EELNÕU

# JÕELÄHTME VALLAVOLIKOGU

# O T S U S

Jõelähtme 16. juuni 2022 nr\_\_

**Maardu küla Hiie I detailplaneeringu osaline kehtetuks tunnistamine Pikapõllu tee 3a ja 3b piiride ja sihtotstarvete osas**

Maardu küla Hiie I maaüksuse detailplaneering kehtestati 30.09.2010 Jõelähtme Vallavolikogu otsusega nr 108. Detailplaneering on realiseeritud. Kinnistu omanikud esitasid vallavalitsusele taotluse tunnistada detailplaneering osaliselt kehtetuks Pikapõllu tee 3a ja 3b piiride ja sihtotstarvete osas eesmärgiga muuta edasises menetluses maatulundusmaa piire ning moodustada uus elamumaa krunt. Eelnõu avalik väljapanek toimus 16.05-31.05.2022 Jõelähtme valla kodulehel.

**I Asjaolud**

Maardu küla Hiie I detailplaneering (edaspidi: *detailplaneering*) kehtestati 30.09.2010 Jõelähtme Vallavolikogu otsusega nr 108. Detailplaneeringuga moodustati 4,4 ha suurusele alale 3 kinnistut, mis koosnevad omakorda kahest katastriüksusest. Üks elamumaa ja teine maatulundusmaa katastriüksus. Lisaks moodustati tootmismaa krunt puurkaevu rajamiseks ja teemaa krunt juurdepääsu tarbeks.

Detailplaneeringu kehtestamisest möödunud üle 11 aasta jooksul on detailplaneering realiseeritud, moodustatud on detailplaneeringu kohased katastriüksused ja rajatud elamud Pikapõllu tee 1 ja 7 kinnistutele.

Pikapõllu tee 3, 3a ja 3b kinnistute omanikud esitasid vallavalitsusele detailplaneeringu osalise kehtetuks tunnistamise taotluse eesmärgiga muuta kinnistute omavahelisi piire ja moodustada üks uus elamumaa krunt.

Jõelähtme valla üldplaneeringu (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 29.04.2003 otsusega nr 40) kohaselt asub käsitletav ala hajaasustusalas, selle juhtotstarvet ei ole määratud. Ala läbib lääneosast osaliselt rohekoridor K9. Üldplaneering määrab elamukrundi minimaalse suuruse 3000 m2, kui kinnistu ei ole kaetud metsaga. Antud juhul on tegu lageda alaga. Seega ei sea kehtiv üldplaneering takistusi Pikapõllu tee 3, 3a ja 3b kinnistute omavaheliste piiride muutmiseks ja uue elamumaa krundi moodustamiseks olukorras, kus Maardu küla Hiie I detailplaneering on kehtivuse kaotanud. Rohekoridori alale ei ole uue hoonestuse kavandamine lubatud.

Pikapõllu tee 3. 3a ja 3b kinnistud asuvad maaparandussüsteemi maa-alal, millest tulenevalt on detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise otsuse eelnõu vajalik kooskõlastada detailplaneeringu osalise kehtetuks tunnistamise otsuse eelnõu Põllumajandusametiga.

Pikapõllu tee 3a kinnistu asub maantee kaitsevööndis, millest tulenevalt on vajalik kooskõlastada detailplaneeringu osalise kehtetuks tunnistamise otsuse eelnõu Transpordiametiga.

**II Haldusakti eelnõu kooskõlastamine ja arvamuse avaldamine**

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

Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise eelnõu avalik väljapanek toimus 16.11–29.11.2020 Jõelähtme valla kodulehel. Ettepanekuid ega vastuväiteid ei laekunud.

Jõelähtme Vallavalitsuse kirjaga nr xxx pöörduti isikute ja asutuste poole, kelle õigusi võib detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine puudutada, detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise otsuse eelnõule seisukoha saamiseks.

Tagasiside *(tagasiside tähtaeg 10.06)*

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.

**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 kehtetuks tunnistada, kui on tagatud planeeringu terviklahenduse elluviimine pärast detailplaneeringu kehtetuks tunnistamist.

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

Detailplaneeringuga moodustati 4,4 ha suurusele alale 3 kinnistut, mis koosnevad omakorda kahest katastriüksusest - üks elamumaa ja teine maatulundusmaa katastriüksus. Lisaks moodustati tootmismaa krunt puurkaevu rajamiseks ja teemaa krunt juurdepääsu tarbeks.

Detailplaneeringu kehtestamisest möödunud 11 aasta jooksul on detailplaneering realiseeritud, moodustatud on detailplaneeringu kohased katastriüksused ja rajatud elamud Pikapõllu tee 1 ja 7 kinnistutele. Pikapõllu tee 3, 3a ja 3b kinnistute omanikud esitasid detailplaneeringu osalise kehtetuks tunnistamise taotluse eesmärgiga muuta kinnistute omavahelisi piire ja moodustada üks uus elamumaa krunt. Ühe elamumaa krundi moodustamine teiste elamute kõrvale ei muuda detailplaneeringu põhilahendust.

Arvestades omaniku õigust omandit vabalt vallata, ei ole praegusel juhul mõistlik jätta detailplaneering omanike tahte vastaselt kehtima olukorras, kus puudub avalik huvi detailplaneeringuga määratud kinnistu piiride ja hoonestustingimuste säilimiseks.

Jõelähtme valla üldplaneeringu (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 29.04.2003 otsusega nr 40) kohaselt asub käsitletav ala hajaasustusalas, selle juhtotstarvet ei ole määratud. Ala läbib lääneosast osaliselt rohekoridor K9. Üldplaneering määrab elamukrundi minimaalse suuruse 3000 m2, kui kinnistu ei ole kaetud metsaga. Antud juhul on tegu lageda alaga. Seega ei sea kehtiv üldplaneering takistusi Pikapõllu tee 3, 3a ja 3b kinnistute omavaheliste piiride muutmiseks ja uue elamumaa krundi moodustamiseks olukorras, kus Maardu küla Hiie I detailplaneering on kehtivuse kaotanud. Rohekoridori alale ei ole uue hoonestuse kavandamine lubatud.

Arvestades, et detailplaneeringu osaline kehtetuks tunnistamine Pikapõllu tee 3, 3a ja 3b maaüksuse osas ei too kaasa piirkonnas väljakujunenud hoonestuslaadi moonutamist, ei muuda oluliselt detailplaneeringu põhilahendust ega ole vastuolus valla üldplaneeringuga, on põhjendatud rahuldada tänaste maaomanike 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 maaomanike avaldustele tuginedes asuda seisukohale, et üle 11 aasta kehtinud detailplaneering ei ole Pikapõllu tee 3, 3a ja 3b maaüksuste osas ajakohane lähiaastate ehitustegevuse alus, mis arvestaks kinnistuomanike huvide ja ajas muutuvate vajadustega.

Haldusmenetluse seaduse § 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 maaomanike soov detailplaneering osaliselt kehtetuks tunnistada põhjendatud, kuna omanike poolt taotletav eesmärk on kehtiva õiguse järgi saavutatav isikut vähem koormaval viisil ehk detailplaneeringu osalise kehtetuks tunnistamise läbi, riivamata sealjuures kolmandate isikute huvisid ja üldist avalikku huvi.

Eelpool toodust tulenevalt leiab Jõelähtme Vallavolikogu, et detailplaneeringu osaline kehtetuks tunnistamine ei too kaasa negatiivseid mõjutusi haldusvälistele isikutele. Samuti puudub avalik huvi, mis välistaks detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise ning ei ole teada asjaolusid, mis tingiksid detailplaneeringu täies ulatuses kehtima jäämise.

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, 65 lg 2, § 68 lg 2, § 70 lg 1, Jõelähtme Vallavolikogu

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

1. Tunnistada osaliselt kehtetuks Jõelähtme Vallavolikogu 30.09.2010 otsusega nr 108 kehtestatud Jõelähtme valla Maardu küla Hiie I detailplaneering Pikapõllu tee 3a ja 3b piiride ja sihtotstarvete 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