



JÕELÄHTME VALLAVOLIKOGU

OTSUS

Jõelähtme

xx. xx 2023 nr

Jõelähtme Vallavolikogu 29.04.2003. a otsusega nr 41 kehtestatud Jägala-Jõesuu puhke- ja spordikompleksi detailplaneeringu osaline kehtetuks tunnistamine Helme tee 7, Helme tee 11, Ristikangru tee 1, Ristikangru tee 5, Ristikangru tee 36, Ristikangru tee 38, Ristikangru tee 51, Ristikangru tee 53 ning Kivikirve tee 21, Kivikirve tee 23, Kivikirve tee 25 ja Kivikirve tee 29 kinnistute osas

I Asjaolud

Jõelähtme Vallavolikogu 29.04.2003 otsusega nr 41 kehtestati Jägala-Jõesuu puhke- ja spordikompleksi detailplaneering, millega nähti ette maa-alale golfikeskuse, detailplaneeringu järgsete trasside, rajatiste, teede ja elamute püstitamine. Tekkivatele elamumaa kruntidele nähti ette üksikelamute ja abihoonete ehitamine. Planeeritava ala suuruseks oli ca 131 ha.

Planeeringu maa-ala on korduvalt üle planeeritud - 28.04.2011 otsusega nr 172 kehtestati Manniva külas asuva AS EGCC maa-ala detailplaneering, 26.01.2012 otsusega nr 268 Manniva külas asuva AS EGCC maa-ala detailplaneering Kivikirve tee 14, 16, 18, 20, 22, 24, 26, Ristikangru tee 29, 31, 33, 35, 37, 39 ja Golf Marina 3 kinnistute osas, 31.03.2014 otsusega nr 58 Manniva külas asuva AS EGCC maa-ala ja Jõelähtme küla Allikamäe ning Ellandvahe maaüksuste detailplaneering. Jõelähtme Vallavalitsuse 15.03.2018 korraldusega nr 245 kehtestati Manniva küla Ristikangru tee 9 ja 11 maaüksuste detailplaneering ning 11.07.2019 korraldusega nr 565 Manniva küla Kivikirve tee 2 maaüksuse detailplaneering.

20.04.2023 esitas Helme tee 7 maaüksuse omanik Jõelähtme Vallavalitsusele avalduse, millega palub Jägala-Jõesuu puhke- ja spordikompleksi detailplaneeringu kehtetuks tunnistada Helme tee 7 maaüksuse osas, kuna soovib Helme tee 7 katastriüksusel olemasolevat hoonet laiendada, mida kehtiv detailplaneering ei võimalda.

05.09.2023 esitasid Ristikangru tee 38 maaüksuse omanikud Jõelähtme Vallavalitsusele avalduse, millega paluvad Jägala-Jõesuu puhke- ja spordikompleksi detailplaneeringu kehtetuks tunnistada Ristikangru tee 38 maaüksuse osas, kuna soovivad Ristikangru tee 38 katastriüksusel olemasolevat hoonet laiendada, mida kehtiv detailplaneering ei võimalda.

07.09.2023 esitasid Kivikirve tee 21, 23 ja 25 maaüksuste omanikud Jõelähtme Vallavalitsusele avalduse, millega paluvad Jägala-Jõesuu puhke- ja spordikompleksi detailplaneeringu kehtetuks tunnistada Kivikirve tee 21, 23 ja 25 maaüksuste osas, kuna soovivad muuta katastriüksuste piire ja muuta kinnistute ehitusõigust, mida kehtiv detailplaneering ei võimalda.

Jõelähtme Vallavolikogu 13.05.2021 otsusega nr 493 on Jägala-Jõesuu puhke- ja spordikompleksi detailplaneering tunnistatud kehtetuks Ristikangru tee 39 kinnistu osas ning Ristikangru tee 39 ja 71 kinnistute vahelise piiri kulgemise osas, 13.01.2022 otsusega nr 32 Ristikangru tee 47 kinnistu osas ning 09.02.2023 otsusega nr 104 Helme tee 12 kinnistu osas.

10.10.2023 pöördus vallavalitsus kõigi nende detailplaneeringuala kinnistute omanike poole, kelle kinnistul on olemas kehtiv kasutus- või ehitusluba, ettepanekuga tunnistada detailplaneering kehtetuks neile kuuluvatel maaüksustel. Korduvatele üleplaneerimistele ja kehtetuks tunnistamise avaldustele tuginedes võib asuda seisukohale, et Jägala-Jõesuu puhke- ja spordikompleksi detailplaneering ei ole enam aja- ega asjakohased ning ei vasta kinnistute omanike soovidele ja vajadustele. Lisaks on detailplaneeringu kehtestamise järel muutunud hoonete tehniliste näitajate arvestamise põhimõtted, millest tulenevalt ületab valdav osa juba valmishititud või ehitamisel olevaid hooned detailplaneeringus määratud ehitusõigust või on selle piirile väga lähedal. Planeeringu kehtetuks tunnistamine üksikute kinnistute haaval omanike ettepanekute alusel kulutab liigselt kohaliku omavalitsuse ajaressurssi, mida võiks samal ajal kasutada avaliku ruumi kvaliteedi suurendamisele ja suuremale isikute hulgale hüvesid loovale või kohaliku omavalitsuse tulubaasi kasvatavale tegevusele. Vallavalitsuse ettepanekuga nõustusid Ristikangru tee 1, Ristikangru tee 5, Ristikangru tee 36, Ristikangru tee 51, Ristikangru tee 53, Kivikirve tee 29 ja Helme tee 11 kinnistute omanikud.

II Haldusakti kehtetuks tunnistamise põhjendused

Detailplaneering koostatakse planeerimiseseaduse (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 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.

Jägala-Jõesuu puhke- ja spordikompleksi detailplaneeringuga nähti ette maa-alale golfikeskuse, detailplaneeringu järgsete trasside, rajatiste, teede ning elamute ja abihoonete püstitamine. Ristikangru tee 1, 5, 36, 38, 51 ja 53 ning Kivikirve tee 21, 23, 25 ja 29 kinnistutele nähti ette ehitusõigus ühe üksiklamu püstitamiseks ehitisealuse pinnaga kuni 150 m² ning Helme tee 7 ja 11 kinnistutele nähti ette ehitusõigus ühe üksiklamu ja abihoone püstitamiseks ehitisealuse pinnaga kokku kuni 180 m². Riikliku ehitisregistri andmetel on Kivikirve tee 21 kinnistul 26.05.2022 väljastatud ehitusluba üksiklamu püstitamiseks ehitisealuse pinnaga 150 m², Ristikangru tee 36 kinnistul on 26.05.2022 väljastatud ehitusluba üksiklamu püstitamiseks ehitisealuse pinnaga 147 m² ja Kivikirve tee 29 kinnistul 28.11.2006 väljastatud ehitusluba üksiklamule ehitisealuse pinnaga 189 m², Ristikangru tee 1 kinnistul on 21.12.2009 väljastatud kasutusluba üksiklamule ehitisealuse pinnaga 189 m², Ristikangru tee 5 kinnistul on 21.12.2009 väljastatud kasutusluba üksiklamule ehitisealuse pinnaga 169 m², Ristikangru tee 38 kinnistul

23.02.2017 väljastatud kasutusluba üksikelamule ehitisealuse pinnaga 147 m², Ristikangru tee 51 kinnistul 01.12.2016 väljastatud kasutusluba üksikelamule ehitisealuse pinnaga 108 m², Ristikangru tee 53 kinnistul 23.02.2017 väljastatud kasutusluba üksikelamule ehitisealuse pinnaga 108 m², Kivikirve tee 25 kinnistul 22.08.2022 väljastatud kasutusluba üksikelamule ehitisealuse pinnaga 150 m², Helme tee 7 kinnistul 21.08.2023 väljastatud kasutusluba üksikelamule ehitisealuse pinnaga 179 m² ning Helme tee 11 kinnistul 22.12.2009 väljastatud kasutusluba üksikelamule ehitisealuse pinnaga 139 m². Kivikirve tee 23 maaüksusel ehitusluba taotletud ei ole, kuid kehtetuks tunnistamise avalduse alusel ei soovi omanikud kinnistu ehitusõigust realiseerida.

Jägala-Jõesuu puhke- ja spordikompleksi detailplaneeringu kehtestamisest on möödas üle 20 aasta, mille jooksul on muutunud maaomanike huvid ja vajadused. Arvestades omanike õigust omandit vabalt vallata, ei ole praegusel juhul mõistlik jätta detailplaneering omaniku tahte vastaselt kehtima, seda olukorras, kus isik on esitanud tahteavalduse, millest ei nähtu soovi lähitulevikus kehtestatud kujul detailplaneeringu realiseerimist jätkata ning hooneid ei ole võimalik detailplaneeringu alusel laiendada. Samuti puudub avalik huvi detailplaneeringu kehtima jäämise osas.

Jõelähtme valla üldplaneeringu (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 29.04.2003 otsusega nr 40) kohaselt asub planeeringuala hajaasustuses looduslikul metsaalal ja puhkemajanduspiirkonna ettepaneku alal. Kavandataval tegevusel puudub vastuolu üldplaneeringuga. Pärast detailplaneeringu osalist kehtetuks tunnistamist on võimalik kinnistul kaaluda hoonete laiendamist ehitusseadustikus sätestatud tingimustel ja muuta katastriüksuste vahelisi piire. Kõik väljastatud ehitus- ja kasutusload jäävad kehtima ning kehtivate ehituslubade alusel on võimalik taotleda hoonetele kasutusluba.

Koostamisel oleva Jõelähtme valla üldplaneeringu (vastu võetud Jõelähtme Vallavolikogu 12.04.2018 otsusega nr 62) kohaselt asub planeeringuala tiheasustusalal väikeelamu ja virgestusehitise maa-alal, mis ei sea piiranguid olemasolevatele elamutele ja kruntide piiridele 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 maaomaniku avaldusele tuginedes asuda seisukohale, et üle 20 aasta kehtinud detailplaneering ei saa olla aja- ega asjakohane alus lähiaastate ehitustegevusele, mis arvestaks kinnistuomaniku huvidega.

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.

Siinjuures tuleb arvestada, et detailplaneeringu kehtestamisest on möödunud üle 20 aasta, planeering on maakorralduse ja taotlustega hõlmatud kinnistute ehitusõiguse osas ellu viidud, muutunud on isikute soovid detailplaneeringu realiseerimisel ning kinnistute omanikud on avaldanud soovi detailplaneeringu osaliseks kehtetuks tunnistamiseks neile kuuluvatel kinnistutel. Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine Helme tee 7, Helme tee 11, Ristikangru tee 1, Ristikangru tee 5, Ristikangru tee 36, Ristikangru tee 38, Ristikangru tee 51, Ristikangru tee 53 ning Kivikirve tee 21, Kivikirve tee 23, Kivikirve tee 25 ja Kivikirve tee 29 kinnistute osas ei kahjusta ümbritsevate kinnistute omanike huve. Kehtivad ehitus- ja kasutusload jäävad kehtima ka detailplaneeringu kehtetuks tunnistamisel ning täiendavat ehitusõigust saab taotleda pärast

detailplaneeringu kehtetuks tunnistamist ehitusseadustikus ettenähtud korras ja puudutatud kinnistute omanikud tuleb kaasata edasises menetluses vastavalt ehitusseadustikus ettenähtule. Detailplaneeringu osaline kehtetuks tunnistamine ei mõjuta Jägala-Jõesuu puhke- ja spordikompleksi terviklahenduse elluviimist kehtima jäävas osas. 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 29.04.2003 otsusega nr 41 kehtestatud Jägala-Jõesuu puhke- ja spordikompleksi detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamise otsuse eelnõu arvamuse andmiseks. Detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamise otsuse eelnõu avalik väljapanek toimus 13.11.2023 kuni 27.11.2023. Sellest teavitati 27.10.2023 ilmunud ajalehes Harju Elu ning oktoobris ilmunud Jõelähtme vallalehes nr 316.

Eespool toodust tulenevalt leiab Jõelähtme Vallavolikogu, et Jägala-Jõesuu puhke- ja spordikompleksi detailplaneeringu osaline kehtetuks tunnistamine Helme tee 7, Helme tee 11, Ristikangru tee 1, Ristikangru tee 5, Ristikangru tee 36, Ristikangru tee 38, Ristikangru tee 51, Ristikangru tee 53 ning Kivikirve tee 21, Kivikirve tee 23, Kivikirve tee 25 ja Kivikirve tee 29 kinnistute 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 Helme tee 7, Helme tee 11, Ristikangru tee 1, Ristikangru tee 5, Ristikangru tee 36, Ristikangru tee 38, Ristikangru tee 51, Ristikangru tee 53 ning Kivikirve tee 21, Kivikirve tee 23, Kivikirve tee 25 ja Kivikirve tee 29 kinnistutel.

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 29.04.2003 otsusega nr 41 kehtestatud Jägala-Jõesuu puhke- ja spordikompleksi detailplaneering Helme tee 7, Helme tee 11, Ristikangru tee 1, Ristikangru tee 5, Ristikangru tee 36, Ristikangru tee 38, Ristikangru tee 51, Ristikangru tee 53 ning Kivikirve tee 21, Kivikirve tee 23, Kivikirve tee 25 ja Kivikirve tee 29 kinnistute 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

EELNÕU