EELNÕU

# JÕELÄHTME VALLAVOLIKOGU

## O T S U S

Jõelähtme 16. juuni 2022 nr \_\_\_

**Vaide otsus**

**Faktilised asjaolud**

Jõelähtme Vallavolikogu 27.06.2019 otsusega nr 238 on kehtestatud Neeme küla Otsa planeering Otsa (katastritunnus 24505:001:0319, maakasutuse sihtotstarve: elamumaa 100%, pindala 6354 m2), mille kohaselt kinnistu jagatakse kokku neljaks krundiks, üheks transpordimaa ja kolmeks elamumaa krundiks. Ühepereelamu kruntidele on lubatud ehitada 2-korruseline kuni 8,5 m kõrgune üksikelamu ja kaks ühekorruselist kuni 6 m kõrgust abihoonet (va pos 01, kuhu on lubatud rajada kuni 3 abihoonet).

Otsust üldkorralduse näol HMS § 51 lg 2 mõistes ei vaidlustatud ja tegu on HMS § 60 lg 1 kohaselt kehtiva haldusaktiga.

Detailplaneering kehtestati ka avalikes huvides, kuna Ajataguse teele nähakse ette transpordimaa krunt, mis on ette nähtud anda üle valla omandisse (20.05.2019 notariaalne võlaõiguslik leping nr 1983). Selline lahendus võimaldab Ajataguse tee nõuetekohast hooldust vallavalitsuse poolt ja korrastab avalikult kasutatavat teedevõrgustikku. Samuti suureneb detailplaneeringu realiseerumisega Jõelähtme valla elanike arv, mis on valla üks arengueesmärkidest.

27.12.2021 esitas kehtestatud Otsa detailplaneeringu Puudutatud isik 1 (kinnistu kaasomanik) Imbi Sepamägi Jõelähtme Vallavalitsusele taotluse, milles taotleb Neeme küla, Otsa maaüksuse kinnistu detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamist.

21.04.2022 otsusega keeldus Jõelähtme Vallavolikogu „Neeme küla Otsa maaüksuse detailplaneeringu osaliseks kehtetuks tunnistamisest“.

18.05.2022 esitas Imbi Sepamägi volitatud esindaja Jõelähtme Vallavalitsusele otsuse peale vaide, milles palub

1. tunnistada kehtetuks Jõelähtme Vallavolikogu 21.04.2022 otsus nr 50, millega keelduti Neeme küla Otsa maaüksuse detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamisest;
2. teha uus otsus, millega tunnistada Neeme küla Otsa maaüksuse detailplaneering kehtetuks osas, milles see näeb ette:

1) Otsa maaüksuse jagamise kaheks eraldiseisvaks katastriüksuseks 24501:001:1512 ja 24501:001:1513 ning ehitusõiguse määramise katastriüksusele 24501:001:1513;

2) vee- ja kanalisatsioonitorustiku ning nendega seotud rajatiste rajamise Imbi Sepamägi ainukasutuses ja -valduses olevale Otsa maaüksuse osale 86 m ulatuses vastavalt Otsa maaüksuse DP seletuskirja lisaks olevale tehnovõrkude plaanile;

3) juurdepääsutee rajamise Imbi Sepamägi ainukasutuses ja -valduses olevale Otsa maaüksuse osale 86 m ulatuses vastavalt Otsa maaüksuse DP seletuskirja lisaks olevale põhijoonisele;

4) ning lahendada p 2 ja 3 toodud küsimused alternatiivse lahenduse kaudu Tanuma tee poolt vastavalt käesolevas vaides toodud võimalustele või vastavalt vaide peatükis III toodud kompromissettepanekule.

**Vaide läbivaatamine**

Vaidlust ei ole selle üle, et endised kaasomanikud Viktor Sepamägi ja Kalev Sepper sõlmisid 11.01.2007. a notariaalse kokkuleppe kinnisasja valdamise ja kasutamise kohta, mis on märkusena kinnistusregistrisse sisse kantud. Kumbki kaasomanik valdas ja kasutas edaspidi tema ainukasutuses olevat kinnistu osa.

Puudutatud isik 1 võttis käesolevas detailplaneeringu koostamise menetluses õigusjärglasena osa pärimisseaduse (PärS § 130 lg-d 1, 3) alusel pärandi vastuvõtmisega vastu kõik pärandaja õigused ja kohustused, mida ei saa teostada valikuliselt vastavalt Puudutatud isik 1 soovile. Poolte vahel (vald, huvitatud isik, puudutatud isik 1) on sõlmitud 21.11.2013. a „Kokkulepe ehitusseaduse §-s 13 sätestatud valla kohustuste arendajale üleandmise kohta ja muud kokkulepped“ haldusleping. Puudutatud isik 1 on olnud täiendavalt kaasatud hilisemasse detailplaneeringu menetlusse.

Haldusorgan ei nõustu vaide esitaja väitega, et justkui Puudutatud isik 1 ei ole Oliver Sepperile andnud volitust esindamaks teda detailplaneeringu menetluses. Puudutatud isik 1 on olnud kaasatud nõuetekohaselt detailplaneeringu menetlusse ja avalikele aruteludele. Täiendavalt on olnud Puudutatud isik 1 kaasatud Otsa kinnistu detailplaneeringu lähenduskäigu väljatöötamisel ja allkirjastanud dokumentatsiooni OÜ Ferrysan töö nr 7-17 (26.10.2018), mis esitati Jõelähtme Vallavalitsusele kehtestamiseks.

Seega on puudutatud isik olnud kaasatud ja saanud esitada omapoolseid seisukohti detailplaneeringu menetluses. Puudutatud isik 1 ei ole vaidlustanud Neeme küla Otsa detailplaneeringu kehtestamist. Neeme küla detailplaneering on kehtiv ja kõigile täitmiseks kohustuslik.

Kaasomanike vahel on Harju Maakohtus pooleli kohtumenetlus tsiviilasjas nr 2-21-5126 Otsa kinnistu kaasomandi lõpetamiseks ja tahteavalduste kohustamiseks avalikult teelt juurdepääsu kindlaks määramiseks ja tahteavalduste kohustamiseks, kinnisasja reaalservituudiga koormamiseks ja tahteavalduste kohustamiseks.

Jõelähtme Vallavolikogu leiab, et haldusmenetluslikult ei ole otstarbekas reguleerida kaasomanike vahelisi suhteid, seda enam, et poolte vahel on käimas tsiviilõiguslik vaidlus.

Ülaltoodut arvestades ja juhindudes HMS § 83 ja § 85 lg 4, Jõelähtme Vallavolikogu

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

1. Jätta vaie täies ulatuses rahuldamata ja Jõelähtme Vallavolikogu 21.04.2022 otsus nr 50 „Neeme küla Otsa maaüksuse detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamisest keeldumine“ täies ulatuses jõusse.
2. Isikul, kelle vaie jäi rahuldamata või kelle õigusi vaidemenetluses rikuti on vastavalt haldusmenetluse seaduse § 87 lg 1 ja halduskohtumenetluse seadustiku § 46 sätestatud tingimustel õigus 30 päeva jooksul vaideotsuse kättesaamisest pöörduda kaebusega halduskohtusse.
3. Otsus jõustub teatavakstegemisest.

Väino Haab

vallavolikogu esimees