EELNÕU

# JÕELÄHTME VALLAVOLIKOGU

# O T S U S

Jõelähtme 17. veebruar 2022 nr\_\_

**Ihasalu küla Lamme kinnistu ja lähiala detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine kanalisatsioonilahenduse osas**

**I Asjaolud**

Ihasalu küla Lamme kinnistu ja lähiala detailplaneering kehtestati 17.03.2016 Jõelähtme Vallavolikogu otsusega nr 301. Detailplaneeringuga muudeti Lamme kinnistu sihtotstarve elamumaaks ning määrati ehitusõigus ühe üksikelamu ja kuni 4 abihoone ehitamiseks. Hoonete suurimaks ehitusalaseks pindalaks võib olla 360 m2, maksimaalseks kõrguseks 1 korrus ja 5,6 meetrit. Planeeringuga kavandati ka paadisilla ehitamine ning vähendati ehituskeeluvööndit eeltoodu realiseerimiseks. Detailplaneeringu kohaselt tuleb kanalisatsioon lahendada nõuetekohasesse plastist kogumismahutisse.

Detailplaneering on osaliselt realiseeritud. Ihasalu tee 12 kinnistule on määratud detailplaneeringu kohane elamumaa sihtotstarve ning väljastatud ehitusload soojuspuuraukude ja puurkaevu rajamiseks. Detailplaneeringu alal asuva Ihasalu tee 12 kinnistu omanik esitas vallavalitsusele taotluse tunnistada detailplaneering osaliselt kehtetuks kanalisatsioonilahenduse osas. Detailplaneeringu osalise kehtetuks tunnistamise eesmärgiks on kavandada üksikelamu teenindamiseks kogumismahuti asemel alternatiivne lahendus. Alternatiivse kanalisatsioonilahenduse kavandamise võimaluse võimaldamise hindamiseks tuleb koostada keskkonnaekspertiis.

Jõelähtme valla üldplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 29.04.2003 otsusega nr 40 (edaspidi: üldplaneering) määrab nimetatud piirkonna hajaasustusalaks, mille juhtotstarvet ei ole määratud, tegu on loodusliku ala, metsaga. Üldplaneeringu kohalaselt on hajaasustuses kavandatavate elamumaa kruntide suurus lagedal alal minimaalselt 3000 m2, metsaga kaetud alal minimaalselt 7000 m2. Üldplaneering ei sea tingimusi piirkonna kanalisatsioonilahenduse osas. Seega ei sea alal kehtiva detailplaneeringu osaline kehtetuks tunnistamine kanalisatsioonilahenduse osas takistusi biopuhastil põhineva või muu kanalisatsioonilahenduse rajamiseks.

**II Haldusakti eelnõu kooskõlastamine ja arvamuse avaldamine**

Planeerimisseaduse (edaspidi PlanS) § 140 lg 3 alusel tuleb kehtiva detailplaneeringu osalise kehtetuks tunnistamise otsuse eelnõu edastada arvamuse andmiseks PlanS § 127 lõikes 2 nimetatud isikutele, kelle õigusi võib planeering puudutada, ja isikutele, kes on avaldanud soovi olla kaasatud.

Detailplaneeringu osalise kehtetuks tunnistamise otsuse eelnõu avalik väljapanek toimus ajavahemikus 16.08.-15.09.2021.

Jõelähtme Vallavalitsus pöördus tähitud kirjaga nr 1310.05.2021 nr 7-3/4752 isikute ja 07.12.2021 e-kirjaga asutuste poole, kelle õigusi võib detailplaneeringu osaline kehtetuks tunnistamine puudutada, detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise otsuse eelnõule seisukoha saamiseks.

Keskkonnaamet teatas oma 05.01.2022 kirjaga nr 6-2/21/25691-2, et ei oma vastuväiteid otsuse eelnõu osas ning seadis tingimused puhastisüsteemi projektile. Rohkem tagasisidet ei laekunud.

PlanS § 140 lõige 4 sätestab, et kui arvamuse andja ei ole 30 päeva jooksul detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise otsuse eelnõu saamisest arvates arvamust avaldanud ega ole taotlenud tähtaja pikendamist, eeldatakse, et arvamuse andja ei soovi selle kohta arvamust avaldada, kui seadus ei sätesta teisiti.

**III Haldusakti kehtetuks tunnistamise põhjendused**

Detailplaneering koostatakse PlanS § 124 lõike 1 kohaselt kohaliku omavalitsuse üksuse territooriumi osa 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 lg-le 10.

PlanS § 140 lõike 2 kohaselt võib kehtestatud detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistada, kui on tagatud planeeringu terviklahenduse elluviimine pärast detailplaneeringu osalist kehtetuks tunnistamist.

Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 22 lg 1 p 33 ja PlanS § 140 lg 6 kohaselt on detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine volikogu ainupädevuses.

Detailplaneeringu kohaselt tuleb kanalisatsioon lahendada nõuetekohasesse plastist kogumismahutisse.

Detailplaneering on osaliselt realiseeritud. Ihasalu tee 12 kinnistule on määratud detailplaneeringu kohane elamumaa sihtotstarve ning väljastatud ehitusload soojuspuuraukude ja puurkaevu rajamiseks. Detailplaneeringu alal asuva Ihasalu tee 12 kinnistu omanik esitas vallavalitsusele taotluse tunnistada detailplaneering osaliselt kehtetuks kanalisatsioonilahenduse osas. Detailplaneeringu osalise kehtetuks tunnistamise eesmärgiks on kavandada üksikelamu teenindamiseks kogumismahuti asemel alternatiivne lahendus. Alternatiivse kanalisatsioonilahenduse kavandamise võimaluse võimaldamise hindamiseks tuleb koostada keskkonnaekspertiis.

Arvestades omaniku õigust omandit vabalt vallata, ei ole praegusel juhul mõistlik jätta detailplaneering omaniku tahte vastaselt kanalisatsioonilahenduse osas kehtima, kui keskkonnaekspertiisi kohaselt on alternatiivsete kanalisatsioonilahenduste kavandamine võimalik. Antud juhul puudub avalik huvi detailplaneeringuga määratud kanalisatsioonilahenduse säilimiseks Ihasalu tee 12 kinnistul.

Jõelähtme valla üldplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 29.04.2003 otsusega nr 40 määrab nimetatud piirkonna tiheasustusalaks, mille juhtotstarbeks on määratud väikeelamumaa. Üldplaneering ei sea tingimusi piirkonna kanalisatsioonilahenduse osas. Seega ei sea alal kehtiva detailplaneeringu osaline kehtetuks tunnistamine kanalisatsioonilahenduse osas takistusi alternatiivse kanalisatsioonilahenduse rajamiseks.

Arvestades, et detailplaneeringu osalise kehtetuks tunnistamine kanalisatsioonilahenduse osas ei too kaasa piirkonnas väljakujunenud hoonestuslaadi moonutamist, ei muuda oluliselt detailplaneeringu põhilahendust ega ole vastuolus valla üldplaneeringuga, on põhjendatud rahuldada maaomaniku sooviavaldus.

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 avaldustele tuginedes asuda seisukohale, kehtiv detailplaneering ei ole ajakohane lähiaastate ehitustegevuse alus, mis arvestaks kinnistuomaniku huvide ja ajas muutuvate vajadustega.

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.

Kõiki eespool nimetatud asjaolusid kogumina hinnates, on praegusel juhul maaomaniku soov detailplaneering osaliselt kehtetuks tunnistada põhjendatud, kuna omaniku poolt taotletav eesmärk on kehtiva õiguse järgi saavutatav isikut vähem koormaval viisil, ehk detailplaneeringu osalise kehtetuks tunnistamise teel, riivamata sealjuures kolmandate isikute huvisid ja üldist avalikku huvi.

Eespool toodust tulenevalt leiab Jõelähtme Vallavolikogu, et detailplaneeringu osaline kehtetuks tunnistamine ei too kaasa planeeringuala puudutatud isikutele negatiivseid mõjutusi ega nende olukorra halvenemist. Detailplaneeringu osaline kehtetuks tunnistamine kanalisatsioonilahenduse osas ei sea piiranguid ega takistusi rajamaks seni kehtinud detailplaneeringu kanalisatsioonilahenduse alusel kogumismahuteid. Samuti puudub avalik huvi, mis välistaks detailplaneeringu osalise kehtetuks tunnistamise ning ei ole teada asjaolusid, mis tingiksid detailplaneeringu täies ulatuses kehtima jäämise. Detailplaneeringu osaline kehtetuks tunnistamine ei riiva kolmandate isikute õigusi ega huvisid.

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 17.03.2016 otsusega nr 301 kehtestatud Ihasalu küla Lamme kinnistu ja lähiala detailplaneering kanalisatsioonilahenduse osas.
2. 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