



# JÕELÄHTME VALLAVOLIKOGU

## OTSUS

Jõelähtme

xx.xx 2023 nr

### **Jõelähtme Vallavolikogu 15.06.2006 otsusega nr 81 kehtestatud „Jõelähtme valla Jägala küla Kassi maaüksuse detailplaneeringu“ kehtetuks tunnistamine**

#### **I Asjaolud**

Jõelähtme Vallavolikogu 15.06.2006 otsusega nr 81 kehtestati Jägala küla Kassi maaüksuse detailplaneering (koostaja Vahtra Grupp OÜ, töö nr DP-11-05), millega nähti ette kinnistu jagamisel tekkivatele kuuele elamumaa krundile üksikelamute ja abihoonete ehitamine. Planeeritava ala suuruseks oli 2,68 ha.

20.10.2022 esitasid Kassi tee, Kassi tee 1, Kassi tee 2, Kassi tee 3, Kassi tee 4, Kassi tee 5, Kassi tee 6 ja Kassi tee 7 kinnistute omanikud Jõelähtme Vallavalitsusele ühisavalduse, millega paluvad Jägala küla Kassi maaüksuse detailplaneering kehtetuks tunnistada, kuna detailplaneering on tänaseks maakorralduslikult ellu viidud ning kõigile kinnistutele on väljastatud ehituslood planeeringukohaste elamute ja tehnovõrkude ehitamiseks, kuid detailplaneering on osutunud piiravaks abihoonete rajamisel või tehnosüsteemide kaasajastamisel. Maaomanikud soovivad edasist võimalikku ehitustegevust korraldada ehitusseadustikus sätestatud tingimustel.

Jägala küla Kassi maaüksuse detailplaneering on Jõelähtme Vallavolikogu 15.11.2018 otsusega nr 151 tunnistatud osaliselt kehtetuks Kassi tee 4 kinnistule määratud kanalisatsioonilahenduse ja elamu katusekalde osas.

#### **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 seadusandja 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 ajalooliselt 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.

Jägala küla Kassi maaüksuse detailplaneeringuga nähti ette Kassi tee 1, Kassi tee 2, Kassi tee 3, Kassi tee 4, Kassi tee 5 ja Kassi tee 6 kinnistutele ehitusõigus ühe üksikelamu ja ühe abihoone püstitamiseks ehitusaluse pinnaga kokku kuni 300 m<sup>2</sup>. Kõikidele elamumaa sihtotstarbega kinnistutele on väljastatud ehitusluba üksikelamu püstitamiseks. Kassi tee 6 kinnistule on püstitatud lisaks üks abihoone, mille andmed ei kajastu riiklikus ehitisregistris, ning Kassi tee 5 kinnistul on üksikelamule lisaks kolm riiklikusse ehitisregistrisse kandmata abihoonet, neist kaks väljaspool detailplaneeringukohast hoonestusala.

Jägala küla Kassi detailplaneeringu kehtestamisest on möödas üle 17 aasta, mille jooksul on muutunud maaomanike huvid ja vajadused. Arvestades omanike õigust omandit vabalt vallata, ei ole mõistlik jätta detailplaneering omanike tahte vastaselt kehtima, seda olukorras, kus isikud on esitanud tahteavalduse, millest ei nähtu soovi lähitulevikus kehtestatud kujul detailplaneeringu realiseerimist jätkata ning puudub avalik huvi detailplaneeringu kehtima jäämise osas.

Jõelähtme valla üldplaneeringu (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 29.04.2003 otsusega nr. 40) kohaselt asub planeeringuala hajaasustuses. Planeeringualale on määratud ärimaa sihtotstarve, mis tulenes kunagisest Musta Kassi kõrtsi tegevusest. Musta Kassi kõrts koos abihoonetega lammutati juba enne Kassi maaüksuse detailplaneeringu algatamist ning detailplaneeringu alusel on kinnistutele määratud elamumaa sihtotstarve ja rajatud eluhood.

Koostamisel oleva Jõelähtme valla üldplaneeringu (vastu võetud Jõelähtme Vallavolikogu 12.04.2018 otsusega nr 62) kohaselt asub planeeringuala hajaasustusalal rohevõrgustikus, kus peab säilima roheline võrgustiku terviklikkus ja toimimine. Kuna tegemist on olemasolevate hoonestatud elamumaa kinnistutega, ei sea detailplaneeringu kehtetukstunnistamine ohtu rohevõrgustiku toimimist.

Planeeringuala asub riigikaitse ehitise Jägala linnaku pv kaitsevööndis, kuid detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine ei too kaasa mõjusid riigikaitse ehitise töövõimes. Pärast detailplaneeringu kehtetuks tunnistamist on võimalik kaaluda kinnistutele abihoonete püstitamist või seadustamist ehitusseadustikus sätestatud tingimustel. Ehitusseadustiku kohaselt on riigikaitse ehitise piiranguvööndis ehitise püstitamine, laiendamine või ümberehitamine ilma Kaitseministeeriumi või valdkonna eest vastutava ministri volitatud valitsusasutuse antud kooskõlastuseta keelatud. Ehitise püstitamiseks, laiendamiseks või seaduses nimetatud juhul ümberehitamiseks antavad projekteerimistingimused või nende andmise kohustuse puudumisel ehitusloa eelnõu või ehitamise teatis esitatakse kooskõlastamiseks Kaitseministeeriumile või valdkonna eest vastutava ministri volitatud valitsusasutusele.

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 17 aasta kehtinud detailplaneering ei saa olla aja- ega asjakohane alus lähiaastate ehitustegevusele, mis arvestaks kinnistuomanike huvidega.

Haldusmenetluse seaduse § 64 lg 3 sätestab, et kaalutusõiguse 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 tulebki arvestada, et detailplaneeringu kehtestamisest on möödunud üle 17 aasta, planeering on maakorralduslikult ellu viidud, taotletud on ehitusload eluhoonete püstitamiseks. Detailplaneeringu kehtivuse ajal on muutunud isikute soovid detailplaneeringu realiseerimisel ning isikud on avaldanud soovi detailplaneeringu kehtetuks tunnistamiseks. Kõiki eespool nimetatud asjaolusid kogumina hinnates, on põhjendatud maaomanike soov detailplaneering kehtetuks tunnistada ning see ei riiva kolmandate isikute huve ega üldist avalikku huvi. Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise järel on võimalik kaaluda abihoonete püstitamist või seadustamist ehitusseadustikus ning ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduses ettenähtu kohaselt.

### **III Haldusakti eelnõu kooskõlastamine ja arvamuse avaldamine**

PlanS § 140 lg 3 alusel edastati Jõelähtme Vallavolikogu 15.06.2006 otsusega nr 81 kehtestatud Jõelähtme valla Jägala küla Kassi maaüksuse detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise otsuse eelnõu PlanS § 127 lg 1 nimetatud asutustele kooskõlastamiseks ning PlanS § 127 lg 2 nimetatud isikutele arvamuse andmiseks. Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise otsuse eelnõu avalik väljapanek toimus 13.03.2023 kuni 27.03.2023.

Eespool toodust tulenevalt leiab Jõelähtme Vallavolikogu, et Jägala küla Kassi maaüksuse detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine ei too kaasa planeeringuala puudutatud isikutele negatiivseid mõjutusi ega nende olukorra halvenemist. Samuti puudub avalik huvi, mis välistaks detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise ning ei ole teada asjaolusid, mis tingiksid detailplaneeringu kehtima jäämise. Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine ei riiva kolmandate isikute õigusi ega huviseid.

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 kehtetuks Jõelähtme Vallavolikogu 15.06.2006 otsusega nr 81 kehtestatud Jõelähtme valla Jägala küla Kassi maaüksuse detailplaneering.
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