



JÕELÄHTME VALLAVOLIKOGU

OTSUS

Kostivere

PP. kkkkkk 2026 nr__

Saha küla Hindreku maaüksuse osaliselt kehtiva detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine

I Asjaolud

Saha küla Hindreku maaüksuse detailplaneering kehtestati Jõelähtme Vallavolikogu 23.08.2005 otsusega nr 223. Detailplaneeringuga moodustati 10 elamumaa krunti. Detailplaneering on realiseeritud. Jõelähtme Vallavolikogu 13.02.2022 otsusega nr 383 on detailplaneering osaliselt kehtetuks tunnistatud Hindreku tee 2 kinnistu osas.

Hindreku tee 8 kinnistu omanikud esitasid 02.04.2026 Jõelähtme Vallavalitsusele avalduse Saha küla Hindreku maaüksuse detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamiseks Hindreku tee 8 kinnistu (katastritunnus: 24504:003:0514) osas. Taotluse eesmärk on laiendada ehitada kaks abihoonet ning kehtiva detailplaneeringu kohaselt see ei ole võimalik. Samas kehtiva Loo aleviku, Liivamäe küla, Saha küla ja Nehatu küla üldplaneeringuga kooskõlas saab seda teha.

Jõelähtme Vallavalitsuse hinnangul on kohane kaaluda Saha küla Hindreku maaüksuse detailplaneeringu kehtetuks tunnistamist tervikuna ehk kõigi kehtiva detailplaneeringu alal paiknevate kinnistute osas.

Jõelähtme Vallavalitsus küsis 07.04.2026 kirjaga nr 6-4/1885 Muinsuskaitseameti seisukohta Saha küla Hindreku maaüksuse detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise kavatsusele. Muinsuskaitseamet nõustus 08.04.2026 kirjaga nr 5-10/682-1 Saha küla Hindreku maaüksuse detailplaneeringu kehtetuks tunnistamisega. Jõelähtme Vallavalitsus küsis 08.04.2026 kirjaga nr 6-4/1970 Saha küla Hindreku maaüksuse osaliselt kehtiva detailplaneeringu maaüksuste omanike seisukohta detailplaneeringu kehtetuks tunnistamisele. Hindreku tee 3 kinnistu omanik esitas 09.04.2026 seisukoha, et nõustub detailplaneeringu kehtetuks tunnistamisega tingimusel, et edasine ehitustegevus oleks selgelt reguleeritud ning välditaks liigset halduskoormust nii kinnistuomanikele kui ka vallale. Jõelähtme Vallavalitsus selgitab, et pärast detailplaneeringu kehtetuks tunnistamist kohalduvad ehitamisele Loo aleviku, Liivamäe küla, Saha küla ja Nehatu küla üldplaneeringu tingimused. Sõltumata detailplaneeringu kehtivusest kohaldatakse ehitise kavandamisele ning ehitamisele ehitusseadustikku. Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise järel toimub ehitustegevuse planeerimise vastavalt kehtivale üldplaneeringule. Hetkel kehtiva üldplaneeringu ning koostamisel oleva üldplaneeringu kohaselt on ehitamist kitsendavaid tingimusi vähem kui kehtivas detailplaneeringus. Ehitusloakohustusliku hoone püstitamiseks tuleb edaspidi taotleda projekteerimistingimused. Olemasolevate hoonete laiendamine on võimalik suuremas mahus kui on lubatav kehtiva detailplaneeringuga.

Vastavalt kehtivale Loo aleviku, Liivamäe küla, Saha küla ja Nehatu küla üldplaneeringule (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 25.08.2011 otsusega nr 209) jääb Saha küla Hindreku maaüksuse detailplaneeringu ala tiheasustusalale. Koostatavas üldplaneeringus (vastu võetud Jõelähtme Vallavolikogu 16.10.2025 otsusega nr 273) on ala loetud hajaasustusalaks.

II Haldusakti eelnõu kooskõlastamine ja arvamuse avaldamine

Jõelähtme Vallavalitsus esitas detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise otsuse eelnõu Saha küla Hindreku maaüksuse osaliselt kehtiva detailplaneeringu maaüksuste omanikele arvamuse andmiseks 12.05.2026 kirjaga nr 6-4/2538 ning Keskkonnaametile, Maa- ja Ruumiametile, Muinsuskaitseametile, Terviseametile, Transpordiametile ning Päästeametile kooskõlastamiseks 12.05.2026 kirjaga nr 6-4/2537.

Eelnõu täieneb maaüksuste omanike arvamustega...

Eelnõu täieneb asutuste kooskõlastustega...

Ülejäänud adressaadid seatud tähtjaks 12.06.2026 ei ole kooskõlastamisest keeldunud, arvamust andnud ega taotlenud tähtja pikendamist ning otsuse eelnõu loetakse vaikimisi kooskõlastatuks või eeldatakse, et arvamuse andja ei soovi arvamust avaldada.

III Haldusakti kehtetuks tunnistamise põhjendused

Planeerimisseaduse § 140 lõike 1 punkti 2 kohaselt võib detailplaneeringu või selle osa kehtetuks tunnistada, kui planeeringu koostamise korraldaja või planeeritava kinnistu omanik soovib planeeringu elluviimisest loobuda ning § 140 lõike 2 kohaselt võib detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistada, kui on tagatud planeeringu terviklahenduse elluviimine pärast detailplaneeringu osalist kehtetuks tunnistamist.

Detailplaneering on realiseeritud. Osa planeeritavate kinnistute omanikest ning Jõelähtme Vallavalitsus soovivad planeeringu kehtetuks tunnistada.

Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise järel saab edasise tegevuse kavandamisel lähtuda kehtivast üldplaneeringust. Taotletav on kooskõlas koostamisel oleva üldplaneeringuga ning tasakaalustatud ruumiloome ja elukeskkonna loomisega.

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. Enam kui 20 aastat tagasi kehtestatud detailplaneering ei ole hetkel ajakohane lähiaastate ehitustegevuse alus, mis arvestaks kinnistuomanike huvide ning ajas muutuvate vajadustega. Kehtiv detailplaneering takistab ebaproportsionaalselt kinnistuomanike õigusi ega võimalda ehitustegevust vastavalt ajakohastele ootustele. Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine on mõistlik ja otstarbekas ning võimaldab elukeskkonna edendamist.

Detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamine on põhjendatud, sest võimaldab tagada nii avalikku huvi kui erahuvi olukorras, kus kehtiv detailplaneering ei ole enam asjakohane. Kehtiva detailplaneeringu osaline kehtetuks tunnistamine vähendab ehitamisele seatavaid piiranguid. Samuti ei too detailplaneeringu osaline kehtetuks tunnistamine kaasa planeeringuala puudutatud isikutele negatiivseid mõjutusi ega nende olukorra halvenemist. Detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamine tagab nii avalikku huvi kui erahuvi. Puuduvad teadaolevad asjaolud, mis välistaksid detailplaneeringu osalise või täies ulatuses kehtetuks tunnistamise.

Lähtudes eeltoodust ja võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 22 lg 1 p 33, planeerimisseaduse § 140 lg 1 p 2, lg 2 ja lg 6, 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 kehtetuks Jõelähtme Vallavolikogu 23.08.2005 otsusega nr 223 kehtestatud Saha küla Hindreku maaüksuse detailplaneering.
2. Otsuse peale saab 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.

Jaak Aab
vallavolikogu esimees