EELNÕU

# JÕELÄHTME VALLAVOLIKOGU

# O T S U S

Jõelähtme 17. august 2023 nr

**Ruu küla Tirisaare detailplaneeringu osaline kehtetuks tunnistamine Jõeranna tee 2 kinnistu osas**

**I Asjaolud**

Jõelähtme Vallavolikogu 29.06.2011otsusega nr 201 kehtestati Ruu küla Tirisaare detailplaneering, mille planeeritava ala suuruseks oli ca 16 ha. Planeeringuga on kavandatud elamuehitus- ja maatulundusmaa krundid ning neid teenindavad teed ja tehnovõrgud.

Planeeringuala asub osaliselt Jägala jõe kalda piiranguvööndites ja osaliselt riigi kõrvalmaantee nr 11260 Jõelähtme-Kemba teekaitsevööndis.

Planeeringuala hõlmas maaüksusi Jõeranna tee 1 (katastritunnus 24504:008:0968), Jõeranna tee 2 (katastritunnus 24504:008:0967), Jõeranna tee 2a (katastritunnus 24504:008:0966), Jõeranna tee 2b (katastritunnus 24504:008:0965), Jõeranna tee 2c (katastritunnus 24504:008:0964), Jõeranna tee 3 (katastritunnus 24504:008:0963), Jõeranna tee 5 (katastritunnus 24504:008:0962), Jõeranna tee 7 (katastritunnus 24504:008:0961), Jõeranna tee 9 (katastritunnus 24504:008:0959), Jõeranna tee 11 (katastritunnus 24504:008:0958), Jõeranna tee (katastritunnus 24504:008:0969), Jõeranna põik 1 (katastritunnus 24504:008:0957), Jõeranna põik 1a (katastritunnus 24504:008:0956), Jõeranna põik 3 (katastritunnus 24504:008:0952), Jõeranna põik 5 (katastritunnus 24504:008:0951), Jõeranna põik 2 (katastritunnus 24504:008:0955), Jõeranna põik 2a (katastritunnus 24504:008:0954), Jõeranna põik 2b (katastritunnus 24504:008:0953), Tirisaare (katastritunnus 24504:008:0949) ja Jaanitule plats (katastritunnus 24504:008:0971).

Detailplaneering on Jõelähtme Vallavolikogu 21.04.2022 otsusega nr 55 tunnistatud osaliselt kehtetuks Jõeranna tee 3 kinnistu osas.

Jõelähtme Vallavolikogu 31.01.2019 otsusega nr 178 algatati Ruu küla Jõeranna tee 2 ja 3 maaüksuste ning lähiala detailplaneeringu koostamine. Planeeringu lahenduse kohaselt nähakse ette Jõeranna tee 3 kinnistust kolme elamumaa sihtotstarbega krundi ning Jõeranna tee 2 kinnistust nelja elamumaa sihtotstarbega krundi moodustamine. Jõelähtme Vallavolikogu 14.01.2021 otsusega nr 465 on detailplaneeringu koostamine peatatud kuni koostatava Jõelähtme valla üldplaneeringu kehtestamiseni.

Kinnistu omanik on esitanud avalduse Tirisaare detailplaneeringu kehtetuks tunnistamiseks Jõeranna tee 2 kinnistu osas.

**II Haldusakti kehtetuks tunnistamise põhjendused**

Detailplaneering koostatakse planeerimisseaduse (edaspidi PlanS) § 124 lõike 1 kohaselt kohaliku omavalitsuse üksuse territooriumi osa kohta ning vajaduse korral avalikes veekogudes kaldaga püsivalt ühendatud või kaldaga funktsionaalselt seotud ehitiste 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 lõikele 10. Detailplaneering on lähiaastate ehitustegevuse alus, mida seaduseandja on defineerinud viie aasta möödumisega detailplaneeringu kehtestamisest. Viie aasta möödumisel detailplaneeringu kehtestamisest saab kohalik omavalitsus vajadusel valida, kas tunnistada detailplaneering kehtetuks või väljastada projekteerimistingimused detailplaneeringu täpsustamiseks ehitusseadustiku § 27 alusel. Käesoleval juhul ei ole detailplaneering enam aja- ega asjakohane ning detailplaneeringut saab projekteerimistingimustega täpsustada vaid seadusega ettenähtud piiratud ulatuses.

PlanS § 140 lg 1 p 2 kohaselt võib kehtestatud detailplaneeringu või selle osa kehtetuks tunnistada, kui planeeringu koostamise korraldaja või planeeritava kinnistu omanik soovib planeeringu elluviimisest loobuda.

Kehtivas Tirisaare detailplaneeringus on Jõeranna tee 2 maaüksust käsitletud kui planeeringu positsiooni nr 14, mille suurus on 52 987 m2 ja sihtotstarve maatulundusmaa. Detailplaneering on kinnistu osas ellu viidud, moodustatud on maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistu.

Jõelähtme valla üldplaneeringu (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 29.04.2003 otsusega nr 40) kohaselt asub planeeringuala hajaasustuses looduslikul alal, osaliselt metsaalal ja rohevõrgustikus. Tegemist ei ole planeerimisseaduse kohase detailplaneeringu koostamise kohustusega alaga. Rohevõrgustiku alale võib põhjendatud vajadusel rajada eluasemekoha, mis koosneb õuemaa-alast (ühepereelamu ja abihoonete teenindamiseks vajalik maa) ning ülejäänud osas hoonestamata haljasalast. Rohevõrgustikus hoonete asukoha määramisel tuleb järgida hoonestuse kompaktsuse põhimõtet, et säilitada rohelist võrgustikku võimalikult suures ulatuses puutumatult ja tagada seeläbi võrgustiku toimima jäämine.

Koostamisel oleva Jõelähtme valla üldplaneeringu (vastu võetud Jõelähtme Vallavolikogu 12.04.2018 otsusega nr 62) kohaselt asub planeeringuala tiheasustuses väikeelamu maa-alal, väljaspool rohevõrgustikku. Üldplaneeringu kehtestamisel on võimalik jätkata Ruu küla Jõeranna tee 2 ja 3 maaüksuste ning lähiala detailplaneeringu menetlust.

Tirisaare detailplaneeringu kehtestamisest on möödas rohkem kui 12 aastat, mille jooksul on muutunud kinnistuomanike soovid ja vajadused. Kinnistul algatatud detailplaneeringut ei ole võimalik kehtestada enne uue üldplaneeringu jõustumist. Arvestades omanike õigust omandit vabalt vallata, ei ole otstarbekas jätta detailplaneering omaniku tahte vastaselt kehtima, kui omanik ei soovi lähitulevikus kehtestatud kujul detailplaneeringu realiseerimist jätkata.

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 asuda seisukohale, et ca 12 aastat kehtinud detailplaneering ei saa olla aja- ega asjakohane alus lähiaastate ehitustegevusele, mis arvestaks kinnistuomaniku huvidega.

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.

Siinjuures tuleb arvestada, et detailplaneeringu kehtestamisest on möödunud rohkem kui 12 aastat, planeering on maakorralduse osas ellu viidud ning muutunud on isikute soovid detailplaneeringu elluviimisel. Kuni lõplike soovide realiseerumiseni uue detailplaneeringu kehtestamisel, on omaniku soov jagada Jõeranna tee 2 kinnistu kaheks maatulundusmaa sihtotstarbega maaüksuseks ning taotleda neist ühele ehitusõigus hajaasustuse ja rohevõrgustiku hoonestamise printsiibist lähtudes. Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine Jõeranna tee 2 kinnistu osas ei mõjuta Tirisaare planeeringu elluviimist ülejäänud kinnistutel. Kõiki eespool nimetatud asjaolusid kogumina hinnates, on põhjendatud soov detailplaneering osaliselt kehtetuks tunnistada ning see ei riiva kolmandate isikute huve ega üldist avalikku huvi.

**III Haldusakti eelnõu kooskõlastamine ja arvamuse avaldamine**

PlanS § 140 lg 3 alusel edastati Jõelähtme Vallavolikogu 29.06.2011otsusega nr 201 kehtestatud Ruu küla Tirisaare detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamise otsuse eelnõu arvamuse andmiseks. Eelnõu avalik väljapanek toimus 12.06.2023 kuni 29.06.2023 Jõelähtme valla kodulehel. Sellest teavitati 26.05.2023 ilmunud ajalehes Harju Elu ning mais ilmunud Jõelähtme vallalehes nr 311. Avaliku väljapaneku ajal ei esitatud eelnõule vastuväiteid. Keskkonnaamet ja Transpordiamet kooskõlastasid eelnõu märkusteta.

Ülejäänud kaasatute osas tuleb lähtuda PlanS § 140 lõikest 4 mille kohaselt, 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.

Eespool toodust tulenevalt leiab Jõelähtme Vallavolikogu, et Ruu küla Tirisaare detailplaneeringu osaline kehtetuks tunnistamine Jõeranna tee 2 kinnistu osas ei too kaasa planeeringuala puudutatud isikutele negatiivseid mõjutusi ega nende olukorra halvenemist. Samuti puudub avalik huvi, mis välistaks detailplaneeringu osalise kehtetuks tunnistamise ning ei ole teada asjaolusid, mis tingiksid detailplaneeringu kehtima jäämise Jõeranna tee 2 kinnistul. Detailplaneeringu osaline kehtetuks tunnistamine ei riiva kolmandate isikute õigusi ega huvisid.

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

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 29.06.2011otsusega nr 201 kehtestatud Ruu küla Tirisaare detailplaneering Jõeranna tee 2 kinnistu osas vastavalt lisas 1 näidatud skeemile.
2. Käesoleva 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

LISA 1

Detailplaneeringu ala skeem



 Ruu küla Tirisaare detailplaneeringu ala

 Käesoleva otsusega kehtetuks tunnistatav planeeringuala