EELNÕU

# JÕELÄHTME VALLAVOLIKOGU

# O T S U S

Jõelähtme 21. aprill 2022 nr\_\_

**Kallavere küla Kaarli detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine**

**I Asjaolud**

Kallavere küla Kaarli detailplaneering kehtestati Jõelähtme Vallavolikogu 30.10.2007 otsusega nr 279. Detailplaneeringuga moodustati ca 3,23 ha pindalaga kinnistule kuus elamumaa krunti ning määrati igale elamumaa krundile ehitusõigused ühe kuni 1,5 korruselise ja kuni 8 m kõrguse elamu ja abihoone kavandamiseks ehitisealuse pinnaga igal krundil kuni 300 - 340 m². Kanalisatsioonilahendus on detailplaneeringu kohaselt lokaalne (plastikust ajutised reovee kogumismahutid, mahtuvusega 8-10 m³, paigutus krundisiseselt) ja ajutise iseloomuga perspektiivis oli ettenähtud ühendus AS Maardu Vesi üldvõrku. Veevarustus on lahendatud samuti toetudes AS Maardu Vesi trassidele, mis pidid saama välja ehitatud kuni planeeringualani. Trasse välja ehitatud ei ole.

Detailplaneering on osaliselt realiseeritud, moodustatud on planeeringuga ettenähtud krundid, määratud sihtotstarbed ning on välja ehitatud detailplaneeringu kohased elamud kinnistutel Kaarli põik 1 ja 6. Detailplaneeringu kohane veevärk ja kanalisatsioon ei ole realiseeritud vastavalt detailplaneeringule.

Planeeringualal asuvate kõigi kinnistute omanikud (Kaarli põik 1, 2, 3, 4, 5, 6) esitasid vallavalitsusele taotluse Kallavere küla Kaarli detailplaneeringu osaliseks kehtetuks tunnistamiseks, eesmärgiga kavandada kinnistute veevarustuse teenindamiseks puurkaev ning taotleda veel hoonestamata elamukruntidele ehitusõigused läbi projekteerimistingimuste menetluse.

Jõelähtme valla üldplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 29.04.2003 otsusega nr. 40, edaspidi: üldplaneering) määrab nimetatud piirkonna hajaasustuseks, selle sihtotstarve on looduslik ala, mets. Tegu on olemasolevate elamumaa kruntidega. Projekteerimistingimuste väljastamisel tuleb lähtuda üldplaneeringu nõudest tagada elamute vaheline kaugus minimaalselt 25 meetrit.

**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.

Avaliku väljapaneku ajal laekus seisukoht detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise eelnõule seoses Haru Maakohtu 14.06.2018 kohtumäärusega tsiviilasjas number 2-16-5707 määratud juurdepääsu tagamise kitsendustega Kaarli teele. Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine ei mõjuta kohtu poolt määratud juurdepääsu õigusi ega kitsendusi. Kohtu poolt määratud kitsendused ei puuduta detailplaneeringu lahendust ning kehtivad olenemata detailplaneeringu olemasolust.

Jõelähtme Vallavalitsuse 21.03.2022 e-kirjaga pöörduti isikute ja ametiasutuste poole, kelle õigusi võib detailplaneeringu osaline kehtetuks tunnistamine puudutada detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise otsuse eelnõule seisukoha saamiseks.

Maa-amet asus oma 30.03.2022 kirjas nr 6-3/22/4841-2 seisukohale, et ei oma vastuväiteid eelnõu osas.

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.

Kanalisatsioonilahendus on detailplaneeringu kohaselt lokaalne (plastikust ajutised reovee kogumismahutid, mahtuvusega 8-10 m³, paigutus krundisiseselt) ja ajutise iseloomuga perspektiivis oli ettenähtud ühendus AS Maardu Vesi üldvõrku. Veevarustus on lahendatud samuti toetudes AS Maardu Vesi trassidele, mis pidid saama välja ehitatud kuni planeeringualani. Trasse välja ehitatud ei ole.

Detailplaneering on osaliselt realiseeritud, moodustatud on planeeringuga ettenähtud krundid, määratud sihtotstarbed ning on välja ehitatud detailplaneeringu kohased elamud kinnistutel Kaarli põik 1 ja 6. Detailplaneeringu kohane veevärk ja kanalisatsioon ei ole realiseeritud vastavalt detailplaneeringule, kuna puuduvad vajalikud ühendused põhitrassidega.

Detailplaneeringu realiseerimisel on ilmnenud, et planeeringuga ettenähtud tehnovõrkude lahenduse realiseerimine ei ole võimalik, kuna puuduvad planeeringuga ettenähtud ühendused AS Maardu Vesi trassidega. Eelnevast tulenevalt on põhjendatud tulla vastu maaomanike soovile ja tunnistada üle 14 aastat kehtinud detailplaneering kehtetuks. Kuivõrd tegu on hajaasustusalaga, ei ole piirkonnas detailplaneeringu koostamise kohustust. Detailplaneeringu kohased krundid on moodustatud, nendele on määratud detailplaneeringu kohane sihtotstarve. See võimaldab kehtiva detailplaneeringu kehtetuks tunnistamisel määrata iga kinnistu ehitusõigus läbi projekteerimistingimuste menetluse.

Jõelähtme valla üldplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 29.04.2003 otsusega nr. 40) määrab nimetatud piirkonna hajaasustuseks, selle sihtotstarve on looduslik ala, mets. Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamisel ei sea üldplaneering takistusi omanike soovide realiseerimisel. Tegu on olemasolevate elamumaa kruntidega. Projekteerimistingimuste väljastamisel tuleb lähtuda üldplaneeringu nõudest tagada elamute vaheline kaugus minimaalselt 25 meetrit.

Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine Kaarli põik 1, 2, 3, 4, 5, 6 kinnistute osas ei mõjuta piirkonna väljakujunenud hoonestuslaadi. Seega on põhjendatud rahuldada maaomanike sooviavaldus detailplaneeringu kehtetuks tunnistamiseks.

Omanike 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 maaomanike soov detailplaneering kehtetuks tunnistada põhjendatud, kuna omanike poolt taotletav eesmärk on kehtiva õiguse järgi saavutatav isikut vähem koormaval viisil, ehk detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise teel, riivamata sealjuures kolmandate isikute huvisid ja üldist avalikku huvi. Samuti ei too detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine kaasa planeeringuala puudutatud isikutele negatiivseid mõjutusi ega nende olukorra halvenemist. Puudub avalik huvi, mis välistaks detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise ning ei ole teada asjaolusid, mis tingiksid detailplaneeringu 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 kehtetuks Jõelähtme Vallavolikogu 30.10.2007 otsusega nr 279 kehtestatud Kallavere küla Kaarli detailplaneering.
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