 EELNÕU

# JÕELÄHTME VALLAVOLIKOGU

## O T S U S

Jõelähtme 16. november 2023 nr

**Vaideotsus**

**I Asjaolud**

* 1. Anu Kama (edaspidi vaide esitaja) esitas 31.08.2022 Jõelähtme Vallavalitsusele (edaspidi vallavalitsus) taotluse detailplaneeringu algatamiseks Loo alevikus Loo maaüksusele (katastritunnus 24504:002:1170, registriosa nr 1226502, sihtotstarve 100% maatulundusmaa, pindala: 115 076 m2) ja taotles planeeringuga üldplaneeringu põhilahenduse muutmist.
  2. Loo maaüksus paikneb Loo aleviku keskosas ja selle kõlvikuline koosseis on 94 457 m2 suuruses osas metsamaa, 10 278 m2 ulatuses looduslik rohumaa, 6688 m2 haritav maa ja 3653 m2 muu maa.
  3. Vastavalt Jõelähtme Vallavolikogu 25.08.2011 otsusega nr 209 kehtestatud Loo aleviku, Liivamäe küla, Saha küla ja Nehatu küla üldplaneeringule jääb Loo maaüksus tiheasustusalale, mille juhtotstarve on põllu- ja metsamajandusmaa.
  4. Koostamisel oleva Jõelähtme valla üldplaneeringu, mis on vastu võetud Jõelähtme Vallavolikogu 12.04.2018 otsusega nr 62 kohaselt jääb Loo maaüksus tiheasustusalale, mille juhtotstarve on parkmetsa maa.
  5. Jõelähtme Vallavalitsuse 29.09.2022 kirjaga nr 6-4/5398-2 pikendati detailplaneeringu algatamise taotluse läbivaatamise tähtaega 90 päevani.
  6. 26.01.2023 saadetud kirjaga nr 6-4/491 teavitas vallavalitsus vaide esitajat, et taotluse menetluse käigus tuvastati, et taotluses soovitud eesmärkidel detailplaneeringu koostamine on vastuolus nii kehtiva üldplaneeringuga kui ka vastuvõetud uue Jõelähtme valla üldplaneeringuga ning sellega seoses on Jõelähtme vald kaalumas planeerimisseaduse § 128 lg 2 p 1 ja 3 alusel Loo alevik Loo maaüksuse detailplaneeringu koostamise algatamata jätmise eelnõu koostamist. Ühtlasi andis vallavalitsus vaide esitajale võimaluse esitada oma arvamused ja vastuväited kirjalikult hiljemalt 08.02.2023 ning selgitas, et vastavalt haldusmenetluse seaduse § 18 lõikele 8 võib taotleja oma esitatud taotluse (siinkohal viidatud 31.08.2022 esitatud detailplaneeringu algatamise taotlus) igal ajal tagasi võtta.
  7. 06.02.2023 esitas vaide esitaja omapoolsed arvamused ja vastuväited vallavalitsuse detailplaneeringu algatamata jätmise kavatsusele, milles vaide esitaja ei nõustud Loo maaüksuse detailplaneeringu algatamata jätmisega.
  8. 21.02.2023 toimus veebi teel vaide esitaja, tema esindaja ja vallavalitsuse ametnike vaheline suuline ärakuulamine veebi teel.
  9. Vastavalt vaide esitaja ja vallavalitsuse vahelisele kokkuleppele edastas vaide esitaja kirjalikult 18.03.2023 omapoolsed arvamused ja vastuväited 21.02.2023 veebi teel toiminud kohtumisel arutatu osas.
  10. 06.06.2023 toimus Loo maaüksuse detailplaneeringu algatamisega seoses täiendav koosolek Jõelähtme vallamajas, mille käigus arutati veelkord, millistel tingimustel on Jõelähtme vald valmis kaaluma üldplaneeringut muutva detailplaneeringu algatamist Loo maaüksusele. Valla esmane huvi oli omandada kogu maaüksus ning vastava pakkumise vallavalitsus ka tegi, kuid vaide esitaja keeldus nimetatud ettepanekust. Vallavalitsus selgitas, et üldplaneeringut muutva detailplaneeringu algatamine on võimalik avaliku huvi olemasolul. Vald peab kaaluma kõiki tootmistegevusest tulenevaid mõjusid elanikele, mitte võtma arvesse vaid maaomanike huve. Vallavalitsus tegi avalikes huvides ettepaneku Loo maaüksusele 2/3 osas kavandada läbi koostatava detailplaneeringu parkmetsa maa-ala krunt, mis võõrandadakse kehtestamise järgselt tasuta vallale ning sel juhul võimaldaks see kaaluda kuni 1/3 osas Loo maaüksuse lõunapoolsessse ossa päikesepargi kavandamist.
  11. 04.07.2023 saatis vaide esitaja vallavalitsusele kirjalikud seisukohad, mille kohaselt avaldas soovi jääda 31.08.2023 esitatud taotluse juurde, mida menetluse käigus on täiendatud.
  12. Vallavalitsus saatis 16.08.2023 vaide esitajale kirja, millega teavitas, et esitab Jõelähtme Vallavolikogule otsustamiseks Loo aleviku, Loo maaüksuse detailplaneeringu algatamata jätmise eelnõu.
  13. Jõelähtme Vallavolikogu 14.09.2023 otsusega nr 139 otsustati Loo aleviku, Loo maaüksuse detailplaneerigu algatamata jätmine.
  14. 16.10.2023 registreeriti Jõelähtme Vallavalitsuse dokumendihaldussüsteemis 13.10.2023 vaide esitaja volitatud esindaja poolt saadetud vaie, milles taotletakse:

1) Jõelähtme Vallavolikogu 14.09.2023 otsuse nr 139 kehtetuks tunnistamist;

2) kohustada Jõelähtme Vallavolikogu uuesti läbi vaatama Anu Kama 31.08.2022 detailplaneeringu algatamise taotlus.

**II Vaide esitaja väited**

* 1. Jõelähtme Vallavolikogu poolt tehtud otsus ei ole tehtud kooskõlas kehtiva õigusega ega proportsionaalne HMS § 54 mõttes ning otsus on tehtud oluliste kaalutlusvigadega.
  2. Vaide esitaja on seisukohal, et PlanS § 128 lg 2 p 1 ei ole kohane norm sellises olukorras planeeringu algatamisest keeldumisel, sest taotletava detailplaneeringu üks eesmärk on üldplaneeringu muutmise teel ületada vastuolu taotluse ning kehtiva üldplaneeringu vahel. Vaide esitaja leiab, et vaidlustatud otsuses on rikutud kaalutlusreegleid ning tuginetud õigusvastaselt PlanS § 128 lg 2 p-le 1 ning lisaks ei ole Jõelähtme Vallavolikogu tuginenud detailplaneeringu algatamisest keeldumisel teistele PlanS § 128 lg-s 2 nimetatud keeldumise alustele, mistõttu tuleb vaidlustatud otsus tühistada.
  3. Vaide esitaja viitab asjaolule, et koostamisel on Jõelähtme valla uus üldplaneering, millega on plaanis muuta Loo maaüksus parkmetsamaaks, mis erineb kehtiva üldplaneeringu järgsest otstarbest ning sellest tulenevalt muudetakse kehtivat üldplaneeringut olenemata sellest, kas vaide esitaja poolt taotletud detailplaneering algatatakse või mitte. Vaide esitaja arvates ei ole pädev vaidlustatud otsuses esile toodud seisukoht, mille kohaselt esineb PlanS § 128 lg 2 p-st 1 tulenev alus detailplaneeringu muutmisest keelduda, sest detailplaneeringu algatamine eeldaks kehtiva üldplaneeringu muutmist.
  4. Vaide esitaja ei nõustu vaidlustatud otsuse p-s 2.3 esitatud väitega, et detailplaneeringu algatamise peamine eesmärk on olemasoleva krundi maasihtotstarbe muutmine, mida ei toeta kehtiva üldplaneeringu kohane maa juhtotstarve. Vaid esitaja ei mõista, kuidas plaanib vald tagada eraomandisse kuuluvale kinnistule üldkasutatava haljasala rajamise, kui vaide esitaja ei ole selleks nõusolekut andnud ega plaani seda ka ise rajada.
  5. Vaide esitaja toob esile, et käesoleval juhul ei esineks ülekaalukat avalikku huvi detailplaneeringu algatamata jätmiseks.
  6. Vaid esitaja leiab, et kuna Loo maaüksus asub tööstusrajoonis ning sellega piirnevatel kinnistutel ei ole (ega ole ka kavandatud) elamumaa sihtotstarbega krunte, ei saa olla ülekaalukaks avalikuks huviks kogu maaüksusel roheala rajamine.
  7. Vaide esitaja leiab, et eelnevat arvesse võttes ei ole vaide esitaja poolt taotletud detailplaneeringu algatamisest keeldumine kooskõlas võrdse kohtlemise põhimõttega ning vaide esitajal on subjektiivne õigus õiguspärasele menetlusele.
  8. Vaide esitaja leiab, et menetlusele kulunud aega on kasutatud eesmärgiga mõjutada vaide esitajat Loo maaüksust võõrandama ning Jõelähtme Vallavolikogu on teinud ebaõigesti detailplaneeringu algatamisest keeldumise otsuse, ilma, et taotluse aluseks olevaid andmeid ja asjaolusid oleks põhjalikult kontrollitud, mistõttu vaidlustatud otsus on seadusega vastuolus ja tuleb täies ulatuses tühistada.
  9. Detailplaneeringu algatamata jätmise otsuse tegemise viivitamisega on riivatud vaide esitaja HMS § 5 lg-st 4 tulenevat üldist menetlusõigust, mille kohaselt viiakse menetlustoimingud läbi viivituseta, kuid mitte hiljem kui seaduses või määruses sätestatud tähtaja jooksul. Vastuolus PlanS § 128 lg-ga 4 tegi Jõelähtme Vallavolikogu detailplaneeringu algatamata jätmise otsuse alles 14.09.2023, see tähendab aastase viivitusega.
  10. Vaide esitaja leiab, et otsuse tegemisega viivitamisel loodi vaide esitajale ebaõige kuvand, et vaide esitaja taotluse alusel on võimalik detailplaneeringu algatamine, kuid tegelikkuses kasutas vallavalitsus vaide esitaja taotluse menetlemisele kulunud aega vaide esitaja survestamisele võõrandada Loo aleviku Loo maaüksus tasuta vallale ning tagasi võtta 31.08.2022 taotlus detailplaneeringu algatamiseks.

**III Jõelähtme Vallavalitsuse seisukohad vaide läbivaatamisel:**

* 1. Vaide esitaja on õigesti märkinud, et haldusakt on õiguspärane, kui ta on antud pädeva haldusorgani poolt, andmise hetkel kehtiva õiguse alusel ja sellega kooskõlas, proportsionaalne, kaalutlusvigadeta ning vastab vorminõuetele. Jõelähtme Vallavolikogu otsuse põhjendav osa sisaldab faktilise ja õigusliku olukorra analüüsi. Samuti on otsuse põhjendavas osas analüüsitud vaide esitaja esitatud dokumente ja seisukohti. Jõelähtme Vallavolikogu otsuse põhjendused on esitatud otsuse II osa punktides 2.1-2.11. Sellest tulenevalt leiab vaiet läbivaatav haldusorgan, et vaide esitaja on vääralt jõudnud järeldusele, et otsus ei sisalda tuvastatud asjaoludel ja faktidel tuginevat õiguslikku motivatsiooni. Vaiet läbivaatav haldusorgan on seisukohal, et otsuses nr 139 esitatud seisukohtade ja põhjenduste kujunemine on arusaadav ning otsuse resolutiivosas sisalduva otsuseseni jõudmine on loogiliselt jälgitav. Olukorras, kus detailplaneeringu algatamise taotluse menetlemisel vaide esitaja esitatud seisukohad jäeti arvestamata ja taotlejale meelepärast otsust ei saabunud, ei tähenda automaatselt, et tegemist oleks kallutatud ja kaalutlemata otsusega haldusorgani poolt. Asjaolu, et otsuse põhjendused vaide esitajat ei rahulda, ei tähenda, et otsuse andja oleks jätnud oma kohustuse otsust motiveerida täitmata ja käitunud õigusvastaselt, mis oleks põhjuseks otsuse kehtetuks tunnistamiseks. Vaiet läbivaatav haldusoragan leiab, et vaidlustatud otsus on antud pädeva haldusorgani poolt andmise hetkel kehtiva õiguse alusel ja sellega kooskõlas, proportsionaalne, kaalutlusvigadeta ning vastab vorminõuetele millega on täidetud HMS §-s 54 sätestatud haldusakti õiguspärasuse eeldused.
  2. Ekslik on vaides esitatud seisukoht, et otsuses nr 139 ei ole tuginetud detailplaneeringu algatamisest keeldumisel teistele PlanS § 128 lg-s 2 nimetatud keeldumise alustele. Vastavalt PlanS § 128 lg-s 2 loetletud juhtudel võib kohaliku omavalitsuse üksus jätta detailplaneeringu algatamata ning PlanS § 128 lg 2 p 1 kohaselt ei algatata detailplaneeringut muu hulgas juhul, kui selle algatamine on ilmselgelt vastuolus üldplaneeringuga. Detailplaneering võib põhjendatud vajaduse korral sisaldada kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut ning sellise detailplaneeringu koostamisele kohaldatakse küll üldplaneeringu koostamisele ettenähtud menetlust (PlanS § 142 lg-d 1 ja 2), kuid alused üldplaneeringut muutva detailplaneeringu algatamata jätmiseks tulenevad PlanS 128 lg-st 2 koostoimes § 142 lg-ga 1. Sellisele järeldusele on jõudnud ka Tallinna Ringkonnakohus 14.11.2019 otsuses kohtuasjas nr 3-19-475 (p 13).
  3. Vaidlustatud otsuse põhjendustest nähtub, et vaide esitaja taotlust ei ole jäetud rahuldamata pelgalt vastuolu tõttu üldplaneeringuga. Otsuse nr 139 punktist 2.9 on sedastatud: *vastavalt kehtivale planeerimisseaduse § 128 lg 2 p 1 ja p 3 ei algatata detailplaneeringut eelkõige juhul, kui algatamine on ilmselgelt vastuolus kehtiva üldplaneeringuga ja selleks on muu ülekaalukal avalikul huvil põhinev põhjus. Avalik huvi on väljendatud kehtestatud üldplaneeringus, mis on ühiskondlik kokkulepe, mille kohaselt on Loo kinnistu kavandatud juhtotstarve täidab ökoloogilise puhvri funktsiooni ning toimib puhvertsoonina tootmisalade ja elamualade vahel, leevendades tööstusalalt tulenevaid mõjutusi. Olukorras kus kehtiva üldplaneeringuga on juba määratud alale teistsugune maakasutuse juhtotstarve, on see oluline avaliku huvi väljendus, mida detailplaneeringu menetluses arvestada. Koostamisel olevas üldplaneeringus on kajastatud samasisuline avalikust huvist tulenev kvaliteetse ruumiloome põhimõte, millega luuakse roheline haljasfoon, puhvertsoon olemasolevate ja varem kavandatud tootmis- ja ärihoonete ning olemasolevate ja varem kavandatud elamumaa sihtotstarbega kruntide vahele.* Sellest nähtub, et otsuse tegemisel on volikogu tuginenud lisaks PlanS § 128 lg 2 p 1 ka PlanS § 128 lg 2 p 3.
  4. Riigikohus on lahendis nr 3-3-1-62-02 märkinud, et isikul puudub subjektiivne õigus nõuda tema planeeringu algatamise taotluse rahuldamist ning kohalik omavalitsus ei ole kohustatud maa kasutustingimusi omaniku soovil tingimata muutma, kuid isik on õigustatud nõudma oma subjektiivsete õiguste kaitsmiseks õiguslike hüvede õiglast kaalumist haldusorgani poolt. Detailplaneeringu koostamise algatamisest keeldumise kaalutlemisel peab kohalik omavalitsus arvestama nii avalikke huve, mis on väljendatud läbi avatud menetluse kehtestatud üldplaneeringus kui ka taotleja põhjendatud huve. Käesoleval juhul ei ole esitatud erandlikke asjaolusid ja ülekaalukaid huve, mis tingiksid üldplaneeringu põhilahenduse muutmise Loo maaüksuse osas.
  5. Vastavalt Jõelähtme Vallavolikogu 25.08.2011 otsusega nr 209 kehtivale Loo aleviku, Liivamäe küla, Saha küla ja Nehatu küla üldplaneeringule jääb Loo maaüksus tiheasustusalale, mille juhtotstarve on põllu- ja metsamajandusmaa. Jõelähtme Vallavolikogu poolt 12.04.2018 vastu võetud koostamisel oleva Jõelähtme valla üldplaneeringu kohaselt jääb Loo maaüksus tiheasustusalale, mille juhtotstarve on parkmetsamaa. Eelpool toodust nähtub, et mõlemal juhul on tegemist rohealana määratud alaga.
  6. Üldplaneering väljendab laiapõhjalist ühiskondlikku kokkulepet, mis tähendab, et avalik huvi on väljendatud kehtestatud üldplaneeringus. Kehtiva üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarve on oluline avaliku huvi väljendus nagu ka koostamisel olevas üldplaneeringus kajastatud samasisuline avalikust huvist tulenev ruumiline ettepanek luua puhvertsoon elamu- ja tööstuspiirkondade vahele. Roheala vajadus on tekkinud häiringutest, sest elamupiirkonnad ja tööstus asuvad hetkel liialt lähestikku. Arvestades, et täiendava tootmisfunktsiooni kavandamisega kaasnevad piirkonda täiendavad mõjutegurid nagu müra, saaste, liikluskoormuse muutus ja teised tegurid, mis mõjutavad väljakujunenud piirkonna ruumilist- ja elukeskkonda ega ole kooskõlas valla arengustrateegilistes dokumentides sätestatuga.
  7. Jõelähtme Vallavolikogu 15.06.2023 määrusega nr 37 kinnitatud Jõelähtme valla arengukava 2023-2035 ja selle koosseisus oleva tegevuskava 2023-2027 üheks eesmärgiks on läbi planeeringute tööstuslike ja elukeskkondlike huvide vahel tasakaalu tagamine, mille hulka kuulub ka elamu- ja tööstuspiirkondade vahele puhveralade loomine. Loodusliku puhverala arvelt inimmõju suurendamine ei ole kooskõlas tasakaalustatud piirkonna arenguga. Sellest tulenevalt on üldplaneeringus rohealadena määratud aladele tootmismaa juhtotstarbe planeerimine ning sellel eesmärgil kehtivat üldplaneeringut muutva detailplaneeringu algatamine arengukavas kinnitatud arengueesmärkidega vastuolus ega järgiks valla ruumilise arengu suundi ja põhimõtteid, mis on väljendatud valla arengut suunavates strateegilistes dokumentides (kehtiv üldplaneering, kinnitatud arengukava 2023-2035, vastuvõetud koostamisel olev valla üldplaneering).
  8. Nõustuda ei saa vaide esitaja väidetega, et Loo maaüksuse detailplaneeringu algatamata jätmise põhjuseks on valla soov survestada vaide esitajat võõrandama Loo maaüksus vallale. Tegemist on vaide esitaja otsitud ning paljasõnaliste väidetega, mis ei ole kooskõlas menetluse kestel tuvastatud asjaolude ja dokumentidega. Vaide esitaja on oma 02.09.2022 ja 06.02.2023 kirjalikult esitatud seisukohtades esitanud valmisolekut läbirääkimisteks ning avaldanud soovi kompromissi leidmiseks, mis rahuldaks nii vaide esitajat kui töötaks ka avalikes huvides. Vallavalitsus on omapoolselt pakkunud võimalike lahendustena Loo maaüksuse tervikuna võõrandamise Jõelähtme vallale turuhinnaga või võimalust kaaluda kuni 1/3 kinnistu osas päikesepargi rajamist tingimusel, et vaide esitaja võõrandab tulenevalt avalikest huvidest ülejäänud 2/3 talle kuuluvast Loo maaüksusest vallale tasuta, et kavandada sinna läbi koostatava detailplaneeringu parkmetsa maa-ala krunt, sest selline munitsipaalomandis oleva rohelise puhverala tekkimine oleks kantud ülekaalukast avalikust huvist.
  9. Maaomanik või arendaja peab maa kasutamist kavandades arvestama kehtestatud üldplaneeringuga ning sellega, et üldplaneeringut mõjuva põhjuseta muuta ei saa. Üldplaneeringut muutva detailplaneeringu kehtestamine on erandlik võimalus. Riigikohus on otsuses nr 3-3-1-12-07 leidnud, et detailplaneeringuga üldplaneeringu muutmine on vaid erandlikult võimalik näiteks üldplaneeringu kehtestamise järel tekkinud ülekaaluka ja õiguspärase erahuvi korral. Detailplaneeringu algatamise taotlusest ning sellele järgneva menetluse käigus esitatud seisukohtadest ei nähtu selliseid erandlikke asjaolusid ja ülekaalukat avalikku huvi, mis tingiks üldplaneeringut muutva detailplaneeringu algatamise vältimatu vajaduse. Otsuses on korduvalt nenditud, et detailplaneeringu taotluses ei ole esitatud põhjendusi, mis väljendaksid taotleja põhjendatud huve ja ülekaalukalt tingiksid avalikku huvi väljendava üldplaneeringu muutmist läbi detailplaneeringu menetluse. Eeltoodule tuginedes ei saa nõustuda vaide esitaja väitega, et otsuses ei ole erinevaid huvisid kaalutud. PlanS § 124 lg 2 kohaselt on detailplaneeringu eesmärk eelkõige üldplaneeringu elluviimine ja planeeringualale ruumilise terviklahenduse loomine. Planeerimisõiguse põhimõtete kohaselt asetsevad eriliigilised planeeringud üksteise suhtes hierarhiliselt ehk liigilt madalam planeering peab olema kooskõlas liigilt üldisema planeeringuga (kohaliku omavalitsuse üldplaneering peab olema kooskõlas maakonnaplaneeringuga, detailplaneering peab olema kooskõlas üldplaneeringuga). Sellest tulenevalt peab detailplaneering järgima üldplaneeringu põhimõtteid ega tohi olla vastuolus kehtestatud üldplaneeringuga. PlanS § 128 lg-s 2 p 1 on sätestanud detailplaneeringu algatamata jätmise juhuna asjaolu, kui algatamine on ilmselgelt vastuolus üldplaneeringuga. Sellest tulenevalt on detailplaneeringu algatamise taotlust menetlev haldusorgan kohustatud taotluse läbivaatamisel hindama taotluses esitatud eesmärgi vastavust valla üldplaneeringule. Riigikohus on haldusasjas nr 3-3-1-29-10 asunud seisukohale, *„et detailplaneeringu kaudu üldplaneeringu muutmine peaks olema erandlik võimalus, mis tagab paindlikuma reageerimisvõimaluse muutuvatele oludele ja vajadustele.“* Antud juhul ei ole tuvastatud sellist ülekaalukat ja põhjendatud erahuvi, mis tingiks üldplaneeringu erandlikku muutmist.
  10. Vaide esitaja leiab, et teda on koheldud ebavõrdselt kuna teised maaomanikud on saanud algatada oma kinnistutele detailplaneeringud. Näidetena on vaides märgitud Jõelähtme Vallavolikogu 16.01.2020 otsusega nr 365 Loo aleviku Lõuna tee 49 maaüksuse detailplaneering, millega nähakse ette moodustada Lõuna tee 49, Lõuna tee 20, Põldma ja Põllu maaüksusest kokku 9 tootmismaa sihtotstarbega krunti. Detailplaneeringu algatamine on kaalutlusotsus, millega lahendatakse konkreetset üksikjuhtumit. Otsuse langetamisel tuleb kaaluda kõiki olulisi asjaolusid, detailplaneeringu algatamise taotluses märgitud ala asukohta, vastavust üldplaneeringule, kooskõla üldiste piirkonna ja valla arengusuundadega ehk iga detailplaneeringu algatamise taotlus on unikaalne ning mõjutegurid kaalutlusotsuse langetamisel ei ole võrreldavad ega kattu varem algatatud detailplaneeringutega. Kahte identset kinnistut ei saa eksisteerida kas või juba asukohaerinevusest tulenevalt. Sellest tulenevalt ei ole võimalik automaatselt lähtuda samadest kaalutlustest, vaid iga kinnistu puhul tuleb kaalumisprotsess uuesti läbi viia, arvestades konkreetseid asukohast tulenevaid erisusi. Vaiet läbivaatav haldusorgan ei nõustu vaide esitaja väitega, et teda on koheldud ebavõrdselt, sest iga detailplaneeringu alagatamise taotluse lahendamise menetlus on individuaalne ning sellele ei saa õiguslikult üle kanda varem algatatud detailplaneeringute põhjendusi ning varem algatatud planeeringud ei loo kellelegi õigustatud ootust, et mujal on võimalik samadel tingimustel detailplaneering algatada.
  11. Ainuüksi naaberkinnistutele algatatud detailplaneeringud ei tekita alust eirata kehtiva üldplaneeringu lahendust ja põhimõtteid ega saa olla kaalukaks argumendiks algatada üldplaneeringu muutmise ettepanekut sisaldavat detailplaneeringut.
  12. Nõustuda ei saa vaide esitaja väitega, et menetlusele kulunud aega on kasutatud eesmärgiga mõjutada vaide esitajat Loo maaüksust võõrandama. HMS § 40 lg 1 kohaselt on vallavalitsus andnud vaide esitajale võimaluse kirjalikult ja suuliselt enda seisukohtade ja vastuväidete esitamiseks, seega ei ole põhjust pidada seda pelgalt formaalseks. Vallavalitsus on menetluse jooksul otsinud kompromissi, mis tagaks nii vaide esitaja erahuvide kui ka ülekaalukate ja ühiskondlikutes kokkulepetes ja valla strateegilistes arengudokumentides sätestatud avalike huvide saavutamise ning kaitsmise läbi võimaliku detailplaneeringu menetluse.
  13. Ekslik on vaides väljendatud seisukoht, et viivitatud on detailplaneeringu algatamata jätmise otsuse tegemisega. Arvestades asjaolu, et tegemist oli keskmisest keerukama detailplaneeringu algatamise taotlusega, mis ühtlasi tegi ettepaneku üldplaneeringu muutmiseks pikendati Jõelähtme Vallavalitsuse 29.09.2022 kirjaga nr 6-4/5398-2 detailplaneeringu algatamise taotluse läbivaatamise tähtaega 90 päevani. Samuti nähtub, et 26.01.2023 edastati vaide esitajale vallavalitsuse kiri nr 6-4/491, milles teavitati vaide esitajat, et Jõelähtme vald on kaalumas planeerimisseaduse § 128 lg 2 p 1 ja 3 alusel Loo alevik Loo maaüksuse detailplaneeringu koostamise algatamata jätmise eelnõu koostamist. Pärast 26.01.2023 kirja saamist palus vaide esitaja oma seisukohas läbirääkimiste alustamist. Dokumentidest nähtub, et läbirääkimised ja kohtumised vaide esitajaga toimusid perioodil 21.02.-06.06.2023. Eeltoodu kinnitab, et vaide esitaja detailplaneeringu algatamise taotluse läbivaatamist ja otsuse tegemisega ei ole põhjendamatult viivitatud. Otsuse tegemine on viibinud ka vaide esitaja soovist pidada läbirääkimisi pärast 26.01.2023 Jõelähtme valla kirja saamist. Vaide esitaja ja vallavalitsuse vahel toimunud läbirääkimiste tõttu on detailplaneeringu algatamata jätmise otsus viibinud, kuid ei ole seetõttu viinud õigusvastaste otsuste tegemiseni. Ühtlasi vaide esitaja on omapoolselt nõustunud seisukohtade andmiseks antud tähtaegadega ning soovinud seejuures ise pikemaid tähtaegu oma seisukohtade esitamiseks vallavalitsusele.
  14. Vaiet läbivaatav haldusorgan, kaalunud vaides esitatud seisukohti, arvestanud olulisi asjaolusid ja vaadanud läbi otsuse andmise aluseks olevad dokumendid, leiab, et Jõelähtme Vallavolikogu 14.09.2023 otsus nr 139 on antud pädeva organi poolt, haldusakt on loogiliselt ülesehitatud, kajastatud on faktilised ja õiguslikud asjaolud ja otsuse kujunemine selgelt jälgitav ning motiveeritud.
  15. Kuna Jõelähtme Vallavolikogu 14.09.2023 otsuse nr 139 kehtetuks tunnistamise nõue jääb rahuldamata ning nimetatud otsus jääb kehtima, siis puudub alus kohustada Jõelähtme Vallavolikogu uuesti läbi vaatama Anu Kama 31.08.2022 detailplaneeringu algatamise taotlust.

Eeltoodust tulenevalt ja aluseks võttes haldusmenetluse seaduse § 85 p 4 ja § 86 lg 1 ja 2 ning tulenevalt vaidemenetluses kogutud tõenditest ja selgunud asjaoludest, Jõelähtme Vallavolikogu

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

1. Jätta Anu Kama vaie Jõelähtme Vallavolikogu 14.09.2023 otsusele nr 139 kogu ulatuses rahuldamata.
2. Otsust on võimalik vaidlustada Tallinna Halduskohtus (Pärnu mnt 7, Tallinn 15082) 30 päeva jooksul arvates otsuse teatavakstegemisest.
3. Otsus jõustub teatavakstegemisest.

Väino Haab

vallavolikogu esimees