EELNÕU

# JÕELÄHTME VALLAVOLIKOGU

# O T S U S

Jõelähtme 16. juuni 2022 nr\_\_

**Loo küla Kandle detailplaneeringu osaline kehtetuks tunnistamine Mardimi kinnistu vee- ja tehnovarustuse osas**

**I Asjaolud**

Loo küla Kandle detailplaneering kehtestati Jõelähtme Vallavolikogu 18.12.2014 otsusega nr 138. Planeeringulahenduse kohaselt jagati Kandle kinnistu viieks krundiks, kusjuures ühe kinnistu moodustavad kaks katastriüksust: üks elamumaa ja üks maatulundusmaa krunt, lisaks moodustati üks transpordimaa Looküla tee lõigule. Elamumaa kruntidele on määratud hoonestustingimused ühe kuni 2-korruselise elamu ja kuni kahe abihoone rajamiseks, ehitusaluse pinnaga kokku kuni 350 m2. Mõlema elamu teenindamine on ette nähtud olemasolevast puurkaevust ja reovete kanaliseerimine mahutitesse.

Detailplaneering on osaliselt realiseeritud. Moodustatud on detailplaneeringukohased katastriüksused ja määratud vastavad sihtotstarbed. Mardimi kinnistu omanik esitas taotluse tunnistada tema omandis oleva kinnistu osas detailplaneering osaliselt kehtetuks vee- ja tehnovarustuse osas eesmärgiga rajada uus puurkaev ning alternatiivne kanalisatsioonilahendus.

Jõelähtme valla üldplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 29.04.2003 otsusega nr 40, edaspidi: üldplaneering) määrab nimetatud piirkonna hajaasustusalaks, mille juhtotstarvet ei ole määratud, tegu on loodusliku ala ja metsaga. Üldplaneering ei sea tingimusi piirkonna vee- ja kanalisatsioonilahenduse osas. Seega ei sea alal kehtiva detailplaneeringu osaline kehtetuks tunnistamine vee- ja tehnovarustuse osas takistuse omaniku soovi kohaselt puurkaevu ja alternatiivse kanalisatsioonilahenduse rajamiseks.

**II Haldusakti eelnõu kooskõlastamine ja arvamuse avaldamine**

Planeerimisseaduse (edaspidi PlanS) § 140 lg 3 alusel tuleb kehtiva detailplaneeringu osalise kehtetuks tunnistamise otsuse eelnõu edastada PlanS § 127 lg 1 nimetatud asutustele kooskõlastamiseks ning PlanS § 127 lg 2 nimetatud isikutele arvamuse andmiseks.

Detailplaneeringu osalise kehtetuks tunnistamise otsuse eelnõu avalik väljapanek toimus ajavahemikus 14.02 – 01.03.2022

Jõelähtme Vallavalitsus pöördus kirjaga nr 6-4/3678 isikute poole, kelle õigusi võib detailplaneeringu osaline kehtetuks tunnistamine puudutada, detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise otsuse eelnõule seisukoha saamiseks. Tagasisidet ei laekunud.

PlanS § 140 lõige 4 sätestab, et kui kooskõlastaja või arvamuse andja ei ole 30 päeva jooksul detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise otsuse eelnõu saamisest arvates kooskõlastamisest keeldunud või arvamust avaldanud ega ole taotlenud tähtaja pikendamist, loetakse otsuse eelnõu

**III Haldusakti kehtetuks tunnistamise põhjendused**

Detailplaneering koostatakse PlanS § 124 lõike 1 kohaselt kohaliku omavalitsuse üksuse territooriumi osa planeerimiseks ning lõike 2 kohaselt on detailplaneeringu eesmärk eelkõige üldplaneeringu elluviimine ja planeeringualale ruumilise terviklahenduse loomine. Detailplaneering on lähiaastate ehitustegevuse alus. Kohaliku omavalitsuse üksus on detailplaneeringu koostamise korraldaja vastavalt PlanS § 124 lg-le 10.

PlanS § 140 lõike 2 kohaselt võib kehtestatud detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistada, kui on tagatud planeeringu terviklahenduse elluviimine pärast detailplaneeringu osalist kehtetuks tunnistamist.

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

Detailplaneeringu ala teenindamine on ette nähtud olemasolevast puurkaevust ja reovete kanaliseerimine mahutitesse. Detailplaneering on osaliselt realiseeritud, on moodustatud katastriüksused ja määratud nende sihtotstarbed. Detailplaneeringu alal asuva Mardimi kinnistu omanik esitas vallavalitsusele taotluse tunnistada detailplaneering osaliselt kehtetuks Mardimi kinnistu vee- ja tehnovarustuse osas. Detailplaneeringu osalise kehtetuks tunnistamise eesmärgiks on kavandada üksikelamu teenindamiseks uus puurkaev ning võimalusel alternatiivne kanalisatsioonilahendus (nt biopuhasti).

Arvestades omaniku õigust omandit vabalt vallata, ei ole praegusel juhul mõistlik jätta detailplaneering omaniku tahte vastaselt vee- ja tehnovarustuse osas kehtima olukorras, kus teostatud keskkonnaekspertiisi kohaselt on alternatiivsete kanalisatsioonilahenduste kavandamine võimalik. Antud juhul puudub avalik huvi detailplaneeringuga määratud vee- ja tehnovarustuse säilimiseks Loo küla Kandle detailplaneeringu alal.

Jõelähtme valla üldplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 29.04.2003 otsusega nr 40 (edaspidi: üldplaneering) määrab nimetatud piirkonna hajaasustusalaks, mille juhtotstarvet ei ole määratud, tegu on loodusliku ala ja metsaga. Üldplaneering ei sea tingimusi piirkonna kanalisatsioonilahenduse osas. Seega ei sea üldplaneering takistusi alternatiivse vee- ja tehnovarustuse kavandamiseks alal kehtiva detailplaneeringu osalisel kehtetuks tunnistamisel.

Arvestades, et detailplaneeringu osaline kehtetuks tunnistamine vee- ja tehnovarustuse osas ei too kaasa piirkonnas väljakujunenud hoonestuslaadi moonutamist, ei muuda oluliselt detailplaneeringu põhilahendust ega ole vastuolus valla üldplaneeringuga, on põhjendatud rahuldada maaomaniku sooviavaldus.

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 maaomaniku avaldustele tuginedes asuda seisukohale, kehtiv detailplaneering ei ole ajakohane lähiaastate ehitustegevuse alus, mis arvestaks kinnistuomaniku huvide ja ajas muutuvate vajadustega.

HMS § 64 lg 3 sätestab, et kaalutlusõiguse teostamisel tuleb arvestada haldusakti andmise ja haldusakti kehtetuks tunnistamise tagajärgi isikule, haldusakti andmise menetluse põhjalikkust, haldusakti kehtetuks tunnistamise põhjuste olulisust ning nende seost isiku osalemisega haldusakti andmise menetluses ja isiku muu tegevusega, haldusakti andmisest möödunud aega ning muid tähtsust omavaid asjaolusid.

Kõiki eespool nimetatud asjaolusid kogumina hinnates, on praegusel juhul maaomaniku soov detailplaneering osaliselt kehtetuks tunnistada põhjendatud, kuna omaniku poolt taotletav eesmärk on kehtiva õiguse järgi saavutatav isikut vähem koormaval viisil, ehk detailplaneeringu osalise kehtetuks tunnistamise teel, riivamata sealjuures kolmandate isikute huvisid ja üldist avalikku huvi.

Eespool toodust tulenevalt leiab Jõelähtme Vallavolikogu, et detailplaneeringu osaline kehtetuks tunnistamine ei too kaasa planeeringuala puudutatud isikutele negatiivseid mõjutusi ega nende olukorra halvenemist. Detailplaneeringu osaline kehtetuks tunnistamine Mardimi kinnistu vee- ja tehnovarustuse osas ei sea piiranguid ega takistusi rajamaks seni kehtinud detailplaneeringu kanalisatsioonilahenduse alusel kogumismahuteid. Samuti puudub avalik huvi, mis välistaks detailplaneeringu osalise kehtetuks tunnistamise ning ei ole teada asjaolusid, mis tingiksid detailplaneeringu täies ulatuses kehtima jäämise. Detailplaneeringu osaline kehtetuks tunnistamine ei riiva kolmandate isikute õigusi ega huvisid.

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 18.12.2014 otsusega nr 138 kehtestatud Jõelähtme valla Loo küla Kandle detailplaneering planeeringuga määratud Mardimi kinnistul vee- ja tehnovarustuse osas.
2. Otsuse peale võib esitada vaide Jõelähtme Vallavolikogule (Postijaama tee 7, Jõelähtme küla, Jõelähtme vald, Harjumaa) haldusmenetluse seaduses sätestatud korras 30 päeva jooksul, arvates päevast, millal isik vaidlustatavast otsusest teada sai või oleks pidanud teada saama, või esitada kaebuse Tallinna Halduskohtule (Pärnu mnt 7, Tallinn) halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras 30 päeva jooksul, arvates otsuse teatavakstegemisest.
3. Otsus jõustub teatavakstegemisest.

Väino Haab

vallavolikogu esimees