EELNÕU

# JÕELÄHTME VALLAVOLIKOGU

# O T S U S

Jõelähtme 17. veebruar 2022 nr\_\_

**Liivamäe küla, Loovälja tee 7 detailplaneeringu osaline kehtetuks tunnistamine Loovälja tee 11 kinnistu osas**

**I Asjaolud**

Liivamäe küla, Loovälja tee 7 detailplaneering kehtestati Jõelähtme Vallavolikogu 29.09.2011 otsusega nr 223. Detailplaneeringuga jagati Loovälja tee 7 maaüksus viieks krundiks. Moodustati neli (pos 1-4) äri-ja tootmismaa sihtotstarbega krunti ja üks (pos 5 ) tootmismaa sihtotstarbega krunt gaasiregulaatorjaama tarbeks. Detailplaneeringuga on lubatud krunte pos nr 1-4 liita. Kruntide liitmisel on võimalik liita ka hoonestusala ja ehitusõiguse.

Loovälja tee 11 kinnistul (katastritunnus 24501:001:0399, pindala 59 815m2, sihtotstarve T75/Ä25) on detailplaneering realiseeritud. On moodustatud äri- ja tootmismaa liitsihtotstarbega krunt ning detailplaneeringu kohane maksimaalne ehitisealune pind 13 900m2 on välja ehitatud, rajatud on teed ja tehnovõrgud. Kinnistu täisehitusprotsent on arvestamata ajutist ehitist kehtiva planeeringu järgselt 22,3%.

Arvestades hetkel kujunenud globaalset olukorda seoses Covid-19 pandeemiga ning sellest tulenevalt Aasia suunaliste tarneahelate kokku kukkumist, on Euroopas asuvad tehased asunud hüppeliselt suurendama võimalikke alternatiivseid tellimusi Euroopa Liidust, sh Eestist. Ka Jõelähtme vallas tegutsevad ettevõtted soovivad seda akent ära kasutada, koondades tootmist juba olemasolevatesse käitistesse ning vajadusel suurendades neid.

Eelnevast tulenevalt esitas Loovälja tee 11 kinnistu omanik taotluse tunnistada alal kehtiv detailplaneering osaliselt kehtetuks, et taotleda projekteerimistingimuste menetluses olemasoleva tootmishoone laiendamist täiendava juurdeehitusega ehitusalase pinnaga kuni 3800m2 esimeses etapis kinnistu läänepoolses osas, ning järgmise kolme- kuni viie aastases perspektiivis juurdeehitusega ehitusalase pinnaga kuni 2800m2 kinnistu idapoolses osas. Esimeses etapis planeeritav laiendus ei ületa 33% olemasoleva hoonestuse kogumahust. Uusi mahasõite riigiteedelt ei kavandata. Detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamisel ja järgnevate menetlustoimingute teostamisel on oluline tagada Loovälja tee 11 kinnistul asuva kõrghaljastuse säilimine.

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 tootmismaa.

**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 osalise 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 osalise kehtetuks tunnistamise otsuse eelnõule seisukoha saamiseks.

Maa-amet asus oma 10.01.2022 kirjas nr 6-3/21/20265-2 seisukohale, et ei esita planeeringu kehtetuks tunnistamise eelnõule vastuväiteid ning palub kaasata Maa-amet Loovälja tee 11 tootmishoone laiendamise projekteerimistingimuste menetlusse.

Transpordiamet teatas oma 10.01.2022 kirjas nr 7.1-2/21/30746-2, et ei oma vastuväiteid detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamiseks Loovälja tee 11 kinnistu osas ning palus olla kaasatud edaspidiselt projekteerimistingimuste menetlusse kui puudutatud isik.

**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.

Loovälja tee 11 kinnistul (katastritunnus 24501:001:0399, pindala 59 815m2, sihtotstarve T75/Ä25) on detailplaneering realiseeritud. On moodustatud äri- ja tootmismaa liitsihtotstarbega krunt ning detailplaneeringu kohane maksimaalne ehitisealune pind 13 900m2 on välja ehitatud, rajatud on teed ja tehnovõrgud. Kinnistu täisehitusprotsent on arvestamata ajutist ehitist kehtiva planeeringu järgselt 22,3%.

Arvestades hetkel kujunenud majanduslikku olukorda kohalikud tehased asunud hüppeliselt suurendama kohalikku tootmist, koondades tootmist juba olemasolevatesse käitistesse ning vajadusel suurendades neid. Eelnevast tulenevalt esitas Loovälja tee 11 kinnistu omanik taotluse tunnistada alal kehtiv detailplaneering osaliselt kehtetuks, et taotleda projekteerimistingimuste menetluses olemasoleva tootmishoone laiendamist täiendava juurdeehitusega ehitusalase pinnaga kuni 3800m2 esimeses etapis kinnistu läänepoolses osas, ning järgmise kolme- kuni viie aastases perspektiivis juurdeehitusega ehitusalase pinnaga kuni 2800m2 kinnistu idapoolses osas. Esimeses etapis planeeritav laiendus ei ületa 33% olemasoleva hoonestuse kogumahust. Uusi mahasõite riigiteedelt ei kavandata. Detailplaneeringu osalisel kehtetuks tunnistamisel ja järgneva menetlustoimingute teostamisel on oluline tagada Loovälja tee 11 kinnistul asuva kõrghaljastuse säilimine.

Kuivõrd tegu on Loovälja ja Peterburi tee vahel asuva olemasoleva ja perspektiivse tootmispiirkonnaga, on antud juhul detailplaneeringu osaline kehtetuks tunnistamine põhjendatud, kuna tootmishoone laiendamine ei muuda detailplaneeringu põhilahendust ja planeeringu kontseptsiooni toimimine on tagatud.

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 tootmismaa, seega kehtiva detailplaneeringu kehtetuks tunnistamisel ei lähe maaomaniku soovide realiseerimine vastuollu kehtiva üldplaneeringuga ning neid on võimalik realiseerida projekteerimistingimuste menetluses.

Detailplaneeringu osaline kehtetuks tunnistamine Loovälja tee 11 kinnistu osas ei too kaasa piirkonnas väljakujunenud hoonestuslaadi moonutamist, ega muuda oluliselt detailplaneeringu põhilahendust. Seega on põhjendatud rahuldada maaomaniku sooviavaldus detailplaneeringu osaliseks 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 29.09.2011 otsusega nr 223. kehtestatud Liivamäe küla, Loovälja tee 7 detailplaneering planeeringus määratud Loovälja tee 11 (katastritunnus 24501:001:0399) 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