



SAKU VALLAVOLIKOGU

OTSUS

**Saku valla Saku aleviku
Pähklimäe kinnistu detailplaneeringu
osaline kehtetuks tunnistamine
ehitisealuse pinna ja
täisehituse protsendi 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 Vallavolikogu 17. juuni 2004. a otsusega nr 70 kehtestati Saku vallas Saku alevikus Pähklimäe kinnistul detailplaneering (edaspidi ka detailplaneering), millega planeeriti väikeelamukvartal. Detailplaneeringuga jaotati ala kruntideks ning anti elamukruntidele ehitusõigus üksikelamute ja abihoonete püstitamiseks. Hoonete ehitisealuseks pinnaks määrati olenevalt krundi suuruselt 250–300 m², mis moodustab krundi pindalast 7–18%.

Pähklimäe tee 20 kinnistu omanik esitas 6. mail 2025. a avalduse, millega soovib oma kinnistu ulatuses Pähklimäe kinnistu detailplaneeringu kehtetuks tunnistada. Oma soovi põhjendab kinnistu omanik sellega, et ta soovib elamut laiendada. Olemasolev elamu sai projekteeritud aastal 2006 ehk tänaseks sisuliselt juba 20 aastat tagasi ja soov on hoonet kaasajastada, parandada tolleaegsed ehituslikud vead ja muuta hoone planeeringut oma perele sobivaks.

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 eeldõige 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.

17. juunil 2004, mil detailplaneering kehtestati, lähtuti 1993. aastal koostatud ning Saku Vallavolikogu poolt 7. aprillil 1993 heaks kiidetud Saku valla üldplaneeringu I etapist, mis ei reguleerinud ehitusaluse pinna ega täisehituse osakaalu näitajaid. Praegu kehtiv Saku Vallavolikogu 20. aprilli 2023. a otsusega nr 24 kehtestatud üldplaneering (edaspidi ka ÜP), kui ka sellele eelnev Saku Vallavolikogu 09.04.2009. a otsusega nr 22 kehtestatud Saku valla üldplaneering ja Saku Vallavolikogu 16.08.2012. a otsusega nr 60 kehtestatud Saku aleviku ja lähiala üldplaneering, määrasid suurima lubatud ehitisealuse pinna üksik-, kaksik- ja muu kahe korteriga elamu ehitamisel, milleks on 20% krundi pindalast. Üldplaneeringus on täpsustatud, et krundi suurima lubatud ehitisealuse pinna sisse loetakse hoonete juurde kuuluvad rõdud, lodžad, varikatused ning ka eraldiseisvate varikatuste alune pind.

Seega on vahepeal olud muutunud ning kehtestatud detailplaneering ei pruugi ehitisealuse pinna osas vastata enam muutunud vajadustele ja avalikkuse ootustele ning planeering on otstarbekas ehitisealuse pinna osas üle vaadata.

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

Pähklimäe tee 20 omanik on teavitanud, et soovib 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 üldplaneeringule, mille kohaselt üksikelumukrundi suurim lubatud täisehituse protsent kinnistu pindalast on 20%. Antud kinnistul oleks üldplaneeringu kohaselt võimalik ehitisealune pind 301 m² praeguse 250 m² asemel.

Kehtiva detailplaneeringuga on kogu planeeringualal asuvatele ehitusõigusega kruntidele määratud täisehituse protsendiks üksikelumukrundil 7–18%, mis on ehitisealuse pinna osas ebamõistlikult väike ning ei pruugi vastata enam ka teiste piirkonna elanike muutunud vajadustele ja avalikkuse ootustele ning vajab üle vaatamist. Seda kinnitab ka asjaolu, et detailplaneering on sellel alal kehtetu seitsme krundi osas (st volikogu poolt kehtetuks tunnistatud või kehtestatud uus detailplaneering). 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 Pähklimäe kinnistu detailplaneering ehitisealuse pinna ja täisehituse protsendi osas, et võimaldada realiseerida üldplaneeringuga lubatud ehitusõigust. Detailplaneering on kehtestatud ajal kui üldplaneering suurimat lubatud täisehituse protsenti ei reguleerinud, kuid 2023. a otsusega kehtestatud üldplaneering reguleerib. Seega on vahepeal vajadused ning olud muutunud.

Seega arvestades, et kõnealune detailplaneering on kehtestatud rohkem kui 21 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 rohkem kui 21 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 rohkem kui 21 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 rohkem kui 21 aastat kehtinud detailplaneering ei saa olla aja- ega asjakohane alus lähiaastate ehitustegevusele, mis arvestaks kinnistuomaniku huvidega. HMS § 64 lõike 3 kohaselt tuleb kaalutusõiguse 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 rohkem kui 21 aastat ning detailplaneeringu kehtivuse ajal on muutunud elulised vajadused ja huvid detailplaneeringu realiseerimisel. Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine ehitisealust pinda ja täisehituse protsenti 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 Saku aleviku Pähklikimäe kinnistu detailplaneeringu osaline kehtetuks tunnistamine ehitisealuse pinna ja täisehituse protsendi osas“ otsuse eelnõu PlanS § 127 lõikes 2 nimetatud isikutele arvamuse andmiseks. Arvamusi ei laekunud.

Eelpool toodust tulenevalt leiab Saku Vallavolikogu, et Pähklikimäe kinnistu detailplaneeringu osaline kehtetuks tunnistamine ehitisealuse pinna ja täisehituse protsendi 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 osaliselt kehtetuks Saku valla Saku aleviku Pähklimäe kinnistu detailplaneering osas, millega on sätestatud elamukruntide ehitisealune pind ja täisehituse protsent (detailplaneeringu põhijoonisel olev tabel „Hoonestustingimused“ neljas tulp „Ehit. Alune pind“ ja viies tulp „Täiseh. %“).
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 Saku aleviku Pähklmäe kinnistu detailplaneeringu osaline kehtetuks tunnistamine ehitisealuse pinna ja täisehituse protsendi osas**” juurde

Saku vallas Saku alevikus kehtib Saku Vallavolikogu 17.06.2004. a otsusega nr 70 kehtestatud Pähklmäe kinnistu detailplaneering, millega planeeriti väikeelamukvartal. Detailplaneeringuga jaotati ala kruntideks ning anti elamukruntidele ehitusõigus üksikelamute ja abihoonete püstitamiseks. Hoonete ehitisealuseks pinnaks määrati olenevalt krundi suuruselt 250–300 m², mis moodustab krundi pindalast 7–18%.

Pähklmäe tee 20 kinnistu omanik esitas avalduse, et tema kinnistu ulatuses tunnistataks detailplaneering kehtetuks, et saada juurde ehitusõigust. Olemasolevate hoonete ehitisealune pind kokku on juba 247,4 m², detailplaneering aga lubab 250 m². Omanik on tahet põhjendanud sellega, et soovib elamut laiendada. Hoone laiendamise soov on üsna väikesemahuline, kogumahuks 25,3 m². Planeeritav juurdeehitus saab olema ühekordne ja jääb tänavapoolt vaadates hoone tagaküljele ja kuna nende enda ning ka naabrite kinnistu hekid on kasvanud kõrgeks, siis sisuliselt juurdeehitust tänavalt näha ei jää ning väljakujunenud Pähklmäe elamurajooni kuidagi visuaalselt ei mõjuta.

Pähklmäe kinnistu detailplaneering on juba osaliselt kehtetu, kuna Pähklmäe tee 10 ja Pähklmäe tee 11 kinnistute osas on detailplaneering tunnistatud kehtetuks. Pähklmäe tee 2, Pähklmäe tee 9, Pähklmäe tee 13, Pähklmäe tee 17 ja Pähklmäe tee 25 kinnistute osas on kehtestatud uued detailplaneeringud.

Kuna kehtiva detailplaneeringuga on kogu planeeringualal asuvatele ehitusõigusega kruntidele määratud täisehituse protsendiks üksikelamukrundil 13–18%, siis on tõenäoline, et sama soovivad ka teised planeeringualal asuvate kruntide omanikud. Seda kinnitab ka eelpool välja toodud asjaolu, et detailplaneering on juba kehtetu seitsme krundi osas. Detailplaneeringu kehtivuse korral, kus ehitusõigus on realiseeritud, puudub 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 Pähklmäe detailplaneering ehitisealuse pinna ja täisehituse protsendi 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 kulutusi ja ebameeldivusi isikutele.

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

Lähtudes eelnevast teeb Saku Vallavalitsus Saku Vallavolikogule ettepaneku tunnistada Saku Vallavolikogu 17.06.2004. a otsusega nr 70 kehtestatud Pähklimäe kinnistu detailplaneering osaliselt kehtetuks ehitisealuse pinna ja täisehituse protsendi osas.

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

Marti Rehemaa
vallavanem

Koostaja: Kristina Suits, planeeringuspetsialist