohaselt on Loo kinnistu kavandatud juhtotstarve täidab ökoloogilise puhvri funktsiooni ning toimib puhvertsoonina tootmisalade ja elamualade vahel, leevendades tööstusalalt tulenevaid mõjutusi. Olukorras kus kehtiva üldplaneeringuga on juba määratud alale teistsugune maakasutuse juhtotstarve, on see oluline avaliku huvi väljendus, mida detailplaneeringu menetluses arvestada. Koostamisel olevas üldplaneeringus on kajastatud samasisuline avalikust huvist tulenev kvaliteetse ruumiloome põhimõte, millega luuakse roheline haljasfoon, puhvertsoon olemasolevate ja varem



kavandatud tootmis- ja ärihoonete ning olemasolevate ja varem kavandatud elamumaa sihtotstarbega kruntide vahele.

- 2.10 Üldplaneeringu muutmine peab jääma erandlikuks võimaluseks, mis lähtub üldplaneeringu kehtestamise järel tekkinud ülekaalukast ja õiguspärasest huvist. Käesoleval juhul ei ole esitatud põhjendusi ülekaalukast huvist, mis on tekkinud üldplaneeringu kehtestamise järgselt ning mida ei olnud võimalik arvestada üldplaneeringu kehtestamise ajal. Samuti ei esine ülekaalukat avalikku huvi, mis tingiks kehtiva üldplaneeringu ja koostamisel oleva üldplaneeringu muutmise Loo maaüksuse osas.
- 2.11 Riigikohus on otsuses nr 3-3-1-62-02 selgitanud, et isikul puudub subjektiivne õigus nõuda tema planeeringu algatamise taotluse rahuldamist, kuid isik on õigustatud nõudma oma subjektiivsete õiguste kaitsmiseks õiguslike hüvede õiglast kaalumist haldusorgani poolt. Kaalunud detailplaneeringu algatamise taotluses ja taotlejate seisukohtades märgitud detailplaneeringu koostamise eesmärki ning kehtiva üldplaneeringu lahendusi ja põhimõtteid ning lähtudes ülaltoodud põhjendustest, leiab vallavolikogu, et PlanS § 128 lg 2 p 1 alusel tuleb taotlejate detailplaneeringu algatamise avaldus jätta rahuldamata ning detailplaneering algatamata, kuna detailplaneeringu algatamine on ilmselgelt vastuolus üldplaneeringuga.

Juhindudes eeltoodust ja võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lg 1 ja planeerimisseaduse § 128 lg 2 p 1, Jõelähtme Vallavolikogu

o t s u s t a b:

1. Jätta algatamata Loo alevik Loo maaüksuse detailplaneering.
2. Käesoleva otsuse peale võib esitada Jõelähtme Vallavolikogule (Jõelähtme küla, Jõelähtme vald) vaide haldusmenetluse seaduses sätestatud korras ühe kuu jooksul, arvates otsusest teada saamise päevast või päevast, millal oleks pidanud otsusest teada saama, või esitada kaebuse Tallinna Halduskohtule (Pärnu mnt 7, Tallinn) halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras ühe kuu jooksul, arvates otsuse teatavakstegemisest.
3. Otsus jõustub teatavakstegemisest.

Väino Haab
vallavolikogu esimees

