



JÕELÄHTME VALLAVOLIKOGU

O T S U S

Jõelähtme

2022 nr__

Ruu küla Tirisaare detailplaneeringu osaline kehtetuks tunnistamine Jõeranna tee 3 kinnistu osas

I Asjaolud

Ruu küla Tirisaare detailplaneering kehtestati 29.06.2011 Jõelähtme Vallavolikogu otsusega nr 201. Planeeringuga on kavandatud elamuehitus- ja maatulundusmaa krundid ning neid teenindavad teed ja tehnovõrgud, samuti on seatud keskkonnatingimused detailplaneeringuga kavandatu elluviimiseks. Detailplaneeringuga on Jõeranna tee 3 kinnistu pindalaks määratud 2.11 ha ja otstarbeks maatulundusmaa. Kinnistu on osaliselt kaetud metsaga ja asub osaliselt jõe ehituskeeluvööndis.

Detailplaneering on osaliselt realiseeritud. Jõeranna tee 3 kinnistu osas on moodustatud katastriüksus ja määratud maa sihtotstarve.

Jõeranna tee 3 kinnistu omanik esitas vallavalitusele taotluse detailplaneeringu kehtetuks tunnistamiseks talle kuuluva kinnistu osas, eesmärgiga rajada kinnistule suvila koos abihoonetega.

Detailplaneeringu osalise kehtetuks tunnistamise eesmärk on anda võimalus rajada Jõeranna tee 3 kinnistule suvila koos abihoonetega asukohtadesse, mis on metsast lagedad ja kuhu ei laiene loodukaitseseaduse kohane jõe ehituskeeluvöönd.

Jõelähtme valla üldplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 29.04.2003 otsusega nr 40 (edaspidi: üldplaneering) määrab nimetatud piirkonna hajaasustusalaks, mille juhtotstarbeks on looduslik ala, mets, samuti on tegu rohevõrgustiku alaga.

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 kehtetuks tunnistamise eelnõu avalik väljapanek toimus 14.03 – 28.03,2022 Jõelähtme valla kodulehel.

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

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 moodustati Jõeranna tee 3 kinnistu (katastritunnus 24504:008:0963), määrati selle sihtotstarbeks maatulundusmaa, hoonestusõigust maaüksusele detailplaneeringuga määratud ei ole. Detailplaneering on Jõeranna tee 3 kinnistu osas realiseeritud, on moodustatud katastriüksus ja määratud maa sihtotstarve.

Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine Jõeranna tee 3 kinnistu osas ei too kaasa piirkonnas väljakujunenud hoonestuslaadi moonutamist, ei muuda oluliselt detailplaneeringu põhilahendust ega ole vastuolus valla üldplaneeringuga. Seega on põhjendatud rahuldada maaomaniku sooviavaldus detailplaneeringu kehtetuks tunnistamiseks talle kuuluva maaüksuse osas.

Jõelähtme valla üldplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 29.04.2003 otsusega nr 40 (edaspidi: üldplaneering) määrab nimetatud piirkonna hajaasustusalaks, mille juhtotstarbeks on looduslik ala, mets, samuti on tegu rohevõrgustiku alaga.

Tegemist ei ole planeerimisseaduse kohase detailplaneeringu koostamise kohustusega alaga. Seega ei loo alal kehtiva detailplaneeringu osaline kehtetuks tunnistamine maaüksuse osas takistusi maaomaniku soovi realiseerimiseks.

Omaniku soovi on võimalik realiseerida ka läbi uue detailplaneeringu menetluse, kuid kohalik omavalitsus leiab, et kehtiva detailplaneeringu osaline kehtetuks tunnistamise ja projekteerimistingimuste väljastamise menetluste läbiviimine on vähem ressursikulukas ning antud juhul põhjendatud soovitud tulemuste saavutamiseks.

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 10 aasta kehtinud detailplaneering ei ole käsitletava maaüksuse 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 maaomaniku soov detailplaneering osaliselt kehtetuks tunnistada põhjendatud, kuna omaniku poolt taotletav eesmärk on kehtiva õiguse järgi saavutatav isikut vähem koormaval viisil, ehk detailplaneeringu osalise kehtetuks tunnistamise teel, riivamata sealjuures kolmandate isikute huvisid ja üldist avalikku huvi. Samuti ei too detailplaneeringu osaline kehtetuks tunnistamine kaasa planeeringuala puudutatud isikutele negatiivseid mõjutusi ega nende olukorra halvenemist. Puudub avalik huvi, mis välistaks detailplaneeringu osalise 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 29.06.2011 otsusega nr 201 kehtestatud Ruu küla Tirisaare detailplaneering planeeringus määratud Jõeranna tee 3 (katastritunnus 24504:008:0963) kinnistu 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