



SAKU VALLAVOLIKOGU

OTSUS

**Saku valla Saustinõmme küla
Põllu elamukvartali osa detailplaneeringu
osaline kehtetuks tunnistamine
kahepereelamu kruntide ehitisealuse pinna osas**

EELNÕU

Saku

18. september 2025 nr

Otsus võetakse vastu kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 22 lõike 1 punkti 33, planeerimisseaduse (PlanS) § 140 lõike 1 punkti 2, lõike 2 ja 6, haldusmenetluse seaduse (HMS) § 64 lõike 2 ja 3, § 68 lõike 2, § 70 lõike 1 ning Saku Vallavolikogu 18. mai 2017. a määruse nr 3 „Ehitus- ja planeerimisvaldkonna korraldamine Saku vallas” § 2 punkti 1 alusel.

Saku Vallavalitsuse 27. oktoobri 2009. a korraldusega nr 882 kehtestati Saku vallas Saustinõmme külas Põllu elamukvartali osa detailplaneering (edaspidi ka detailplaneering), millega muudeti osaliselt Põllu kinnistu detailplaneeringut, kehtestatud Saku Vallavolikogu 13. mai 2004. a otsusega nr 49. Põllu elamukvartali osa detailplaneeringuga moodustati 19-st olemasolevast elumumaa krundist 8 krunti ja anti ehitusõigus paaris- ja ridaelamute, ärihoonete ning sotsiaalobjekti (lasteaia) ehitamiseks. Kahepereelamu kruntidele määrati hoonete ehitisealuseks pinnaks 200 m².

Ristiku tee 11 kinnistu omanikud esitasid 10. juunil 2025. a avalduse, millega soovivad oma kinnistu ulatuses Põllu elamukvartali osa detailplaneeringu kehtetuks tunnistada. Oma soovi põhjendavad kinnistu omanikud sellega, et nad soovivad paariselamule juurdeehitust kavandada talveaia ja varikatuse ehitamiseks.

Detailplaneering koostatakse planeerimisseaduse § 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 sama sätte lõike 2 kohaselt on detailplaneeringu eesmärk eelkõige üldplaneeringu elluviimine ja planeeringualale ruumilise terviklahenduse loomine, olles seeläbi lähiaastate ehitustegevuse aluseks. Vastavalt PlanS § 124 lõikele 10 on detailplaneeringu koostamise korraldaja kohaliku omavalitsuse üksus.

PlanS § 140 lõike 1 punkti 2 kohaselt võib kehtestatud detailplaneeringu või selle osa kehtetuks tunnistada, kui planeeringu koostamise korraldaja või planeeritava kinnistu omanik soovib planeeringu elluviimisest loobuda. PlanS § 140 lõike 2 kohaselt võib detailplaneeringu tunnistada osaliselt kehtetuks, kui on tagatud planeeringu terviklahenduse elluviimine pärast detailplaneeringu osalist kehtetuks tunnistamist.

27. oktoobril 2009, mil kehtestati detailplaneering, lähtuti Saku Vallavolikogu 9. aprilli 2009. a otsusega nr 22 kehtestatud Saku valla üldplaneeringust. Kuigi ka toona kehtinud üldplaneering lubas täisehituse protsendiks 20%, siis planeeringus määrati paariselamute ehitisealuseks pinnaks 200 m², mis teeb täisehituse protsendiks ca 9%. Praegu kehtivas Saku Vallavolikogu 20. aprilli 2023. a otsusega nr 24 kehtestatud üldplaneeringus (edaspidi ka ÜP) on täpsustatud, et krundi suurima lubatud ehitisealuse pinna sisse loetakse hoonete juurde kuuluvad rõdud, lodžad, varikatused ning ka eraldiseisvate varikatuste alune pind, mida eelmises üldplaneeringus ei ole täpsustatud.

Tulenevalt kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 22 lõike 1 punktist 33 ja PlanS § 140 lõikest 6 on detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine vallavolikogu ainupädevuses.

Ristiku tee 11 omanikud on teavitanud, et soovivad detailplaneeringu osalise kehtetuks tunnistamise järgselt realiseerida aja jooksul muutunud huve läbi ehitusseadustikus sätestatud ehituslike toimingute läbiviimise, arvestades vahepealsel perioodil muutunud seadusandlust. Detailplaneeringu osalise kehtetuks tunnistamise eesmärk on ehitisealuse pinna suurendamine vastavalt ÜP-le, mille kohaselt üksik- ja kaksikelamu krundi suurim lubatud täisehituse protsent kinnistu pindalast on 20%. Antud kinnistul oleks üldplaneeringu kohaselt võimalik ehitisealune pind 425 m² praeguse 200 m² asemel.

Kehtiva detailplaneeringuga on kogu planeeringualal asuvatele ehitusõigusega paariselamu kruntidele määratud ehitisealuseks pinnaks 200 m², mis on ebanõistlikult väike ning ei pruugi vastata enam ka teiste piirkonna elanike muutunud vajadustele ja avalikkuse ootustele ning vajab üle vaatamist. Detailplaneeringu kehtivuse korral, kus ehitusõigus on realiseeritud, puudub ka detailplaneeringu ala teiste kruntide omanikel võimalus teha oma elamule juurdeehitus või ehitada kinnistule vajalik abihoone. Sellest tulenevalt leiab planeeringu koostamise korraldaja, et kehtestatud kujul detailplaneeringu kehtima jäämine ei ole põhjendatud ning kehtetuks tunnistada tuleb Põllu elamukvartali osa detailplaneering paariselamu kruntide ehitisealuse pinna osas, et võimaldada realiseerida üldplaneeringuga lubatud ehitusõigust.

Seega arvestades, et kõnealune detailplaneering on kehtestatud 16 aastat tagasi, selle aja jooksul on muutunud maaomanike huvid ja soovid detailplaneeringu realiseerimisel, ühtlasi planeerimis- ja ehitusvaldkonda reguleerivad õigusaktid, on praegusel juhul detailplaneeringu osaline kehtetuks tunnistamine põhjendatud ning avalikes huvides. Haldusmenetluse seaduse § 5 lõike 2 kohaselt viiakse haldusmenetlus läbi eesmärgipäraselt ja efektiivselt, samuti võimalikult lihtsalt ja kiirelt, vältides üleliigseid kulutusi ja ebameeldivusi isikutele. Antud tingimuse kehtetuks tunnistamine kogu detailplaneeringu ulatuses, mitte vaid iga krundi osas tagab ka võrdse kohtlemise, tervikliku lähenemise ning vähendab oluliselt omavalitsuse halduskoormust.

Lähtudes omaniku õigusest oma omandit vabalt vallata, kasutada ja käsutada, ei ole praegusel juhul mõistlik jätta detailplaneeringut täies ulatuses kehtima, seda olukorras, kus detailplaneeringu kehtestamise järgselt on volikogu kehtestanud üldplaneeringu, millega määrati ehitamiseks soodsamad tingimused ja mida avalduse esitanud isik soovib realiseerida. Samas puudub ka avalik huvi detailplaneeringu täies ulatuses kehtima jäämise osas. Nagu eelpool mainitud, on planeeringualal asuvate kruntide omanikel (kinnistu omanikel) võimalik muutunud oludele ja vajadustele vastavaid soovide detailplaneeringu osalise kehtetuks tunnistamise järgselt realiseerida planeeringualal asuva krundi omaniku jaoks vähem koormava menetluse läbi. Samuti ei ilmne kohaliku omavalitsuse ülekaalukat huvi, mis oleks takistuseks detailplaneeringu osaliseks kehtetuks tunnistamiseks ja tingiks 16 aastat tagasi kehtestatud detailplaneeringu kehtima jäämise koguulatuses. Planeeringualal puuduvad olulised loodusväärtused, ühtne arhitektuuripilt vms, mis piirab ehitisealuse pinna

suurendamist üldplaneeringus lubatud mahus. Saku valla kehtivas üldplaneeringus on täpsustatud, et krundi suurima lubatud ehitisealuse pinna sisse loetakse hoonete juurde kuuluvad rõdud, lodžad, varikatused ning ka eraldiseisvate varikatuste alune pind, mis toob kaasa vajaduse suurema ehitisealuse pinna lubamiseks. Selleks, et omanikul oleks võimalik alustada ehituslike toimingute läbiviimisega, on vajalik ning otstarbekas 16 aastat kehtinud detailplaneering osaliselt kehtetuks tunnistada.

PlanS § 124 lõige 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. Planeeringu koostamise korraldaja poole pöörduja taotlusest nähtuvalt võib asuda seisukohale, et 16 aastat kehtinud detailplaneering ei saa olla aja- ega asjakohane alus lähiaastate ehitustegevusele, mis arvestaks kinnistuomaniku huvidega. HMS § 64 lõike 3 kohaselt tuleb kaalutlusõiguse teostamisel 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 tulebki arvestada, et detailplaneeringu kehtestamisest on möödunud 16 aastat ning detailplaneeringu kehtivuse ajal on muutunud elulised vajadused ja huvid detailplaneeringu realiseerimisel. Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine paariselamu kruntide ehitisealust pinda puudutava tingimuse osas, ei takista PlanS § 140 lõike 2 järgi planeeringu terviklahenduse elluviimist ehk mis osas on planeeringu terviklahendus juba ellu viidud, teed ja kommunikatsioonid jne välja ehitatud. Kehtima jäävad samuti teised PlanS § 126 kohased detailplaneeringuga seatud tingimused, sh krundi jaotus, hoonestusala, hoonete kõrgus, liikluslahendus jms.

Kõiki eelpool nimetatud asjaolusid kogumina hinnates, on praegusel juhul põhjendatud detailplaneering osaliselt kehtetuks tunnistada, kuna ajas muutunud eesmärged ja vajadusi järgiv lahendus on kehtiva õiguse järgi saavutatav isikuid vähem koormavate menetlustega, mida on võimalik läbi viia pärast detailplaneeringu osalist kehtetuks tunnistamist, riivamata sealjuures ülemääraselt kolmandate isikute huvisid ja üldist avalikku huvi.

Planeerimisseaduse § 140 lõike 3 alusel edastati „Saku valla Saustinõmme küla Põllu elamukvartali osa detailplaneeringu osaline kehtetuks tunnistamine kahepereelamu kruntide ehitisealuse pinna osas“ otsuse eelnõu PlanS § 127 lõikes 2 nimetatud isikutele arvamuse andmiseks. Arvamusi ei laekunud.

Eelpool toodust tulenevalt leiab Saku Vallavolikogu, et Põllu elamukvartali osa detailplaneeringu osaline kehtetuks tunnistamine kahepereelamu kruntide ehitisealuse pinna 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 koguulatuses kehtima jäämise. Detailplaneeringu osaline kehtetuks tunnistamine ei riiva ülemäära kolmandate isikute õigusi ega huvisid.

Saku Vallavolikogu, rakendades kaalutlusõigust, otsustab:

1. Tunnistada kehtetuks Saku valla Saustinõmme küla Põllu elamukvartali osa detailplaneering osas, millega on sätestatud kahepereelamu kruntide ehitisealune pind (detailplaneeringu põhijoonisel olev tabel „Kruntide ehitusõigus ja kitsendused ning arhitektuursed nõuded“ neljas tulp „Hoonete alune pind m²“).

2. Saku Vallavalitsusel avaldada teade detailplaneeringu osalisest kehtetuks tunnistamisest ajalehtedes Postimees ja Saku Sõnumid, väljaandes Ametlikud Teadaanded ning Saku valla veebilehel.
3. 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.
4. Otsus jõustub teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)

Eero Alamaa
vallavolikogu esimees

SELETUSKIRI

volikogu otsuse eelnõu “Saku valla Saustinõmme küla Põllu elamukvartali osa detailplaneeringu osaline kehtetuks tunnistamine kahepereelamu kruntide ehitisealuse pinna osas” juurde

Saku vallas Saustinõmme külas kehtib Saku Vallavalitsuse 27.10.2009. a korraldusega nr 882 kehtestatud Põllu elamukvartali osa detailplaneering, millega moodustati 19-st olemasolevast elamumaa krundist 8 krunti ja anti ehitusõigus paaris- ja ridaelamute, ärihoonete ning sotsiaalobjekti (lasteaia) ehitamiseks. Kahepereelamu kruntide ehitisealuseks pinnaks määrati 200 m².

Ristiku tee 11 kinnistu omanikud esitasid avalduse, et nende kinnistu ulatuses tunnistataks detailplaneering kehtetuks, et saada juurde ehitusõigust. Olemasoleva hoone ehitisealune pind on juba 200 m². Omanikud on tahet põhjendanud sellega, et soovivad elamule juurdeehitust talveaia ja varikatuse näol kavandada.

Põllu elamukvartali osa detailplaneering on osaliselt kehtetuks tunnistatud Saku Vallavolikogu 13.10.2016. a otsusega nr 130, millega tunnistati kehtetuks seletuskirja punkti 3.7 kolmas ja neljas lõik ja joonisel „Detailplaneeringu ala sidumine Tallinn-Rapla-Türi maantee eelprojektiga” märgitud soovitatav müratõke.

Kehtiva detailplaneeringuga on kogu planeeringualal asuvatele ehitusõigusega kahepereelamu kruntidele määratud ehitisealuseks pinnaks 200 m², mis on ebamõistlikult väike ning ei pruugi vastata enam ka teiste piirkonna elanike muutunud vajadustele ja avalikkuse ootustele ning vajab üle vaatamist. Detailplaneeringu kehtivuse korral, kus ehitusõigus on realiseeritud, puudub ka detailplaneeringu ala teiste kruntide omanikel võimalus teha oma elamule juurdeehitus või ehitada kinnistule vajalik abihoone. Sellest tulenevalt leiab planeeringu koostamise korraldaja, et kehtestatud kujul detailplaneeringu kehtima jäämine ei ole põhjendatud ning kehtetuks tunnistada tuleb Põllu elamukvartali osa detailplaneering kahepereelamu kruntide ehitisealuse pinna osas, et võimaldada realiseerida üldplaneeringuga lubatud ehitusõigust.

Haldusmenetluse seaduse § 64 lõike 2 kohaselt otsustab haldusorgan haldusakti kehtetuks tunnistamise kaalutlusõiguse kohaselt, kui seadus ei keela haldusakti kehtetuks tunnistada või ei kohusta haldusakti kehtetuks tunnistama.

Haldusorgani poolne haldusakti kehtetuks tunnistamine toimub kaalutlusõiguse alusel. Haldusmenetluse seaduse § 64 lõike 3 kohaselt tuleb kaalutlusõiguse teostamisel 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.

Haldusmenetluse seaduse § 5 lõike 2 kohaselt viiakse haldusmenetlus läbi eesmärgipäraselt ja efektiivselt, samuti võimalikult lihtsalt ja kiirelt, vältides üleliigseid kulusi ja ebameeldivusi isikutele.

Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 22 lõike 1 punkti 33 ja planeerimisseaduse § 140 lõike 6 kohaselt on detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine volikogu ainupädevuses.

Eelnevast lähtudes teeb Saku Vallavalitsus Saku Vallavolikogule ettepaneku tunnistada Saku Vallavalitsuse 27.10.2009. a korraldusega nr 882 kehtestatud Põllu elamukvartali osa detailplaneering osaliselt kehtetuks kahepereelamu kruntide ehitisealuse pinna osas.

Eelnõu oli arutlusel volikogu keskkonna- ja arenduskomisjoni 4. septembril 2025 toimunud koosolekul, kus otsustati suunata eelnõu volikogu istungile.

Marti Rehema
vallavanem

Koostaja: Kristina Suits, planeeringuspetsialist