EELNÕU

# JÕELÄHTME VALLAVOLIKOGU

# O T S U S

Jõelähtme 18. jaanuar 2024 nr

**Jõelähtme Vallavolikogu 31.03.2014 otsusega nr 58 kehtestatud Manniva külas asuva AS EGCC maa-ala ja Jõelähtme küla Allikamäe ning Ellandvahe maaüksuste detailplaneeringu osaline kehtetuks tunnistamine Ristikangru tee 17 ja Ristikangru põik 3 kinnistute osas**

**I Asjaolud**

Jõelähtme Vallavolikogu 31.03.2014 otsusega nr 58 kehtestati Manniva külas asuva AS EGCC maa-ala ja Jõelähtme küla Allikamäe ning Ellandvahe maaüksuste detailplaneering (edaspidi ka AS EGCC maa-ala detailplaneering), eesmärgiga laiendada olemasolevat golfikeskust ning osaliselt muuta kehtivat detailplaneeringut.

Algset Jägala-Jõesuu puhke- ja spordikompleksi detailplaneeringu ala on korduvalt üle planeeritud – lisaks 28.04.2011 otsusega nr 172 kehtestatud Manniva külas asuva AS EGCC maa-ala detailplaneeringule on 26.01.2012 otsusega nr 268 kehtestatud Manniva külas asuva AS EGCC maa-ala detailplaneering Kivikirve tee 14, 16, 18, 20, 22, 24, 26, Ristikangru tee 29,31, 33, 35, 37, 39 ja Golf Marina 3 kinnistute osas ning 31.03.2014 otsusega nr 58 Manniva külas asuva AS EGCC maa-ala ja Jõelähtme küla Allikamäe ning Ellandvahe maaüksuste detailplaneering. Jõelähtme Vallavalitsuse 15.03.2018 korraldusega nr 245 kehtestati Manniva küla Ristikangru tee 9 ja 11 maaüksuste detailplaneering ning 11.07.2019 korraldusega nr 565 Manniva küla Kivikirve tee 2 maaüksuse detailplaneering. Samuti on esialgne detailplaneering kolmel korral üksikute kinnistute kaupa kehtetuks tunnistatud ning ka 2023.a jooksul on esitatud taotlusi nii algse kui hilisemate detailplaneeringute kehtetuks tunnistamiseks. Korduvatele üleplaneerimistele ja kehtetuks tunnistamise avaldustele tuginedes võib asuda seisukohale, et piirkonna detailplaneeringud ei ole enam aja- ega asjakohased ning ei vasta kinnistute omanike soovidele ja vajadustele.

10.10.2023 pöördus vallavalitsus kõigi nende detailplaneeringuala kinnistute omanike poole, kelle kinnistul on olemas kehtiv kasutus- või ehitusluba, ettepanekuga tunnistada detailplaneering kehtetuks neile kuuluvatel maaüksustel. Kuna detailplaneeringu kehtestamise järel on muutunud hoonete tehniliste näitajate arvestamise põhimõtted, ületab valdav osa juba valmisehitatud või ehitamisel olevaid hooneid detailplaneeringutes määratud ehitusõigust või on selle piirile väga lähedal. Planeeringu kehtetuks tunnistamine üksikute kinnistute haaval omanike ettepanekute alusel kulutab liigselt kohaliku omavalitsuse ajaressurssi, mida võiks samal ajal kasutada avaliku ruumi kvaliteedi suurendamisele ja suuremale isikute hulgale hüvesid loovale või kohaliku omavalitsuse tulubaasi kasvatavale tegevusele. Vallavalitsuse ettepanekuga nõustusid mitmete kinnistute omanikud, seega on Jõelähtme Vallavolikogu 14.12.2023 vastu võtnud otsuse Jõelähtme Vallavolikogu 29.04.2003. a otsusega nr 41 kehtestatud Jägala-Jõesuu puhke- ja spordikompleksi detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamiseks Helme tee 7, Helme tee 11, Ristikangru tee 1, Ristikangru tee 5, Ristikangru tee 36, Ristikangru tee 38, Ristikangru tee 51, Ristikangru tee 53, Ristikangru tee 69 ning Kivikirve tee 21, Kivikirve tee 23, Kivikirve tee 25 ja Kivikirve tee 29 kinnistute osas.

01.11.2023 esitas Ristikangru tee 17 ja Ristikangru põik 3 maaüksuste omanik Jõelähtme Vallavalitsusele pöördumise, milles nõustub Manniva külas asuva AS EGCC maa-ala ja Jõelähtme küla Allikamäe ning Ellandvahe maaüksuste detailplaneeringu kehtetuks tunnistamisega eelnimetatud endale kuuluvate maaüksuste 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.

Manniva külas asuva AS EGCC maa-ala detailplaneeringuga nähti ette Jägala-Jõesuu puhke- ja spordikompleksi detailplaneeringu muutmine. Ristikangru tee 17 ja Ristikangru põik 3 (endise nimega Ristikangru tee 21) kinnistutele nähti ette ehitusõigus ühe ärihoone püstitamiseks ehitisealuse pinnaga kuni 200 m2. Riikliku ehitisregistri andmetel on Ristikangru tee 17 ja Ristikangru põik 3 kinnistutel 25.02.2015 väljastatud ehitusload külalistemaja püstitamiseks ehitisealuse pinnaga 230,5 m2.

AS EGCC maa-ala detailplaneeringu kehtestamisest on möödas ligi 10 aastat, mille jooksul on muutunud maaomanike huvid ja vajadused. Arvestades omanike õigust omandit vabalt vallata, ei ole praegusel juhul mõistlik jätta detailplaneering kehtima, seda olukorras, kus kavandatu juba ületab detailplaneeringus ettenähtud ehitusdõigust, ei nähtu omaniku soovi lähitulevikus kehtestatud kujul detailplaneeringu realiseerimist jätkata ning puudub avalik huvi detailplaneeringu kehtima jäämise osas.

Jõelähtme valla üldplaneeringu (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 29.04.2003 otsusega nr 40) kohaselt asub planeeringuala hajaasustuses looduslikul metsaalal ja puhkemajanduspiirkonna ettepaneku alal. Kavandataval tegevusel puudub vastuolu üldplaneeringuga. Pärast detailplaneeringu osalist kehtetuks tunnistamist on võimalik kinnistul kaaluda hoonete laiendamist ehitusseadustikus sätestatud tingimustel ja muuta katastriüksuste vahelisi piire. Väljastatud ehitusload jäävad kehtima.

Koostamisel oleva Jõelähtme valla üldplaneeringu (vastu võetud Jõelähtme Vallavolikogu 12.04.2018 otsusega nr 62) kohaselt asub planeeringuala tiheasustusalal väikeelamu ja virgestusehitise maa-alal, mis ei sea piiranguid olemasolevatele hoonetele 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 ligi 10 aastat kehtinud detailplaneering ei saa olla aja- ega asjakohane alus lähiaastate ehitustegevusele, mis arvestaks kinnistuomaniku huvidega.

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.

Siinjuures tuleb arvestada, et detailplaneeringu kehtestamisest on möödunud ligi 10 aastat, planeering on maakorralduse ja taotlusega hõlmatud kinnistute ehitusõiguse osas ellu viidud, muutunud on isikute soovid detailplaneeringu realiseerimisel ning kinnistu omanikud on avaldanud soovi detailplaneeringu osaliseks kehtetuks tunnistamiseks neile kuuluvatel kinnistutel. Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine Ristikangru tee 17 ja Ristikangru põik 3 kinnistute osas ei kahjusta ümbritsevate kinnistute omanike huve. Kehtivad ehitusload jäävad kehtima ka detailplaneeringu kehtetuks tunnistamisel ning ehitusõiguse muutmist saab taotleda pärast detailplaneeringu kehtetuks tunnistamist ehitusseadustikus ettenähtud korras ja puudutatud kinnistute omanikud tuleb kaasata edasises menetluses vastavalt ehitusseadustikus ettenähtule. Detailplaneeringu osaline kehtetuks tunnistamine ei mõjuta Manniva külas asuva AS EGCC maa-ala detailplaneeringu terviklahenduse elluviimist kehtima jäävas osas. 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 31.03.2014 otsusega nr 58 Manniva külas asuva AS EGCC maa-ala ja Jõelähtme küla Allikamäe ning Ellandvahe maaüksuste detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamise otsuse eelnõu arvamuse andmiseks. Detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamise otsuse eelnõu avalik väljapanek toimus 11.12.2023 kuni 27.12.2023. Sellest teavitati 24.11.2023 ilmunud ajalehes Harju Elu ning novembris ilmunud Jõelähtme vallalehes nr 317.

Avaliku väljapaneku ajal ei esitatud eelnõule kirjalikke arvamusi ega seisukohti. Muinsuskaitseamet nõustus eelnõuga ilma märkusi esitamata, ülejäänud kooskõlastamiseks ja arvamuse andmiseks kaasatud ametiasutused ja puudutatud isikud planeeringu kehtetuks tunnistamise eelnõule arvamusi ei esitanud. 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 31.03.2014 otsusega nr 58 Manniva külas asuva AS EGCC maa-ala ja Jõelähtme küla Allikamäe ning Ellandvahe maaüksuste detailplaneeringu osaline kehtetuks tunnistamine Ristikangru tee 17 ja Ristikangru põik 3 kinnistute 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 Ristikangru tee 17 ja Ristikangru põik 3 kinnistutel.

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 Vallavolikogu Vallavolikogu 31.03.2014 otsusega nr 58 Manniva külas asuva AS EGCC maa-ala ja Jõelähtme küla Allikamäe ning Ellandvahe maaüksuste detailplaneering Ristikangru tee 17 ja Ristikangru põik 3 kinnistute 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