EELNÕU

# JÕELÄHTME VALLAVOLIKOGU

# O T S U S

Jõelähtme 13. juuni 2024 nr

**Saha küla Väike-Nurme kinnistu detailplaneeringu osaline kehtetuks tunnistamine kanalisatsioonilahenduse osas**

**I Asjaolud**

Jõelähtme Vallavolikogu 30.12.2010 otsusega nr 137 kehtestati Saha küla Väike-Nurme kinnistu detailplaneering, millega kavandati 7 elamumaa sihtotstarbega krunti, maatulundusmaa maaüksused ning elamuid teenindavad trassid, rajatised ja teed. Elamumaa kruntidele nähti ette ühe elamu ja kuni kahe abihoone rajamine ehitusaluse pinnaga kokku kuni 350 m2. Planeeritava ala suuruseks oli ca 8,8 ha.

13.03.2024 esitasid planeeringuala elamumaa sihtotstarbega maaüksuste (Väike-Nurme tee 1, 3, 4, 5, 7, 10, 11 ja 13) omanikud Jõelähtme Vallavalitsusele avalduse, millega palusid Saha küla Väike-Nurme kinnistu detailplaneeringu kehtetuks tunnistada kanalisatsioonilahenduse osas, kuna soovivad endale kuuluvatele elamumaa sihtotstarbega maaüksustele kavandada omapuhastid. 29.01.2024 on vallavalitsusele esitatud ka ekspertarvamus, mis kinnitab omapuhasti rajamise võimalikkust Väike-Nurme tee 10, 11 ja 13 maaüksustele. Ekspertarvamuse juurde esitatud skeemi kohaselt on võimalik kavandada imbväljakud selliselt, et neist tulenevad piirangud ei välju ekspertarvamusega hõlmatud kinnitute piiridest.

**II Haldusakti kehtetuks tunnistamise põhjendused**

Detailplaneering koostatakse planeerimisseaduse (edaspidi PlanS) § 124 lõike 1 kohaselt kohaliku omavalitsuse üksuse territooriumi osa kohta ning vajaduse korral avalikes veekogudes kaldaga püsivalt ühendatud või kaldaga funktsionaalselt seotud ehitiste planeerimiseks ning lõike 2 kohaselt on detailplaneeringu eesmärk eelkõige üldplaneeringu elluviimine ja planeeringualale ruumilise terviklahenduse loomine. Detailplaneering on lähiaastate ehitustegevuse alus. Kohaliku omavalitsuse üksus on detailplaneeringu koostamise korraldaja vastavalt PlanS § 124 lõikele 10. Detailplaneering on lähiaastate ehitustegevuse alus, mida seaduseandja on defineerinud viie aasta möödumisega detailplaneeringu kehtestamisest. Viie aasta möödumisel detailplaneeringu kehtestamisest saab kohalik omavalitsus vajadusel valida, kas tunnistada detailplaneering kehtetuks või väljastada projekteerimistingimused detailplaneeringu täpsustamiseks ehitusseadustiku § 27 alusel. Käesoleval juhul ei ole detailplaneering enam kogu ulatuses aja- ega asjakohane ning detailplaneeringut saab projekteerimistingimustega täpsustada vaid seadusega ettenähtud piiratud ulatuses.

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

Saha küla Väike-Nurme kinnistu detailplaneeringuga kavandati kinnistutele planeeritavate hoonete reovee kogumiseks plastkonstruktsioonis mahutid 10 m3. Mahutit tuleb vastavalt kasutusele jooksvalt tühjendada, keskmiselt kord kuus, seega on kogumismahuti mõistlik vaid juhul, kui vett tarbitakse väga vähe. Selline tarbimine ei vasta kinnistute omanike tänapäeva vajadustele ja omanikud soovivad mahutite paigaldamise asemel kasutada tänapäevasemaid ja keskkonnale sõbralikumaid kanalisatsioonilahendusi.

Arvestades, et kõnealune detailplaneering on kehtestatud rohkem kui 13 aastat tagasi ning selle aja jooksul on muutunud omanike huvid ja soovid ning tehnilised lahendused reovee käitlemisel, on praegusel juhul detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamine põhjendatud. Haldusmenetluse seaduse (edaspidi HMS) § 5 lõike 2 kohaselt viiakse haldusmenetlus läbi eesmärgipäraselt ja efektiivselt, samuti võimalikult lihtsalt ja kiirelt, vältides üleliigseid kulutusi ja ebameeldivusi. Seetõttu tuleb nentida, et kinnistu omaniku eesmärke on võimalik realiseerida läbi kehtivas õiguses sätestatud menetluste, uut detailplaneeringut koostamata. Arvestades omaniku õigust omandit vabalt vallata, ei ole otstarbekas jätta detailplaneering omanike tahte vastaselt kehtima olukorras, kus isikud on esitanud tahteavalduse, millest ei nähtu soovi lähitulevikus kehtestatud kujul detailplaneeringu realiseerimist jätkata. Samuti puudub avalik huvi detailplaneeringu kogu ulatuses kehtima jäämise osas.

Jõelähtme valla Loo aleviku, Liivamäe küla, Saha küla ja Nehatu küla üldplaneeringu (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 25.08.2011 otsusega nr 209) kohaselt asub ala hajaasustuses, pere-, paaris- ja ridaelamumaal. Kavandataval tegevusel puudub vastuolu üldplaneeringuga. Pärast detailplaneeringu kehtetuks tunnistamist on võimalik kinnistutel rajada omapuhasti või paigaldada reoveemahuti ehitusseadustikus sätestatud tingimustel.

Koostamisel oleva Jõelähtme valla üldplaneeringu (vastu võetud Jõelähtme Vallavolikogu 12.04.2018 otsusega nr 62) kohaselt asub planeeringuala hajaasustuses, kus juhtotstarvet määratud ei ole. Üldplaneering ei sea piiranguid kavandatavale tegevusele olukorras, kus alal kehtiv detailplaneering tunnistatakse kehtetuks.

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 maaomanike avaldusele tuginedes asuda seisukohale, et üle 13 aasta kehtinud detailplaneering ei saa olla aja- ega asjakohane alus lähiaastate ehitustegevusele, mis arvestaks kinnistuomanike huvidega.

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

Siinjuures tuleb arvestada, et detailplaneeringu kehtestamisest on möödunud üle 13 aasta, planeering on maakorralduse osas ellu viidud, muutunud on isikute soovid detailplaneeringu realiseerimisel ning kinnistute omanikud on avaldanud soovi detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamiseks neile kuuluvatel kinnistutel, et viia ellu keskkonnasäästlikumaid lahendusi, mis detailplaneeringu koostamise ajal ei olnud veel tehniliselt võimalikud. Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine kanalisatsioonilahenduse osas ei kahjusta ümbritsevate kinnistute omanike huve. Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine kanalisatsioonilahenduse osas ei muuda Väike-Nurme kinnistu detailplaneeringu põhilahendust ega mõjuta planeeringu terviklahenduse elluviimist. Ka detailplaneeringu kanalisatsioonilahenduse muutmise korral on võimalik ellu viia planeeringu eesmärk rajada elamumaa ja maatulundusmaa maaüksustest koosnev terviklik elurajoon. Ühe lokaalse kanalisatsioonisüsteemi asendamine teise lokaalse kanalisatsioonilahendusega ei muuda olemuslikult ka planeeringu tehnovõrkude lahendusi, kuna kanalisatsioonilahendusi saab kavandada selliselt, et nende mõju jääb sama kinnistu piiridesse. Kõiki eespool nimetatud asjaolusid kogumina hinnates, on põhjendatud soov detailplaneering osaliselt kehtetuks tunnistada ning see ei riiva kolmandate isikute huve ega üldist avalikku huvi.

**III Haldusakti eelnõu kooskõlastamine ja arvamuse avaldamine**

PlanS § 140 lg 3 alusel edastati Jõelähtme Vallavolikogu 30.12.2010 otsusega nr 137 kehtestatud Saha küla Väike-Nurme kinnistu detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamise otsuse eelnõu 11.04.2024 kirjaga nr 6-4/2001 arvamuse andmiseks. Eelnõu avalik väljapanek toimus 15.04. kuni 29.04.2024. Sellest teavitati 28.03.2023 ilmunud ajalehes Harju Elu ning märtsis ilmunud Jõelähtme vallalehes nr 321.

Avaliku väljapaneku ajal eelnõule seisukohti ei esitatud. Keskkonnaamet on 10.05.2024 kirjaga nr 6-2/24/7615-2 detailplaneeringu osalise kehtetuks tunnistamisega nõustunud.

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 kooskõlastaja poolt vaikimisi kooskõlastatuks või eeldatakse, et arvamuse andja ei soovi selle kohta arvamust avaldada, kui seadus ei sätesta teisiti.

10.05.2024 esitas oma seisukohad eelnõule Väike-Nurme tee 8 maaüksuse omanik, asudes seisukohale, et planeeringu kanalisatsioonilahendus on detailplaneeringu lahenduse kohustuslik osa ning selle muutmine eeldab uue detailplaneeringu kehtestamist. Väike-Nurme tee 8 maaüksuse omanik on asunud seisukohale, et kavandatava muudatusega jääb täielikult lahendamata kinnistute reoveekäitlus, mis võib suure tõenäosusega kaasa tuua ümberkaudsete ja ka planeeringuala kinnistute omanike õiguste rikkumise, kuna ei kehti enam lahendus, mis looks vajalikud eeldused detailplaneeringu kohase ehitusõiguse realiseerimiseks. Lisaks asus Väike-Nurme tee 8 omanik seisukohale, et detailplaneeringu osaliseks kehtetukstunnistamiseks on vajalik kõigi planeeringuala kinnistute nõusolek ning isikul peab olema võimalus aru saada ning kontrollida, kas planeeritav haldustegevus toob kaasa tema õiguste rikkumise.

PlanS § 126 lg 1 p 4 kohaselt on detailplaneeringu ülesanne määrata detailplaneeringu kohustuslike hoonete ja rajatiste toimimiseks vajalike ehitiste, sealhulgas tehnovõrkude ja -rajatiste asukoht, vastavalt § 125 toodud detailplaneeringu koostamise kohustusega ehitiste loetelule ei ole isikliku majapidamise tarbeks kanalisatsiooniehitiste rajamisel detailplaneeringu koostamine kohustuslik. Sarnaselt reoveemahutile on omapuhasti näol tegemist lokaalse kanalisatsioonilahendusega, seega ei ole tegemist ka detailplaneeringu põhilahenduse olemusliku muutmisega. Ekslik on väide nagu jääks detailplaneeringu kanalisatsioonilahenduse kehtetuks tunnistamise tõttu reoveekäitlus täielikult lahendamata. Reoveekäitlus on osa kinnistul asuvat hoonet teenindavast tehnosüsteemist, millele esitatakse nõuded kasutusotstarbest tulenevalt. Üldteada on asjaolu, et tänapäeval ei ole võimalik elamut kasutada ilma reoveekäitluse nõudeid täitmata, sealjuures tuleb arvestada keskkonnahoidlikkuse põhimõtet kvaliteetse elukeskkonna kujundamisel.

Väike-Nurme tee 8 maaüksus on detailplaneeringu kohaselt ilma ehitusõiguseta maatulundusmaa, millele detailplaneeringu kanalisatsioonilahenduse kehtetuks tunnistamisest ei tulene täiendavaid piiranguid ega kohustusi. Samuti ei halvenda detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine Väike-Nurme tee 8 sihtotstarbekohast kasutamist. Seda kinnitab ekspertarvamuse juurde esitatud skeem, mille kohaselt on võimalik kavandada imbväljakud selliselt, et neist tulenevad piirangud ei välju ekspertarvamusega hõlmatud kinnistute piiridest, seega omapuhastid ei mõjuta Väike-Nurme tee 8 maaüksust. Väike-Nurme tee 8 maaüksuse omanik on kaasatud detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise menetlusse ja tal on olnud võimalik seisukohti esitada. Esitatud seisukohtadest ei nähtu ühtegi sellist asjaolu, millest tulenevalt detailplaneeringu osaline kehtetuks tunnistamine kanalisatsioonilahenduse osas ei oleks võimalik või mis tingiks detailplaneeringu kanalisatsioonilahenduse vältimatu kehtima jäämise.

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

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

Lähtudes eeltoodust ja võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 22 lg 1 p 33, planeerimisseaduse § 140 lg 1 p 2 ja lg 6 ja haldusmenetluse seaduse § 64 lg 2 ja 3, § 68 lg 2, § 70 lg 1, Jõelähtme Vallavolikogu

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

1. Tunnistada osaliselt kehtetuks Jõelähtme Vallavolikogu 30.12.2010 otsusega nr 137 kehtestatud Saha küla Väike-Nurme kinnistu detailplaneering kanalisatsioonilahenduse osas.
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