****EELNÕU

# 

# JÕELÄHTME VALLAVOLIKOGU

## O T S U S

Jõelähtme 12. mai 2022 nr ….

**Halduslepingu sõlmimine Jägala-Joa külas Jägala-Joa puhkeala detailplaneeringust ja Ruu küla Kõrre detailplaneeringust seoses omavalitsusele tulenevate kohustustega**

Jõelähtme Vallavolikogu 31.01.2019 otsusega nr 180 kehtestati Jõelähtme valla Jägala- Joa külas Jägala-Joa puhkeala detailplaneering, millega kavandati ca 10 ha suurusele maa-alale elamu- ja ärimaad koos sotsiaalmaa sihtotstarbega kruntidega ning neid teenindavate rajatistega, sh puurkaevu ja kanalisatsiooniehitisega, kusjuures ärimaa ja sotsiaalmaa krundid moodustavad Jägala-Joa puhkeala. Jägala- Joa puhkeala eesmärgiks on kõigile ja igas vanuses külastajatele mitmekülgsete tervislike vabaaja veetmise võimaluste pakkumine ja Jägala joa piirkonna omanäolise looduspärandi tutvustamine ning sellega seotud majandusvaldkondade edendamiseks ja töökohtade loomiseks eelduste loomine. Käesolevaks ajaks on tagatud vabaõhus toimuvate vabaaja veetmise võimaluste pakkumine, kuid kuna ei ole ehitatud välja ei vee- ega kanalisatsiooniga seonduvaid ehitisi, siis ärimaade kasutusele võtmist koos kohapealsete töökohtade loomisega ei ole toimunud. Jägala- Joa puhkeala vallale kuuluvate äri- ja sotsiaalmaade teenindamiseks vajaliku taristu osas ei ole sõlmitud väljaehitamise lepingut ja seega on vastava taristu väljaehitamise kohustus Jõelähtme vallal.

Jõelähtme Vallavolikogu 30.10.2007 otsusega nr 277 kehtestati Ruu küla Kõrre kinnistu detailplaneering, millega muudeti maatulundusmaa 27 elamumaa krundiks koos nelja sotsiaalmaa krundiga ja vastavaid maaüksusi teenindava taristuga. Jõelähtme Vallavalitsus on 18.03.2021 korraldusega väljastanud Kõrre kinnistu detailplaneeringut täpsustavad projekteerimistingimused, millega on täpsustatud juurdepääsutee lahendust. Arvestades asjaolu, et Kõrre kinnistu detailplaneeringu kohaselt on kavandatud 27 elamuühikut, milles elavate inimeste arv kokku moodustab rohkem kui 50 inimekvivalenti ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni seaduse mõttes, siis detailplaneeringu realiseerimisel on kinnistute omanikel õigustatud huvi ühisveevärgi ja – kanalisatsiooni osas.

Jõelähtme valla vee-ettevõtja Loo Vesi OÜ on seisukohal, et arvestades asjaolu, et Ruu küla Kõrre kinnistu ja Jägala-Joa külas paiknev Jägala-Joa puhkeala on sisuliselt naaberkinnistud ning lähtudes majanduslikust ja keskkonnaalasest lähtekohast, mille kohaselt kahe puurkaevu toimimine sisuliselt vahetus läheduses ei ole põhjendatud, on kinnistute omanik pöördunud Jõelähtme Vallavalitsuse poole eesmärgiga asendada eelnimetatud detailplaneeringutes käsitletud vee ja kanalisatsioonilahendused ühtse lahendusega nii, et nii puurkaev kui ka reovee puhastamise tagamiseks vajalik kanalisatsiooniehitis paikneks Jägala-Joa puhkeala kinnistul. Selline kesksete vee- ja kanalisatsiooniehitiste väljaehitamine Jägala-Joa puhkealal annab võimaluse lahendada Jõelähtme valla keskosas paiknevat maa-ala loodussäästlikumalt ja kestlikumalt.

Halduskoostöö seaduse § 9 kohaselt otsustab kohaliku omavalitsuse haldusülesande täitmiseks volitamise volikogu, kes volitab halduslepingut sõlmima valla- või linnavalitsuse. Käesolevaga volitab Jõelähtme Vallavolikogu sõlmima Jõelähtme valla ja OÜ Jägala Kodud vahelist halduslepingut Jõelähtme vallavalitsuse.

Planeerimisseaduse § 131 lg 21 näeb ette tingimused, mis peavad detailplaneeringujärgsete rajatiste väljaehitamiseks kantavate kulude kandmiseks olema täidetud. Antud juhul on rajatiste väljaehitamine vajalik tulenevalt asjaolust, et tegemist ei ole ÜVK alaga, kuid tulenevalt kavandatud elamuühikute arvust on kinnistu omanikel õigustatud huvi liituda ühisveevärgi- ja kanalisatsiooniga. Kõrre detailplaneeringu ala suhtes on põhjendatud nõuda ÜVK rajatistega seonduvate kulutuste täielikku kandmist, kuivõrd on kinnistute omanik soovinud detailplaneeringutes ettenähtud lahendused asendada ühe tervikliku lahendusega nii, et puurkaev kui ka reovee puhastamise tagamiseks vajalik kanalisatsiooniehitis paikneks Jägala-Joa puhkeala kinnistul. Kõrre kinnistu omanik OÜ Jägala Kodud on avaldanud ise soovi hüvitada kõik eelnimetatud tegevustega seotud kulud.

Kõrre kinnistu omanik Jägala Kodud OÜ (registrikood [16040830](https://kinnistusraamat.rik.ee/PealeheOtsinguTulemus.aspx?nimi=16040830)) on nõustunud hüvitama vee- ja kanalisatsiooniehitiste ehitamist selliselt, et Jägala-Joa puhkeala kinnistul paikneksid puurkaev ja asjakohased kanalisatsiooniehitised. Vastavalt kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lõikele 1 on kohaliku omavalitsuse ülesanne korraldada veevarustust ja kanalisatsiooni kas iseseisvalt või endale kuuluva vee-ettevõtja kaudu. Eeltoodust lähtudes on otstarbekas sõlmida Jõelähtme Vallavalitsusel Kõrre kinnistu omanikuga vee- ja kanalisatsiooniehitiste toimimist käsitlev leping, mille kohaselt toimivate vee- ja kanalisatsiooniehitiste eest hüvitab Kõrre kinnistu omanik OÜ Jägala Kodud Jõelähtme vallale toimimiseks vajalikud kulud. Kõrre detailplaneeringu ala vee- ja kanalisatsiooniehitiste keskmiseks maksumuseks ühe elamuühiku kohta on 19 560€, kusjuures esimeses etapis ehitatavate elamuühikute puhul on OÜ Jägala Kodud poolt hüvitatav summa elamuühiku kohta suurem ehk 26 250€ ühe elamuühiku kohta ja viimase etapi elamuühikute puhul on tasutav summa väiksem ehk 12 870€ ühe elamuühiku kohta. Rajatiste väljaehitamise rahastamisega seotud viimase etapi kulude kandmise tähtaeg on kuni 5 aastat alates halduslepingu sõlmimisest, kuid vahepealsete etappide realiseerimiseks vajalikud kulud peavad olema tasutud hiljemalt 31.03.2023.

Võttes arvesse, et OÜ Jägala Kodud on lisaks olnud nõus ka välja ehitama detailplaneeringujärgse taristu, tuleb sõlmitavas halduslepingus ette näha, et detailplaneeringu järgsete teede, tänavavalgustuse, sadeveekanalisatsiooni ja avalike puhkealade väljaehitamine on kinnistu omaniku kohustuseks ning teed ja tänavavalgustus tuleb pärast valmimist anda tasuta üle Jõelähtme vallale.

Arvestades asjaolu, et Jõelähtme valla omandis on OÜ Loo Vesi, kellel on kogemused vee- ja kanalisatsiooniehitiste ehitamisega, ning Kõrre detailplaneeringu realiseerimise järgselt on tegemist ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni alaga, siis on otstarbekas vee- ja kanalisatsiooniehitiste toimimise tagamiseks Jägala Kodud OÜ poolt vallale üleantava hüvitise arvelt suurendada OÜ Loo Vesi osakapitali. Tagamaks OÜ Jägala Kodud poolt vee- ja kanalisatsiooniehitiste väljaehitamiseks hüvitise maksmine, seatakse Kõrre kinnistule Jõelähtme valla kasuks hüpoteek. Hüvitise optimaalseks laekumiseks ja tagamaks vee- ja kanalisatsiooniehitiste toimimine, on otstarbekas tasutav hüvitis jaotada mitmeks osaks.

Kuna Kõrre kinnistu detailplaneeringu kohased vee- ja kanalisatsiooniehitiste lahendused muutuvad, samuti muutuvad Jägala-Joa puhkeala detailplaneeringu vee- ja kanalisatsiooniehitiste lahendused, siis on vajalik täpsustada nii Kõrre kinnistu detailplaneeringut kui ka Jägala -Joa puhkeala detailplaneeringut asjakohaste projekteerimistingimustega. Samas ei ole sellised täpsustused põhjendatud, kui OÜ Jägala Kodud ei hüvita vee- ja kanalisatsiooniehitiste toimimise tagamisega seonduvaid kulusid.

Lähtudes eeltoodust ja võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lg 1, planeerimisseaduse § 131 lg 2 ja lg 21, Jõelähtme Vallavolikogu

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

1. Kiita heaks Jõelähtme valla ja OÜ Jägala Kodud vahel sõlmitava halduslepingu sõlmimine, millega nähakse ette OÜ Jägala Kodud OÜ poolt Kõrre kinnistu detailplaneeringus ettenähtud puurkaevu ja reovee-ehitiste rajamise hüvitamine selliselt, et Kõrre detailplaneeringu kohaselt Kõrre kinnistule rajatavat puurkaevu ja asjassepuutuvate kanalisatsiooniehitiste (mahutid) asemel rajatakse Jägala-Joa puhkeala detailplaneeringu alale. Ühe elamuühiku eest hüvitamisele kuuluv summa on 19 560€, kusjuures esimeses etapis ehitatavate elamuühikute puhul on OÜ Jägala Kodud poolt hüvitamisele kuuluv summa elamuühiku kohta suurem ehk 26 250€ ühe elamuühiku kohta ja viimase etapi elamuühikute puhul on hüvitamisele kuuluv summa väiksem ehk 12 870€ ühe elamuühiku kohta. Hüvitamisele kuuluva summa tagamiseks tuleb seada Jõelähtme valla kasuks asjakohased tagatised, sh hüpoteek. Viimase etapi eest hüvitise tasumine peab toimuma hiljemalt viie aasta jooksul alates halduslepingu sõlmimisest, vahepealsete etappide eest tasutav hüvitis tuleb hüvitada hiljemalt 31.03.2023. Halduslepinguga tuleb lisaks ette näha, et detailplaneeringu järgse taristu, sh teede ja tänavate, tänavavalgustuse, sadeveekanalisatsiooni ja avalike puhkealade väljaehitamine on OÜ Jägala Kodud kohustuseks ning teed ja tänavad tuleb koos tänavavalgustusega võõrandada pärast valmimist tasuta üle Jõelähtme vallale.
2. Volitada Jõelähtme vallavalitsust sõlmima punktis 1 nimetatud halduslepingut.
3. 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.
4. Otsus jõustub teatavakstegemisest.

Väino Haab

vallavolikogu esimees