



JÕELÄHTME VALLAVOLIKOGU

OTSUS

Jõelähtme

12.09.2024 nr

Loo aleviku Sitika maaüksuse detailplaneeringu osaline kehtetuks tunnistamine Vanasauna tee 2, 4, 6, 14 ja 22 kinnistute osas

I Asjaolud

Jõelähtme Vallavolikogu 15.06.2006 otsusega nr 86 kehtestati Loo aleviku Sitika maaüksuse detailplaneering, mille planeeritava ala suuruseks oli ca 3,11 ha.

Planeeringuala hõlmas maaüksusi Sitika (katastritunnus 24504:003:0646), Vanasauna tee 2 (katastritunnus 24504:003:0647), Vanasauna tee 4 (katastritunnus 24504:003:0648), Vanasauna tee 6 (katastritunnus 24504:003:0649), Vanasauna tee 8 (katastritunnus 24504:003:0651), Vanasauna tee 10 (katastritunnus 24504:003:0652), Vanasauna tee 12 (katastritunnus 24504:003:0653), Vanasauna tee 14 (katastritunnus 24504:003:0654), Vanasauna tee 16 (katastritunnus 24504:003:0655), Vanasauna tee 18 (katastritunnus 24504:003:0656), Vanasauna tee 20 (katastritunnus 24504:003:0657), Vanasauna tee 22 (katastritunnus 24504:003:0658) ja Vanasauna tee T2 (katastritunnus 24504:003:0659).

Jõelähtme Vallavalitsuse 28.04.2022 korraldusega nr 385 algatati Loo aleviku Vanasauna tee 2, 4 ja 6 maaüksuste detailplaneering eesmärgiga seada maaüksustele ehitusõigus ridaalamute rajamiseks.

Vanasauna tee 2, 4, 6, 14 ja 22 maaüksuste omanik on esitanud taotluse Sitika maaüksuse detailplaneeringu kehtetuks tunnistamiseks nimetatud maaüksustel, kuna soovib loobuda kaksikalamute kavandamisest ning ühtlasi avaldanud soovi Vanasauna tee 2, 4 ja 6 maaüksuste detailplaneeringu koostamise lõpetamiseks.

II Haldusakti kehtetuks tunnistamise põhjendused

Detailplaneering koostatakse planeerimiseseaduse (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 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.

Kehtivas Loo aleviku Sitika maaüksuse detailplaneeringus kavandati elamumaa krundid nelja üksik- ja seitsme kaksikelamu kavandamiseks ning neid teenindavad teed ja tehnovõrgud. Detailplaneering on maakorralduslikus osas ellu viidud. Samuti on püstitatud kõik neli planeeringukohast üksikelamut. Vanasauna tee 2, 4, 6, 14 ja 22 maaüksusi on detailplaneeringus käsitletud kui planeeringu positsioone nr 1, 5, 9, 10 ja 11 mille suurus on 2500 m² ja sihtotstarve elamumaa ning maaüksustele on ette nähtud kaksikelamute püstitamine. Vanasauna tee 2, 4, 6, 14 ja 22 maaüksused on hoonestamata. Vanasauna tee 14 maaüksusele on 01.11.2022 väljastatud ehitusluba nr 2212271/22286 kahe korteriga elamu püstitamiseks ja Vanasauna tee 22 maaüksusele 31.10.2022 ehitusluba nr 2212271/22216 kahe korteriga elamu püstitamiseks. Ehitamise alustamisest teavitatud ei ole.

Kehtiva Loo aleviku, Liivamäe küla, Saha küla ja Nehatu küla üldplaneeringu (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 25.08.2011 otsusega nr 209, edaspidi üldplaneering) kohaselt on planeeritava ala maakasutuse juhtotstarve pere-, paaris- ja ridaelamumaa. Pere- ja paariselamu maa krundi minimaalne suurus ja suurim hoonestusalune pind on üldplaneeringuga määratud Loo alevikus pereelamu maal 1500 m², hoonestusalune pind 15% krundi pindalast ning paariselamu maal 3000 m², hoonestusalune pind 15% krundi pindalast. Ridaelamu maa krundi täpse suuruse määramisel tuleb lähtuda valemist: pereelamu maa krundi suurus 1500 m² x ridaelamu bokside arv x 0,5. Lubatud on maksimaalselt 8 korteriga ridaelamud, kahe ridaelamu vahekaugus peab olema 8 m.

Koostamisel oleva Jõelähtme valla üldplaneeringu (vastu võetud Jõelähtme Vallavolikogu 12.04.2018 otsusega nr 62) kohaselt asub planeeringuala tiheasustuses väikeelamu maa-alal.

Sitika maaüksuse detailplaneeringu kehtestamisest on möödas rohkem kui 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 ei soovi lähitulevikus kehtestatud kujul detailplaneeringu realiseerimist jätkata. Pärast detailplaneeringu kehtetuks tunnistamist kõnealustel kinnistutel on võimalik kinnistute hoonestamist kavandada vastavalt planeerimisseaduses ja ehitusseadustikus sätestatule.

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 üle 18 aasta kehtinud detailplaneering ei saa olla aja- ega asjakohane alus lähiaastate ehitustegevusele, mis arvestaks kinnistuomaniku huvidega.

HMS § 64 lg 3 sätestab, et kaalutlusõiguse 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 rohkem kui 18 aastat, planeering on maakorralduse osas ellu viidud ning muutunud on isikute soovid detailplaneeringu elluviimisel. Detailplaneeringu kehtetukstunnistamine Vanasauna tee 2, 4, 6, 14 ja 22 kinnistute osas ei mõjuta Sitika maaüksuse planeeringu elluviimist ülejäänud kinnistutel. Detailplaneeringu kehtetukstunnistamine viie kinnistu osas ei muuda detailplaneeringu põhilahendust ega mõjuta planeeringu terviklahenduse elluviimist. Ka detailplaneeringu osalise kehtetukstunnistamise korral on võimalik ellu viia planeeringu eesmärk rajada terviklik elurajoon. 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 15.06.2006 otsusega nr 86 kehtestatud Loo aleviku Sitika maaüksuse detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamise otsuse eelnõu arvamuse andmiseks. Eelnõu avalik väljapanek toimus 12.08.2024 kuni 25.08.2024 Jõelähtme valla kodulehel. Sellest teavitati xx.07.2024 ilmunud ajalehes Harju Elu ning juulis ilmunud Jõelähtme vallalehes nr 325.

Kaasatute osas tuleb lähtuda PlanS § 140 lõikest 4 mille kohaselt, 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 Loo aleviku Sitika maaüksuse detailplaneeringu osaline kehtetukstunnistamine Vanasauna tee 2, 4, 6, 14 ja 22 kinnistute 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 Vanasauna tee 2, 4, 6, 14 ja 22 kinnistute. 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 15.06.2006 otsusega nr 86 kehtestatud Loo aleviku Sitika maaüksuse detailplaneering Vanasauna tee 2, 4, 6, 14 ja 22 kinnistute 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)

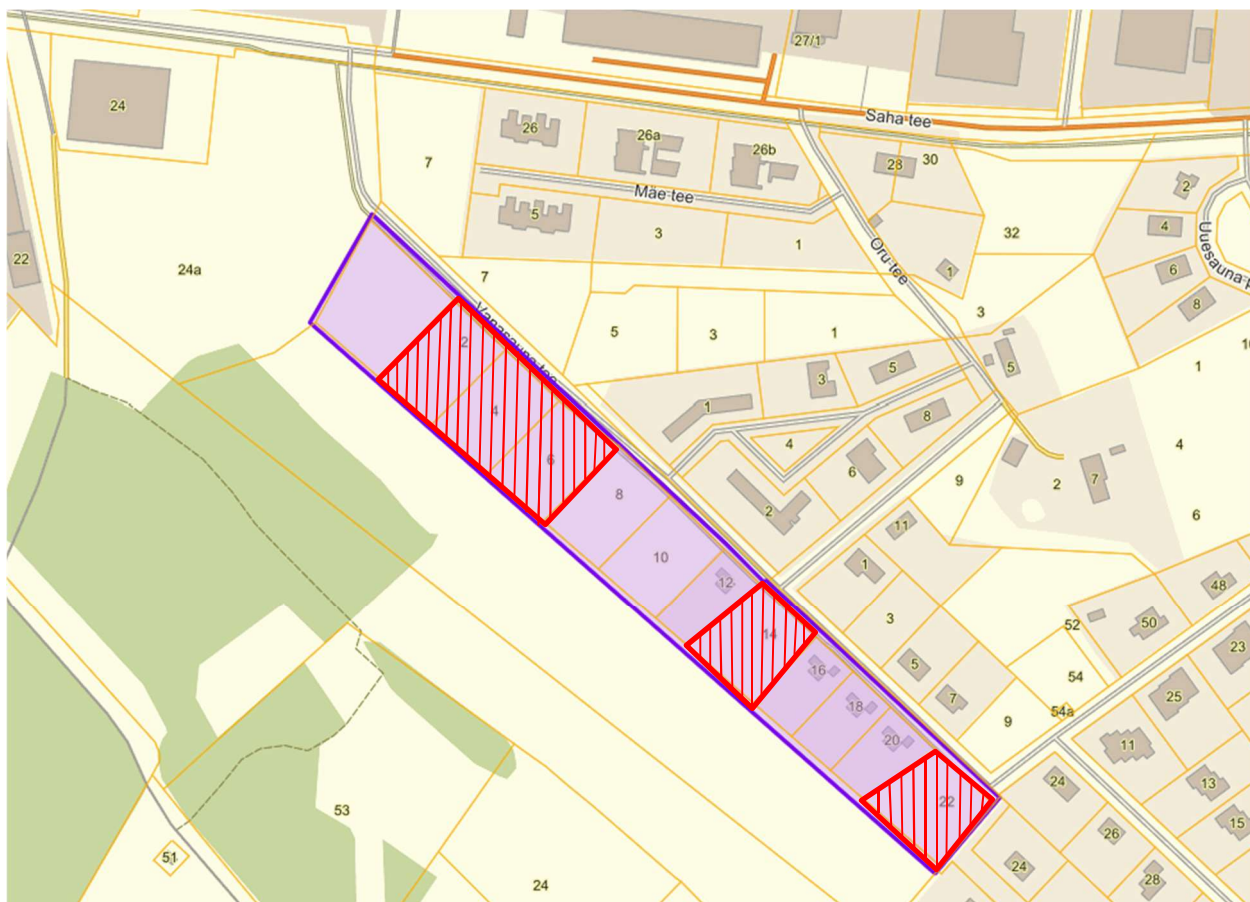
halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras 30 päeva jooksul, arvates otsuse teatavakstegemisest.

3. Otsus jõustub teatavakstegemisest.

Väino Haab
vallavolikogu esimees

EELNÕU

Detailplaneeringu ala skeem



-  Loo aleviku Sitika maaüksuse detailplaneeringu ala
-  Käesoleva otsusega kehtetuks tunnistatav planeeringuala