



SAKU VALLAVOLIKOGU

OTSUS

**Saku valla Saustinõmme küla
Õie tee 12 kinnistu detailplaneeringu
mittealgatamine**

EELNÕU

Saku

21. august 2025 nr

Otsus võetakse vastu kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 22 lõike 1 punkti 33, planeerimisseaduse § 124 lõike 10, § 128 lõike 2 punkti 1, § 139 lõike 1, ning Saku Vallavolikogu 18. mai 2017. a määruse nr 3 „Ehitus- ja planeerimisvaldkonna korraldamine Saku vallas“ § 2 punkti 3 alusel.

Huvitatud isik esitas 4. detsembril 2024 taotluse koos eskiislahendusega detailplaneeringu algatamiseks Saku valla Saustinõmme küla Õie tee 12 (71801:001:1222, ärimaa 100%, pindala 3808 m²) kinnistul. Detailplaneeringuga soovitakse jaotada maa-ala kolmeks elamumaa krundiks. Kruntide suurused on 1200–1408 m². Elamumaa kruntidele soovitakse määrata ehitusõigus üksikelamute ja abihoonete ehitamiseks.

Õie tee 12 kinnistul kehtib Saku Vallavalitsuse 27. oktoobri 2009. a korraldusega nr 882 „Detailplaneeringu kehtestamine“ kehtestatud Saku valla Saustinõmme küla Põllu elamukvartali osa detailplaneering. Detailplaneeringu eesmärgiks oli planeeritava alal olevate maaüksuste liitmine, maakasutuste sihtotstarvete osaline muutmine ja ehitusõiguse määramine paaris-, ridaelamute, ärihoone ja lasteaia ehitamiseks. Detailplaneeringu lahenduse järgi on Õie tee 12 kinnistu kavandatud lasteaia ehitamiseks.

Saku valla üldplaneeringu (kehtestatud Saku Vallavolikogu 20.04.2023. a otsusega nr 24) kohaselt asub soovitatav planeeringuala tiheasustusega alal ühiskondliku hoone maa-alal (AA). Ühiskondliku hoone maa-ala on valitsus-, haridus-, tervishoiu-, hoolekande-, kultuuri- ja spordihoone ja neid teenindavate rajatiste juhtotstarbega maa-ala. Muu hoonestuse kavandamine alale ei ole võimalik.

Detailplaneeringu algatamise ettepanek sisaldab Saku valla üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut. Detailplaneeringus tehakse ettepanek planeeringuga hõlmatava ala maakasutuse juhtotstarve muuta ühiskondliku hoone maa-alast pere- ja ridaelamu maa-alaks.

Üldplaneeringu seletuskirja punkt 10 sätestab, et detailplaneeringuid koostatakse vastavuses üldplaneeringu lahendusega. Õie tee 12 detailplaneeringu koostamise eesmärk ei ole üldplaneeringuga kooskõlas.

Üldplaneeringu seletuskirja punkt 10 sätestab ka, et üldplaneeringut muutva detailplaneeringu koostamise eelduseks on piisava avaliku huvi olemasolu. Avaliku huvi määratlemisel lähtutakse eelkõige vallaelanike õigustatud vajadustest ja huvidest ning arvestatakse valla

arengu iseärasusi. Saku Vallavolikogu leiab, et avalik huvi üldplaneeringut muutva detailplaneeringu koostamiseks puudub. Saku vallas üldiselt ja ka Saustinõmme külas on piisavalt elumumaa krunte, samas on Õie tee 12 kinnistu näol tegemist ainsa ühiskondliku hoone maa-ala juhtotstarbega kinnistuga Saustinõmme külas. Saku Vallavolikogu on seisukohal, et maaomanikud või huvitatud isik peavad maakasutust kavandades arvestama üldplaneeringuga.

Üldplaneeringu muutmiseks põhjendatud vajaduse äratundmisel on Saku Vallavolikogul planeerimismenetlusele omaselt lai kaalutlusruum. Valla arengu põhisuundade ja tingimuste määramine on Saku Vallavolikogu otsustuspädevuses ning nõuetekohase menetluse läbiviimisel on vallavolikogu õigustatud varem tehtud otsuseid muutma. Üldplaneeringu muutmine võib toimuda nii uue üldplaneeringu kehtestamisega kui vajadusel ka detailplaneeringus sisalduva muudatusettepanekuga (nt maa-ala üldiste kasutus- ja ehitustingimuste määramine, uue tiheasustusala määramine või olemasoleva laiendamine, põhiliste tehnovõrkude trasside ja tehnorajatiste asukoha määramine jms). Seejuures tuleb täita piisava tõhususega planeerimisest tulenevaid kohustusi avalikkuse kaasamisel, erinevate seisukohtade arvesse võtmise võimalikkuse kaalumisel ja erinevate huvide vahel tasakaalustatud lahenduse leidmisel.

Antud juhul on detailplaneeringust huvitatud isiku erahuvid vastuolus avaliku huviga, mille väljenduseks on üldplaneering. Puudub põhjendatud vajadus muuta üldplaneeringu lahendust. Saku valla elanike ja Saku vallas asuvate juriidiliste isikute ning teiste Saku valla arengust huvitatud isikute ühine avalik huvi, mis väljendub üldplaneeringu lahenduses, kaalub üle detailplaneeringust huvitatud isiku erahuvid.

Planeerimisest § 75 lõike 4 kohaselt määratakse maakasutuse juhtotstarve üldplaneeringuga (mitte detailplaneeringuga), mis annab kogu määratud piirkonnale edaspidise maakasutuse põhisuunad. Üldplaneeringuga ei ole planeeringualale ette nähtud pere- ja ridaelamu maa-ala juhtotstarvet. Õie tee 12 maaüksusel, kuhu soovitakse kavandada üksikelumuid, ei ole arvestatud üldplaneeringus sätestatud ühiskondliku hoone maa-ala tingimustega.

Detailplaneeringu koostamise algatamisettepaneku esitanud huvitatud isikul ei saa olla õigustatud ootust, et vastava taotluse esitamisel nõustub kohalik omavalitsus muutma üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarvet. Kohaliku omavalitsuse pädevuses on kohaliku elu küsimuste, kaasa arvatud territoriaalplaneerimise iseseisev ja lõplik korraldamine ning otsustamine.

Saku Vallavolikogu, kaalunud põhjalikult üldplaneeringu muutmise vajadust, on jõudnud seisukohale, et piisav avalik huvi üldplaneeringut muutva detailplaneeringu koostamiseks puudub.

Õie tee 12 kinnistut on siiski võimalik hoonestada vastavuses Saku valla üldplaneeringuga ja kavandada sinna ühiskondlik hoone.

Saku Vallavalitsus edastas 02.07.2025. a kirjaga nr 7-1/29-7 detailplaneeringu algatamisest huvitatud isikule tutvumiseks volikogu otsuse eelnõu ning teavitas, et vastavalt haldusmenetluse seaduse § 40 lõigetele 1 ja 2 on õigus enne otsuse vastuvõtmist esitada arvamusi ja vastuväiteid selle kohta. Huvitatud isik otsuse eelnõule arvamust ei avaldanud.

Saku Vallavolikogu, rakendades kaalutlusõigust, otsustab:

1. Mitte algetada Saku valla üldplaneeringut muutvat detailplaneeringut Saku valla Saustinõmme küla Õie tee 12 kinnistul.
2. Otsuse peale on õigus esitada vaie Saku Vallavolikogule 30 päeva jooksul, arvates päevast, millal isik haldusaktist või toimingust teada sai või oleks pidanud teada saama või kaebus Tallinna Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustiku §-s 46 ettenähtud tähtajal.
3. Otsus jõustub teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)

Eero Alamaa
vallavolikogu esimees

SELETUSKIRI
Volikogu otsuse eelnõu “Saku valla Saustinõmme küla
Õie tee 12 kinnistu detailplaneeringu
mittealgatamine” juurde

Saku Vallavolikogu otsusega jäetakse algatamata Saku valla Saustinõmme küla Õie tee 12 kinnistu detailplaneering, mille eesmärk oli jaotada kinnistu kolmeks elamumaa krundiks ning määrata neile ehitusõigus üksikelanute ja abihoonete ehitamiseks.

Planeerimisseaduse § 124 lõige 10 sätestab, et detailplaneeringu koostamise korraldaja on kohaliku omavalitsuse üksus. Sama seaduse § 128 lõige 2 punkt 1 täpsustab, et detailplaneeringut ei algatata muu hulgas eelkõige juhul, kui algatamine on ilmselgelt vastuolus üldplaneeringuga.

Õie tee 12 (71801:001:1222, ärimaa 100%, pindala 3808 m²) kinnistu asub Saku vallas Saustinõmme külas väljakujunenud elamurajoonis. Saku Vallavalitsuse 27. oktoobri 2009. a korraldusega nr 882 kehtestatud Saku valla Saustinõmme küla Põllu elamukvartali osa detailplaneeringus on Õie tee 12 krunt pos 4, millele on antud ehitusõigus lasteaia ehitamiseks.

Detailplaneeringust huvitatud isik on esitanud detailplaneeringu algatamise avalduse ja eskiislahenduse, millega soovib algatada detailplaneeringu Õie tee 12 kinnistul. Planeeringu eesmärk on maa-ala jaotamine kolmeks elamumaa krundiks ja kruntidele ehitusõiguse määramine üksikelanute ning abihoonete püstitamiseks.

Saku valla üldplaneeringu (kehtestatud Saku Vallavolikogu 20.04.2023. a otsusega nr 24) kohaselt asub soovitatav planeeringuala tiheasustusega alal ühiskondliku hoone maa-alal (AA). Ühiskondliku hoone maa-ala on valitsus-, haridus-, tervishoiu-, hoolekande-, kultuuri- ja spordihoone ja neid teenindavate rajatiste juhtotstarbega maa-ala. Muu hoonestuse kavandamine alale ei ole võimalik.

Üldplaneeringu seletuskirja punkt 10 sätestab, et detailplaneeringuid koostatakse vastavuses üldplaneeringu lahendusega ning, et üldplaneeringut muutva detailplaneeringu koostamise eelduseks on piisava avaliku huvi olemasolu. Avaliku huvi määratlemisel lähtutakse eelkõige vallaelanike õigustatud vajadustest ja huvidest ning arvestatakse valla arengu iseärasusi. Saku Vallavolikogu leiab, et avalik huvi üldplaneeringut muutva detailplaneeringu koostamiseks puudub. Saku Vallavolikogu on seisukohal, et maaomanik või huvitatud isik peavad maakasutust kavandades arvestama üldplaneeringuga.

Planeerimisseaduse § 3 lõike 1 kohaselt on planeering konkreetse maa-ala (edaspidi planeeringuala) kohta koostatav terviklik ruumilahendus, millega määratakse seaduses sätestatud juhtudel maakasutus- ja ehitustingimused.

Planeerimisseaduse § 128 lõige 2 sätestab asjaolud millal võib detailplaneeringu algatamata jätta ehk kohalik omavalitsus peab menetlema algatamise taotlust, kuid samas ei kaasne ettepaneku esitamisega vältimatult detailplaneeringu menetlemise algatamine kohaliku omavalitsuse poolt.

Huvide konflikti korral tuleb optimaalseimale lahendusele jõudmiseks kaaluda menetluse käigus kõigi osapoolte huve ja nendega võimaluse korral arvestada.

Riigikohus on 27. jaanuaril 2010 haldusasjas nr 3-3-1-79-09 tehtud otsuses selgitanud, et planeeringu koostamise algatamisest keeldumise aluseid ei ole ammendavalt sätestatud. Üld-

ja detailplaneeringute kaudu kujundab kohalik omavalitsus valla või linna ruumilise arengu põhimõtteid ning seab säästva ja tasakaalustatud arengu tingimusi, mis on aluseks ka maakasutusele ja ehitustegevusele. Nimetatud tegevuses on kohalikul omavalitsusel ulatuslik kaalutlusruum. Kaalutlemisel peab kohalik omavalitsus arvestama nii avalikke huve, mis väljenduvad muu hulgas maakonna ja valla üldplaneeringutes, kui ka taotleja põhjendatud huve. Isikul puudub subjektiivne õigus nõuda tema planeeringu algamise taotluse rahuldamist, kuid nagu on rõhutanud kolleegium oma 6. novembri 2002 otsuses haldusajal nr 3-3-1-62-02, on isik õigustatud nõudma oma subjektiivsete õiguste kaitsmiseks õiguslike hüvede õiglast kaalumist haldusorgani poolt. Kohalikul omavalitsusel on õigus põhjendatud juhul detailplaneeringu koostamise algamisest keelduda.

Saku Vallavalitsus on kaalunud üldplaneeringut muutva detailplaneeringu algamist 07.01.2025 ja 18.02.2025 toimunud vallavalitsuse istungitel. Mõlemal korral on vallavalitsus jõudnud seisukohale, et avalik huvi üldplaneeringut muutva detailplaneeringu algamiseks puudub.

Huvitatud isikut on teavitatud 20.12.2024. a kirjaga nr 7-1/29-2 ja 17.01.2025. a kirjaga nr 7-1/29-4 ning 25.02.2025. a kirjaga nr 7-1/29-6, et vallavalitsuse hinnangul puudub avalik huvi, mis kohustaks algamise algaudumise kaks aastat tagasi kehtestatud üldplaneeringut muutva detailplaneeringu ja palus esitatud detailplaneeringu algamise taotluse tagasi võtta. Huvitatud isik ei ole seda teinud.

Vastavalt haldusmenetluse seaduse § 43 lõike 1 punktile 2 lõpeb haldusakti andmise menetlus taotleja poolt taotluse tagasivõtmisega. Kui taotletud haldusakt otsustatakse jätta andmata, siis vastavalt haldusmenetluse seaduse § 43 lõike 2 kohaselt antakse selle kohta haldusakt.

Tulenevalt eeltoodust teeb Saku Vallavalitsus Saku Vallavolikogule ettepaneku detailplaneeringu mittealgatamiseks.

Eelnõu arutati volikogu keskkonna- ja arenduskomisjoni 7. augustil 2025 toimunud koosolekul, kus otsustati eelnõu toetada ja suunata volikogu istungile.

Marti Rehemaa
vallavanem

Koostaja: Kristina Suits, planeeringuspetsialist