



SAKU VALLAVOLIKOGU

OTSUS

**Detailplaneeringu osaline kehtetuks
tunnistamine**

EELNÕU

Saku

20. märts 2025 nr

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

Üksnurme küla Lume tee 7 kinnistu omanik esitas avalduse Saku Vallavolikogu 11.05.2006. a otsusega nr 53 kehtestatud Saku valla Üksnurme küla Tuisu I kinnistu detailplaneeringu kehtetuks tunnistamiseks Lume tee 7 kinnistu osas.

Lume tee 7 kinnistu (katastritunnus 71801:003:0715, sihtotstarve elamumaa 100%, pindala 1830 m²) on Tuisu I kinnistu detailplaneeringus krunt pos 9. Detailplaneeringu järgi võib antud krundil olla üks elamu ja üks abihoone. Krundi maksimaalne ehitusalune pindala on 200 m² (krundi maksimaalne täisehitusprotsent on 11 %) ja maksimaalne korruselisus 2.

Lume tee 7 kinnistule on ehtisregistri andmetel antud 2015. aastal ehitusluba üksikelamu püstitamiseks (ehr kood 120740158), 2018. aastal on esitatud ehitamise alustamise teatis, kuid hoonet ehitama hakatud ei ole.

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

Planeerimisseaduse § 140 lõige 1 punkt 2 sätestab, et detailplaneeringu või selle osa võib tunnistada kehtetuks, kui planeeringu koostamise korraldaja või planeeritava maaüksuse omanik soovib planeeringu elluviimisest loobuda.

Tuisu I kinnistu detailplaneering kehtestati Saku Vallavolikogu 11.05.2006. a otsusega nr 53, seega 19 aastat tagasi. Detailplaneering soovitakse kehtetuks tunnistada, kuna soovitakse loobuda planeeringu elluviimisest krundi pos 9 osas ning saada täiendavat ehitusõigust projekteerimistingimustega, mis oleks kooskõlas kehtiva Saku valla üldplaneeringuga (kehtestatud Saku Vallavolikogu 20.04.2023. a otsusega nr 24). Üldplaneeringu kohaselt võib pere- ja ridaelamu maa-alal krundi täisehitusprotsent olla 20%.

Planeerimisseaduse § 125 lõige 5 sätestab, et kohaliku omavalitsuse üksus võib lubada detailplaneeringu koostamise kohustuse korral detailplaneeringut koostamata püstitada või laiendada projekteerimistingimuste alusel olemasoleva hoonestuse vahele jäävale kinnisasjale ühe hoone ja seda teenindavad rajatised, kui:

- 1) ehitis sobitub mahuliselt ja otstarbalt piirkonna väljakujunenud keskkonda, arvestades sealhulgas piirkonna hoonestuslaadi;
- 2) üldplaneeringus on määratud vastava ala üldised kasutus- ja ehitustingimused, sealhulgas projekteerimistingimuste andmise aluseks olevad tingimused, ning ehitise püstitamine või laiendamine ei ole vastuolus ka üldplaneeringus määratud muude tingimustega.

Ehitusseadustiku § 26 lõige 3 sätestab, et projekteerimistingimuste andmisel arvestatakse:

- 1) hoone või olulise rajatise asukohas väljakujunenud keskkonda, sealhulgas hoonestuslaadi;
- 2) et projekteerimistingimuste andmine ei oleks vastuolus õigusaktide, isikute õiguste või avaliku huviga;
- 3) üldplaneeringus määratud tingimusi.

Saku valla Üksnurme küla Tuisu I kinnistu detailplaneeringu kehtetuks tunnistamisega Lume tee 7 osas ei riivata kolmandate isikute õigusi ega takistata detailplaneeringu elluviimist. Detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamine ei too kaasa majanduslikke, sotsiaalseid ja kultuurilisi mõjusid ning mõjusid looduskeskkonnale.

Saku Vallavalitsus esitas planeerimisseaduse § 140 lõike 3 kohaselt Lume tee 7 maaüksuse omanikele, puudutatud isikutele ja Päästeameti Põhja päästeskusele ning Terviseametile detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamise eelnõu kooskõlastamiseks ja arvamuse avaldamiseks 24.01.2025. a kirjadega nr 7-1/1-2 ja 7-1/1-3. Detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamise on kooskõlastanud Terviseamet. Vaikimisi on detailplaneeringu kooskõlastanud Päästeameti Põhja päästeteenistus (PlanS § 140 lg 4). Puudutatud isikud arvamust ei avaldanud.

Saku Vallavolikogu, rakendades kaalutlusõigust, otsustab:

1. Tunnistada kehtetuks Saku valla Üksnurme küla Tuisu I kinnistu detailplaneering Lume tee 7 (71801:003:0715) maaüksuse osas.
2. Saku Vallavalitsusel avaldada teade detailplaneeringu 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 “Detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamine” juurde

Käesoleval ajal kehtib Saku vallas Üksnurme külas Saku Vallavolikogu 11.05.2006. a otsusega nr 53 kehtestatud Tuisu I kinnistu detailplaneering.

Lume tee 7 kinnistu (katastritunnus 71801:003:0715, sihtotstarve elamumaa 100%, pindala 1830 m²) on Tuisu I kinnistu detailplaneeringus krunt pos 9. Detailplaneeringu järgi võib antud krundil olla üks elamu ja üks abihoone. Krundi maksimaalne ehitusalune pindala on 200 m² (krundi maksimaalne täisehitusprotsent on 11 %) ja maksimaalne korruselisus 2.

Lume tee 7 kinnistule on ehtisregistri andmetel antud 2015. aastal ehitusluba üksikelamu püstitamiseks (ehr kood 120740158), 2018. aastal on esitatud ehitamise alustamise teatis, kuid reaalset ehitustegevust toimunud ei ole (lähtudes Maa-ameti kaardirakenduste andmetest) ja hoonet valmis ehitatud ei ole.

Planeerimisseaduse § 124 lõike 2 kohaselt on detailplaneering lähiaastate ehitustegevuse aluseks. Planeeringute elluviimine on planeerimisseaduse § 6 punkti 11 kohaselt tegevus, mille eesmärgiks on planeeringus sätestatu realiseerimine ning planeeringulistest nõuetest kinnipidamise tagamine, mis on eelkõige avaliku võimu asutuse ülesanne. Planeeringut ei ole võimalik lõplikult realiseerida ehk lõpuni ellu viia, sest planeeringulised tingimused kehtivad igal ajahetkel iga ehituse kohta. Detailplaneeringu elluviimine on pidev tegevus, mis kestab senikaua, kui detailplaneering eksisteerib. Seega on elluviimine väga lai mõiste, edasisest elluviimisest loobumine tähendab, et selle planeeringu järgi ei soovita edaspidi ehitusprojekti koostada ega ehitada.

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.

Planeerimisseaduse § 140 lõige 1 punkt 2 sätestab, et detailplaneeringu või selle osa võib tunnistada kehtetuks, kui planeeringu koostamise korraldaja või planeeritava maaüksuse omanik soovib planeeringu elluviimisest loobuda.

Tuisu I kinnistu detailplaneering kehtestati Saku Vallavolikogu 11.05.2006. a otsusega nr 53, seega 19 aastat tagasi. Detailplaneering soovitakse kehtetuks tunnistada, kuna soovitakse loobuda planeeringu elluviimisest krundi pos 9 osas ning saada täiendavat ehitusõigust projekteerimistingimustega, mis oleks kooskõlas kehtiva Saku valla üldplaneeringuga (kehtestatud Saku Vallavolikogu 20.04.2023. a otsusega nr 24). Üldplaneeringu kohaselt võib pere- ja ridaelamu maa-alal krundi täisehitusprotsent olla 20%.

Tuisu I kinnistu detailplaneering on juba osaliselt kehtetu, kuna krundi pos 10 osas on 08.05.2012. a Saku Vallavalitsuse korraldusega nr 452 kehtestatud Lume tee 9 kinnistu detailplaneering, mille eesmärk oli ehitusõiguse muutmine (lubatud hoonestusala ja ehitusaluse pindala suurendamine). Samuti on Saku Vallavalitsuse 05.05.2020. a korraldusega nr 259 algatatud uus detailplaneering ehitusõiguse muutmiseks Tuisu I kinnistu detailplaneeringu krundil pos 6, Lume tee 1 kinnistul.

Käesoleval juhul on vallavalitsus kaalunud detailplaneeringu osalist kehtetuks tunnistamist 14.01.2025 toimunud vallavalitsuse istungil ja leidnud, et see on mõistlik. Haldusmenetluse seaduse § 5 lõike 2 kohaselt viiakse haldusmenetlus läbi eesmärgipäraselt ja efektiivselt, samuti võimalikult lihtsalt ja kiirelt, vältides üleliigseid kulutusi ja ebameeldivusi isikutele.

Saku valla Üksnurme küla Tuisu I kinnistu detailplaneeringu kehtetuks tunnistamisega Lume tee 7 osas ei riivata kolmandate isikute õigusi.

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

Eelnõu oli arutlusel volikogu keskkonna- ja arenduskomisjoni 06.03.2025 toimunud koosolekul, kus otsustati eelnõu toetada ning suunata volikogu istungile.

Marti Rehema
vallavanem

Koostaja: Kristina Suits, planeeringuspetsialist