



JÕELÄHTME VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Jõelähtme

xx. xx 2025 nr

Jõelähtme Vallavalitsuse 15.09.2022 korraldusega nr 845 Jägala külas Sõrmuse tee 8, Sõrmuse tee 10, Sõrmuse tee12, Sõrmuse tee 14, Sõrmuse tee 16ja Sõrmuse tee 18 maaüksustele detailplaneeringu olemasolul väljastatud projekteerimistingimuste kehtetuks tunnistamine

I Asjaolud

1.1. Jõelähtme Vallavolikogu 25.03.2008 otsusega nr 326 (edaspidi: Otsus nr 326) kehtestati Jägala küla Risttee kinnistu detailplaneering vastavalt OÜ M.K. Konsultatsioonid poolt koostatud tööle nr. 0405/30, millega nähti ette Jägala külas asuval 14,79 ha suurusel maa-alal kavandatud Risttee kinnistu jagamine viieteistkümneks ridaelamu- ja kaheksaks elamumaakrundiks ning üheks sotsiaalmaakrundiks, üheks maatulundusmaa krundiks, neljaks transpordimaa krundiks ja kolmeks tootmismaa krundiks (edaspidi: Detailplaneering).

Otsuse nr 326 resolutsiooni punkti 2 kohaselt tagab Detailplaneeringu järgsete teede, tehnovõrkude ja rajatiste välja ehitamise ehitusloa taotleja vastavalt 07.11.2007 sõlmitud lepingule. Seega ilmneb Otsusest nr 326, et Jõelähtme vald oli nõus Detailplaneeringu kehtestama üksnes tingimusel, et Detailplaneeringuga seonduva taristu välja ehitamise kulu ei jää Jõelähtme valla kanda, vaid sellise kulu kannab kinnisvaraarendaja.

Põhimõte, mille kohaselt ei soovi Jõelähtme vald enda kanda võtta Detailplaneeringuga seonduva taristu välja ehitamise kulu, nähtub ka Detailplaneeringu seletuskirja VII osast „Detailplaneeringu järgsete teede ning tehnovõrkude väljaehitamise kohustus“, mille kohaselt on arendaja kohustuseks ehitada välja Detailplaneeringu kohased teed, vee- ja kanalisatsioonitrassid, tuletõrjerveevõtu süsteem, pinnase-, sade- ja drenaažvee ärajuhtimise süsteem ning elektri- ja sideliinid ja anda need Jõelähtme vallale üle.

1.2. Detailplaneeringuga hõlmatud maa-ala esialgne arendaja, Simon Katz Kinnisvara OÜ, ei asunud Detailplaneeringut ellu viima. Seetõttu nähti Jõelähtme Vallavolikogu 12.04.2018 otsusega nr 62 vastu võetud Jõelähtme valla uue üldplaneeringu projektis ette, et Detailplaneering tunnistatakse tuleviku kehtetuks.

Detailplaneeringuga hõlmatud maa-ala kinnisvaraarenduse vastu hakkas huvi tundma Teletorni Kodud OÜ, milline omandas kinnistud 05.04.2022 sõlmitud asjaõiguslepingu alusel. 08.06.2022 allkirjastasid Jõelähtme vald ja Teletorni Kodud OÜ ühiste kavatsuste protokollid Detailplaneeringu realiseerimiseks (edaspidi: Ühiste kavatsuste protokoll). Ühiste kavatsuste protokollis punktis 2.1.2. avaldas Teletorni Kodud OÜ, et ta on teadlik, et Jõelähtme valla arengukavas ega Jõelähtme valla eelarves ei ole kavandatud vahendeid Detailplaneeringuga ette nähtud taristu rajamiseks. Sama dokumendi punktides 2.2.1.-2.2.3. märkis Teletorni Kodud OÜ, et ta soovib Jõelähtme vallaga kokku leppida Detailplaneeringu kohase taristu välja ehitamises Jõelähtme valla asemel ning 5 lasteaiarühmaga lasteaia välja ehitamises ja Teletorni Kodud OÜ vastab halduskoostöö seaduse § 12 lg-s 2 sätestatud usaldusväärse kriteeriumitele. Ühiste

kavatsuste protokollis punktis 2.6. märkis Jõelähtme vald, et Detailplaneeringu kohase taristu ning lasteaia välja ehitamine Teletorni Kodud OÜ poolt läheb tõenäoliselt maksma oluliselt rohkem kui 1'000'000 eurot, mille Teletorni Kodud OÜ oli vastavate tööde maksumusena välja pakkunud. Ühiste kavatsuste protokollis punkti 4.3.1. kohaselt pidi Teletorni Kodud OÜ Detailplaneeringu kohase taristu ja lasteaia projekteerima ja valmis ehitama hiljemalt 01.05.2025.

12.07.2022 tõestas Tallinna notar Ants Ainson Teletorni Kodud OÜ ja Jõelähtme valla vahel sõlmitud Detailplaneeringu kohase taristu väljaehitamise kokkuleppe, kinnistute võlaõigusliku tasuta võõrandamise lepingu ja avalduse eelmärke kinnistamiseks (edaspidi: 12.07.2022 leping). 12.07.2022 lepingu punktide 3.2.1., 3.2.4. ja 3.3.1. kohaselt kohustus Teletorni Kodud OÜ hiljemalt 01.05.2025 projekteerima ja välja ehitama Detailplaneeringu kohase taristu ning vähemalt 5 lasteaiarühma tegutsemist võimaldava lasteaia. 12.07.2022 lepingu punkti 3.3.4. kohaselt pidi Teletorni Kodud OÜ kirjalikult teatama Detailplaneeringuga hõlmatud maa-alale jääva(te) kinnistu(te) võõrandamisest kolmandale isikule. Detailplaneeringuga hõlmatud maa-alale jääva(te) kinnistu(te) võõrandamisel kohustus Teletorni Kodud OÜ kas enne võõrandamist ehitama välja Detailplaneeringu kohase taristu ja lasteaia või sõlmima kinnistu(te) omandaja ning Jõelähtme vallaga enne Detailplaneeringuga hõlmatud maa-alale jääva(te) kinnistu(te) omandiõiguse üleandmist taristu ja lasteaia välja ehitamise kohustuste ülevõtmise kokkuleppe.

1.3. Jõelähtme Vallavalitsus andis 15.09.2022 välja korralduse nr 845, millega väljastati projekteerimistingimused Detailplaneeringu täpsustamiseks, lubades muuta rajatavate hoonete katusekaldeid, võimaldades Sõrmuse tee 8 ja 18 maaüksustel kuni 4 boksiga ridaelamute asemel kuni 7 boksiga ridaelamute ehitamist ning lubades Sõrmuse tee 10, 12, 14 ja 16 maaüksustel 4 boksiga ridaelamute asemel kuni 6 boksiga ridaelamute ehitamist (edaspidi: 15.09.2022 korraldus).

1.4. Jõelähtme Vallavalitsuse 01.12.2022 korraldustega nr 1138, 1139, 1140, 1141, 1142 ja 1143 väljastati ehitusload Sõrmuse tee 8, 10, 12, 14, 16 ja 18 kinnistutele detailplaneeringualal elamute ehitamiseks kõrvaltingimustega, mille kohaselt oli Teletorni Kodud OÜ kohustatud 6 kuu jooksul alates ehitusloa väljastamisest esitama vertikaalprojektid, mis annavad lahendused:

1. sadevete osas, et need ei valgukuks teistele kinnistutele,
2. kinnistuisestest transpordilahenduste nagu parklad, sõidutee, jalakäijate tee, mahasõit avalikult kasutatavalt teelt osas,
3. ühisveevärgi, -kanalisatsiooni ja tuletõrjervee osas,
4. müraseina või müravalli osas.

1.5. Teletorni Kodud OÜ ei täitnud Jõelähtme Vallavalitsuse 01.12.2022 korraldustes nr 1138, 1139, 1140, 1141, 1142 ja 1143, millega olid väljastatud ehitusload, sätestatud kõrvaltingimusi, jättes vertikaalprojektid esitamata.

Seetõttu andis Jõelähtme Vallavalitsus 23.11.2023 välja korraldused nr 994, 995, 996, 997, 998 ja 999, millega tunnistati Sõrmuse tee 8, 10, 12, 14, 16 ja 18 ehitusload kehtetuks.

1.6. Detailplaneeringu kohase taristu projekteerimise ja välja ehitamise ning lasteaia projekteerimise ja välja ehitamise kohustused, millised Teletorni Kodud OÜ endale Ühiste kavatsuste protokolliga ja 12.07.2022 lepinguga võttis kujutasid endast mahukaid, aeganõudvaid ja suure maksumusega kohustusi. Jõelähtme valla jaoks näis hämmastav, et vaatamata Ühiste kavatsuste protokollile ja 12.07.2022 lepingu sõlmimisele ei asunud Teletorni Kodud OÜ võtma ette konkreetseid, et projekteerida ja valmis ehitada Detailplaneeringu kohane taristu ning lasteaed.

Alates 2023 juunist tekkis Teletorni Kodud OÜ-l maksuvõlg.

2023 teisest poolest alates hakkas Teletorni Kodud OÜ võõrandama Detailplaneeringu maa-alale jäävaid kinnistuid. Kokku 32 kinnistust, mis paiknevad Detailplaneeringu maa-alal, on Teletorni

Kodud OÜ võõrandanud 21 kinnistut. Seejuures ei ole Teletorni Kodud OÜ järginud 12.07.2022 lepingu punktis 3.3.4. sätestatud, mille kohaselt pidi Teletorni Kodud OÜ kirjalikult teatama Jõelähtme vallale Detailplaneeringuga hõlmatud maa-alale jääva(te) kinnistu(te) võõrandamisest kolmandale isikule ning kas ehitama enne Detailplaneeringuga hõlmatud maa-alale jääva(te) kinnistu(te) võõrandamist välja Detailplaneeringu kohase taristu ja lasteaia või sõlmima kinnistu(te) omandaja ning Jõelähtme vallaga enne Detailplaneeringuga hõlmatud maa-alale jääva(te) kinnistu(te) omandiõiguse üleandmist taristu ja lasteaia välja ehitamise kohustuste ülevõtmise kokkuleppe.

10.04.2024 kaasas Jõelähtme Vallavalitsus Detailplaneeringuga hõlmatud maa-alale jäävate kinnistute kõik omanikud menetlusse, teavitades neid Jõelähtme valla kavatsusest Detailplaneering kehtetuks tunnistada ning paludes kinnistuomanikel avaldada oma seisukohad.

15.04.2024 kuulutas Harju Maakohus välja Teletorni Kodud OÜ pankroti.

Ainsana vastas Jõelähtme valla poolt 10.04.2024 saadetud kirjale nr 6-4/1968 seonduvalt valla küsimusega Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise kohta Teletorni Kodud OÜ (pankrotis) pankrotihaldur Andres Hermet ja sedagi peale Jõelähtme valla poolt korduvalt pikendatud vastamise tähtaja möödumist. Keegi teine Detailplaneeringuga hõlmatud maa-ala kinnistuomanikest seonduvalt Jõelähtme valla küsimusega Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise mõjude kohta vallale midagi ei vastanud.

1.7. Jõelähtme Vallavolikogu on otsustanud tunnistada Detailplaneeringu kehtetuks.

II Haldusakti kehtetuks tunnistamise põhjendused

Jõelähtme Vallavalitsusel hinnangul on põhjendatud tunnistada 15.09.2022 korraldus kehtetuks. Sellist seisukohta põhjendab Jõelähtme Vallavalitsus alljärgnevalt.

15.09.2022 korraldusega on väljatatud projekteerimistingimused EhS §-i 27 alusel Detailplaneeringu täpsustamiseks.

Jõelähtme Vallavolikogu on otsustanud Detailplaneeringu kehtetuks tunnistada. EhS §-i 27 alusel välja antud projekteerimistingimused ei saa kehtima jääda, kui Detailplaneering, mille täpsustamiseks projekteerimistingimused on välja antud, kaotab kehtivuse.

Nähtuvalt EhS § 34 p-st 2 on võimalik tunnistada projekteerimistingimused kehtetuks, kui projekteerimistingimuste andmise aluseks olnud planeering on muutunud. Leiame, et EhS § 34 p 2 kuulub kohaldamisele ka olukorras, kus Detailplaneering tunnistatakse kehtetuks.

III Haldusakti eelnõu kooskõlastamine ja arvamuse avaldamine

Vastavalt EhS § 31 lg-le 1 tuleb projekteerimistingimuste andmise menetlus korraldada avatud menetlusena, kui projekteerimistingimused väljastatakse olemasoleva detailplaneeringu täpsustamiseks. Järelikult tuleb ka projekteerimistingimuste kehtetuks tunnistamisel järgida avatud menetluse nõudeid.

15.09.2022 korralduse kehtetuks tunnistamise eelnõu avalik väljapanek toimus 20.01.2025 kuni 03.02.2025. Oma arvamusest andsid teada.....Teised kooskõlastamise ja arvamuse avaldamise eesmärgil kaasatud puudutatud isikud oma arvamust ei avaldanud.

Tulenevalt EhS § 31 lg-le 6, kui kooskõlastaja või arvamuse andja ei ole 10 päeva jooksul projekteerimistingimuste kehtetuks tunnistamise otsuse eelnõu saamisest arvates kooskõlastamisest keeldunud või arvamust avaldanud ega ole taotlenud tähtaja pikendamist,

loetakse otsuse eelnõu koostajata poolt vaikimisi koostajataks või eeldatakse, et arvamuse andja ei soovi selle kohta arvamust avaldada, kui seadus ei sätesta teisiti.

Eespool toodust tulenevalt leiab Jõelähtme Vallavalitsus, et 15.09.2022 korralduse kehtetuks tunnistamine ei too kaasa puudutatud isikutele senisega võrreldes nende olukorra halvenemist ega negatiivseid mõjutusi. Samuti puudub avalik huvi, mis välistaks 15.09.2022 korralduse kehtetuks tunnistamise ning ei ole teada asjaolusid, mis tingiksid 15.09.2022 korralduse kehtima jäämise.

Lähtudes eeltoodust Jõelähtme Vallavalitsus

o t s u s t a b:

1. Tunnistada kehtetuks Jõelähtme Vallavalitsuse 15.09.2022 korraldusega nr 845 antud Sõrmuse tee 8, Sõrmuse tee 10, Sõrmuse tee12, Sõrmuse tee 14, Sõrmuse tee 16 ja Sõrmuse tee 18 maaüksustele detailplaneeringu olemasolul väljastatud projekterimistingimused.
2. Käesoleva korralduse peale võib esitada vaide Jõelähtme Vallavalitsusele (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.

Andrus Umboja
Vallavanem

Leho Kure
Vallasekretär