EELNÕU

JÕELÄHTME VALLAVOLIKOGU

O T S U S

Jõelähtme 15. mai 2025 nr

**Jõelähtme Vallavolikogu 25.03.2008 otsusega nr 326 kehtestatud Jägala küla Risttee kinnistu**

**detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine**

**1. Asjaolud**

**1.1.** Jõelähtme Vallavolikogu 25.03.2008 otsusega nr 326 (**edaspidi: Otsus nr 326**) kehtestati Jägala küla Risttee kinnistu detailplaneering vastavalt OÜ M.K. Konsultatsioonid poolt koostatud tööle nr. 0405/30, millega nähti ette Jägala külas asuval 14,79 ha suurusel maa-alal kavandatud Risttee kinnistu jagamine viieteistkümneks ridaelamu- ja kaheksaks elamumaakrundiks ning üheks sotsiaalmaakrundiks, üheks maatulundusmaa krundiks, neljaks transpordimaa krundiks ja kolmeks tootmismaa krundiks (**edaspidi: Detailplaneering**).

Otsuse nr 326 resolutsiooni punkti 2 kohaselt tagab Detailplaneeringu järgsete teede, tehnovõrkude ja rajatiste välja ehitamise ehitusloa taotleja vastavalt 07.11.2007 sõlmitud lepingule. Seega ilmneb Otsusest nr 326, et Jõelähtme vald oli nõus Detailplaneeringu kehtestama üksnes tingimusel, et Detailplaneeringuga seonduva taristu välja ehitamise kulu ei jää Jõelähtme valla kanda, vaid sellise kulu kannab kinnisvaraarendaja.

Põhimõte, mille kohaselt ei soovi Jõelähtme vald enda kanda võtta Detailplaneeringuga seonduva taristu välja ehitamise kulu, nähtub ka Detailplaneeringu seletuskirja VII osast „Detailplaneeringu järgsete teede ning tehnovõrkude väljaehitamise kohustus“, mille kohaselt on arendaja kohustuseks ehitada välja Detailplaneeringu kohased teed, vee- ja kanalisatsioonitrassid, tuletõrjeveevõtu süsteem, pinnase-, sade- ja drenaažvee ärajuhtimise süsteem ning elektri- ja sideliinid ja anda need Jõelähtme vallale üle.

**1.2.** Detailplaneeringuga hõlmatud maa-ala esialgne arendaja, Simon Katz Kinnisvara OÜ, ei asunud Detailplaneeringut ellu viima. Seetõttu nähti Jõelähtme Vallavolikogu 12.04.2018 otsusega nr 62 vastu võetud Jõelähtme valla uue üldplaneeringu projektis ette, et Detailplaneering tunnistatakse tuleviku kehtetuks.

Detailplaneeringuga hõlmatud maa-ala kinnisvaraarenduse vastu hakkas huvi tundma Teletorni Kodud OÜ, milline omandas kinnistud 05.04.2022 sõlmitud asjaõiguslepingu alusel. 08.06.2022 allkirjastasid Jõelähtme vald ja Teletorni Kodud OÜ ühiste kavatsuste protokolli Detailplaneeringu realiseerimiseks (**edaspidi: Ühiste kavatsuste protokoll**). Ühiste kavatsuste protokolli punktis 2.1.2. avaldas Teletorni Kodud OÜ, et ta on teadlik, et Jõelähtme valla arengukavas ega Jõelähtme valla eelarves ei ole kavandatud vahendeid Detailplaneeringuga ette nähtud taristu rajamiseks. Sama dokumendi punktides 2.2.1.-2.2.3. märkis Teletorni Kodud OÜ, et ta soovib Jõelähtme vallaga kokku leppida detailplaneeringukohase avalikuks kasutamiseks ette nähtud taristu (**edaspidi: Detailplaneeringu kohane taristu**) välja ehitamises Jõelähtme valla asemel ning 5 lasteaiarühmaga lasteaia välja ehitamises ja Teletorni Kodud OÜ vastab halduskoostöö seaduse § 12 lg-s 2 sätestatud usaldusväärsuse kriteeriumitele. Ühiste kavatsuste protokolli punktis 2.6. märkis Jõelähtme vald, et Detailplaneeringu kohase taristu ning lasteaia välja ehitamine Teletorni Kodud OÜ poolt läheb tõenäoliselt maksma oluliselt rohkem kui 1’000’000 eurot, mille Teletorni Kodud OÜ oli vastavate tööde maksumusena välja pakkunud. Ühiste kavatsuste protokolli punkti 4.3.1. kohaselt pidi Teletorni Kodud OÜ Detailplaneeringu kohase taristu ja lasteaia projekteerima ja valmis ehitama hiljemalt 01.05.2025.

12.07.2022 tõestas Tallinna notar Ants Ainson Teletorni Kodud OÜ ja Jõelähtme valla vahel sõlmitud Detailplaneeringu kohase taristu väljaehitamise kokkuleppe, kinnistute võlaõigusliku tasuta võõrandamise lepingu ja avalduse eelmärke kinnistamiseks (**edaspidi: 12.07.2022 leping**). 12.07.2022 lepingu punktide 3.2.1., 3.2.4. ja 3.3.1. kohaselt kohustus Teletorni Kodud OÜ hiljemalt 01.05.2025 projekteerima ja välja ehitama Detailplaneeringu kohase taristu ning vähemalt 5 lasteaiarühma tegutsemist võimaldava lasteaia. 12.07.2022 lepingu punkti 3.3.4. kohaselt pidi Teletorni Kodud OÜ kirjalikult teatama Detailplaneeringuga hõlmatud maa-alale jääva(te) kinnistu(te) võõrandamisest kolmandale isikule. Detailplaneeringuga hõlmatud maa-alale jääva(te) kinnistu(te) võõrandamisel kohustus Teletorni Kodud OÜ kas enne võõrandamist ehitama välja Detailplaneeringu kohase taristu ja lasteaia või sõlmima kinnistu(te) omandaja ning Jõelähtme vallaga enne Detailplaneeringuga hõlmatud maa-alale jääva(te) kinnistu(te) omandiõiguse üleandmist taristu ja lasteaia välja ehitamise kohustuste ülevõtmise kokkuleppe.

**1.3.** Jõelähtme Vallavalitsus andis 15.09.2022 välja korralduse nr 845, millega väljastati projekteerimistingimused Detailplaneeringu täpsustamiseks, lubades muuta rajatavate hoonete katusekaldeid, võimaldades Sõrmuse tee 8 ja 18 maaüksustel kuni 4 boksiga ridaelamute asemel kuni 7 boksiga ridaelamute ehitamist, lubades Sõrmuse tee 10, 12, 14 ja 16 maaüksustel 4 boksiga ridaelamuste asemel kuni 6 boksiga ridaelamute ehitamist ning vähendades minimaalset parkimiskohtade arvu.

**1.4.** Jõelähtme Vallavalitsuse 01.12.2022 korraldustega nr 1138, 1139, 1140, 1141, 1142 ja 1143 väljastati ehitusload Sõrmuse tee 8, 10, 12, 14, 16 ja 18 kinnistutele detailplaneeringualal elamute ehitamiseks kõrvaltingimustega, mille kohaselt oli Teletorni Kodud OÜ kohustatud 6 kuu jooksul alates ehitusloa väljastamisest esitama vertikaalprojektid, mis annavad lahendused:

1. sadevete osas, et need ei valguks teistele kinnistutele,
2. kinnistusiseste transpordilahenduste nagu parklad, sõidutee, jalakäijate tee, mahasõit avalikult kasutatavalt teelt osas,
3. ühisveevärgi, -kanalisatsiooni ja tuletõrjevee osas,
4. müraseina või müravalli osas.

**1.5.** Teletorni Kodud OÜ ei täitnud Jõelähtme Vallavalitsuse 01.12.2022 korraldustes nr 1138, 1139, 1140, 1141, 1142 ja 1143, millega olid väljastatud ehitusload, sätestatud kõrvaltingimusi, jättes vertikaalprojektid esitamata.

Seetõttu andis Jõelähtme Vallavalitsus 23.11.2023 välja korraldused nr 994, 995, 996, 997, 998 ja 999, millega tunnistati Sõrmuse tee 8, 10, 12, 14, 16 ja 18 ehitusload kehtetuks.

**1.6.** Detailplaneeringu kohase taristu projekteerimise ja välja ehitamise ning lasteaia projekteerimise ja välja ehitamise kohustused, millised Teletorni Kodud OÜ endale Ühiste kavatsuste protokolliga ja 12.07.2022 lepinguga võttis, kujutasid endast mahukaid, aeganõudvaid ja suure maksumusega kohustusi. Jõelähtme valla jaoks näis hämmastav, et vaatamata Ühiste kavatsuste protokolli ja 12.07.2022 lepingu sõlmimisele ei asunud Teletorni Kodud OÜ võtma ette konkreetseid samme, et projekteerida ja valmis ehitada Detailplaneeringu kohane taristu ning lasteaed.

Alates 2023 juunist tekkis Teletorni Kodud OÜ-l maksuvõlg.

2023 teisest poolest alates hakkas Teletorni Kodud OÜ võõrandama Detailplaneeringu maa-alale jäävaid kinnistuid. Kokku 32 kinnistust, mis paiknevad Detailplaneeringu maa-alal, on Teletorni Kodud OÜ võõrandanud 21 kinnistut. Seejuures ei ole Teletorni Kodud OÜ järginud 12.07.2022 lepingu punktis 3.3.4. sätestatut, mille kohaselt pidi Teletorni Kodud OÜ kirjalikult teatama Jõelähtme vallale Detailplaneeringuga hõlmatud maa-alale jääva(te) kinnistu(te) võõrandamisest kolmandale isikule ning kas ehitama enne Detailplaneeringuga hõlmatud maa-alale jääva(te) kinnistu(te) võõrandamist välja Detailplaneeringu kohase taristu ja lasteaia või sõlmima kinnistu(te) omandaja ning Jõelähtme vallaga enne Detailplaneeringuga hõlmatud maa-alale jääva(te) kinnistu(te) omandiõiguse üleandmist taristu ja lasteaia välja ehitamise kohustuste ülevõtmise kokkuleppe.

10.04.2024 kaasas Jõelähtme Vallavalitsus Detailplaneeringuga hõlmatud maa-alale jäävate kinnistute kõik omanikud menetlusse, teavitades neid Jõelähtme valla kavatsusest Detailplaneering kehtetuks tunnistada ning paludes kinnistuomanikel avaldada oma seisukohad.

15.04.2024 kuulutas Harju Maakohus välja Teletorni Kodud OÜ pankroti.

**1.7.** 2025 jaanuaris edastas Jõelähtme vald PlanS § 140 lg 3 alusel Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise otsuse eelnõu kooskõlastamiseks Maa- ja Ruumiametile, Terviseametile, Kaitseministeeriumile, Transpordiametile, Keskkonnaametile ja Päästeametile.

Maa- ja Ruumiamet, Terviseamet, Kaitseministeerium ja Keskkonnaamet kooskõlastasid Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise otsuse eelnõu. Transpordiamet kooskõlastas Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise otsuse eelnõu tingimuslikult. Päästeamet Jõelähtme vallale ei vastanud.

**1.8.** 2025 jaanuaris edastas Jõelähtme vald PlanS § 140 lg 3 alusel Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise otsuse eelnõu arvamuse avaldamiseks Luise 17 Apartments OÜ-le, OÜ-le Apollona, Järva Varahaldus OÜ-le, Teletorn Kodud OÜ (pankrotis) pankrotihaldurile, Telia Eesti AS-ile, Eesti Energia AS-ile, piirinaabritele ning kohtutäitur M.Laanemetsale ja E.Vilippusele.

Luise 17 Apartments OÜ, OÜ Apollona, Telia Eesti AS, Eesti Energia AS, piirinaabrid ning kohtutäitur M.Laanemets ja E.Vilippus ei vastanud Jõelähtme vallale. Järva Varahaldus OÜ teatas, et ta on nõus Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamisega. Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise otsuse eelnõuga ei nõustunud Teletorni Kodud OÜ (pankrotis) pankrotihaldur.

**1.9.** 19.02.2025 teatas Teletorni Kodud OÜ (pankrotis) pankrotihaldur Jõelähtme vallale, et ei võta 12.07.2022 lepingut osas, mis puudutab Detailplaneeringuga hõlmatud maa-alale taristu ja lasteaia ehitamist, täitmisele. Samas kirjas andis pankrotihaldur teada, et tagasivõitmise hagi(de) esitamiseks puuduvad rahalised vahendid.

**1.10.** 14.03.2025 esitas Teletorni Kodud OÜ (pankrotis) pankrotihaldur Jõelähtme vallale taotluse Detailplaneeringu menetluse uuendamiseks. 01.04.2025 kirjaga nr 6-4/1477-1 teatas Jõelähtme vald pankrotihaldurile, et ei nõustu Detailplaneeringu menetlust uuendama.

**1.11.** 10.04.2025 andis Teletorni Kodud OÜ (pankrotis) pankrotihaldur Jõelähtme vallale teada, et Teletorni Kodud OÜ olevat investeerinud Detailplaneeringuga hõlmatud maa-ala arendamisesse 114’833,62 eurot.

**2. Haldusakti kehtetuks tunnistamise põhjendused**

Jõelähtme Vallavolikogu hinnangul on põhjendatud tunnistada Otsus nr 326 kehtetuks. Sellist seisukohta põhjendab Jõelähtme Vallavolikogu alljärgnevaga.

**2.1.** Vastavalt kuni 30.06.2015 kehtinud EhS §-ile 13 pidi kohalik omavalitsus tagama detailplaneeringukohase avalikult kasutatava tee ja üldkasutatava haljastuse, välisvalgustuse ja vihmaveekanalisatsiooni väljaehitamise kuni ehitusloale märgitud maaüksuseni välja ehitamise, kui kohalik omavalitsus ja detailplaneeringu koostamise taotleja või ehitusloa taotleja ei ole kokku leppinud teisiti. Alates 01.07.2015 kehtiva PlanS § 131 lg-le 1 ja 2 on kohalik omavalitsus detailplaneeringu koostamise korraldajana kohustatud oma kulul välja ehitama detailplaneeringukohased avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee ja sellega seonduvad rajatised, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatised, kui planeeringu koostamise korraldaja ja detailplaneeringust huvitatud isik ei ole kokku leppinud teisiti. Seega on Eesti õiguskorras pikemat aega kehtinud põhimõte, et kohalik omavalitsus detailplaneeringu koostamise korraldajana peab detailplaneeringu kohase avalikult kasutatava taristu omal kulul välja ehitama, kuid kohalik omavalitsus saab halduslepinguga anda selle kohustuse täitmise üle kinnisvaraarendajale.

Riigikohus on 14.10.2015 põhiseaduslikkuse järelevalve asjas nr 3-4-1-23-15 tehtud kohtuotsuse motiveeriva osa punktis 80 alates 01.07.2015 kehtiva PlanS §-i 131 ja kuni 30.06.2015 kehtinud EhS §-i 13 võrreldes leidnud, et oma olemuselt need paragrahvid ei erine.„*Kolleegiumi hinnangul ei ole seega kohaliku omavalitsuse kohustuste olemus ega põhisisu võrreldes ehitusseaduse § 13 sätestatuga muutunud*“. Sellele, et alates 01.07.2015 kehtiva PlanS §-i 131 eeskujuks on kuni 30.06.2015 kehtinud EhS § 13, on viidatud ka planeerimisseaduse eelnõu esimeese lugemise seletuskirjas.[[1]](#footnote-1) Seetõttu on käesolevas otsuses asjakohane lähtuda ka kuni 30.06.2015 kehtinud EhS §-i 13 puudutavast kohtupraktikast.

Eelkõige omab tähtsust Riigikohtu poolt 19.05.2010 haldusasjas nr 3-3-1-26-10 tehtud kohtuotsuse motiveeriva osa punktis 14 antud suunis selle kohta, et kuni 30.06.2015 kehtinud EhS § 13 „*eeldab, et juba detailplaneeringu algatamise staadiumis lahendab kohalik omavalitsus koos detailplaneeringu taotlejaga küsimuse, kes teostab nimetatud teede ning tehnovõrkude ja -rajatiste väljaehitamise ning kes kannab vastavad kulud. … Kolleegium märgib, et kokkuleppe EhS §-s 13 sätestatud tööde teostamiseks ja rahastamiseks võib kohalik omavalitsus sõlmida detailplaneeringu taotlejaga ka hiljem. Kui aga detailplaneeringu taotleja ei ole siis nõus kokkuleppe tingimustega, peab kohalik omavalitsus ikkagi vastavad tööd tegema ja nende eest tasuma või arvestama planeeringu kehtestamata jätmisel võimalusega, et tal tuleb hüvitada planeeringu taotleja detailplaneeringu koostamisel kantud kulud.*“ Samale seisukohale on Riigikohus jäänud ka 04.03.2014 haldusasjas nr 3-3-1-96-13 tehtud kohtuotsuse motiveeriva osa punktis 16.

Seega ilmneb Riigikohtu poolt 19.05.2010 haldusasjas nr 3-3-1-26-10 tehtud kohtuotsuse motiveeriva osa punktist 14 ning 04.03.2014 haldusasjas nr 3-3-1-96-13 tehtud kohtuotsuse motiveeriva osa punktist 16, et halduslepingu detailplaneeringukohase avalikuks kasutamiseks ette nähtud taristu välja ehitamiseks peaks kohalik omavalitsus kinnisvaraarendajaga sõlmima juba detailplaneeringu algatamise staadiumis. Kohalikul omavalitsusel ei ole keelatud kõnealuse halduslepingu sõlmimine ka ajaliselt hiljem, kuid sellisel juhul võtab kohalik omavalitsus riski, et kui kinnisvaraarendaja ei peaks nõustuma detailplaneeringukohase avalikuks kasutamiseks ette nähtud taristu välja ehitamisega, siis jääb selle taristu välja ehitamine kohaliku omavalitsuse kohustuseks.

**2.2.** Seonduvalt käesoleva otsuse punktis 2.1. tooduga omab tähtsust, et Jõelähtme Vallavalitsus on 20.01.2025 Teletorni Kodud OÜ (pankrotis) pankrotihaldurile saadetud kirjas nr 6-4/ palunud selgitada, kas ja millises ulatuses jätkab pankrotihaldur 12.07.2022 lepingu täitmist. 19.02.2025 kirjas on Teletorni Kodud OÜ (pankrotis) pankrotihaldur teatanud Jõelähtme vallale, et ei võta 12.07.2022 lepingut Detailplaneeringu kohase taristu ja lasteaia ehitamise osas täitmisele.

Vastavalt PankrS § 46 lg 1 esimesele lausele on halduril õigus võlgniku poolt sõlmitud lepingust tulenev seni täitmata kohustus täita ja nõuda teiselt poolelt tema kohustuse täitmist või loobuda võlgniku lepingust tuleneva kohustuse täitmisest, kui seadusest ei tulene teisiti. Õiguskirjanduses on asutud seisukohale, et kui pankrotihaldur otsustab PankrS §-i 46 alusel loobuda võlgniku lepingust tuleneva kohustuse täitmisest, siis on tegemist pankrotihalduri poolt lepingu lõpetamisega muul seaduses sätestatud alusel VÕS § 186 p 9 mõttes.[[2]](#footnote-2)

Samuti omab tähendust HKTS § 16 koosmõjus sama seaduse § 12 lg 2 p-dega 2 ja 3. Vastavalt HKTS §-ile 16 lõpetatakse haldusülesande täitmiseks sõlmitud haldusleping, kui isik ei vasta vähemalt ühele sama seaduse § 12 lg 2 p-des 1–3 loetletud tingimustest ega ole võimeline ettenähtud tähtaja jooksul puudust kõrvaldama. HKTS § 12 lg 2 p-de 2 ja 3 kohaselt on isik usaldusväärne, kui tema suhtes ei ole algatatud likvideerimist ega pankrotimenetlust ning ei esine asjaolusid, mis võivad põhjustada tema püsiva maksejõuetuse või tema tegevuse lõpetamise. Antud juhul on välja kuulutatud Teletorni Kodud OÜ pankrot, mis tähendab, et Teletorni Kodud OÜ ei ole käsitletav usaldusväärse isikuna. HKTS § 11 lg 1 p 3 ja lg 2 kohaselt saab halduslepingu ühepoolselt lõpetada selle lepingu sõlminud ametiisik või haldusorgan seaduses sätestatud alusel. Seaduses sätestatud alusena halduslepingu lõpetamiseks on käsitletav HKTS §-i 16 ja § 12 lg 2 p-de 2 ja 3 regulatsioon.

Seega tõi 12.07.2022 lepingu lõppemise Detailplaneeringu kohase taristu ja lasteaia ehitamist puudutavas osas kaasa Teletorni Kodud OÜ (pankrotis) pankrotihalduri poolt 19.02.2025 kirjas avaldatu, et pankrotihaldur ei jätka 12.07.2022 lepingu täitmist. Kui isegi Teletorni Kodud OÜ (pankrotis) pankrotihaldur oleks 19.02.2025 kirjas teatanud, et ta jätkab 12.07.2022 lepingu täitmist, oleks Jõelähtme vallal johtuvalt HKTS §-ist 16 tulnud ikkagi see 12.07.2022 lepingus sisalduv haldusleping lõpetada.

Seega on käesolevaks ajaks kujunenud välja olukord, kus Detailplaneeringu kohase taristu ja lasteaia ehitamist puudutavas osas on 12.07.2022 leping lõppenud.

**2.3.** Detailplaneeringu kehtestamisel, samuti Detailplaneeringu kehtestamise järgselt Teletorni Kodud OÜ-ga Ühiste kavatsuste protokolli ja 12.07.2022 lepingu sõlmimisel on Jõelähtme vald lähtunud sellest, et valla puuduvad rahalised võimalused Detailplaneeringu kohase taristu välja ehitamiseks. Käesoleva otsuse välja andmise ajaks ei ole Jõelähtme valla rahaline olukord selles osas muutunud. Pidades silmas KOKS § 6 lg-des 1-3 sätestatud kohaliku omavalitsuse kohustuste mahtu ja ulatust, on Jõelähtme vallal väga mitmeid valdkondi, kus esineb vajadus valla rahaliste vahendite kasutamiseks ning Jõelähtme vallal puudub rahaline suutlikkus ise finantseerida Detailplaneeringu kohase taristu ja lasteaia välja ehitamist.

Tähelepanu tuleb pöörata tõigale, et Detailplaneeringuga hõlmatud maa-alal paiknevate kinnistute ainsaks omanikuks ei ole enam Teletorni Kodud OÜ (pankrotis), vaid omanike arve on suurenenud.

Käesoleva otsuse tegemise ajal on Detailplaneeringuga hõlmatud maa-alal paiknevate Sõrmuse tee 1, Sõrmuse tee 14, Sõrmuse tee 20, Sõrmuse tee, Risttee puurkaevu ja kahe Aruvalla-Jägala tee kinnistu omanikuks Teletorni Kodud OÜ (pankrotis). Detailplaneeringuga hõlmatud maa-alal paiknevate Sõrmuse tee 2, Sõrmuse tee 3, Sõrmuse tee 4, Sõrmuse tee 5, Sõrmuse tee 6, Sõrmuse tee 7, Sõrmuse tee 8, Sõrmuse tee 9, Sõrmuse tee 11, Sõrmuse tee 13, Sõrmuse tee 15, Sõrmuse tee 16, Sõrmuse tee 18, Sõrmuse tee 22, Sõrmuse tee 24, Sõrmuse tee 26, Sõrmuse tee 28, Sõrmuse tee 30, Sõrmuse tee 32 ja Risttee alajaama kinnistute omanikuks on Luise 17 Apartments OÜ. Detailplaneeringuga hõlmatud maa-alal paikneva Sõrmuse tee 10 kinnistu omanikuks on OÜ Apollona ning Sõrmuse tee 12 kinnistu omanikuks on Järva Varahaldus OÜ. Kinnistuomanike arv võib lähitulevikus suureneda veelgi, sest Detailplaneeringuga hõlmatud maa-alal paiknevat Sõrmuse tee 8 kinnistut on kohtutäituri M.Laanemetsa avalduse alusel koormatud käsutamise keelumärkega OÜ Dalemo .

Võttes arvesse, et Teletorni Kodud OÜ (pankrotis) vara hulka kuulub veel 12 Detailplaneeringuga hõlmatud maa-alal paiknevat kinnistut ning Teletorni Kodud OÜ (pankrotis) pankrotihaldur on viimas läbi Teletorni Kodud OÜ-le (pankrotis) kuuluva vara müüki, võib Detailplaneeringuga hõlmatud maa-alale jäävate kinnistute omanike arv ka pankrotimenetluse raames toimuva(te) enampakkumis(te) tõttu kasvada veelgi.

Kuivõrd 12.07.2022 leping on Detailplaneeringu kohase taristu ja lasteaia ehitamist puudutavas osas lõppenud, siis puudub Jõelähtme valla jaoks igasugune kindlus selles, et Detailplaneeringuga hõlmatud maa-alale jäävate kinnistute omanikud on nõus leppima Jõelähtme vallaga kokku sellest, et kinnistute omanikud ehitavad omal kulul välja Detailplaneeringu kohase taristu ning lasteaia. Jõelähtme vald võib küll ettepaneku sellise lepingu sõlmimiseks teha, kuid kui Detailplaneeringuga hõlmatud maa-alale jäävate kinnistute omanikud vastavasisulise lepingu sõlmimisega nõusse ei jää, siis jääks Detailplaneeringu kohase taristu ja lasteaia välja ehitamine Jõelähtme valla kohustuseks.

Detailplaneeringuga hõlmatud maa-alale jäävate kinnistute omanike arvu kasvamine muudab ebatõenäolisemaks selle, et kinnistute omanikud suudavad ja tahavad oma kulul Detailplaneeringu kohase taristu ning lasteaia projekteerida ja välja ehitada. Taristu ja lasteaia välja ehitamise maksumus on suur ning killustunud omanikering takistaks ühiselt mahukate investeeringute tegemist.

**2.4.** Teletorni Kodud OÜ on 2022 seisuga hinnanud Detailplaneeringu kohase taristu ning lasteaia projekteerimise ja ehitamise maksumuseks 1’000’000 eurot. Jõelähtme valla arvates oli eelmises lauses nimetatud rahasumma juba 2022. aastal tööde tegelikku maksumust silmas pidades liiga väike ning käesoleval ajal võib nende projekteerimis- ja ehitustööde hind küündida vähemalt 4’000’000 euroni.Selline rahasumma, kui Jõelähtme vald peaks selle kulutama Detailplaneeringu kohase taristu ning lasteaia projekteerimiseks ja välja ehitamiseks, on valla jaoks väga suur ja hakkaks märkimisväärselt takistama Jõelähtme valla muude ülesannete ja kohustuste täitmist. Sellest johtuvalt esineb Jõelähtme Vallavolikogu hinnangul oluline avalik huvi selle vastu, et Jõelähtme vald teeks kõik endast oleneva vältimaks ohtu, et vald peabki hakkama finantseerima Detailplaneeringu kohase taristu ja Detailplaneeringu maa-alale jääva lasteaia välja ehitamist.

**2.5.** Mis puutub erinevate huvide kaalumisse puutuvalt Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamisega, siis leiab Jõelähtme Vallavolikogu järgmist.

**2.5.1.** Jõelähtme valla kehtiva üldplaneeringu kohaselt on Detailplaneeringuga hõlmatud maa-ala näol tegemist alaga, millele maakasutuse juhtotstarvet määratud ei ole. Seega ei tekita Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine Jõelähtme valla üldplaneeringu seisukohalt probleeme.

**2.5.2.** Nagu on mainitud käesoleva otsuse punktis 2.4., kujutaks olukorra tekkimine, kus Jõelähtme vald peaks omal kulul hakkama välja ehitama Detailplaneeringu kohast taristut ja lasteaeda, endast Jõelähtme vallale vägagi tõsist finantsilist probleemi. Tekiks reaalne oht, et mitmed Jõelähtme valla kui kohaliku omavalitsuse ülesanded jääksid kas täitmata või saaksid täidetud oluliselt väiksemas mahus ja oluliselt väiksema kvaliteediga.

Järgnevalt on selgitatud, mida tähendaks vähemalt 4’000’000 euro suuruse investeeringu tegemine Detailplaneeringuga hõlmatud maa-alal taristu ja lasteaia välja ehitamiseks Jõelähtme vallale. Jõelähtme valla 2025 eelarve kogumahuks on kavandatud 22’986’248 eurot. Erinevateks investeeringuteks on Jõelähtme valla 2025 eelarves nähtud ette kokku 2’680’100 eurot. Seega ületaks vähemalt 4’000’000 euro suurune rahasumma märkimisväärselt 2025 aastaks kavandatavaid Jõelähtme valla kõiki investeeringuid. Samuti on oluline, et seisuga 30.11.2024 olid Jõelähtme valla netovõlakoormus 10’464’083 eurot ning netovõlakoormuse ülemmäär 13’620’469,96 eurot. 2024 detsembris võttis Jõelähtme vald välja laenuosa summas 400’000 eurot ja võtab 2025 jaanuaris välja laenuosa summas 600’000 eurot. 2025 investeeringute tarbeks on planeeritud võtta laenu kogusummas kuni 1’600’000 eurot. Laenuga seonduv avaldab omakorda mõju Jõelähtme valla netovõlakoormusele. Detailplaneeringuga hõlmatud maa-alal taristu ja lasteaia välja ehitamiseks maksumusega vähemalt 4’000’000 eurot Jõelähtme valla eelarves raha ei ole. Vähemalt 4’000’000 euro suuruse investeeringu tegemine Jõelähtme valla poolt Detailplaneeringuga hõlmatud maa-ala taristusse ja lasteaeda tähendaks, et Jõelähtme vald peaks ühelt poolt loobuma väga suures ulatuses mitmete aastate kestel investeeringute tegemisest ning peaks täiendavalt võtma laenu, millele seab piirangu valla netovõlakoormuse ülemmäär. Teiste sõnadega, olukord, kus Jõelähtme vald peaks investeerima Detailplaneeringuga hõlmatud maa-ala taristusse ja lasteaeda vähemalt 4’000’000 eurot paneks Jõelähtme valla pikaks ajaks finantsiliselt väga keerulisse olukorda.

Seetõttu on avalikes huvides, et Detailplaneering tunnistataks kehtetuks ja seeläbi langeks ka ära oht, et Jõelähtme vald peab hakkama tegema märkimisväärselt suuri kulutusi puutuvalt Detailplaneeringuga hõlmatud maa-ala arendamisega.

**2.5.3.** Detailplaneeringuga hõlmatud maa-alale jäävate kinnistute omanikest on senini vaielnud Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamisele vastu üksnes Teletorni Kodud OÜ (pankrotis) pankrotihaldur. Järva Varahaldus OÜ on olnud nõus Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamisega. Teised kinnistuomanikud ei ole oma seisukohtasid avaldanud.

Süüvides Teletorni Kodud OÜ (pankrotis) huvisse selle vastu, et Detailplaneeringut kehtetuks ei tunnistataks, omab Jõelähtme valla hinnangul tähtsust alljärgnev.

**2.5.3.1.** Jõelähtme vallale teadaolevalt ei ole Teletorni Kodud OÜ (pankrotis) pankrotihaldur siiani ühtegi tagasivõitmise hagi esitanud, et pankrotivara hulka õnnestuks tagasi saada pankrotivõlgniku poolt võõrandatud kinnistuid.

Teletorni Kodud OÜ (pankrotis) pankrotihaldur on 11.07.2024 Jõelähtme vallale saadetud kirjas märkinud, et „*kuna pankrotihaldur kaalub Teletorni Kodud OÜ-le (pankrotis) kuulunud Sõrmuse teel asuvate kinnisasjade müügitehingute tagasivõtmise hagi esitamist Harju Maakohtule, palun Teid seni Jägala küla Risttee kinnistu detailplaneeringut mitte kehtetuks tunnistada. Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine vähendab oluliselt võimalike tagasivõidetavate kinnisasjade väärtust, millega tekitatakse suur rahaline kahju kõikidele Teletorni Kodud OÜ (pankrotis) võlausaldajatele.*“

Samuti on Teletorni Kodud OÜ (pankrotis) pankrotihaldur 19.02.2025 kirjas toonud esile: „*Tagasivõitmise hagide esitamiseks puuduvad pankrotivaras hetkel rahalised vahendid. Pankrotihaldur on jätkuvalt seisukohal, et on otstarbekas esitada tagasivõitmise hagid. Pankrotihalduril on võimalus tagasivõitmise hagisid esitada 3 aasta jooksul pankroti välja kuulutamisest.*“

Lisaks 11.07.2024 ja 19.02.2025 kirjades toodule ei ole pankrotihaldur Jõelähtme vallale siiani selgitanud, millal peaks Teletorni Kodud OÜ (pankrotis) rahaline seisukord võimaldama tagasivõitmise hagide esitamist. Sellest järeldab Jõelähtme vald, et pankrotihalduril endal puudub täpne ülevaade, kas üldse ja millal võiks tagasivõitmise hagide esitamine teoks saada. See tähendab omakorda, et igal ajahetkel kuni tagasivõitmise hagi(de) esitamiseni ja kohtu poolt hagi(de) tagamiseni puuduvad igasugused takistused Detailplaneeringuga hõlmatud maa-alale jäävate kinnistute edasi võõrandamiseks ja nende kinnistute uute omanike arv võib ajas suureneda.

**2.5.3.2.** Jõelähtme vald on teadlik sellest, et Teletorni Kodud OÜ (pankrotis) on lasknud teha Detailplaneeringuga hõlmatud maa-alal mõningaid ehitustöid.

Selgitamaks välja, millist kaalu võiks omada Teletorni Kodud OÜ (pankrotis) huvi Detailplaneeringu kehtima jäämise vastu, palus Jõelähtme Vallavalitsus esmalt suusõnaliselt 06.03.2025 toimunud veebikohtumisel pankrotihalduriga ja seejärel 01.04.2025 kirjaga nr 6-4/1477-1 Teletorni Kodud OÜ (pankrotis) pankrotihalduril esitada Teletorni Kodud OÜ (pankrotis) poolt sõlmitud lepingud, Teletorni Kodud OÜ-le (pankrotis) väljastatud arved ja nende arvete tasumist tõendavad dokumendid, millest nähtuks, milliseid investeeringuid on Teletorni Kodud OÜ Detailplaneeringuga hõlmatud maa-ala osas teinud.

Vastuseks Jõelähtme Vallavalitsuse 01.04.2025 kirjale nr 6-4/1477-1 teatas Teletorni Kodud OÜ (pankrotis) pankrotihaldur 10.04.2025 kirjas, et Teletorni Kodud OÜ (pankrotis) olevat kokku investeerinud Detailplaneeringuga hõlmatud maa-alaga seonduvalt 114’833,62 eurot. Ühtegi lepingut pankrotihalduri 10.04.2025 kirjale lisatud ei olnud. Küll esitas pankrotihaldur koos 10.04.2025 kirjaga mitmeid arveid.

Analüüsides pankrotihalduri 10.04.2025 kirjale lisatud arveid, märgib Jõelähtme vald esmalt, et kuivõrd Teletorni Kodud OÜ (pankrotis) on käibemaksukohustuslaseks, siis on põhjendatud lähtuda arvetel nähtuvatest käibemaksuta summades.

Teiseks toob Jõelähtme vald esile, et kaks pankrotihalduri poolt esitatud arvet – Unirent OÜ 21.10.2022 arve nr UNI-D201925429 käibemaksuta summas 2’612,50 eurot ja Green Go OÜ 28.07.2022 arve nr 14 käibemaksuta summas 5’880 eurot – ei olnud üleüldse adresseeritud Teletorni Kodud OÜ-le, mistõttu ei saa need arved omada antud juhul mingisugust tähtsust.

Kolmandaks tuleb märkida, et Detailplaneeringuga hõlmatud maa-alal toimunud tegevustele oli viidatud järgmistes arvetes: Nataleks OÜ 16.10.2022 arves nr 2085 käibemaksuta summas 5’120 eurot, Rae Kivitehas OÜ 24.102022 arves nr 20222391 käibemaksuta summas 2’690 eurot, Green Go OÜ 07.09.2022 arves nr 24 käibemaksuta summas 3’975 eurot, AB Standup OÜ 10.08.2022 arves nr 1326 käibemaksuta summas 5’000 eurot, Ehituse Ateljee 20.07.2022 arves nr 0722-10 käibemaksuta summas 3’643,60 eurot, eg grupp OÜ 27.07.2022 arves nr 22058 käibemaksuta summas 2’920 eurot ja AVP KVVK OÜ 27.07.2022 arves nr 27/07-2022 käibemaksuta summas 4’290 eurot. Kokku on eelmises lauses nimetatud arvetel näidatud käibemaksuta summade suuruseks 27’638,60 eurot. Seega nõustub Jõelähtme vald sellega, et Teletorni Kodud OÜ-le (pankrotis) on väljastatud arveid, milles on viidatud Detailplaneeringuga hõlmatud maa-alale, käibemaksuta summas 27’638,60 eurot.

Neljandaks, pankrotihaldur on esitanud mitmeid arveid, kus arve saaja ja maksjana on märgitud küll Teletorni Kodud OÜ, kuid arvelt ei selgu, et see oleks väljastatud puutuvalt Detailplaneeringuga hõlmatud maa-alaga. Teletorni Kodud OÜ tegeles kinnisvara arendamisega ka mujal. Sellisteks arveteks on Vistamark OÜ 20.09.2022 arve nr 220920-104 käibemaksuta summas 2’880 eurot, Soosing OÜ 14.10.2022 arve nr 168141 käibemaksuta summas 3’901,92 eurot, Soosing OÜ 14.10.2022 arve nr 168142 käibemaksuta summas 360 eurot, Tanner OÜ 13.10.2022 arve nr 360 käibemaksuta summas 31’795 eurot, OÜ Cars Plus 13.10.2022 arve nr 131022 käibemaksuta summas 400 eurot, Vistamark OÜ 24.08.2022 arve nr 220824-809 käibemaksuta summas 2’880 eurot, Keefa Eesti OÜ 19.08.2022 arve nr 1097 käibemaksuta summas 5’101,67 eurot, Arkos Kaubandus OÜ 05.08.2022 arve nr 441 käibemaksuta summas 5’030 eurot. Kokku on eelmises lauses nimetatud arvetel näidatud käibemaksuta summade suuruseks 52’348,59 eurot.

Viiendaks tuleb märkida, et Teletorni Kodud OÜ (pankrotis) pankrotihaldur on esitanud vaid neli dokumenti Teletorni Kodud OÜ poolt viimasele väljastatud arvete maksmise kohta. Teiste sõnadega, Teletorni Kodud OÜ (pankrotis) on tasunud AB Standup OÜ 10.08.2022 arve nr 1326 käibemaksuta summas 5’000 eurot, Ehituse Ateljee OÜ 20.07.2022 arve nr 0722-10 käibemaksuta summas 3’643,60 eurot, eu grupp OÜ poolt 27.07.2022 väljastatud arve nr 22058 käibemaksuta summas 2’920 eurot ning AVP KVVK OÜ 27.07.2022 arve nr 27/07-2022 käibemaksuta summas 4’290 eurot. Seega ilmneb Teletorni Kodud OÜ (pankrotis) pankrotihaludri poolt 10.04.2025 esitatud dokumentidest, et tõendatud on Teletorni Kodud OÜ poolt 15’853,60 euro maksmine.

Kuuendaks, selle kohta, kas ja millises mahus ning maksumusega kajastuvad pankrotihalduri poolt 10.04.2025 kirjaga edastatud arvetega seonduvalt reaalselt teostatud tööd Detailplaneeringuga hõlmatud maa-alal, Jõelähtme vallal andmed puuduvad. Seda põhjusel, et pankrotihaldur ei ole Jõelähtme vallale vaatamata viimase poolt esitatud dokumentidega tutvumiseks võimaldamise palvetele asjakohaseid dokumente tutvumiseks esitanud.

Seega tuleb märkida kokkuvõtteks, et Teletorni Kodud OÜ (pankrotis) pankrotihalduri väide, justkui olevat Teletorni Kodud OÜ kulutanud Detailplaneeringuga hõlmatud maa-ala arendamisesse 114’833,62 eurot, on paljasõnaline. Aga isegi siis, kui eelmises lauses nimetatud rahasumma oleks tõendamist leidnud ja õige, oleks see tunduvalt väiksem kui vähemalt 4’000’000 eurot, mille Jõelähtme vald peaks investeerima Detailplaneeringuga hõlmatud maa-ala taristu ja lasteaia välja ehitamiseks, kui kinnistute uued omanikud ei soostu neid kulusid enda kanda võtma.

**2.5.3.3.** Jõelähtme valla hinnangul on ebaselge, kas üldse ja kui palju avaldab mõju ligi 17 aastat vana Detailplaneeringu, mida on täpsustatud 2022 septembris väljastatud projekteerimistingimustega, kehtetuks tunnistamine Detailplaneeringu maa-alal paiknevate kinnistute väärtusele.

Detailplaneeringuga hõlmatud maa-alal asuvatel mitmetel kinnistutel on teatud määral tehtud ehitustöid. Samas on tegemist pooleliolevate ehitistega, mille osas taristut vähemalt lõplikult ei ole välja ehitatud. Pooleliolevad ehitised on üle aasta seisnud. Osaliselt on neid ehitisi rüüstatud ja lõhutud.

Süüvides Detailplaneeringusse ja seda täpsustavatesse projekteerimistingimustesse, ilmneb nendest, et tegemist on eelkõige ridaelamute ja üksikelamutena kavandatud kinnisvaraarendusega. Sõrmuse tee 8 ja 18 maaüksustele on lubatud kuni 7 boksiga ridaelamute ehitamine ning Sõrmuse tee 10, 12, 14 ja 16 kinnistutele on lubatud kuni 6 boksiga ridaelamute ehitamine. Need kinnistud, kus on suuremas mahus ehitustöid teostatud (välja arvatud Sõrmuse tee 14 kinnistu) ei ole enam Teletorni Kodud OÜ (pankrotis) omandis ning kas ja millal leiab aset pankrotivõlgniku varast välja läinud kinnistute tagasi võitmine, see on Jõelähtme valla jaoks teadmata.

Olukorras, kus Detailplaneeringuga hõlmatud maa-alal paiknevad kinnistud kuuluvad mitmetele erinevatele omanikele – hetkel neli omanikku, kuid omanike arv võib suureneda – ei pruugi Detailplaneeringuga ette nähtud lahendus olla huvipakkuv. Mida rohkem tekib kinnistuomanikke juurde, seda individuaalsemalt nad oma kinnistuid arendada soovivad.

Ka ei ole välistatud, et Detailplaneeringuga hõlmatud maa-alale jäävate ja pankrotivara hulka kuuluvate kinnistute võõrandamisel erinevatele omanikele õnnestub lõpptulemusena saada suurem summa raha, kui see õnnestuks pankrotivara hulka kuuluvate kõnealuste kinnistute müümisel ühele ostjale tervikvarana. Igatahes käesoleva otsuse vastu võtmise ajal paiknevad Detailplaneeringuga hõlmatud maa-alal Teletorni Kodud OÜ-le (pankrotis) kuuluvad kinnistud hajutatult ning ühtset tervikut ei moodusta. Sellises olukorras on keeruline rääkida Teletorni Kodud OÜ-le (pankrotis) kuuluva vara väärtuse vähenemisest seetõttu, et Detailplaneering kehtetuks tunnistatakse.

**2.5.4.** Võttes kokku käesoleva protsessidokumendi punktis 2.5. toodut, leiab Jõelähtme Vallavolikogu, et põhjused, mis õigustavad Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamist, on kaalukamad kui Detailplaneeringu kehtima jäämise kasuks rääkivad argumendid.

Et Teletorni Kodud OÜ (pankrotis) pankrotihaldur ei ole tagasivõitmise hagisid puutuvalt Detailplaneeringuga hõlmatud maa-alal paiknevate kinnistutega esitanud ja on teadmata, kas üldse ning millal pankrotihaldur sellised hagid esitab, siis võib juhtuda, et Detailplaneeringuga hõlmatud maa-alal paiknevate kinnistute omanike arv hakkab suurenema. Seda põhjusel, et Luise 17 Apartments OÜ-l puuduvad igasugused takistused kinnistute võõrandamiseks. Vaid Sõrmuse tee 8 kinnistule on kohtutäitur M.Laanemetsa avalduse alusel seatud käsutamise keelumärge, mis viitab sellele, et kõnealust kinnistut müüb kohtutäitur.

Jõelähtme vallal puuduvad Detailplaneeringuga hõlmatud maa-alal paiknevate kinnistute omanikega kehtivad kokkulepped taristu ja lasteaia välja ehitamiseks. On selge, et mida rohkem on kinnistuomanikke, seda raskem on nendega ka kokku leppida sellest, et Detailplaneeringuga hõlmatud maa-alal taristu ja lasteaia välja ehitamise kohustuse võtavad kinnistuomanikud enda kanda. See omakorda tähendab, et esineb reaalne võimalus, kus Detailplaneeringuga hõlmatud maa-ala taristut ja lasteaeda peaks hakkama välja ehitama Jõelähtme vald. Detailplaneeringuga hõlmatud maa-ala taristu ja lasteaia väljaehitamise maksumuseks on vähemalt 4’000’000 eurot. Vähemalt 4’000’000 euro suuruse rahasumma investeerimine Detailplaneeringuga hõlmatud maa-alasse taristu ja lasteaia välja ehitamiseks kujutab endast Jõelähtme valla jaoks väga suurt rahalist välja minekut, mis märkimisväärselt avaldaks mõju Jõelähtme valla rahalisele olukorrale ja takistaks paljude muude valla seisukohalt oluliste investeeringute tegemist mitmete aastate kestel.

Teletorni Kodud OÜ (pankrotis) pankrotihalduri väide selle kohta, et Teletorni Kodud OÜ (pankrotis) olevat investeerinud Detailplaneeringuga hõlmatud maa-alasse 114’833,62 eurot, on paljasõnaline. Olles tutvunud pankrotihalduri 10.04.2025 kirjale lisatud arvetega ja nende arvete tasumist tõendavate dokumentidega, tuleb märkida, et Detailplaneeringuga hõlmatud maa-alaga seonduvalt on Teletorni Kodud OÜ-le väljastatud arveid kokku käibemaksuta summas 27’638,60 eurot. Selliseid arveid, mis on küll väljastatud Teletorni Kodud OÜ-le, kuid mille puhul on ebaselge, millise kinnisvaraarendusega seonduvalt on need väljastatud, on edastatud pankrotihalduri poolt Jõelähtme vallale käibemaksuta summas 52’348,59 eurot. Teletorni Kodud OÜ (pankrotis) on eelmises ja üle-eelmises lauses nimetatud arvetest tasunud arveid 15’853,60 euro ulatuses käibemaksuta summas. Kui palju on tegelikkuse tehtud tööd ja osutatud teenuseid pankrotihalduri 10.04.2025 kirjale lisatud arvetega seonduvalt, selle kohta Jõelähtme vallal andmed puuduvad. Seega on Teletorni Kodud OÜ (pankrotis) poolt väidetavalt seonduvalt Detailplaneeringuga hõlmatud maa-alaga kulutatud rahasummad oluliselt väiksemad, kui oleks vähemalt 4’000’000 eurot, mille Jõelähtme vald peaks kulutama Detailplaneeringuga hõlmatud maa-alal taristu ja lasteaia välja ehitamiseks.

On ebaselge, kas üldse ning kui palju vähendab Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine Detailplaneeringuga hõlmatud maa-alal paiknevate kinnistute väärtust. Et Detailplaneeringuga hõlmatud maa-alal paiknevad kinnistud on mitme erineva isiku omandis ning tulevikus võib omanike arv suureneda, siis on Jõelähtme vald seisukohal, et Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine olulist negatiivset mõju kinnistute väärtusele ei avalda. Mida rohkem on kinnistuomanikke, seda erinevamad on ka nende soovid selles osas, mida kinnistutega peale hakata.

**2.6.** Vastavalt PlanS § 140 lg 1 p-le 2 tunnistatakse detailplaneering kehtetuks, kui planeeringu koostamise korraldaja soovib planeeringu elluviimisest loobuda. Antud juhul soovib Jõelähtme vald kui Detailplaneeringu koostamise korraldaja PlanS § 124 lg 10 tähenduses Detailplaneeringu elluviimisest loobuda. Seda põhjusel, et Jõelähtme vald ei soovi olukorra tekkimist, kus vald peab oma rahalistest vahendites hakkama tegema kulutusi Detailplaneeringu kohase taristu välja ehitamiseks.

Samuti omab tähtsust Tallinna Ringkonnakohtu 15.03.2023 kohtumääruse haldusasjas nr 3-22-1219 motiveeriva osa punktis 15 esile toodu: „*Tuleb märkida, et DP kehtetuks tunnistamise lubatavus ei ole piiratud PlanS § 140 lg-s 1 sätestatud alustega, vaid DP kui haldusakti kehtetuks tunnistamine on võimalik ka HMS §-des 64–70 sätestatu alusel. Sarnaselt kuni 30.06.2015 kehtinud PlanS § 27 lg-ga 1 tuleb alates 01.07.2015 kehtivat PlanS § 140 lg-t 1 tõlgendada viisil, et see säte laiendab DP kehtetuks tunnistamise võimalusi, mitte ei kitsenda neid (vrd Riigikohtu 08.05.2014 otsus nr 3-3-1-9-14, p 18; vt ka Riigikogu XIII koosseisu 571 SE seletuskiri, lk 179–180).*“

Tallinna Ringkonnakohtu viimatist selgitust silmas pidades tugineb Jõelähtme Vallavolikogu käesoleva otsuse tegemisel ka HMS § 66 lg 2 p-le 2, mille kohaselt võib haldusakti, mis andmise ajal oli õiguspärane, tunnistada isiku kahjuks edasiulatuvalt kehtetuks, kui haldusorganil oleks olnud õigus jätta haldusakt hiljem muutunud faktiliste asjaolude välja andmata ja avalik huvi haldusakti kehtetuks tunnistamiseks kaalub üles isiku usalduse, et haldusakt jääb kehtima. Juhul, kui Jõelähtme vald oleks olnud teadlik, et kinnisvara arendajad ei ehita välja Detailplaneeringuga hõlmatud maa-ala taristut, siis ei oleks Jõelähtme Vallavolikogu Otsusega nr 326 Detailplaneeringut kehtestanud. Antud juhul on Jõelähtme valla arvates ka raske rääkida Teletorni Kodud OÜ (pankrotis) usaldusest Detailplaneeringu kehtima jäämise vastu olukorras, kus Teletorni Kodud OÜ on Ühiste kavatsuste protokolli ning 12.07.2022 lepingut rikkunud.

Tallinna Ringkonnakohtu viimatist selgitust silmas pidades tugineb Jõelähtme Vallavolikogu käesoleva otsuse tegemisel ka HMS § 66 lg 2 p-le 3, mille kohaselt võib haldusakti, mis andmise ajal oli õiguspärane, tunnistada isiku kahjuks edasiulatuvalt kehtetuks, kui haldusaktiga on seotud lisakohustus ja isik ei ole seda täitnud. Antud juhul oli Otsusega nr 326 seotud lisakohustus ehitada Detailplaneeringuga hõlmatud maa-ala taristu välja ning Teletorni Kodud OÜ ei ole seda kohustust täitnud.

**3. Haldusakti eelnõu kooskõlastamine ja arvamuse avaldamine**

**3.1.** PlanS § 140 lg 3 alusel edastas Jõelähtme vald Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise otsuse eelnõu kooskõlastamiseks Maa- ja Ruumiametile, Terviseametile, Kaitseministeeriumile, Transpordiametile, Keskkonnaametile ja Päästeametile.

Maa- ja Ruumiamet, Terviseamet, Kaitseministeerium ja Keskkonnaamet kooskõlastasid Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise otsuse eelnõu.

Transpordiamet kooskõlastas Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise otsuse eelnõu tingimuslikult, märkides, et Detailplaneeringuga kavandatud juurdepääs riigiteelt Detailplaneeringuga hõlmatud maa-alale tuleb säilitada ning teeomaniku nõusolekuta rajatud ristumiskoht riigiteega kuulub likvideerimisele.

Päästeamet Jõelähtme vallale ei vastanud. Seetõttu ning lähtudes PlanS § 140 lg-st 4 tuleb lugeda ka Päästeamet Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise otsuse eelnõud kooskõlastanuks.

**3.2.** PlanS § 140 lg 3 alusel edastas Jõelähtme vald Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise otsuse eelnõu arvamuse avaldamiseks Luise 17 Apartments OÜ-le, OÜ-le Apollona, Järva Varahaldus OÜ-le, Teletorn Kodud OÜ (pankrotis) pankrotihaldurile, Telia Eesti AS-ile, Eesti Energia AS-ile, piirinaabritele ning kohtutäitur M.Laanemetsale ja E.Vilippusele.

Luise 17 Apartments OÜ, OÜ Apollona, Telia Eesti AS, Eesti Energia AS, piirinaabrid ning kohtutäitur M.Laanemets ja E.Vilippus ei vastanud Jõelähtme vallale. Seetõttu ning lähtudes PlanS § 140 lg-st 4 tuleb eeldada, et Luise 17 Apartments OÜ, OÜ Apollona, Telia Eesti AS, Eesti Energia AS, piirinaabrid ning kohtutäitur M.Laanemets ja E.Vilippus ei soovi Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise otsuse eelnõu osas arvamust avaldada.

Järva Varahaldus OÜ teatas, et ta on nõus Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamisega.

Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise otsuse eelnõuga ei nõustunud Teletorni Kodud OÜ (pankrotis) pankrotihaldur. Järgnvalt on Jõelähtme Vallavolikogu käsitlenud Teletorni Kodud OÜ (pankrotis) pankrotihalduri seisukohtasid.

**3.2.1.** 19.02.2025 kirjas on Teletorni Kodud OÜ (pankrotis) pankrotihalduri esindaja vandeadvokaat Marit Toom selgitanud järgmist.

**3.2.1.1.** Teletorni Kodud OÜ (pankrotis) pankrotihalduri esindaja toob esile, et Jõelähtme vallal ei lasuvat lasteaia välja ehitamise kohtustust. Sellise lähenemisega ei saa nõustuda.

Ühelt poolt on Detailplaneeringuga lasteaed ette nähtud. Teisalt on KOKS § 6 lg-s 2 sätestatud, et omavalitsusüksuse ülesanne on korraldada koolieelsete lasteasutuste ülalpidamist. KELS § 10 lg-s 1 on täpsustatud, et valla- või linnavalitsus loob vanemate soovil kõigile pooleteise- kuni seitsmeaastastele lastele, kelle elukoht on selle valla või linna territooriumil ning ühtib vähemalt ühe vanema elukohaga, võimaluse käia teeninduspiirkonna lasteasutuses.

Võttes arvesse Detailplaneeringu ette nähtud elamute mahtu tuleks igal juhul lasteaed valmis ehitada. Ühiste kavatsuste protokolli ja 12.07.2022 lepinguga on lasteaia lubanud ehitada Teletorni Kodud OÜ (pankrotis), kuid pankrotihalduri 19.02.2025 kirjast ilmneb, et lasteaeda siiski ei ehitata. Seetõttu jääks lasteaia ehitamise kohustus Jõelähtme vallale, kui Detailplaneeringuga hõlmatud maa-alale jäävate kinnistute omanikud ei ole nõus Jõelähtme vallaga teistsuguselt kokku leppima. Hetkel ükski Detailplaneeringuga hõlmatud maa-alale jääva kinnistu omanik ei ole avaldanud valmisolekut leppida kokku lasteaia ehitamise kulude enda kanda võtmises.

**3.2.1.2.** Teletorni Kodud OÜ (pankrotis) pankrotihalduri esindaja toob esile, et Detailplaneeringu seletuskirja ja Detailplaneeringu kehtestamise otsuse kohaselt olevat ilmne, et Jõelähtme vald ei ehita Detailplaneeringuga hõlmatud maa-alal välja taristut.

Sellise lähenemisega ei saa Jõelähtme vald nõustuda. Jõelähtme Vallavolikogu viitab käesoleva otsuse punktile 2.1. ja toonitab, et tulenevalt Riigikohtu suunistest tuleks haldusleping taristu välja ehitamiseks sõlmida detailplaneeringu algatamise staadiumis. Kohalik omavalitsus võib teha ettepaneku taristu välja ehitamist puudutava lepingu sõlmimiseks ka hiljem, kuid kui kinnisvaraarendaja sellise ettepanekuga ei nõustu, jääb taristu välja ehitamine kohaliku omavalitsuse kohustuseks. Seega ei oma Detailplaneeringu seletuskirjast ja Detailplaneeringu kehtestamist otsusest nähtuv tähendust ning kui Detailplaneeringuga hõlmatud maa-ala kinnistuomanik(ud) ei nõustu Jõelähtme vallaga kokku leppima Detailplaneeringuga hõlmatud maa-alale taristu välja ehitamisega, siis jääb see kohustus Jõelähtme vallale. Jõelähtme vald on käesolevas otsuses selgitanud, et vallal puuduvad rahalised vahendid Detailplaneeringuga hõlmatud maa-alale taristu välja ehitamiseks ja lasteaia välja ehitamiseks.

**3.2.1.3.** Teletorni Kodud OÜ (pankrotis) pankrotihalduri esindaja toob esile, et Jõelähtme vald lähtuvat ebaõigesti Detailplaneeringuga hõlmatud maa-ala taristu ja lasteaia välja ehitamise maksumustest ning lasteaia välja ehitamise kohustust Jõelähtme vallal ei lasuvat.

Sellise lähenemisega ei saa nõustuda. Jõelähtme vald viitab käesoleva otsuse punktile 3.2.1.1. ja selgitab veelkordselt, et võttes arvesse Detailplaneeringuga hõlmatud maa-alale kavandatavate elamute mahtusid, on lasteaia ehitamine hädatarvilik. Lasteaia ehitamata jätmise korral rikuks Jõelähtme vald KOKS § 6 lg 2 ja KELS § 10 lg 1 nõudeid.

**3.2.1.4.** Teletorni Kodud OÜ (pankrotis) pankrotihalduri esindaja toob esile, et Detailplaneeringut tuleks vaadelda koos projekteerimistingimustega. Samuti selgitab Teletorni Kodud OÜ (pankrotis) pankrotihalduri esindaja, et Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine vähendab Detailplaneeringuga hõlmatud maa-alale jäävate kinnistute väärtust.

Jõelähtme vald ongi käesolevas otsuses Detailplaneeringut ning selle täpsustamiseks välja antud projekteerimistingimusi vaadelnud ühtse tervikuna.

Seda, kas Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine vähendab Detailplaneeringuga hõlmatud maa-alale jäävate kinnistute väärtust, on analüüsitud käesoleva otsuse punktis 2.5.3.3. ning Jõelähtme vald jääb seal toodud seisukohtade juurde.

**3.2.1.5.** Teletorni Kodud OÜ (pankrotis) pankrotihalduri esindaja toob esile, et Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise korral jäävad Detailplaneeringuga hõlmatud maa-alale erinevas valmiduse astmes hooned, mis samuti ei ole kooskõlas avalike huvidega.

Esmalt märgib Jõelähtme vald, et enamik Detailplaneeringuga hõlmatud maa-alal asuvatest pooleli olevatest hoonetest paiknevad kinnistutel, mis ei kuulu Teletorni Kodud OÜ-le (pankrotis). Kas kunagi hakatakse neid kinnistuid pankrotivara hulka tagasi võitma või mitte, see on ebaselge.

Selles osas, mis saab Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise järgselt tulevikus osaliselt välja ehitatud hoonetest, võib olla mitmeid erinevaid võimalusi. Muuhulgas ei saa välistada kas uue planeerimismenetluse läbi viimist või projekteerimistingimuste väljastamise menetluse läbiviimist.

Samas on ilmne, et vähemalt 4’000’000 euro suuruse rahasumma Detailplaneeringuga hõlmatud maa-ala taristu ja lasteaia välja ehitamisesse paigutamisega kaasnevad Jõelähtme valla rahanduslikule olukorrale väga rasked tagajärjed, mis võivad pärssida valla arengut aastateks. Jõelähtme vald on seisukohal, et vajadus hoida ära valla majandusliku seisukorra oluline halvenemine tulenevalt Detailplaneeringuga hõlmatud maa-alal taristu välja ehitamisest ja lasteaia ehitamisest on oluliselt kaalukam avalik huvi, kui seda on huvi vältida pooleliolevaid ehitisi.

**3.2.1.5.** Teletorni Kodud OÜ (pankrotis) pankrotihalduri esindaja toob esile, et HMS § 66 lg 2 p-d 2 ja 3 ei anna Jõelähtme vallale õigust Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamiseks.

Jõelähtme vald ei jaga viimatist seisukohta. Jõelähtme vald lähtub Tallinna Ringkonnakohtu 15.03.2023 kohtumääruses haldusasjas nr 3-22-1219 antud suunistest.

**3.2.1.6.** Teletorni Kodud OÜ (pankrotis) pankrotihalduri esindaja leiab, et Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine ei ole proportsionaalne.

Sellise lähenemisega ei saa nõustuda. 12.07.2022 leping on osas, mis puudutab Detailplaneeringuga hõlmatud maa-alale taristu ja lasteaia välja ehitamist, lõppenud, kuna Teletorni Kodud OÜ (pankrotis) pankrotihaldur on 19.02.2025 kirjaga keeldunud selle lepingu täitmisest. Seetõttu esineb reaalne oht, mõni Detailplaneeringuga hõlmatud maa-alale jääva kinnistu omanik hakkab vallalt nõudma taristu ja lasteaia välja ehitamist. Taritus ja lasteaia välja ehitamise maksumuseks on kokku vähemalt 4’000’000 eurot. Jõelähtme vald soovib igal juhul vältida olukorra tekkimist, kus Jõelähtme vald peab Detailplaneeringuga hõlmatud maa-alaga seonduvalt investeerima vähemalt 4’000’000 eurot ning valla mitmed muud ülesanded ja eesmärgid jäävad seetõttu mitmete aastate kestel täitmata. 4’000’000 eurot on Jõelähtme valla jaoks väga suur raha.

**3.3.** Võttes kokku käesoleva otsuse punktis 3 toodut, leiab Jõelähtme Vallavolikogu, et Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine ei too kaasa planeeringuala puudutatud isikutele senisega võrreldes nende olukorra olulist halvenemist ega olulisi negatiivseid mõjutusi. Samuti puudub avalik huvi, mis välistaks Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise ning ei ole teada asjaolusid, mis tingiksid Detailplaneeringu kehtima jäämise.

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, § 66 lg 2 p 2 ja 3, § 68 lg 2, § 70 lg 1, Jõelähtme Vallavolikogu

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

1. Tunnistada kehtetuks Jõelähtme Vallavolikogu 25.03.2008 otsusega nr 326 kehtestatud Jägala küla Risttee kinnistu detailplaneering (koostaja OÜ M.K. Konsultatsioonid, töö nr 0405/30).
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

1. Planeerimisseaduse eelnõu esimese lugemise versioonis oli detailplaneeringu kohase taristu välja ehitamist reguleeriva §-i numbriks 124; vt Planeerimisseaduse eelnõu esimese lugemise seletuskirja lk 168; eelnõu esimese lugemise seletuskiri on kättesaadav veebilehelt <https://www.riigikogu.ee/tegevus/eelnoud/eelnou/fc811573-8339-4f19-8064-9679fd001f43/planeerimisseadus/> [↑](#footnote-ref-1)
2. Vt P.Varul, A.Kasak jt. Pankrotiseaduse I. Kommenteeritud väljaanne. Kirjastus Juura; 2024; §-i 46 kommentaar 3, lk 530 [↑](#footnote-ref-2)