



JÕELÄHTME VALLAVOLIKOGU

OTSUS

Kostivere

PP. kkkkkk 2026 nr__

Saha küla Kärša maaüksuse II maatüki osaliselt kehtiva detailplaneeringu osaline kehtetuks tunnistamine

I Asjaolud

Saha küla Kärša maaüksuse II maatüki detailplaneering kehtestati Jõelähtme Vallavolikogu 29.06.2004 otsusega nr 116. Detailplaneeringuga moodustati 6 elamumaa krunti ja üks ärimaa krunt. Detailplaneering on valdavalt realiseeritud. Jõelähtme Vallavolikogu 17.02.2022 otsusega nr 39 on detailplaneering osaliselt kehtetuks tunnistatud Saage tee 23 kinnistu osas ning Jõelähtme Vallavolikogu 17.08.2017 otsusega nr 474 on detailplaneering osaliselt kehtetuks tunnistatud hoonestuskeeluala osas.

Saage tee 15 kinnistu omanikud esitasid 29.12.2025 Jõelähtme Vallavalitsusele avalduse Saha küla Kärša maaüksuse II detailplaneeringu osaliseks kehtetuks tunnistamiseks Saage tee 15 kinnistu (katastritunnus: 24504:003:0395) osas. Taotluse eesmärk on laiendada kinnistul asuvat elamut ning kehtiva detailplaneeringu kohaselt see ei ole võimalik.

Jõelähtme Vallavalitsuse hinnangul on kohane kaaluda Saha küla Kärša maaüksuse II maatüki detailplaneeringu kehtetuks tunnistamist tervikuna ehk kõigi kehtiva detailplaneeringu alal paiknevate kinnistute (Laurimäe tee 9, Laurimäe tee 11, Saage tee 15, Saage tee 17, Saage tee 19, Saage tee 21) osas ning kavatseb asuda vastava otsuse eelnõu koostama.

Jõelähtme Vallavalitsus küsis 08.01.2026 kirjaga nr 6-4/99 Saha küla Kärša maaüksuse II maatüki osaliselt kehtiva detailplaneeringu maaüksuste omanike seisukohta detailplaneeringu kehtetuks tunnistamisele. Saage tee 19 kinnistu omanik esitas 08.02.2026 seisukoha, et tema ei nõustu Jõelähtme Vallavalitsuse seisukohaga tunnistada detailplaneering kehtetuks suuremas osas kui on taotletud ehk Saage tee 15 osas. Jõelähtme Vallavalitsus arvestab osaliselt kinnistu omaniku seisukohta ning ei tunnista detailplaneeringut kehtetuks Saage tee 19 kinnistu osas. Laurimäe tee 11 omanik küsis 11.02.2026 täiendavat informatsiooni otsusega kaasneva osas. Jõelähtme Vallavalitsus selgitab kinnistu omanikule asjaolusid täiendavalt. Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise järel toimub ehitustegevuse planeerimise vastavalt kehtivale üldplaneeringule. Hetkel kehtiva üldplaneeringu ning koostamisel oleva üldplaneeringu kohaselt on ehitamist kitsendavaid tingimusi vähem kui kehtivas detailplaneeringus. Ehitusloakohustusliku hoone püstitamiseks tuleb edaspidi taotleda projekteerimistingimused. Olemasolevate hoonete laiendamine on võimalik suuremas mahus kui on lubatav kehtiva detailplaneeringuga.

Vastavalt kehtivale Loo aleviku, Liivamäe küla, Saha küla ja Nehatu küla üldplaneeringule (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 25.08.2011 otsusega nr 209) jääb Saha küla Kärša maaüksuse II maatüki detailplaneeringu ala tiheasustusalale. Koostatavas üldplaneeringus (vastu võetud Jõelähtme Vallavolikogu 16.10.2025 otsusega nr 273) on ala loetud hajaasustusalaks.

II Haldusakti eelnõu kooskõlastamine ja arvamuse avaldamine

Jõelähtme Vallavalitsus esitas detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamise otsuse eelnõu Saha küla Kärša maaüksuse II maatüki osaliselt kehtiva detailplaneeringu maaüksuste omanikele arvamuse andmiseks pp.kk.2026 kirjaga nr 6-4/xxx ning Transpordiametile, Muinsuskaitseametile, Päästeametile, Terviseametile ning Keskkonnaametile kooskõlastamiseks pp.kk.2026 kirjaga nr 6-4/xxx.

Eelnõu täieneb maaüksuste omanike arvamustega...

Eelnõu täieneb asutuste kooskõlastustega...

Ülejäänud adressaadid seatud tähtajaks 02.06.2026 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 ning Jõelähtme Vallavalitsus soovivad 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 möödunud 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 osaliselt kehtetuks tunnistamine on põhjendatud, sest võimaldab tagada nii avalikku huvi kui erahuvi olukorras, kus kehtiv detailplaneering ei ole enam asjakohane. Kehtiva detailplaneeringu osaline kehtetuks tunnistamine 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 või täies ulatuses 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 29.06.2004 otsusega nr 116 kehtestatud Saha küla Kärša maaüksuse II maatüki detailplaneering Laurimäe tee 9 (24504:003:0393), Laurimäe tee 11 (24504:003:0394), Saage tee 15 (24504:003:0395), Saage tee 17 (24504:003:0396), Saage tee 21 (24504:003:0398) 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 saada, 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