



JÕELÄHTME VALLAVOLIKOGU

OTSUS

Jõelähtme

xx. xx 2024 nr

Ülgase küla Karineeme kinnistu detailplaneeringu osaline kehtetuks tunnistamine kanalisatsioonilahenduse osas

I Asjaolud

Jõelähtme Vallavolikogu 27.05.2010 otsusega nr 72 kehtestati Ülgase küla Karineeme kinnistu koos juurdepääsuteedega detailplaneering, millega kavandati Karineeme kinnistu jagamine ja kolme elamumaa sihtotstarbega krundi moodustamine. Elamumaa kruntidele nähti ette ühe elamu ja abihoonete rajamine. Planeeritava ala suuruseks oli ca 6,92 ha.

22.01.2024 esitas Rannametsa ja Roometsa maaüksuste omanik Jõelähtme Vallavalitsusele avalduse, millega palus Ülgase küla Karineeme kinnistu detailplaneeringu kehtetuks tunnistada Rannametsa ja Roometsa maaüksuste kanalisatsioonilahenduse osas, kuna soovib Roometsa katastriüksusele kavandada biopuhasti. Vallavalitsusele on esitatud ka kinnistu kanalisatsiooni projekt, mis kinnitab biopuhasti rajamise võimalikkust.

Vallavalitsus pöördus e-kirjaga teiste planeeringuala elamumaa sihtotstarbega maaüksuste omanike poole ettepanekuga tunnistada kanalisatsioonilahendus kehtetuks kogu planeeringualal. Rannaniidu maaüksuse omanikud edastasid 09.02.2024 oma nõusoleku kanalisatsioonilahenduse kehtetuks tunnistamiseks neile kuuluval maaüksusel. Karineeme maaüksuse omanik etteantud tähtjaks oma seisukohta ei esitanud.

II Haldusakti kehtetuks tunnistamise põhjendused

Detailplaneering koostatakse planeerimisseaduse (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 kogu ulatuses 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.

Ülgase küla Karineeme kinnistu detailplaneeringuga kavandati kinnistutele planeeritavate hoonete reovee kogumiseks mahutid 10 m³. Mahutit tuleb vastavalt kasutusele jooksvalt tühjendada, keskmiselt kord kuus, seega on kogumismahuti mõistlik vaid juhul, kui vett tarbitakse väga vähe. Selline tarbimine ei vasta kinnistu omaniku tänapäeva vajadustele.

Arvestades, et kõnealune detailplaneering on kehtestatud rohkem kui 13 aastat tagasi ning selle aja jooksul on muutunud kinnistu omanike huvid ja soovid, on praegusel juhul detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamine põhjendatud. Haldusmenetluse seaduse (edaspidi HMS) § 5 lõike 2 kohaselt viiakse haldusmenetlus läbi eesmärgipäraselt ja efektiivselt, samuti võimalikult lihtsalt ja kiirelt, vältides üleliigseid kulutusi ja ebameeldivusi. Seetõttu tuleb nentida, et kinnistu omaniku eesmärgid on võimalik realiseerida läbi kehtivas õiguses sätestatud menetluste, uut detailplaneeringut koostamata.

Ülgase küla Karineeme kinnistu detailplaneeringu kehtestamisest on möödas üle 13 aasta, mille jooksul on muutunud maaomaniku huvid ja vajadused ning tehnilised võimalused reovee käitlemiseks. Arvestades omanike õigust omandit vabalt vallata, ei ole otstarbekas jätta detailplaneeringu omanike tahte vastaselt kehtima olukorras, kus isik on esitanud tahteavalduse, millest ei nähtu soovi lähitulevikus kehtestatud kujul detailplaneeringu realiseerimist jätkata. Karineeme maaüksuse omanik oma seisukohta detailplaneeringu kanalisatsioonilahenduse kehtetuks tunnistamise kohta ei esitanud. Maaüksusel on riikliku ehitisregistri andmetel üksikelamu, laut-küün, saun, kelder ja käimla, mis kõik on registri andmetel püstitatud enne detailplaneeringu kehtestamist. Planeeringu kanalisatsioonilahenduse kehtetukstunnistamine ei sunni valima või muutma tehnilisi lahendusi. Pärast detailplaneeringu kanalisatsioonilahenduse kehtetuks tunnistamist otsustatakse iga kinnistu puhul lahendus eraldi vastavalt tehnilistele võimalustele ja omaniku soovile. Juba väljaehitatud lahendused jäävad kehtima ja soovi korral on võimalik ka edaspidi lahendada maaüksuste kanalisatsioon reoveemahutite baasil. Detailplaneeringu osaline kehtetukstunnistamine loob võimaluse kanalisatsioonilahenduse muutmiseks tulevikus, kui selline soov peaks tekkima. Eelnevast tulenevalt ei riiva detailplaneeringu kanalisatsioonilahenduse kehtetuks tunnistamine planeeringuala kinnistute omanike huve. Samuti puudub avalik huvi detailplaneeringu kehtima jäämise osas.

Jõelähtme valla üldplaneeringu (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 29.04.2003 otsusega nr. 40) kohaselt asub planeeringuala hajaasustuses. Kavandataval tegevusel puudub vastuolu üldplaneeringuga. Pärast detailplaneeringu kehtetuks tunnistamist on võimalik rajada ehitusseadustikus sätestatud tingimustel biopuhasti või kogumismahuti.

Koostamisel oleva Jõelähtme valla üldplaneeringu (vastu võetud Jõelähtme Vallavolikogu 12.04.2018 otsusega nr 62) kohaselt asub planeeringuala tiheasustuses väikeelamu maa-alal, mis ei sea piiranguid kavandatavale tegevusele olukorras, kus alal kehtiv detailplaneering tunnistatakse kehtetuks.

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 maaomanike avaldusele tuginedes asuda seisukohale, et üle 13 aasta kehtinud detailplaneering ei saa olla aja- ega asjakohane alus lähiaastate ehitustegevusele, mis arvestaks kinnistuomaniku huvidega.

HMS § 64 lg 3 sätestab, et kaalutusõiguse 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 tuleb arvestada, et detailplaneeringu kehtestamisest on möödunud üle 13 aasta, planeering on maakorralduse osas ellu viidud, muutunud on isikute soovid detailplaneeringu realiseerimisel ning kinnistu omanik on avaldanud soovi detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamiseks temale kuuluval kinnistul. Detailplaneeringu kehtetukstunnistamine kanalisatsioonilahenduse osas ei kahjusta planeeringuala ega seda ümbritsevate kinnistute omanike huve, kuna puudutatud kinnistute omanikud tuleb kaasata edasises menetluses ehitusseadustikus ettenähtud korras. Detailplaneeringu kehtetukstunnistamine kanalisatsioonilahenduse osas ei muuda Karineeme kinnistu detailplaneeringu põhilahendust ega mõjuta planeeringu terviklahenduse elluviimist. 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 27.05.2010 otsusega nr 72 kehtestatud Ülgase küla Karineeme kinnistu detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamise otsuse eelnõu arvamuse andmiseks. Eelnõu avalik väljapanek toimus 18.03.2024 kuni 01.04.2024. Sellest teavitati veebruaris ilmunud Jõelähtme vallalehes nr 320.

Avaliku väljapaneku ajal eelnõule seisukohti ei esitatud.

PlanS § 140 lõige 4 sätestab, et 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 27.05.2010 otsusega nr 72 kehtestatud Ülgase küla Karineeme kinnistu detailplaneeringu osaline kehtetuks tunnistamine kanalisatsioonilahenduse osas ei too kaasa planeeringuala puudutatud isikutele negatiivseid mõjutusi ega nende olukorra halvenemist. Samuti puudub avalik huvi, mis välistaks detailplaneeringu osalise kehtetuks tunnistamise ning ei ole teada asjaolusid, mis tingiksid detailplaneeringu kehtima jäämise kanalisatsioonilahenduse osas. Detailplaneeringu osaline kehtetuks tunnistamine 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 27.05.2010 otsusega nr 72 kehtestatud Ülgase küla Karineeme kinnistu detailplaneering kanalisatsioonilahenduse osas.
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