**Jõelähtme Vallavalitsus**

Postijaama tee 7, Jõelähtme küla

Jõelähtme vald

Harju maakond, 74202 Meie: 21.03.202 nr. OKM /2-1.1/223

**Taotlus**

**Nehatu Logistikapargi II etapi detailplaneeringu osaliseks kehtetuks tunnistamiseks osas, milles see käsitleb ajutist ehitusõigust või alternatiivselt haldusmenetluse uuendamiseks ning Nehatu Logistikapargi II etapi detailplaneeringu uueks kehtestamiseks selliselt, et see ei sisalda ajutise ehitusõiguse piirangut.**

1. Asjaolud

OmaKoduMaja AS-ile (edaspidi OmaKoduMaja) kuuluvad mitmed kinnistud Jõelähtme vallas Nehatu külas, muuhulgas kinnistud aadressiga Nehatu tee 2, Nehatu tee 3 ning Nehatu põik 2. Kinnistutele kohaldub Jõelähtme vallas Nehatu külas Nehatu Logistikapargi II etapi detailplaneering (edaspidi DP).

Vastavalt 28.06.2018 kehtestatud DP seletuskirja p-le 2.2 jääb DP ala Loo aleviku, Liivamäe küla, Saha küla ja Nehatu küla üldplaneeringu alusel määratud perspektiivsele Rail Balticu raudteemaale, kuhu on lubatud kuni raudteetrassi täpsema planeerimise ja väljaehitamiseni rajada ajutise iseloomuga ehitisi (seletuskirja lk 5). DP seletuskirja p-i 3.2 kohaselt on alal lubatud hoonestuse rajamine tingimusliku ehitusõigusega, s.t kohustus ehitised likvideerida, kui osutub vajalikuks nende kruntide kasutamine Rail Balticu kasutamiseks ja riik soovib selleks vajalikku maad võõrandada.

Käesoleval juhul on pärast 28.06.2018, mil DP kehtestati, selgunud Rail Balticu trassi täpne asukoht, alustatud osaliselt selle ehitamisega ning sellest tulenevat on langenud ära vajadus näha DP-s ette vajadus rajada planeeringualale ajutise iseloomuga ehitisi.

Praeguseks hetkeks on Rail Balticu projekt DP-ga hõlmatud alal ehk Soodevahe-Muuga lõigus jõudnud etappi, kus trassilõigu võimalik kulgemine on kujunenud väga täpseks. TTJA on avalikustanud Soodevahe-Muuga raudteetrassi lõigu ehitusprojekti keskkonnamõju hindamise (edaspidi KMH) aruande eelnõu[[1]](#footnote-1) ja selle üle on toimunud avalik arutelu. KMH aruande juures olevast Soodevahe-Muuga raudteetrassi põhiprojektist saab kahtlusteta järeldada, et DP ja sellega kavandatu ei ole mõjutatud Soodevahe-Muuga lõigul Rail Balticu elluviimisest selliselt, et DP alal asuvate kinnistute võõrandamine Rail Balticu tarbeks oleks vajalik.

Põhiprojekti lk 48-50 kirjeldavad üle Tallinn-Narva maantee uue raudteeviadukti rajamise koosseisus seda, et Rail Balticu trassikoridor hakkab asuma olemasolevast raudteetrassist ida pool, s.t eemal DP-ga hõlmatud alast. Veelgi enam, põhiprojekti p 4.9.2 kohaselt selgitatakse, et enne põhiprojekti etappi viidi läbi väärtustehnoloogia analüüs, et leida alternatiivsete koridoride seast kõige kuluefektiivsemad variandid. Samas punktis põhjendatakse, et Tallinn-Narva maantee ja Pirita jõe vahel asuvat põhitrassi (s.t DP-ga paralleelselt asuvat koridoriosa) nihutati ida poole, et säilitada olemasolevast raudteest minimaalne 10,5 m kaugus (vt joonis 70). See tähendab, et erinevaid alternatiive kaaludes jõuti põhiprojektis lahendusele, mille raames liigutati Rail Baltica trassikoridori veelgi kaugemale DP alast, kui see enne planeeritud oli.

OmaKoduMaja hinnangul on DP-d isegi praeguses sõnastuses võimalik tõlgendada selliselt, et DP-s on ette nähtud omavalitsusele kaalutlusõigus otsustamaks, kas vajadus ajutiseks ehitusõiguseks on ära langenud või mitte (OmaKoduMaja 14.11.2025 kiri vallale). Sellele vaatamata on suhtluses omavalitsusega ilmnenud, et omavalitsuse hinnangul tuleks DP-s vastav sõnastus muuta.

Jõelähtme vald on oma 13.02.2025 vastuses selgitustaotlusele viidanud, et omavalitsuse hinnangul on ehitusõiguse piirangu ära muutmiseks kaks võimalust – koostada uus detailplaneering või uuendada olemasoleva detailplaneeringu menetlust lähtuvalt HMS § 44 sätestatud regulatsioonist.

OmaKoduMaja nõustub Jõelähtme valla selgitustaotluse vastuses väljendatuga, mille kohaselt ei ole uue detailplaneeringu menetlemine otstarbekas, kuna oleks väga aja- ja ressursikulukas. Siiski on OmaKoduMaja hinnangul DP-s sätestatud ajutise ehitusõiguse piirangu muutmiseks kaks alternatiivset võimalust:

1. Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine üksnes osas, milles see näeb ette ajutiste ehitiste rajamise;
2. Detailplaneeringu menetluse uuendamine HMS § 44 lg 1 p-de 1 ja 2 alusel.
3. Taotlus detailplaneeringu osaliseks kehtetuks tunnistamiseks

Vastavalt PlanS § 140 lg-le 1 on omavalitsusel võimalus tunnistada planeering kehtetuks ka osaliselt. Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi poolt hallatavas ajaveebis [www.planeerimine.ee](http://www.planeerimine.ee) on selgitatud, et säte annab omavalitsustele ulatusliku kaalutlusruumi, sealjuures on võimalik ka kehtetuks tunnistada mingi tingimus, mis antud ajahetkel pole enam asjakohane.[[2]](#footnote-2) Riigikohus on lahendis 3-20-2247 jaatanud võimalust tühistada planeering konkreetse tingimuse (nt ehitusmahu osas) ning rõhutanud, et omavalitsusel on antud küsimuses kaaltulusruum.

DP osaliselt kehtetuks tunnistamise eelduseks on, et DP kehtestamisest on möödunud vähemalt viis aastat (PlanS § 140 lg 1 p 1) ning planeeringu koostamise korraldaja või planeeritava kinnistu omanik soovib planeeringu elluviimisest loobuda. Käesoleval juhul kehtestati DP aastal 2018, s.o täidetud on p-s 1 toodud tingimus. Samuti kinnitab OmaKoduMaja, et tal puudub huvi säilitada DP-s ehitiste ajutise iseloomu nõue, s.o täidetud on p-s 2 toodud tingimus.

DP seletuskirjast nähtuvalt on ajutiste ehitiste nõude eesmärgiks „reserveerida“ OmaKoduMajale kuuluvatel kinnisasjadel alad Rail Balticu trassi jaoks vajalike maade võimalikuks riigile võõrandamiseks, st tingimus lähtus riigi potentsiaalsest huvist omandada tulevikus DP alaga hõlmatud maid. Ehitiste ajutise iseloomu nõue ei olnud kantud ühegi teise puudutatud isiku (nt piirinaabri vms) huvidest, sest ajutised ehitised oma iseloomult omavad samasugust mõju ümbruskonnale kui püsivad ehitised.

Olukorras, kus on tänaseks selge, et DP-ga hõlmatud alal maid Rail Balticu trassi omandamiseks vaja ei ole, puudub igasugune vajadus säilitada DP-s omandiõigust põhjendamatult piirav nõue. Ajutiste ehitiste rajamise nõue piirab ebamõistlikult DP-ga hõlmatud alal asuvate kinnistute omaniku omandiõigust, kuna välistab selliselt igasuguse pika perspektiiviga äritegevuse ja kinnisvaraarenduse. Ajutiste ehitiste nõude tõttu on äärmiselt piiratud võimalused kinnisvaraarendusi ka finantseerida. Lõppastmes on tegemist piiranguga, mis mõjutab negatiivselt ka kohalikku omavalitsust tervikuna – ajutiste ehitiste nõue ei võimalda alale rajada ehitisi, mis pikemas perspektiivis võiksid tuua lisandväärtust näiteks täiendavate töökohtade näol.

Eeltoodut silmas pidades palub OmaKoduMaja tunnistada kehtetuks DP osas, milles see näeb ette kohustuse lubada kruntidele hoonestuse rajamine tingimusliku ehitusõigusega, s.o tunnistada kehtetuks DP seletuskirja p-s 3.2 lk-l 10 järgmine lause (ning juhul, kui Jõelähtme valla hinnangul vajalik, teha muudatusi mujal asjakohastes dokumentides):

*„Rail Baltic raudteekoridorile reserveeritud alale kavandatud kruntidele on lubatud hoonestuse rajamine tingimusliku ehitusõigusega (kohustus ehitised likvideerida, kui osutub vajalikuks nende kruntide kasutamine Rail Baltic raudtee rajamiseks ja riik soovib selleks vajalikku maad võõrandada).“*

OmaKoduMaja hinnangul puudub vajadus täiendavate muudatuste tegemiseks Detailplaneeringus, kuna piirang, mille kohaselt on võimalik DP alusel rajada üksnes ajutisi ehitisi tuleneb sõnaselgelt üksnes eelnevalt viidatud lausest seletuskirjas. Põhijoonisel ega ka DP seletuskirja p-s 2.2 lk-l 5 toodud viide, mille kohaselt on üldplaneeringuga lubatud alal lubatud kuni raudteetrassi täpsema planeerimise ja väljaehitamiseni rajada ajutise iseloomuga ehitisi, sh äri- ja tootmishooneid, ei sisalda endas DP kohast piirangut. DP seletuskirja p-s 2.2 on üksnes refereeritud üldplaneeringust tulenevat suunist planeerida kuni Rail Baltic raudteetrassi asukoha selgumiseni ajutise iseloomuga ehitisi. Kuna käesolevaks hetkeks on raudteetrassi asukoht selgunud, on võimalik DP-st ajutiste ehitiste nõue kaotada üksnes seletuskirja p-s 3.2 viidatud lause eemaldamisega.

Vastavalt PlanS § 140 lg-le 3 esitatakse otsuse eelnõu kooskõlastamiseks PlanS § 127 lg-s 1 nimetatud asutustele ning arvamuse andmiseks PlanS § 127 lg-s 2 nimetatud isikutele ja asutustele. Sealjuures loetakse arvamus või kooskõlastus vaikimisi antuks kui arvamuse anda või kooskõlastaja ei ole 30 päeva jooksul vastanud (PlanS § 140 lg 4).

Erinevalt olukordadest, kus nt ehitusmahu küsimuses detailplaneeringu tühistamine eeldaks selle tingimuse hilisemat täpsustamist projekteerimistingimuste menetluses, ei ole käesoleval juhul nõude tühistamisel vajadust täiendavaid menetlusi läbi viia, mistõttu oleks tegemist OmaKoduMaja hinnangul kõige otstarbekama alternatiiviga.

1. Taotlus Detailplaneeringu menetluse uuendamiseks

Juhul, kui Jõelähtme valla hinnangul ei ole DP kehtetuks tunnistamine ajutise ehitusõiguse nõude osas siiski mingil põhjusel võimalik, palub OmaKoduMaja vastavalt Jõelähtme valla selgitustaotluses viidatule uuendada haldusmenetlust HMS § 44 alusel.

HMS § 44 g 1 p 1 kohaselt uuendab haldusorgan menetlusosalise taotlusel haldusmenetluse, kui taotluse esitaja õigusi kestvalt piirava haldusakti andmise aluseks olnud asjaolu on ära langenud ning HMS § 44 lg 1 p 2 kohaselt juhul kui asjas ilmnevad uued olulised tõendid, mis ei olnud isikule haldusmenetluse ajal teada.

OmaKoduMaja hinnangul on nii DP osaline kehtetuks tunnistamine kui DP osaline uuendamine kantud samast eesmärgist ning menetlusliigi valik on lõppastmes omavalitsuse teha, igal juhul on mõlemal puhul sisuliseks kaalutluseks asjaolu, et tänaseks paika pandud RB trass ei kulge DP alal ning puudub igasugune põhjus ebamõistlikult piirata OmaKoduMaja võimalusi temale kuuluvaid DP-ga hõlmatud kinnistuid väärindada.

OmaKoduMaja juhib tähelepanu, et HMS § 44 lg 4 kohaselt ei ole vajalik korrata menetlustoiminguid, mida menetluse uuendamise põhjused ei puuduta. DP menetluse uuendamisel puudub seega vajadus läbi viia kõik DP menetlemisel läbi viidud toimingud ning OmaKoduMaja hinnangul on omavalitsusel võimalik sisuliselt piirduda sarnaselt ptk-s I kirjeldatule üksnes puudutatud isikute teavitamise ning uue lahenduse vastuvõtmise ja kehtestamisega.

DP menetluse uuendamisel palub OmaKoduMaja sarnaselt ptk-s I toodule eemaldada DP seletuskirja p-s 3.2 lk-l 10 järgmine lause (ning juhul, kui Jõelähtme valla hinnangul vajalik, teha muudatusi mujal asjakohastes dokumentides):

*„Rail Baltic raudteekoridorile reserveeritud alale kavandatud kruntidele on lubatud hoonestuse rajamine tingimusliku ehitusõigusega (kohustus ehitised likvideerida, kui osutub vajalikuks nende kruntide kasutamine Rail Baltic raudtee rajamiseks ja riik soovib selleks vajalikku maad võõrandada).“*

1. Kokkuvõttes

OmaKoduMaja eesmärgiks on saavutada olukord, kus DP alal ei kehtiks piirang, mis lubab DP alale rajada üksnes ajutise iseloomuga ehitisi, sest tegemist on ebamõistliku piiranguga, arvestades asjaolu, et tänaseks on ammendavalt selgitatud välja Rail Balticu trassi asukoht.

Olukorras, kus kohalik omavalitsus on pidanud vajalikuks olemasoleva DP sõnastuse muutmist, on OmaKoduMaja hinnangul selleks kõige vähem koormav variant DP kehtetuks tunnistamine üksnes osas, milles see sätestab, et ehitusõiguse võib anda tähtajaliselt. DP osalist kehtetuks tunnistamist konkreetse tingimuse osas on möönnud nii Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium kui Riigikohus. Sealjuures on DP osaline kehtetuks tunnistamine menetluslikult kõige ökonoomsem võimalus, kuna ei eelda muud, kui PlanS § 140 sätestatud nõuete järgimist.

Alternatiivselt, kui omavalitsus siiski peab vajalikuks DP menetluse uuendamist, esineb alus DP menetluse uuendamiseks HMS § 44 alusel, arvestades, et võrreldes DP kehtestamise aegse ajaga aastal 2018 on tänaseks Rail Balticu raudteetrassi asukoht selge ning tegemist on HMS § 44 lg-s 1 sätestatud alusega, mille kohaselt on trassi asukoha selgumisega langenud ära alus DP-s vastavat piirangut säilitada.

OmaKoduMaja rõhutab, juhul kui kohalik omavalitsus peab eesmärgi saavutamiseks vajalikuks täiendavaid muudatusi DP materjalides võrreldes käesolevas taotluses tooduga, ei ole OmaKoduMajal selle osas vastuväiteid, eeldusel, et haldusmenetluse läbiviimisel (olgu siis DP osalise kehtetuks tunnistamise menetluses või DP uuendamise menetluses) lähtutakse haldusökonoomia põhimõttest.

Lugupidamisega,

*/allkirjastatud digitaalselt/*

Kersti Väinsalu

Juhatuse liige

AS OmaKoduMaja

1. Hiliseim avalikult kättesaadav versioon: <https://jvis.ttja.ee/modules/dokumendiregister/view/983190>. [↑](#footnote-ref-1)
2. Kättesaadav: <https://planeerimine.ee/docs/noustik/detailplaneeringu-kestlikkus/kehtetuks-tunnistamine/osaline-kehtestamine-kehtetuks-tunnistamine/> [↑](#footnote-ref-2)