



JÕELÄHTME VALLAVOLIKOGU

O T S U S

Jõelähtme

2021 nr

Neeme küla Männiaia maaüksuse detailplaneeringu detailplaneeringu osaline kehtetuks tunnistamine Männiaia tee 12 ja 12a kinnistute osas

I Asjaolud

Jõelähtme Vallavolikogu 12.09.2006 otsusega nr 105 kehtestati Neeme küla Männiaia maaüksuse detailplaneering (edaspidi: *detailplaneering*). Detailplaneeringuga kavandati 5,22 h suurusele maa-alale Neeme külas 7 elamukrundi moodustamine, määrati ehituslikud tingimused ja planeeringuala kasutamiseks vajaliku ning seda läbiva avalikult kasutatava taristu asukohad. Detailplaneeringuga on Männiaia tee 12 kinnistu suuruseks määratud 2000 m², sihtotstarbeks elamumaa, kavandatavate hoonete arvuks 2 hoonet (1 elamu ja 1 abihoone), ehitisealuseks pinnaks 350 m² ning korruselisuseks maksimaalselt 2 korrust elamul ja 1 korrus abihoonel. Männiaia tee 12a kinnistu suuruseks on detailplaneeringuga määratud 5820 m², sihtotstarbeks 100% maatulundusmaa, ehitusõigust kinnistule määratud ei ole.

Detailplaneeringu alal asuva Männiaia tee 12 ja 12a maaüksuste maaomanik esitas Jõelähtme vallale taotluse tunnistada Neeme küla Männiaia detailplaneering osaliselt kehtetuks Männiaia tee 12 ja 12a maaüksuste osas katastriüksuste piiride muutmise eesmärgil.

Detailplaneeringu kehtestamisest möödunud 14 aasta jooksul on detailplaneering Männiaia tee 12 ja 12a kinnistute osas realiseeritud.

Jõelähtme valla üldplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 29.04.2003 otsusega nr 40) ei sea takistusi Männiaia tee 12 ja 12a maaüksuse piiride muutmiseks olukorras, kus alal kehtiv detailplaneering tunnistatakse kehtetuks.

II Haldusakti eelnõu kooskõlastamine ja arvamuse avaldamine

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

Detailplaneeringu osalise kehtetuks tunnistamise otsuse eelnõu avalik väljapanek toimus ajavahemikus 14.01.2021 – 29.01.2021.

Jõelähtme Vallavalitsuse kirjaga nr 7-3/ ... pöörduti isikute ja asutuste poole, kelle õigusi võib detailplaneeringu osaline kehtetuks tunnistamine puudutada detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise otsuse eelnõule seisukoha saamiseks.

Tagasiside:

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

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

Detailplaneeringuga on Männiaia tee 12 kinnistu suuruseks määratud 2000 m², sihtotstarbeks elamumaa, kavandatavate hoonete arvuks 2 hoonet (1 elamu ja 1 abihoone), ehitisealuseks pinnaks 350 m² ning korruselisuseks maksimaalselt 2 korrust elamul ja 1 korrus abihoonel. Männiaia tee 12a kinnistu suuruseks on detailplaneeringuga määratud 5820 m², sihtotstarbeks 100% maatulundusmaa, ehitusõigust kinnistule määratud ei ole.

Detailplaneeringu kehtestamisest möödunud 14 aasta jooksul on detailplaneering Männiaia tee 12 ja 12a maaüksuste osas realiseeritud. Maaomanik esitas Jõelähtme vallale taotluse tunnistada Neeme küla Männiaia maaüksuse detailplaneering osaliselt kehtetuks Männiaia tee 12 ja 12a maaüksuste osas katastriüksuste piiride muutmise eesmärgil. Arvestades omaniku õigust omandit vabalt vallata, ei ole praegusel juhul mõistlik jätta detailplaneering omaniku tahte vastaselt Männiaia tee 12 ja 12a maaüksuste osas kehtima olukorras, kus puudub avalik huvi detailplaneeringuga määratud kinnistu piiride ja hoonestustingimuste säilimiseks.

Jõelähtme valla üldplaneering määrab nimetatud piirkonna juhtotstarbeks looduslik ala mets, mis ei sea piiranguid olemasolevatele elamutele. Seega ei sea kehtiv üldplaneering takistusi katastriüksuse piiride muutmiseks olukorras, kus alal kehtiv detailplaneering tunnistatakse kehtetuks. Arvestades, et detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine Männiaia tee 12 ja 12a maaüksuste osas ei too kaasa piirkonnas väljakujunenud hoonestuslaadi moonutamist, ei muuda oluliselt detailplaneeringu põhilahendust ega 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 möödunud detailplaneeringu kehtestamisest, seda ebatõenäolisem võib olla selle asjakohasus ning soov detailplaneeringut muutmata kujul realiseerida. Praegusel juhul võib maaomanike avaldustele tuginedes asuda seisukohale, et üle 14 aasta kehtinud detailplaneering ei ole Männiaia tee 12 ja 12a katastriüksuste osas ajakohane lähiaastate ehitustegevuse alus, mis arvestaks kinnistuomanike huvide ja ajas muutuvate vajadustega.

HMS § 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.

Kõiki eespool nimetatud asjaolusid kogumina hinnates, on praegusel juhul maaomanike soov detailplaneering osaliselt kehtetuks tunnistada põhjendatud, kuna maa omaniku poolt taotletav eesmärk on kehtiva õiguse järgi saavutatav isikut vähem koormaval viisil detailplaneeringu osalise kehtetuks tunnistamise teel, riivamata sealjuures kolmandate isikute huvisid ja üldist avalikku huvi.

Eespool toodust tulenevalt leiab Jõelähtme Vallavolikogu, et detailplaneeringu osaline kehtetuks tunnistamine 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 täies ulatuses kehtima jäämise. Detailplaneeringu osaline kehtetuks tunnistamine ei riiva kolmandate isikute õigusi ega huvisid.

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 12.09.2006 otsusega nr 105 kehtestatud Neeme küla Männiaia maatüki detailplaneering planeeringus määratud Männiaia tee 12 ja 12a kinnistute 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