EELNÕU

# Jõelähtme Vallavolikogu

# O T S U S

Jõelähtme 12. oktoober 2024 nr \_\_\_

**Neeme küla Otsa maaüksuse detailplaneeringu osalise kehtetuks tunnistamise taotluse rahuldamata jätmine**

Neeme küla Otsa maaüksuse detailplaneering (edaspidi detailplaneering) kehtestati Jõelähtme Vallavolikogu 27.06.2019 otsusega nr 238. Detailplaneeringuga nähti ette moodustada kolm elamumaa krunti ja lahendada juurdepääsud moodustatavatele kruntidele. Detailplaneeringu põhijoonise kohaselt nähti ette servituudi vajadus juurdepääsu tagamiseks Ajataguse tee 26a, Ajataguse tee 26b, Ajataguse tee 22 ja Vana-Tooma maaüksustele ning tehnovõrkude rajamiseks, hooldamiseks ja kasutamiseks Ajataguse tee 26a ja Ajataguse tee 26b tarbeks.

Otsa kinnisasi (registriosa 6501202) koosneb kolmest katastriüksusest Ajataguse tee 26 (katastritunnus 24501:001:1512), Ajataguse tee 26a (katastritunnus 24501:001:1513) ja Ajataguse tee 26b (katastritunnus 24501:001:1514) ning kuulub kaasomandisse.

Otsa kinnisasja kaasomanike vahel on kaasomandi lõpetamise ja tulevasele Ajataguse tee 26b maaüksusele avalikult teelt juurdepääsutee asukoha ja kaasnevate tingimuste kindlaks määramise kohtuvaidlus, mille kaasomanikud soovivad volikogu poolt taotluse rahuldamisel lõpetada ning sõlmida kaasomandi lõpetamiseks notariaalne leping.

Ajataguse tee 26, 26a ja 26b maaüksuste kaasomanikud esitasid 29.05.2024 taotluse Otsa maaüksuse detailplaneeringu kehtetuks tunnistamiseks Ajataguse tee 26 ja 26a maaüksuste osas, et olemasoleva kahe elamumaa sihtotstarbega katastriüksuse asemele saaks moodustada ühe elamumaa katastriüksuse ja ühe transpordimaa katastriüksuse tingimusel, et viidatud katastriüksustele detailplaneeringuga kehtestatud ehitusõigused ei muutu. Ajataguse tee 26 ja Ajataguse tee 26a ühendatud katastriüksuse arvelt soovitakse moodustada transpordimaa sihtotstarbega krunt pindalaga 344 m2, mis võimaldab edaspidi juurdepääsu nii Ajataguse tee 26 ja Ajataguse tee 26a ühendatud katastriüksusele kui Ajataguse tee 26b katastriüksusele ning selle asukoht hakkab olema hetkel kehtiva Otsa kinnistu detailplaneeringu põhijoonises näidatud juurdepääsutee asukohas, kuhu oli mõeldud algselt teeservituut (tee laius algse 4m asemel 3,5m). Transpordimaa moodustamise järel jääb Ajataguse tee 26 ja Ajataguse tee 26a ühendatud katastriüksuse pindalaks 3169 m2, mis vastab kehtivale üldplaneeringule.

Maaomanikud ei ole välja toonud ühtegi argumenti, miks ei ole võimalik kehtival kujul detailplaneeringus ettenähtud lahendust realiseerida, st seada Ajataguse tee 26 ja 26a kinnisasjadele detailplaneeringus ette nähtud vajalikud juurdepääsu- ja tehnorajatiste servituudid ning ehitada nende alusel vajalikud rajatised. Võrreldes detailplaneeringu kehtima hakkamise ajaga ei ole muutunud mingid maaomanikest sõltumatud asjaolud, mis tingiksid vajaduse detailplaneeringulahendusest kõrvale kalduda, ilma et kõrvalekallet tegemata oleks detailplaneeringu põhilahenduse realiseerimine võimatu. Maaomanike ainus põhjendus, miks detailplaneering ei ole olemasoleval kujul realiseeritav, on asjaolu, et kaasomanikud ei suuda saavutada omavahel eraõiguslikku kokkulepet kaasomandi jagamises. Asjaolu, et kaasomanikud ei suuda omavahel eraõiguslikku kokkulepet sõlmida, ei ole tingitud mingil moel avatud menetluse tulemusel kehtestatud detailplaneeringust või selles ette nähtud lahendusest. Kaasomandi jagamist reaalosadeks ja juurdepääsuservituudi määramist kehtiv detailplaneering ei takista, vaid vastupidi, näeb selle ette.

Varasemalt, 31.01.2024, on samad isikud taotlenud Ajataguse tee 26 ja 26a katastriüksuste jagamist maakatastriseaduse § 13 lg 1 alusel lihtsa maakorraldustoiminguna või alternatiivina kehtiva detailplaneeringu muutmist planeerimisseaduse § 140 lg 2 alusel. Selle taotluse on Jõelähtme Vallavalitsus jätnud 28.03.2024 korraldusega nr 258 rahuldamata.

Jõelähtme valla kehtiv üldplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 29.04.2003 otsusega nr 40) näeb ette tiheasustusalal minimaalseks krundisuuruseks lagedal alal 3000 m2. Otsa kinnisasja kohta kehtiv detailplaneering on PlanS § 142 mõistes üldplaneeringut muutev detailplaneering, millega võimaldati moodustada 3 elamumaa krunti, mis on väiksemad, kui 3000 m2 (Ajataguse tee 26 - 1871 m2, Ajataguse tee 26a - 1642m2 ja Ajataguse tee 26b - 2498 m2). Taotluse lahendamisel peab kohalik omavalitsus lähtuma Jõelähtme valla kehtivast üldplaneeringust. Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamisel taoltuses esitatud kujul on vaja kaaluda üldplaneeringust tulenevaid nõudeid, krundijaotuse muutmise eesmärki ja avalikku huvi detailplaneeringu muutmata kujul kehtima jäämise osas.

Taotlejate ettepanek on liita Ajataguse tee 26 ja Ajataguse tee 26a maaüksused üheks maaüksuseks, millest omakorda on võimalik eraldada transpordimaa ja säilub üle 3000 m2 suurune üldplaneeringukohane elamumaa kinnisasi. Maakorralduslikult puudub sellisel taotlusel vastuolu kehtiva üldplaneeringuga, kuid taotlejad on seadnud tingimuseks, et detailplaneeringuga kehtestatud ehitusõigused ei muutu. Üldplaneeringuga on minimaalse suurusega krundile ette nähtud ühe elamukoha kavandamine, seega ei ole kooskõlas üldplaneeringuga võimalik moodustataval 3000 m2 suurusel krundil säilitada ehitusõigust kahe eluasemekoha kavandamiseks, mis nähti kehtiva detailplaneeringuga ette kahele planeeritud elamumaa krundile Ajataguse tee 26 (Pos 1) ja Ajataguse tee 26a (Pos 2).

Neeme küla on ajalooline, omanäoline ja miljööväärtuslik küla ning selle võimalikult suures ulatuses säilimist üldplaneeringu minimaalse krundisuuruse nõudega püütakse ka saavutada. Krundi minimaalse suuruse nõudega kaitstakse avalikku huvi, et Neeme küla säiluks külana ega tekiks linnalist keskkonda, kus hooned on tihedalt üksteise kõrval või teineteise vahetus läheduses ning et kruntidel säiluks peale ehitustegevust ka ruum ja maa-ala looduslikule keskkonnale ja haljastusele.

Kehtivast detailplaneeringust kui avaliku huvi väljenduses kokkulepitust loobumine saab olla lubatav vaid väga ülekaaluka erahuvi esinemisel, st erahuvi ei ole võimalik muul moel kehtiva detailplaneeringu raames realiseerida või selle muul moel realiseerimine on ebaproportsionaalselt koormav. Vallavolikogu hinnangul on Otsa kinnisasja detailplaneeringulahendus ajakohane, vastab kõikidele vajadustele ning olemasoleval kujul realiseeritav ning sellest erineva juurdepääsu lahenduse kavandamine on ebavajalik.

27.06.2024 toimus 29.05.2024 taotluse asjaolude selgitamiseks Jõelähtme vallamajas kohtumine, millel valla esindajad selgitasid, et detailplaneeringu osalisel kehtetuks tunnistamisel ja detailplaneeringukohaste kruntide kehtetuks muutumisel muutuvad samaaegselt kehtetuks ka detailplaneeringuga kruntidele määratud ehitusõigused. Seega säilib peale detailplaneeringu kehtetuks tunnistamist Ajataguse tee 26 ja 26a elamumaakruntide liitmisel moodustataval maaüksusel ehitusõigus vaid olemasolevate, õiguslikul alusel rajatud hoonete osas.

15.07.2024 esitas Imbi Krumm täiendava pöördumise (pöördumise koopia edastati sama e-kirjaga ka Oliver Sepperile), mille kohaselt juhul, kui vald ei näe võimalust rahuldada kaasomanike taotlus tingimusega, et detailplaneeringuga kehtestatud ehitusõigused jäävad planeeringu osalise kehtetuks tunnistamise korral muutmata, tuleb taotlus jätta rahuldamata ja menetlus lõpetada. Seega sisuliselt võttis Imbi Krumm oma 15.07.2024 pöördumisega 29.05.2024 tehtud taotluse enda osas tagasi. Seega avaldas Otsa kinnistu kaasomanik, kellele kuulub suurem osa kaasomandist, et taotlus tuleb jätta rahuldamata, kui taotluses kirjeldatud viisil ei ole võimalik detailplaneeringut osaliselt kehtetuks tunnistada.

Tulenevalt Imbi Krummi 15.07.2024 avaldusest pöördus vallavalitsus kirjaga kaasomanike poole ja palus Oliver Sepperil kaaluda enda poolt taotluse tagasivõtmist ja teavitada sellest vallavalitsust hiljemalt 06.08.2024. Vallavalitsus selgitas, et arvestades Imbi Krummi 15.07.2024 pöördumises avaldatut, kujutaks detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine Ajataguse tee 26 ja 26a maaüksuste osas endas ulatuslikku riivet Imbi Krummi subjektiivsete õiguste osas, millega viimati nimetatud selgesõnaliselt ei nõustu, ei saa 29.05.2024 esitatud taotluse rahuldamist üksnes Oliver Sepperi, kui ühe kaasomaniku taotlusel, pidada perspektiivikaks. Juhul kui Oliver Sepper ei soovi taotlust tagasi võtta, palus vallavalitsus Oliver Sepperil esitada samaks kuupäevaks kirjalikus vormis asja kohta oma arvamus ja vastuväited (HMS § 40 lg 1 kohane ärakuulamine) puudutavalt kavatsust töötada välja eelnõu, mille kohaselt jäetakse Oliver Sepperi 29.05.2024 taotlus rahuldamata, kuna selle rahuldamine rikuks ebaproportsionaalselt teise kaasomaniku, Imbi Krummi, subjektiivseid õigusi. Etteantud tähtajaks Oliver Sepper taotlust tagasi ei võtnud ega esitanud seisukohti taotluse rahuldamata jätmise osas.

Juhindudes eeltoodust ja kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lg 1, § 22 lg 2, planeerimisseaduse § 140 lg 6, haldusmenetluse seaduse § 4, § 64 lg 2 ning Jõelähtme Vallavolikogu 15.01.2015 määruse nr 36 „Jõelähtme valla ehitusmäärus“ § 3 lg 2 p 1, Jõelähtme Vallavolikogu

**o t s u s t a b:**

1. Jätta rahuldamata 29.05.2024 esitatud taotlus Otsa kinnisasja (registriosa 6501202) tunnistada osaliselt kehtetuks Jõelähtme Vallavolikogu 27.06.2019 otsusega nr 238 kehtestatud Neeme küla Otsa maaüksuse detailplaneering.
2. Käesoleva otsuse peale võib esitada Jõelähtme Vallavalitsusele (Postijaama tee 7, Jõelähtme küla, Jõelähtme vald) vaide haldusmenetluse seaduses sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates korraldusest teadasaamise päevast või päevast, millal oleks pidanud korraldusest teada saama või esitada kaebuse Tallinna Halduskohtule (Pärnu mnt 7, Tallinn) halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras 30 päeva jooksul korralduse teatavakstegemisest arvates.
3. Otsus jõustub teatavakstegemisest.

Väino Haab

vallavolikogu esimees