



JÕELÄHTME VALLAVOLIKOGU

OTSUS

Kostivere

PP. kkkkkk 2026 nr__

Neeme küla Kolli 5, Laigari 3 ja Reinu maaüksuste osaliselt kehtiva detailplaneeringu osaline kehtetuks tunnistamine

I Asjaolud

Neeme küla Kadakaranna põik 3 kinnistu omanikud esitasid 16.02.2026 avalduse Neeme küla Kolli 5, Laigari 3 ja Reinu maaüksuste detailplaneeringu kehtetuks tunnistamiseks nendele kuuluva Kadakaranna põik 3 kinnistu osas seoses kavatsusega laiendada olemasolevat elamut.

Neeme küla Kolli 5, Laigari 3 ja Reinu maaüksuste detailplaneering kehtestati Jõelähtme Vallavolikogu 26.04.2005 otsusega nr 200. Detailplaneeringuga moodustati 29 elamumaa krunti, lisaks üldkasutatava maa krundid ning teenindavad trassid, rajatised ja teed.

Neeme küla Kolli 5, Laigari 3 ja Reinu maaüksuste detailplaneering on varasemalt osaliselt kehtetuks tunnistatud Kadakaranna tn 17, 19 ja Metsamarja tn 20 ning Kiviranna tn 1, 2, 3 ja 5 osas. Uus Neeme küla Kadakaranna tn 26 kinnistu detailplaneering on kehtestatud Kadakaranna tn 26 ja 26a osas ning Neeme küla Kadakaranna tn 13 maaüksuse detailplaneering on kehtestatud Kadakaranna tn 13 ja 13a osas.

Neeme küla Kolli 5, Laigari 3 ja Reinu maaüksuste detailplaneering jätkuvalt kehtib järgmiste elamumaa krundiks määratud kinnisasjade kohta: Kadakaranna tn 3, 5, 7, 8, 9, 10, 11, 14, 15, 16, 18, 20, 21, 22, Kadakaranna põik 1, 3, 5, 6, Metsamarja tn 18, 24.

Vastavalt kehtivale Jõelähtme valla üldplaneeringule (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 29.04.2003 otsusega nr 40) jääb Neeme küla Kolli 5, Laigari 3 ja Reinu maaüksuste detailplaneeringu ala tiheasustusalale, mille maakasutuse juhtotstarbeks on määratud väikeelamumaa, osaliselt mets rannal, ning miljöökaitseala. Koostatavas üldplaneeringus (vastu võetud Jõelähtme Vallavolikogu 16.10.2025 otsusega nr 273) jääb ala tiheasustusalale, mille maakasutuse juhtotstarbeks on määratud väikeelamu ja puhkeotstarbeline maa-ala, ning miljööväärtuslikule hoonestusalale.

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

Jõelähtme Vallavalitsus küsis Neeme küla Kolli 5, Laigari 3 ja Reinu maaüksuste osaliselt kehtiva detailplaneeringu maaüksuste omanike seisukohta detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamise kavatsusele. Metsamarja tn 18 omanik avaldas 08.04.2026 soovi, et detailplaneering tunnistataks kehtetuks ka temale kuuluva Metsamarja tn 18 kinnistu osas seoses kavatsusega ehitada garaaž. Kadakaranna tn 16 omanik esitas 20.04.2026 avalduse, et detailplaneering tunnistataks kehtetuks ka temale kuuluva Kadakaranna tn 16 kinnistu osas. Kadakaranna tn 15 omanik esitas 04.05.2026 avalduse, et detailplaneering tunnistataks kehtetuks ka temale kuuluva

Kadakaranna tn 15 kinnistu osas. Kadakaranna tn 3 omanik avaldas 04.05.2026 soovi, et detailplaneering tunnistataks kehtetuks ka temale kuuluva Kadakaranna tn 3 kinnistu osas seoses kavatsusega ehitada abihoone.

II Haldusakti eelnõu kooskõlastamine ja arvamuse avaldamine

Jõelähtme Vallavalitsus esitas detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamise otsuse eelnõu Neeme küla Kolli 5, Laigari 3 ja Reinu osaliselt kehtiva detailplaneeringu maaüksuste omanikele arvamuse andmiseks 07.05.2026 kirjaga nr 6-4/2454 ning Keskkonnaametile, Päästeametile ja Terviseametile kooskõlastamiseks 07.05.2026 kirjaga nr 6-4/2453.

Eelnõu täieneb maaüksuste omanike arvamustega...

Eelnõu täieneb asutuste kooskõlastustega...

Ülejäänud adressaadid seatud tähtjaks 08.06.2026 ei ole kooskõlastamisest keeldunud, arvamust andnud ega taotlenud tähtaja 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 valdavalt realiseeritud. Osa planeeritavate kinnistute omanikest soovib 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 möödas 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 osaline kehtetuks tunnistamine on põhjendatud, sest võimaldab tagada nii avalikku huvi kui erahuvi olukorras, kus kehtiv detailplaneering ei ole enam asjakohane ning 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 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 osaliselt kehtetuks Jõelähtme Vallavolikogu 26.04.2005 otsusega nr 200 kehtestatud Neeme küla Kolli 5, Laigari 3 ja Reinu maaüksuste detailplaneering Kadakaranna põik 3 (24505:001:0697), Kadakaranna tn 3 (24501:001:2625), Kadakaranna tn 15 (24505:001:0734), Kadakaranna tn 16 (24505:001:0696) ning Metsamarja tn 18 (24505:001:0737) kinnistute osas.
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