EELNÕU

# JÕELÄHTME VALLAVOLIKOGU

# O T S U S

Jõelähtme 17. veebruar 2022 nr\_\_

**Liivamäe küla Kärsa II detailplaneeringu osaline kehtetuks tunnistamine Saage tee 23 kinnistu osas**

**I Asjaolud**

Liivamäe küla Kärsa II detailplaneering kehtestati Jõelähtme Vallavolikogu 29.06.2004 otsusega nr 116. Detailplaneeringuga moodustati 6 elamumaa krunti ja üks ärimaa krunt. Saage tee 23 kinnistu (24504:003:0399) otstarbeks on detailplaneeringuga määratud ärimaa, kinnistule on võimaldatud kuni kahe kuni 1,5-korruselise ja kuni 8 m kõrguse hoone rajamine ehitusealuse pinnaga kokku kuni 600 m2. Detailplaneering on suuremas osa realiseeritud, moodustatud on planeeringuga ettenähtud krundid, määratud sihtotstarbed ning on välja ehitatud Liivamäe küla Kärsa II detailplaneeringu kohased elamud. Ainukesena on jäänud välja ehitamata detailplaneeringu alusel moodustatud Saage tee 23 kinnistu.

Saage tee 23 kinnistu omanik esitas vallavalitsusele taotluse Liivamäe küla Kärsa II detailplaneeringu osaliseks kehtetuks tunnistamiseks talle kuuluva kinnistu osas eesmärgiga jagada kinnistu kaheks elamumaa krundiks. Kuivõrd detailplaneeringu realiseerimisel on näha, et planeeringuga määratud ärifunktsiooni kavandamine Saage tee äärde ei toimi, soovib kinnistu omanik jätkata kehtiva detailplaneeringu põhilahendust ka Saage tee 23 kinnistul ning moodustada ärimaa krundi asemel kaks ühepereelamu krunti.

Loo aleviku, Liivamäe küla, Saha küla ja Nehatu küla üldplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 25.08.2011 otsusega nr 209) (edaspidi: üldplaneering) määrab nimetatud piirkonna tiheasustusalaks, mille juhtotstarbeks on ärimaa. Kuivõrd piirkond on kujunenud pigem elamute alaks ning ärimaa otstarve ei ole osutunud asjakohaseks ja ärimaa osakaal on väike, ainult ühe kinnistu ulatuses, on üldplaneeringu üldistusastet silmas pidades antud juhul võimalik edasises menetluses kaaluda Saage tee 23 kinnistule elamumaa sihtotstarbe kavandamine.

**II Haldusakti eelnõu kooskõlastamine ja arvamuse avaldamine**

Planeerimisseaduse (edaspidi PlanS) § 140 lg 3 alusel tuleb kehtiva detailplaneeringu osalise kehtetuks tunnistamise otsuse eelnõu edastada PlanS § 127 lg 1 nimetatud asutustele kooskõlastamiseks ning PlanS § 127 lg 2 nimetatud isikutele arvamuse andmiseks.

Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise eelnõu avalik väljapanek toimus 15.11 – 29.11.2021 Jõelähtme valla kodulehel.

Jõelähtme Vallavalitsus pöördus isikute ja ametiasutuste poole, kelle õigusi võib detailplaneeringu osaline kehtetuks tunnistamine puudutada detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise otsuse eelnõule seisukoha saamiseks.

Transpordiamet asus 04.01.2022 kirjaga nr 7.1-2/21/30742-2 seisukohale, et ei oma vastuväiteid Kärsa II detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamiseks Saage tee 23 kinnistu osas. Rohkem tagasisidet ei laekunud.

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.

**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.

Detailplaneering on suuremas osa realiseeritud, moodustatud on planeeringuga ettenähtud krundid, määratud sihtotstarbed ning on välja ehitatud Liivamäe küla Kärsa II detailplaneeringu kohased elamud. Ainukesena on jäänud välja ehitamata detailplaneeringu alusel moodustatud Saage tee 23 kinnistu.

Saage tee 23 kinnistu omanik esitas vallavalitsusele taotluse Liivamäe küla Kärsa II detailplaneeringu osaliseks kehtetuks tunnistamiseks talle kuuluva kinnistu osas eesmärgiga jagada kinnistu kaheks elamumaa krundiks. Kuivõrd detailplaneeringu realiseerimisel on näha, et planeeringuga määratud ärifunktsiooni kavandamine Saage tee äärde ei toimi, soovib kinnistu omanik jätkata kehtiva detailplaneeringu põhilahendust ka Saage tee 23 kinnistul ning moodustada ärimaa krundi asemel kaks ühepereelamu krunti.

Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine Saage tee 23 kinnistu osas ei mõjuta piirkonna väljakujunenud hoonestuslaadi ning detailplaneeringu kehtetuks tunnistamisel Saage tee 23 osas jääb toimima detailplaneeringu põhilahenduse kontseptsioon.

Üldplaneering) määrab nimetatud piirkonna tiheasustusalaks, mille juhtotstarbeks on ärimaa. Kuivõrd piirkond on kujunenud pigem elamute alaks ning ärimaa otstarve ei ole osutunud asjakohaseks ja ärimaa osakaal on väike, ainult ühe kinnistu ulatuses, on üldplaneeringu üldistusastet silmas pidades antud juhul võimalik edasises menetluses kaaluda Saage tee 23 kinnistule elamumaa sihtotstarbe kavandamine.

Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine Saage tee 23 kinnistu osas ei too kaasa piirkonnas väljakujunenud hoonestuslaadi moonutamist, ei muuda oluliselt detailplaneeringu põhilahendust. Seega on põhjendatud rahuldada maaomaniku sooviavaldus detailplaneeringu kehtetuks tunnistamiseks talle kuuluva maaüksuse osas.

Omaniku soovi on võimalik realiseerida ka läbi uue detailplaneeringu menetluse, kuid kohalik omavalitsus leiab, et kehtiva detailplaneeringu osaline kehtetuks tunnistamise menetluse läbiviimine on vähem ressursikulukas ning antud juhul põhjendatud soovitud tulemuste saavutamiseks.

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 maaomanike avaldustele tuginedes asuda seisukohale, et üle 14 aasta kehtinud detailplaneering ei ole käsitletava maaüksuse osas ajakohane lähiaastate ehitustegevuse alus, mis arvestaks kinnistuomanike 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. Samuti ei too detailplaneeringu osaline kehtetuks tunnistamine kaasa planeeringuala puudutatud isikutele negatiivseid mõjutusi ega nende olukorra halvenemist. Puudub avalik huvi, mis välistaks detailplaneeringu osalise kehtetuks tunnistamise ning ei ole teada asjaolusid, mis tingiksid detailplaneeringu täies ulatuses kehtima jäämise.

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, § 65 lg 2, § 68 lg 2, § 70 lg 1, Jõelähtme Vallavolikogu

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

1. Tunnistada osaliselt kehtetuks Jõelähtme Vallavolikogu 29.06.2004 otsusega nr 116 kehtestatud Liivamäe küla Kärsa II detailplaneering planeeringus määratud Saage tee 23 (katastritunnus 24504:003:0399) kinnistu 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