



JÕELÄHTME VALLAVOLIKOGU

O T S U S

Jõelähtme

xx. xx 2024 nr

Saha küla Väike-Nurme kinnistu detailplaneeringu osaline kehtetuks tunnistamine kanalisatsioonilahenduse osas

I Asjaolud

Jõelähtme Vallavolikogu 30.12.2010 otsusega nr 137 kehtestati Saha küla Väike-Nurme kinnistu detailplaneering, millega kavandati 7 elamumaa sihtotstarbega krunti, maatulundusmaa maaüksused ning elamuid teenindavad trassid, rajatised ja teed. Elamumaa kruntidele nähti ette ühe elamu ja kuni kahe abihoone rajamine ehitusaluse pinnaga kokku kuni 350 m². Planeeritava ala suuruseks oli ca 8,8 ha.

13.03.2024 esitasid planeeringuala elamumaa sihtotstarbega maaüksuste omanikud Jõelähtme Vallavalitsusele avalduse, millega palusid Saha küla Väike-Nurme kinnistu detailplaneeringu kehtetuks tunnistada kanalisatsioonilahenduse osas, kuna soovivad oma elamumaa sihtotstarbega maaüksustele kavandada omapuhastid. 29.01.2024 on vallavalitsusele esitatud ka ekspertarvamus, mis kinnitab omapuhasti rajamise võimalikkust Väike-Nurme tee 10, 11 ja 13 maaüksustele.

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 seaduseandja 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 kogu ulatuses 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.

Saha küla Väike-Nurme kinnistu detailplaneeringuga kavandati kinnistutele planeeritavate hoonete reovee kogumiseks plastkonstruktsioonis mahutid 10 m³. Mahutit tuleb vastavalt

kasutusele jooksvalt tühjendada, keskmiselt kord kuus, seega on kogumismahuti mõistlik vaid juhul, kui vett tarbitakse väga vähe. Selline tarbimine ei vasta kinnistute omanike tänapäeva vajadustele.

Arvestades, et kõnealune detailplaneering on kehtestatud rohkem kui 13 aastat tagasi ning selle aja jooksul on muutunud omanike huvid ja soovid, on praegusel juhul detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamine põhjendatud. Haldusmenetluse seaduse (edaspidi HMS) § 5 lõike 2 kohaselt viiakse haldusmenetlus läbi eesmärgipäraselt ja efektiivselt, samuti võimalikult lihtsalt ja kiirelt, vältides üleliigseid kulusi ja ebameeldivusi. Seetõttu tuleb nentida, et kinnistu omaniku eesmäärke on võimalik realiseerida läbi kehtivas õiguses sätestatud menetluste, uut detailplaneeringut koostamata.

Saha küla Väike-Nurme kinnistu detailplaneeringu kehtestamisest on möödas üle 13 aasta, mille jooksul on muutunud maaomanike huvid ja vajadused ning tehnilised võimalused reovee käitlemiseks. Arvestades omaniku õigust omandit vabalt vallata, ei ole otstarbekas jätta detailplaneering omanike tahte vastaselt kehtima olukorras, kus isikud on esitanud tahteavalduse, millest ei nähtu soovi lähitulevikus kehtestatud kujul detailplaneeringu realiseerimist jätkata. Samuti puudub avalik huvi detailplaneeringu kehtima jäämise osas.

Jõelähtme valla Loo aleviku, Liivamäe küla, Saha küla ja Nehatu küla üldplaneeringu (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 25.08.2011 otsusega nr 209) kohaselt asub ala hajaasustuses, pere-, paaris- ja ridaelamumaal. Kavandataval tegevusel puudub vastuolu üldplaneeringuga. Pärast detailplaneeringu kehtetuks tunnistamist on võimalik kinnistutel rajada omapuhasti või paigaldada reoveemahuti ehitusseadustikus sätestatud tingimustel.

Koostamisel oleva Jõelähtme valla üldplaneeringu (vastu võetud Jõelähtme Vallavolikogu 12.04.2018 otsusega nr 62) kohaselt asub planeeringuala hajaasustuses, kus juhtottstarvet määratud ei ole. Üldplaneering ei sea piiranguid kavandatavale tegevusele 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 13 aasta kehtinud detailplaneering ei saa olla aja- ega asjakohane alus lähiaastate ehitustegevusele, mis arvestaks kinnistuomanike huvidega.

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.

Siinjuures tuleb arvestada, et detailplaneeringu kehtestamisest on möödunud üle 13 aasta, planeering on maakorralduse osas ellu viidud, muutunud on isikute soovid detailplaneeringu realiseerimisel ning kinnistute omanikud on avaldanud soovi detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamiseks neile kuuluval kinnistul. Detailplaneeringu kehtetukstunnistamine kanalisatsioonilahenduse osas ei kahjusta ümbritsevate kinnistute omanike huve, kuna puudutatud kinnistute omanikud tuleb kaasata edasises menetluses ehitusseadustikus ettenähtud korras. Detailplaneeringu kehtetukstunnistamine kanalisatsioonilahenduse osas ei muuda Väike-Nurme kinnistu detailplaneeringu põhilahendust ega mõjuta planeeringu terviklahenduse elluviimist.

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 30.12.2010 otsusega nr 137 kehtestatud Saha küla Väike-Nurme kinnistu detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamise otsuse eelnõu arvamuse andmiseks. Eelnõu avalik väljapanek toimus 15.04. kuni 29.04.2024. Sellest teavitati 28.03.2023 ilmunud ajalehes Harju Elu ning märtsis ilmunud Jõelähtme vallalehes nr 321.

Avaliku väljapaneku ajal

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.

Eespool toodust tulenevalt leiab Jõelähtme Vallavolikogu, et Saha küla Väike-Nurme kinnistu detailplaneeringu osaline kehtetuks tunnistamine kanalisatsioonilahenduse 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 kanalisatsioonilahenduse osas. Detailplaneeringu osaline 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 osaliselt kehtetuks Jõelähtme Vallavolikogu 30.12.2010 otsusega nr 137 kehtestatud Saha küla Väike-Nurme kinnistu detailplaneering kanalisatsioonilahenduse 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