



# SAKU VALLAVOLIKOGU

## OTSUS

**Saku valla Saustinõmme küla  
Põllu elamukvartali osa detailplaneeringu  
osaline kehtetuks tunnistamine**

**EELNÕU**

Saku

2025 nr

Otsus võetakse vastu kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 22 lõike 1 punkti 33, planeerimisseaduse § 140 lõike 1 punkti 2, lõike 2 ja 6, haldusmenetluse seaduse § 64 lõike 2 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, millega muudeti osaliselt Põllu kinnistu detailplaneeringut, kehtetstaud Saku Vallavolikogu 13. mai 2004. a otsusega nr 49. Põllu elamukvartali osa detailplaneeringuga moodustati 19-st olemasolevast elamumaa krundist 8 krunti ja anti ehitusõigus paaris- ja ridaelamute, ärihoonete ning sotsiaalobjekti (lasteaia) ehitamiseks. 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.

Ristiku tee 11 kinnistu (katastritunnus: 71801:001:1224, sihtotstarve: elamumaa 100%, pindala: 2126 m<sup>2</sup>) on Põllu elamukvartali osa detailplaneeringus krunt pos 6. Detailplaneeringu järgi võib antud krundil olla paariselamu. Krundi maksimaalne hoonete alune pindala on 200 m<sup>2</sup> (krundi maksimaalne täisehitusprotsent on 9%) ja maksimaalne korruselisus 2.

Ristiku tee 11 kinnistule on ehtisregistri andmetel registreeritud paariselamu (121331083) ehitisealuse pinnaga 200 m<sup>2</sup>. Ehitusõigus on realiseeritud. Saku valla üldplaneeringu (kehtestatud Saku Vallavolikogu 20.04.2023. a otsusega nr 24) kohaselt võib pere- ja ridaelamu maa-alal krundi täisehitusprotsent olla 20%, st üldplaneeringuga lubatav ehitisealune pind on kuni 425 m<sup>2</sup>.

Planeerimisseaduse § 124 lõige 2 sätestab, et detailplaneering on lähiaastate ehitustegevuse alus. Põllu elamukvartali osa detailplaneering kehtestati 16 aastat tagasi (ei saa lugeda lähiaastateks) ning ajas on muutunud inimeste vajadused (nt pere on suurenenud), lisaks on kehtestatud uus üldplaneering, mis lubab suuremat ehitusõigust kui kehtiv detailplaneering. Seega on Põllu elamukvartali osa detailplaneeringu osaline kehtetuks tunnistamine põhjendatud.

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 2 sätestab, et detailplaneeringu võib tunnistada osaliselt kehtetuks, kui on tagatud planeeringu terviklahenduse elluviimine pärast detailplaneeringu osalist kehtetuks tunnistamist.

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 otstarbelt 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.

Põllu elamukvartali osa detailplaneeringu koostamise eesmärk oli olemasolevate üksikelamu kruntide liitmine suuremateks kruntideks ja maakasutuse sihtotstarbe osaline muutmine ning ehitusõiguse määramine paaris- ja ridaelamute, ärihoonete ning lasteaia ehitamiseks. Detailplaneeringu osalise kehtetuks tunnistamisega Ristiku tee 11 kinnistu osas ei ole takistatud detailplaneeringu terviklahenduse elluviimine, samuti ei riivata ülemäära kolmandate isikute õigusi. Elamurajoon oma olemasoleva krundijaotuse (paaris- ja ridaelamute krundid, ärimaa krundid jm) ja ehitusõigusega säilib.

Detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamine ei too kaasa majanduslikke, sotsiaalseid ja kultuurilisi mõjusid ega mõjusid looduskeskkonnale.

Saku Vallavalitsus esitas planeerimisseaduse § 140 lõike 3 kohaselt Ristiku tee 11 kinnistu omanikele, puudutatud isikutele ja Päästeameti Põhja päästkeskusele, Transpordiametile ning Terviseametile detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamise eelnõu kooskõlastamiseks ja arvamuse avaldamiseks .2025. a kirjadega nr 7-1/ ja 7-1/.

Saku Vallavolikogu, rakendades kaalutlusõigust, otsustab:

1. Tunnistada kehtetuks Saku valla Saustinõmme küla Põllu elamukvartali osa detailplaneering Ristiku tee 11 kinnistu osas (vt skeemi lisas 1).
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 tähtjal.

4. Otsus jõustub teatavastegemisest.

/allkirjastatud digitaalselt/

Eero Alamaa  
vallavolikogu esimees