



JÕELÄHTME VALLAVOLIKOGU

OTSUS

Jõelähtme

xx. xx 2023 nr

Neeme küla Kolli 5, Laigari 3 ja Reinu maaüksuste detailplaneeringu osaline kehtetuks tunnistamine Kadakaranna tn 17 kinnistu osas

I Asjaolud

Jõelähtme Vallavolikogu 26.04.2005 otsusega nr 200 kehtestati Neeme küla Kolli 5, Laigari 3 ja Reinu maaüksuste detailplaneering, mille planeeritava ala suuruseks oli ca 12 ha. Planeeringuga kavandati 29 elamumaa sihtotstarbega kinnistut, lisaks üldkasutatava maa kinnistud ning teenindavad trassid, rajatised ja teed.

Planeeringuala hõlmas elamumaa ja üldkasutatava maa sihtotstarbega maaüksusi tänaste aadressidega Kiviranna tn 1 (katastritunnus 24505:001:0692), Kiviranna tn 2 (katastritunnus 24505:001:0693), Kiviranna tn 3 (katastritunnus 24505:001:0691), Kiviranna tn 5 (katastritunnus 24505:001:0689), Metsamarja tn 24 (katastritunnus 24505:001:0688), Kadakaranna tn 3 (katastritunnus 24501:001:2625), Kadakaranna tn 5 (katastritunnus 24505:001:0717), Kadakaranna tn 7 (katastritunnus 24505:001:0729), Kadakaranna tn 8 (katastritunnus 24505:001:0703), Kadakaranna tn 9 (katastritunnus 24505:001:0731), Kadakaranna tn 10 (katastritunnus 24505:001:0702), Kadakaranna tn 11 (katastritunnus 24505:001:0732), Kadakaranna tn 12 (katastritunnus 24505:001:0723), Kadakaranna tn 13 (katastritunnus 24501:001:2599), Kadakaranna tn 13a (katastritunnus 24501:001:2598), Kadakaranna tn 14 (katastritunnus 24505:001:0721), Kadakaranna tn 15 (katastritunnus 24505:001:0734), Kadakaranna tn 16 (katastritunnus 24505:001:0696), Kadakaranna tn 17 (katastritunnus 24505:001:0733), Kadakaranna tn 18 (katastritunnus 24505:001:0698), Kadakaranna tn 19 (katastritunnus 24505:001:0736), Kadakaranna tn 20 (katastritunnus 24505:001:0694), Kadakaranna tn 21 (katastritunnus 24505:001:0735), Kadakaranna tn 22 (katastritunnus 24505:001:0695), Kadakaranna tn 23 (katastritunnus 24505:001:0715), Kadakaranna tn 23a (katastritunnus 24505:001:0714), Kadakaranna tn 24 (katastritunnus 24505:001:0719), Kadakaranna tn 26 (katastritunnus 24505:001:0927), Kadakaranna tn 26a (katastritunnus 24505:001:0926), Kadakaranna põik 1 (katastritunnus 24505:001:0722), Kadakaranna põik 3 (katastritunnus 24505:001:0697), Kadakaranna põik 5 (katastritunnus 24505:001:0699), Kadakaranna põik 6 (katastritunnus 24505:001:0701), Sihi tee 6 (katastritunnus 24501:001:2623), Metsamarja tn 18 (katastritunnus 24505:001:0737) ja Metsamarja tn 20 (katastritunnus 24505:001:0738) ning tootmismaa sihtotstarbega maaüksus Kadakaranna tn 24a (katastritunnus 24505:001:0726). Lisaks transpordimaa maaüksusi tänaste aadressidega Kadakaranna põik T1 (katastritunnus 24505:001:0725), Kadakaranna põik T2 (katastritunnus 24505:001:0706), Sihi tee T3 (katastritunnus 24501:001:2624), Kadakaranna tänav T1 (katastritunnus 24505:001:0727), Kadakaranna tänav T2 (katastritunnus 24505:001:0712), Kadakaranna tänav T3 (katastritunnus

24505:001:0728), Kadakaranna tänav T4 (katastritunnus 24505:001:0713), Kadakaranna tänav T5 (katastritunnus 24505:001:0705), Kadakaranna tänav T6 (katastritunnus 24505:001:0724), Kadakaranna tänav T7 (katastritunnus 24505:001:0718), Kadakaranna tn T9 (katastritunnus 24505:001:0711), Kiviranna tänav (katastritunnus 24505:001:0687), Kadakaranna tänav (katastritunnus 24501:001:2621), Metsamarja tn T2 (katastritunnus 24501:001:1916) ja Kiviranna tn 8 (katastritunnus 24501:001:2127).

Detailplaneering on Jõelähtme Vallavolikogu 13.02.2020 otsusega nr 381 tunnistatud osaliselt kehtetuks Metsamarja tn 20 ja Kadakaranna tn 19 maaüksuste osas ning 15.10.2020 otsusega nr 446 Metsamarja tänav T2, Kivineeme tänav T1 ja Kivineeme tn 1, 2, 3 ja 5 osas (praeguste aadressidega Metsamarja tn T2, Kiviranna tänav ja Kiviranna tn 1, 2, 3 ja 5). Metsamarja tn T2 maaüksuse osas on detailplaneering muutunud kehtetuks Jõelähtme Vallavolikogu 15.06.2006 otsusega nr 87 „Jõelähtme valla Neeme küla Toomari III ja Liivametsa 3 maaüksuste detailplaneeringu kehtestamine“, Kadakaranna tn 26 osas on planeering muutunud kehtetuks Jõelähtme Vallavolikogu 30.10.2014 otsusega nr 125 „Neeme küla Kadakaranna tn 26 kinnistu detailplaneeringu kehtestamine“ ning Kadakaranna tn 13 maaüksuse osas 09.02.2023 otsusega nr 105 „Neeme küla Kadakaranna tn 13 maaüksuse detailplaneeringu kehtestamine“.

Kadakaranna tn 17 kinnistu omanikud on esitanud avalduse Neeme küla Kolli 5, Laigari 3 ja Reinu maaüksuste detailplaneeringu kehtetuks tunnistamiseks neile kuuluva kinnistu osas, kuna soovivad lisaks olemasolevale elamule püstitada kinnistule abihoone.

II Haldusakti kehtetuks tunnistamise põhjendused

Detailplaneering koostatakse planeerimiseaduse (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 ajaloo 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.

Kehtivas Kolli 5, Laigari 3 ja Reinu maaüksuste detailplaneeringus on Kadakaranna tn 17 maaüksust käsitletud kui planeeringu positsiooni nr 29, mille suurus on 2865 m² ja sihtotstarve elamumaa, ehitusõigusega ühe 2-korruselise elamu püstitamiseks ehitisealuse pinnaga kuni 200 m². Detailplaneering on kinnistu osas ellu viidud, moodustatud on elamumaa sihtotstarbega kinnistu, millel riikliku ehitisregistri andmetel paikneb üksikelamu ehitisealuse pinnaga 191.3 m².

Jõelähtme valla üldplaneeringu (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 29.04.2003 otsusega nr. 40) kohaselt asub planeeringuala tiheasustuses väikeelamualal, mis ei sea piiranguid elamu juurde abihoone püstitamisele detailplaneeringu kehtetuks tunnistamisel.

Koostamisel oleva Jõelähtme valla üldplaneeringu (vastu võetud Jõelähtme Vallavolikogu 12.04.2018 otsusega nr 62) kohaselt asub planeeringuala tiheasustuses väikeelamu ja puhkeotstarbelisel maa-alal, kus lubatud on hoonestada 20% kinnistu pindalast. Kavandatav ei ole vastuolus koostamisel oleva üldplaneeringuga.

Neeme küla Kolli 5, Laigari 3 ja Reinu maaüksuste detailplaneeringu kehtestamisest on möödas ca 18 aastat, mille jooksul on muutunud kinnistuomanike soovid ja vajadused. Arvestades omanike õigust omandit vabalt vallata, ei ole otstarbekas jätta detailplaneering omaniku tahte vastaselt kehtima, kui omanik soovib püstitada abihoonet, mida kehtestatud detailplaneering ei võimalda.

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 asuda seisukohale, et ca 18 aastat kehtinud detailplaneering ei saa olla aja- ega asjakohane alus lähiaastate ehitustegevusele, mis arvestaks kinnistuomaniku 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 tulebki arvestada, et detailplaneeringu kehtestamisest on möödunud ca 18 aastat, planeering on maakorralduse ja Kadakaranna tn 17 kinnistu ehitusõiguse osas ellu viidud ning muutunud on isikute soovid detailplaneeringu elluviimisel. Detailplaneeringu kehtetukstunnistamine Kadakaranna tn 17 kinnistu osas ei mõjuta Neeme küla Kolli 5, Laigari 3 ja Reinu maaüksuste planeeringu elluviimist ülejäänud kinnistutel. 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 26.04.2005 otsusega nr 200 kehtestatud Neeme küla Kolli 5, Laigari 3 ja Reinu maaüksuste detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamise otsuse eelnõu arvamuse andmiseks. Eelnõu avalik väljapanek toimus 14.08.2023 kuni 28.08.2023 Jõelähtme valla kodulehel. Sellest teavitati xx.07.2023 ilmunud ajalehes Harju Elu ning juulis ilmunud Jõelähtme vallalehes nr 313.

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 Neeme küla Kolli 5, Laigari 3 ja Reinu maaüksuste osaline kehtetukstunnistamine Kadakaranna tn 17 kinnistu osas ei too kaasa planeeringuala puudutatud isikutele negatiivseid mõjutusi ega nende olukorra halvenemist. Samuti puudub avalik huvi, mis välistaks detailplaneeringu osalise kehtetukstunnistamise ning ei ole teada asjaolusid, mis tingiksid detailplaneeringu kehtima jäämise Kadakaranna tn 17 kinnistul. Detailplaneeringu osaline kehtetukstunnistamine 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.

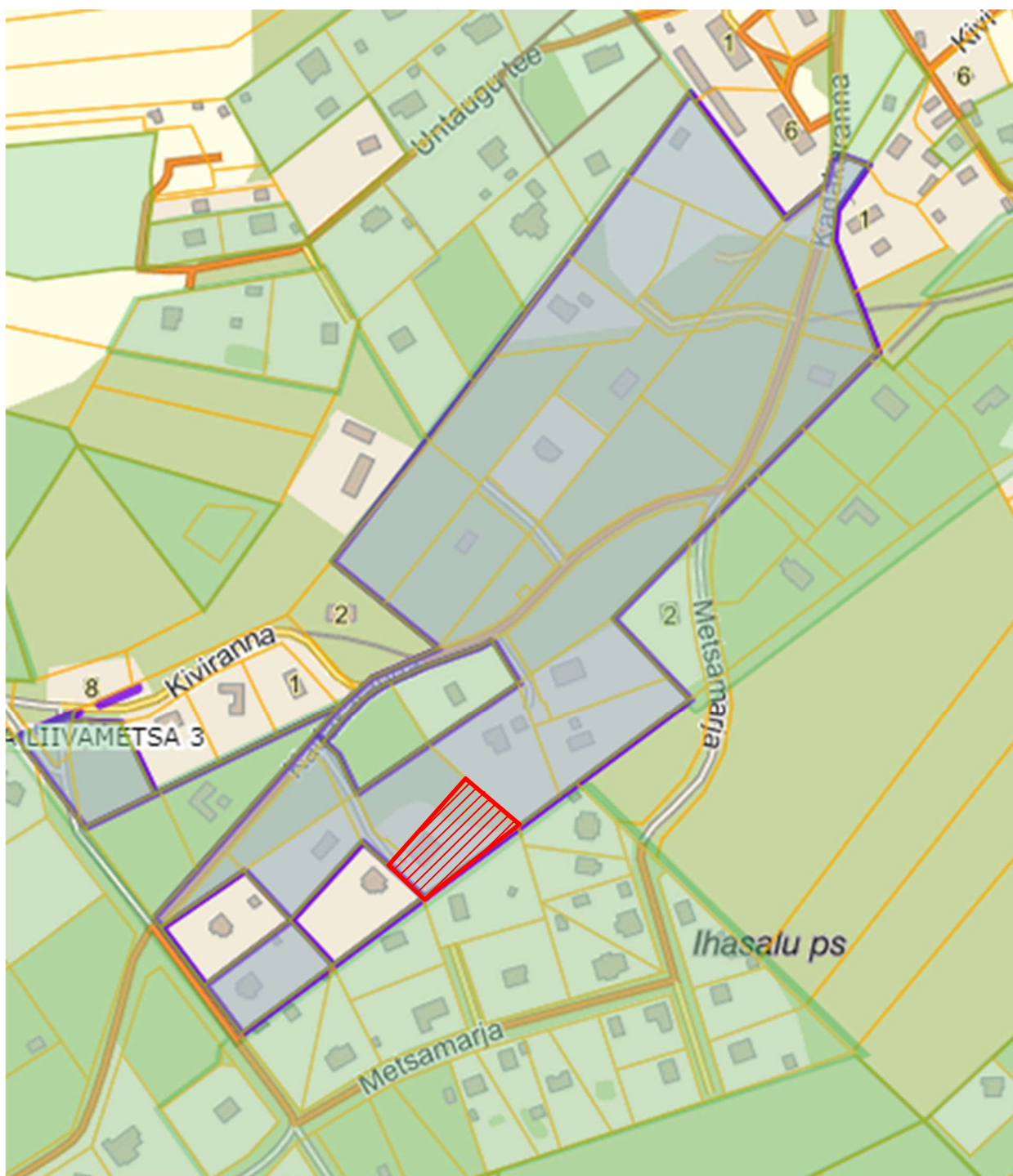
Lähtudes eeltoodust ja võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 22 lg 1 p 33, planeerimisseaduse § 140 lg 1 p 2 ja lg 6 ja haldusmenetluse seaduse § 64 lg 2 ja 3, § 68 lg 2, § 70 lg 1, Jõelähtme Vallavolikogu


o t s u s t a b:


1. Tunnistada osaliselt kehtetuks Jõelähtme Vallavolikogu 26.04.2005 otsusega nr 200 kehtestatud Neeme küla Kolli 5, Laigari 3 ja Reinu maaüksuste detailplaneering Kadakaranna tn 17 kinnistu osas vastavalt lisas 1 näidatud skeemile.
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

Detailplaneeringu ala skeem



 Neeme küla Kolli 5, Laigari 3 ja Reinu maaüksuste detailplaneeringu ala

 Käesoleva otsusega kehtetuks tunnistatav planeeringuala