



# JÕELÄHTME VALLAVOLIKOGU

## O T S U S

Jõelähtme

xx. xx 2024 nr

### **Kaberneeme küla Piilkonna kinnistu ja lähiala detailplaneeringu osaline kehtetuks tunnistamine kanalisatsioonilahenduse osas**

#### **I Asjaolud**

Jõelähtme Vallavolikogu 13.10.2016 otsusega nr 384 kehtestati Kaberneeme küla Piilkonna kinnistu ja lähiala detailplaneering, millega kavandati 10 elamumaa sihtotstarbega krunti, maatulundusmaa maaüksused ning elamuid teenindavad trassid, rajatised ja teed. Elamumaa kruntidele nähti ette ühe elamu ja kuni kahe abihoone rajamine. Planeeritava ala suuruseks oli ca 6,53 ha.

06.09.2024 esitas Inseneribüroo Nugis OÜ Jõelähtme Vallavalitsusele avalduse, millega palus Kaberneeme küla Piilkonna kinnistu ja lähiala detailplaneeringu kehtetuks tunnistada kanalisatsioonilahenduse osas, et oleks võimalik kavandada biopuhasteid, septikuid ja imbväljakuid. Taotluse juurde on lisatud ka ekspertarvamus, mis kinnitab omapuhasti rajamise võimalikkust Kordoni tee 62 maaüksustele. Esitatud ekspertarvamuse kohaselt on tehniliselt võimalik Kordoni tee 62 maaüksusele kavandada septik ja imbväljak.

Vallavalitsus pöördus e-kirjaga kõigi planeeringuala kinnistute omanike poole seisukoha saamiseks detailplaneeringu kanalisatsioonilahenduse kehtetuks tunnistamiseks kõigil planeeringuala maaüksustel. Kordoni tee 52 kinnistu omanik on kanalisatsioonilahenduse kehtetuks tunnistamisega nõustunud. Kordoni tee 61 kinnistu omanik on väljendanud seisukohta, et kuna Kordoni tee 61 kinnistu kanalisatsioonilahendus on kehtiva detailplaneeringu kohaselt rajatud, eelistaks omanik detailplaneeringu kanalisatsioonilahenduse kehtima jäämist. Teised kinnistu omanikud seisukohta esitanud ei ole. Kuna kanalisatsioonilahenduse kehtetukstunnistamine ei sunni valima või muutma tehnilisi lahendusi ja juba väljaehitatud lahendused jäävad kehtima, ei kahjusta detailplaneeringu osaline kehtetukstunnistamine kinnistuomanike huve, vaid loob võimaluse kanalisatsioonilahenduse muutmiseks tulevikus, kui selline soov peaks tekkima. Eelnevast tulenevalt on otstarbekas detailplaneeringu kanalisatsioonilahendus tunnistada kehtetuks kogu planeeringualal.

#### **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.

Kaberneeme küla Piilkonna kinnistu ja lähiala detailplaneeringuga kavandati kinnistutele planeeritavate hoonete reovee kogumiseks mahutid. 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 ja omanikud soovivad mahutite paigaldamise asemel kasutada tänapäevasemaid ja keskkonnale sõbralikumaid kanalisatsioonilahendusi.

Arvestades, et kõnealune detailplaneering on kehtestatud ca 8 aastat tagasi ning selle aja jooksul on muutunud omanike huvid ja soovid ning tehnilised lahendused reovee käitlemisel, 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 eesmärgi on võimalik realiseerida läbi kehtivas õiguses sätestatud menetluste, uut detailplaneeringut koostamata. 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 kogu ulatuses kehtima jäämise osas.

Jõelähtme valla üldplaneeringu (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 29.04.2003 otsusega nr 40 ja üle vaadatud Jõelähtme Vallavolikogu 31.03.2014 otsusega nr 59; edaspidi üldplaneering) kohaselt asub planeeritav ala tiheasustusalal, kus maakasutuse juhtfunktsioonideks on määratud looduslik ala/mets, riigikaitsemaa, ala puhkemajanduspiirkonna kavandamiseks ja väikeelamumaa. Harju maavanema 11.02.2003 korraldusega nr 356-k kehtestatud Harju maakonnaplaneeringu teemaplaneeringu "Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused" kohaselt paikneb planeeringuala Kaberneeme-Salmistu väärtuslikul maastikul. 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 tiheasustuses, väikeelamu ja puhkeotstarbelisel maa-alal. 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 möödunud detailplaneeringu kehtestamisest, seda ebatõenäolisem võib olla selle asjakohasus ning soov detailplaneeringut muutmata kujul realiseerida. Praegusel juhul võib maaomanike 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 ca 8 aastat, planeering on maakorralduse osas ellu viidud, muutunud on isikute soovid detailplaneeringu realiseerimisel ning kinnistute omanikud on avaldanud soovi detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamiseks neile kuuluvatel kinnistutel, et viia ellu keskkonnasäästlikumaid lahendusi, mis detailplaneeringu koostamise ajal ei olnud veel tehniliselt võimalikud. Detailplaneeringu kehtetukstunnistamine kanalisatsioonilahenduse osas ei kahjusta ümbritsevate kinnistute omanike huve. Detailplaneeringu kehtetukstunnistamine kanalisatsioonilahenduse osas ei muuda Piilkonna kinnistu ja lähiala detailplaneeringu põhilahendust ega mõjuta planeeringu terviklahenduse elluviimist. Ka detailplaneeringu kanalisatsioonilahenduse muutmise korral on võimalik ellu viia planeeringu eesmärk rajada terviklik elurajoon. Ühe lokaalse kanalisatsioonisüsteemi asendamine teise lokaalse kanalisatsioonilahendusega ei muuda olemuslikult ka planeeringu tehnovõrkude lahendusi, kuna kanalisatsioonilahendusi saab kavandada selliselt, et nende mõju jääb sama kinnistu piiridesse. 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 13.10.2016 otsusega nr 384 kehtestatud Kaberneeme küla Piilkonna kinnistu ja lähiala detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamise otsuse eelnõu xx.10.2024 kirjaga nr 6-4/xxxx arvamuse andmiseks. Eelnõu avalik väljapanek toimus xx.xx. kuni xx.xx.2024. Sellest teavitati xx.xx.2024 ilmunud ajalehes Harju Elu ning xxxx ilmunud Jõelähtme vallalehes nr 3xx.

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 huvisid.

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 13.10.2016 otsusega nr 384 kehtestatud Kaberneeme küla Piilkonna kinnistu ja lähiala 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