



JÕELÄHTME VALLAVOLIKOGU

OTSUS

Jõelähtme

xx. xx 2025 nr

Jõelähtme Vallavolikogu 25.03.2008 otsusega nr 326 kehtestatud Jägala küla Risttee kinnistu detailplaneeringu 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 tulevikus 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 lasteaiade 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 lasteaiaühema 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, lubades Sõrmuse tee 10, 12, 14 ja 16 maaüksustel 4 boksiga ridaelamute asemel kuni 6 boksiga ridaelamute ehitamist ning vähendades minimaalset parkimiskohtade arvu.

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 valguks teistele kinnistutele,
2. kinnistuiseste 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 protokollis ja 12.07.2022 lepingu sõlmimisele ei asunud Teletorni Kodud OÜ võtma ette konkreetseid samme, 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 Detailplaneeringu 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 pärast 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.

II Haldusakti kehtetuks tunnistamise põhjendused

Jõelähtme Vallavolikogu hinnangul on põhjendatud tunnistada Otsus nr 326 kehtetuks. Sellist seisukohta põhjendab Jõelähtme Vallavolikogu alljärgneva.

2.1 Vastavalt kuni 30.06.2015 kehtinud EhS §-ile 13 pidi kohalik omavalitsus tagama detailplaneeringukohase avalikult kasutatava tee ja üldkasutatava haljastuse, välisvalgustuse ja vihmaveekanalisatsiooni väljaehitamise kuni ehitusloale märgitud maaüksuseni välja ehitamise, kui kohalik omavalitsus ja detailplaneeringu koostamise taotleja või ehitusloa taotleja ei ole kokku leppinud teisiti. Alates 01.07.2015 kehtiva PlanS § 131 lg-le 1 ja 2 on kohalik omavalitsus detailplaneeringu koostamise korraldajana kohustatud oma kulul välja ehitama detailplaneeringukohased avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee ja sellega seonduvad rajatised, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatised, kui planeeringu koostamise korraldaja ja detailplaneeringust huvitatud isik ei ole kokku leppinud teisiti.

Seega on Eesti õiguskorras pikemat aega kehtinud põhimõte, et kohalik omavalitsus detailplaneeringu koostamise korraldajana peab detailplaneeringu kohase avalikult kasutatava taristu omal kulul välja ehitama, kuid kohalik omavalitsus saab halduslepinguga anda selle kohustuse täitmise üle kinnisvaraarendajale.

Detailplaneeringu kehtestamisel, samuti Detailplaneeringu kehtestamise järgselt Teletorni Kodud OÜ-ga Ühiste kavatsuste protokollis ja 12.07.2022 lepingu sõlmimisel on Jõelähtme vald lähtunud sellest, et vallal puuduvad rahalised võimalused Detailplaneeringu kohase taristu välja ehitamiseks. Käesoleva otsuse välja andmise ajaks ei ole Jõelähtme valla rahaline olukord selles osas muutunud. Pidades silmas KOKS § 6 lg-des 1-3 sätestatud kohaliku omavalitsuse kohustuste mahtu ja ulatust, on Jõelähtme vallal väga mitmeid valdkondi, kus esineb vajadus valla rahaliste vahendite kasutamiseks ning Jõelähtme vallal puudub rahaline suutlikkus ise finantseerida Detailplaneeringu kohase taristu ja lasteaia välja ehitamist.

2.2 On õige, et Teletorni Kodud OÜ kohutus Ühiste kavatsuste protokollis ja 12.07.2022 lepinguga omal kulul projekteerida ja ehitada välja Detailplaneeringu kohase taristu ning lasteaia hiljemalt 01.05.2025 ning see kuupäev ei ole käesoleva otsuse tegemise ajaks veel saanud.

Samas, võttes arvesse Detailplaneeringu kohase taristu ning lasteaia projekteerimiseks ja ehitamiseks kuluvat aega, ei ole enam mitte kuidagi realistlik, et Teletorni Kodud OÜ suudaks selle kohustuse hiljemalt 01.05.2025 täita. Aega on selleks liiga vähe järele jäänud ning Jõelähtme vallale teadaolevalt ei ole Teletorni Kodud OÜ siiani midagi teinud Detailplaneeringu kohase taristu ja lasteaia projekteerimiseks ning ehitamiseks. Lisaks sellele on 15.04.2024 kuulutatud välja Teletorni Kodud OÜ pankrot, mis muudab taristu ja lasteaia projekteerimise ning välja ehitamise veelgi ebatõenäolisemaks.

2.3 Tähelepanu tuleb pöörata ka töigale, et Detailplaneeringuga hõlmatud maa-alal paiknevate kinnistute ainsaks omanikuks ei ole enam Teletorni Kodud OÜ (pankrotis), vaid omanike arv on suurenenud.

Käesoleva otsuse tegemise ajal on Detailplaneeringuga hõlmatud maa-alal paiknevate Sõrmuse tee 1, Sõrmuse tee 14, Sõrmuse tee 20, Sõrmuse tee, Risttee puurkaevu ja kahe Aruvalla-Jägala tee kinnistu omanikuks Teletorni Kodud OÜ (pankrotis). Detailplaneeringuga hõlmatud maa-alal paiknevate Sõrmuse tee 2, Sõrmuse tee 3, Sõrmuse tee 4, Sõrmuse tee 5, Sõrmuse tee 6, Sõrmuse tee 7, Sõrmuse tee 8, Sõrmuse tee 9, Sõrmuse tee 11, Sõrmuse tee 13, Sõrmuse tee 15, Sõrmuse tee 16, Sõrmuse tee 18, Sõrmuse tee 22, Sõrmuse tee 24, Sõrmuse tee 26, Sõrmuse tee 28, Sõrmuse tee 30, Sõrmuse tee 32 ja Risttee alajaama kinnistute omanikuks on Luise 17 Apartments OÜ. Detailplaneeringuga hõlmatud maa-alal paikneva Sõrmuse tee 10 kinnistu omanikuks on OÜ Apollona ning Sõrmuse tee 12 kinnistu omanikuks on Järva Varahaldus OÜ. Kinnistuomanike arv võib lähitulevikus suurendada veelgi, sest Detailplaneeringuga hõlmatud maa-alal paiknevat Sõrmuse tee 8 kinnistut on kohtutäituri M.Laanemetsa avalduse alusel koormatud käsutamise keelumärkega OÜ Dalemo kasuks ning väljaandes Ametlikud Teadaanded avaldatu kohaselt viib kohtutäitur M.Laanemets ajavahemikus 06.-14.02.2025 läbi selle kinnistu müüki avalikul enampakkumisel.

Võttes arvesse, et Teletorni Kodud OÜ (pankrotis) vara hulka kuulub veel 10 Detailplaneeringuga hõlmatud maa-alal paiknevat kinnistut ning Teletorni Kodud OÜ (pankrotis) pankrotihaldur on viimas läbi Teletorni Kodud OÜ-le (pankrotis) kuuluva vara müüki, võib Detailplaneeringuga hõlmatud maa-alale jäävate kinnistute omanike arv ka pankrotimenetluse raames toimuva(te) enampakkumise(te) tõttu kasvada veelgi.

Detailplaneeringuga hõlmatud maa-alale jäävate kinnistute omanike arvu kasvamine muudab ebatõenäolisemaks selle, et kinnistute omanikud suudavad ja tahavad oma kulul Detailplaneeringu kohase taristu ning lasteaia projekteerida ja välja ehitada. Taristu ja lasteaia välja ehitamise maksumus on suur ning killustunud omanikering takistaks ühiselt mahukate investeeringute tegemist.

2.4 Teletorni Kodud OÜ on 2022 seisuga hinnanud Detailplaneeringu kohase taristu ning lasteaia projekteerimise ja ehitamise maksumuseks 1'000'000 eurot. Jõelähtme valla arvates oli eelmises lauses nimetatud rahasumma juba 2022. aastal tööde tegelikku maksumust silmas pidades liiga väike ning käesoleval ajal võib nende projekteerimis- ja ehitustööde hind küündida vähemalt 4'000'000 euroni. Selline rahasumma, kui Jõelähtme vald peaks selle kulutama Detailplaneeringu kohase taristu ning lasteaia projekteerimiseks ja välja ehitamiseks, on valla jaoks väga suur ja hakkaks märkimisväärselt takistama Jõelähtme valla muude ülesannete ja kohustuste täitmist. Sellest johtuvalt esineb Jõelähtme Vallavolikogu hinnangul oluline avalik huvi selle vastu, et Jõelähtme vald teeks kõik endast oleneva vältimaks ohtu, et vald peabki hakkama finantseerima Detailplaneeringu kohase taristu ja Detailplaneeringu maa-alale jääva lasteaia välja ehitamist.

2.5 Mis puutub erinevate huvide kaalumisse puutuvalt Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamisega, siis leiab Jõelähtme Vallavolikogu järgmist.

2.5.1. Jõelähtme valla kehtiva üldplaneeringu kohaselt on Detailplaneeringuga hõlmatud maa-ala näol tegemist alaga, millele maakasutuse juhtotstarvet määratud ei ole. Seega ei tekita Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine Jõelähtme valla üldplaneeringu seisukohalt probleeme.

2.5.2. Nagu on mainitud käesoleva otsuse punktis 2.4., kujutaks olukorra tekkimine, kus Jõelähtme vald peaks omal kulul hakkama välja ehitama Detailplaneeringu kohast taristut ja lasteaeda, endast Jõelähtme vallale vägagi tõsist finantsilist probleemi. Tekiks reaalne oht, et mitmed Jõelähtme valla kui kohaliku omavalitsuse ülesanded jääksid kas täitmata või saaksid täidetud oluliselt väiksemas mahus ja oluliselt väiksema kvaliteediga.

Järgnevalt on selgitatud, mida tähendaks vähemalt 4'000'000 euro suuruse investeeringu tegemine Detailplaneeringuga hõlmatud maa-alal taristu ja lasteaia välja ehitamiseks Jõelähtme vallale. Jõelähtme valla 2025 eelarve kogumahuks on kavandatud 22'986'248 eurot. Erinevateks investeeringuteks on Jõelähtme valla 2025 eelarves nähtud ette kokku 2'680'100 eurot. Seega ületaks 4'000'000 euro suurune rahasumma märkimisväärselt 2025 aastaks kavandatavaid Jõelähtme valla kõiki investeeringuid. Samuti on oluline, et seisuga 30.11.2024 olid Jõelähtme valla netovõlakooormus 10'464'083 eurot ning netovõlakooormuse ülemmäär 13'620'469,96 eurot. 2024 detsembris võttis Jõelähtme vald välja laenuosa summas 400'000 eurot ja võtab 2025 jaanuaris välja laenuosa summas 600'000 eurot. 2025 investeeringute tarbeks tuleb Jõelähtme vallal ilmselt võtta täiendavat laenu summas 1'400'000 eurot. Laenuga seonduv avaldab omakorda mõju Jõelähtme valla netovõlakooormusele. Detailplaneeringuga hõlmatud maa-alal taristu ja lasteaia välja ehitamiseks maksumusega vähemalt 4'000'000 eurot Jõelähtme valla eelarves raha ei ole. 4'000'000 euro suuruse investeeringu tegemine Jõelähtme valla poolt Detailplaneeringuga hõlmatud maa-ala taristusse ja lasteaeda tähendaks, et Jõelähtme vald peaks ühelt poolt loobuma väga suures ulatuses mitmete aastate kestel investeeringute tegemisest ning peaks täiendavalt võtma laenu, millele seab piirangu valla netovõlakooormuse ülemmäär. Teiste sõnadega, olukord, kus Jõelähtme vald peaks investeerima Detailplaneeringuga hõlmatud maa-ala taristusse ja lasteaeda vähemalt 4'000'000 eurot paneks Jõelähtme valla pikaks ajaks finantsiliselt väga keerulisse olukorda.

Seetõttu on avalikes huvides, et Detailplaneering tunnistataks kehtetuks ja seeläbi langeks ka ära oht, et Jõelähtme vald peab hakkama tegema märkimisväärselt suuri kulutusi puutuvalt Detailplaneeringuga hõlmatud maa-ala arendamisega.

2.5.3. Detailplaneeringuga hõlmatud maa-alale jäävate kinnistute omanikest on senini vaielnud Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamisele vastu üksnes Teletorni Kodud OÜ (pankrotis) pankrotihaldur ja sedagi pärast Jõelähtme valla poolt korduvalt pikendatud vastamistähtaja möödumist. Teised kinnistuomanikud ei ole oma seisukohtasid avaldanud.

Pankrotihaldur on 11.07.2024 saadetud kirjas märkinud, et „*kuna pankrotihaldur kaalub Teletorni Kodud OÜ-le (pankrotis) kuulunud Sõrmuse teel asuvate kinnisasjade müügitehingute tagasivõtmise hagi esitamist Harju Maakohtule, palun Teid seni Jägala küla Risttee kinnistu detailplaneeringut mitte kehtetuks tunnistada. Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine vähendab oluliselt võimalike tagasivõidetavate kinnisasjade väärtust, millega tekitatakse suur rahaline kahju kõikidele Teletorni Kodud OÜ (pankrotis) võlausaldajatele.*“

Jõelähtme vallale teadaolevalt ei ole Teletorni Kodud OÜ (pankrotis) pankrotihaldur Detailplaneeringuga hõlmatud maa-alal paiknevate kinnistute tagasivõitmiseks hagnosisitanud. Telefonivestluses Jõelähtme valla teenistujaga on Teletorni Kodud OÜ (pankrotis) pankrotihaldur viidanud sellele, et tagasivõitmise hagide esitamist võib takistada rahaliste vahendite nappus.

Tagasivõitmise hagide esitamise võib muuta keerulisemaks ka asjaolu, et Sõrmuse tee 2, Sõrmuse tee 3, Sõrmuse tee 4, Sõrmuse tee 5, Sõrmuse tee 6, Sõrmuse tee 7, Sõrmuse tee 8 ja Risttee alajaama kinnistud on nende kinnistute praegune omanik Luise 17 Apartments OÜ omandanud mitte otse Teletorni Kodud OÜ-lt (pankrotis), vaid Aires Foods OÜ-lt. Samuti on OÜ Apollona omandanud Sõrmuse tee 10 kinnistu ning on Järva Varahaldus OÜ omandanud Sõrmuse tee 12 kinnistu täitemenetlustes mitte Teletorni Kodud OÜ-lt, vaid Luise 17 Apartments OÜ-lt. On ebaselge, kas PankrS §-i 116 lg-des 2-4, mis reguleerivad tagasivõitmist eriõigusjärglaselt, sätestatud eeldused nende õigusnormide kohaldamiseks on antud juhul täidetud.

Lisaks sellele on Jõelähtme valla hinnangul kaheldav, et ligi 17 aastat vana Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine võiks avaldada olulist mõju kõnealusel maa-alal paiknevate kinnistute väärtusele. Väga palju hakkab sõltuma ära sellest, kui palju erinevaid isikuid jääb või saab johtuvalt Teletorni Kodud OÜ (pankrotis) pankrotimenetlusest Detailplaneeringuga hõlmatud maa-alal paiknevate kinnistute omanikeks. Kui tegemist on suurema hulga kinnistuomanikega, siis ei pruugi Detailplaneeringuga ette nähtud lahendus neile huvi pakkuda, sest Detailplaneeringus on käsitletud kogu selle planeeringuga hõlmatud maa-ala ühtse kinnisvaraarendusena. Mitmete kinnistuomanike puhul ei pruugi Detailplaneeringu kontseptsioon olla huvipakkuv.

Igal juhul tuleb Jõelähtme valla arvates hinnata avalikku huvi selle vastu, et Jõelähtme vald normaalselt toimiks ja ei peaks tegema suuri kulutusi Detailplaneeringu realiseerimiseks, kaalukamaks Teletorni Kodud OÜ (pankrotis) võlausaldajate väidetavast huvist selle vastu, et Teletorni Kodud OÜ (pankrotis) pankrotivara hulka kuuluvate ja Jõelähtme vallas Jägala külas asuvate kinnistute osas kehtiks Detailplaneering.

2.5.4. Võttes kokku käesoleva protsessidokumendi punktis 2.5. toodud, leiab Jõelähtme Vallavolikogu, et põhjused, mis õigustavad Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamist, on kaalukamad kui Detailplaneeringu kehtima jäämise kasuks rääkivad argumendid.

2.6 Vastavalt PlanS § 140 lg 1 p-le 2 tunnistatakse detailplaneering kehtetuks, kui planeeringu koostamise korraldaja soovib planeeringu elluviimisest loobuda. Antud juhul soovib Jõelähtme vald kui Detailplaneeringu koostamise korraldaja PlanS § 124 lg 10 tähenduses Detailplaneeringu elluviimisest loobuda. Seda põhjusel, et Jõelähtme vald ei soovi olukorra tekkimist, kus vald peab oma rahalistest vahenditest hakkama tegema kulutusi Detailplaneeringu kohase taristu välja ehitamiseks.

Samuti omab tähtsust Tallinna Ringkonnakohtu 15.03.2023 kohtumääruse haldusajand nr 3-22-1219 motiveeriva osa punktis 15 esile toodu: „Tuleb märkida, et DP kehtetuks tunnistamise lubatavus ei ole piiratud PlanS § 140 lg-s 1 sätestatud alustega, vaid DP kui haldusakti kehtetuks tunnistamine on võimalik ka HMS §-des 64–70 sätestatu alusel. Sarnaselt kuni 30.06.2015 kehtinud PlanS § 27 lg-ga 1 tuleb alates 01.07.2015 kehtivat PlanS § 140 lg-t 1 tõlgendada viisil, et see säte laiendab DP kehtetuks tunnistamise võimalusi, mitte ei kitsenda neid (vrd Riigikohtu 08.05.2014 otsus nr 3-3-1-9-14, p 18; vt ka Riigikogu XIII koosseisu 571 SE seletuskiri, lk 179–180).“

Tallinna Ringkonnakohtu viimatist selgitust silmas pidades tugineb Jõelähtme Vallavolikogu käesoleva otsuse tegemisel ka HMS § 66 lg 2 p-le 2, mille kohaselt võib haldusakti, mis andmise ajal oli õiguspärane, tunnistada isiku kahjuks edasiulatuvalt kehtetuks, kui haldusorganil oleks olnud õigus jätta haldusakt hiljem muutunud faktiliste asjaolude välja andmata ja avalik huvi haldusakti kehtetuks tunnistamiseks kaalub üles isiku usalduse, et haldusakt jääb kehtima. Juhul, kui Jõelähtme vald oleks olnud teadlik, et kinnisvara arendajad ei ehita välja Detailplaneeringuga hõlmatud maa-ala taristut, siis ei oleks Jõelähtme Vallavolikogu Otsusega nr 326 Detailplaneeringut kehtestanud. Antud juhul on Jõelähtme valla arvates ka raske rääkida Teletorni Kodud OÜ (pankrotis) usaldusest Detailplaneeringu kehtima jäämise vastu olukorras, kus Teletorni Kodud OÜ on Ühiste kavatsuste protokollis ning 12.07.2022 lepingut rikkunud.

Tallinna Ringkonnakohtu viimatist selgitust silmas pidades tugineb Jõelähtme Vallavolikogu käesoleva otsuse tegemisel ka HMS § 66 lg 2 p-le 3, mille kohaselt võib haldusakti, mis andmise ajal oli õiguspärane, tunnistada isiku kahjuks edasiulatuvalt kehtetuks, kui haldusaktiga on seotud lisakohustus ja isik ei ole seda täitnud. Antud juhul oli Otsusega nr 326 seotud lisakohustus ehitada Detailplaneeringuga hõlmatud maa-ala taristu välja ning Teletorni Kodud OÜ ei ole seda kohustust täitnud.

III Haldusakti eelnõu koostamine ja arvamuse avaldamine

PlanS § 140 lg 3 alusel edastati Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise otsuse eelnõu PlanS § 127 lg 1 nimetatud asutustele kooskõlastamiseks ning PlanS § 127 lg 2 nimetatud isikutele arvamuse andmiseks. Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise otsuse eelnõu avalik väljapanek toimus 20.01.2025 kuni 03.02.2025. Sellest teavitati detsembris ilmunud Jõelähtme vallalehes nr 330. Oma arvamusest andsid teada.....Teised kooskõlastamise ja arvamuse avaldamise eesmärgil kaasatud puudutatud isikud oma arvamust ei avaldanud.

Vastavalt PlanS § 140 lg-le 4 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 Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine ei too kaasa planeeringuala puudutatud isikutele senisega võrreldes nende olukorra halvenemist ega negatiivseid mõjutusi. Samuti puudub avalik huvi, mis välistaks Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise ning ei ole teada asjaolusid, mis tingiksid Detailplaneeringu kehtima jäämise.

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, § 66 lg 2 p 2 ja 3, § 68 lg 2, § 70 lg 1, Jõelähtme Vallavolikogu

o t s u s t a b:

1. Tunnistada kehtetuks Jõelähtme Vallavolikogu 25.03.2008 otsusega nr 326 kehtestatud Jägala küla Ristee kinnistu detailplaneering (koostaja OÜ M.K. Konsultatsioonid, töö nr 0405/30).
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