



# SAKU VALLAVOLIKOGU

## OTSUS

**Saku valla Saku aleviku  
Pähklimäe kinnistu 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 Vallavolikogu 17. juuni 2004. a otsusega nr 70 kehtestati Saku vallas Saku alevikus Pähklimäe kinnistul detailplaneering, millega jaotati ala kruntideks ning anti elamukruntidele ehitusõigus. 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.

Pähklimäe tee 20 kinnistu (katastritunnus: 71801:005:0319, sihtotstarve: elamumaa 100%, pindala: 1503 m<sup>2</sup>) on Pähklimäe kinnistu detailplaneeringus krunt pos 17. Detailplaneeringu järgi võib antud krundil olla üks elamu ja üks abihoone. Krundi maksimaalne ehitusalune pindala on 250 m<sup>2</sup> (krundi maksimaalne täisehitusprotsent on 17%) ja maksimaalne korruselisus 2.

Pähklimäe tee 20 kinnistule on ehitisregistri andmetel registreeritud üksikelamu (120315439) ehitisealuse pinnaga 212,9 m<sup>2</sup> ja väliterrass abihoonega (120790291) ehitisealuse pinnaga 34,5 m<sup>2</sup>. Ehitusõigus on põhimõtteliselt realiseeritud. Saku valla üldplaneeringu (kehtestatud Saku Vallavolikogu 20.04.2023. a otsusega nr 24) võib pere- ja ridaelamu maa-alal krundi täisehitusprotsent olla 20%, st üldplaneeringuga lubatav ehitisealune pind on 300 m<sup>2</sup>.

Planeerimisseaduse § 124 lõige 2 sätestab, et detailplaneering on lähiaastate ehitustegevuse alus. Pähklimäe kinnistu detailplaneering kehtestati 21 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 Pähklimäe kinnistu 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.

Pähklimäe kinnistu detailplaneeringu koostamise eesmärk oli uue elamurajooni kavandamine. Kõikidele elamukruntidele anti ehitusõigus üksikelamu ja abihoone ehitamiseks. Lisaks moodustati üldkasutatava maa ja transpordimaa krundid. Detailplaneeringu osalise kehtetuks tunnistamisega Pähklimäe tee 20 kinnistu osas ei ole takistatud detailplaneeringu terviklahenduse elluviimine, samuti ei riivata ülemäära kolmandate isikute õigusi. Elamurajoon oma olemasoleva krundijaotuse (üksikelamu krundid, üldkasutatava maa 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 Pähklimäe tee 20 kinnistu omanikule, puudutatud isikutele ja Päästeameti Põhja päästekeskusele 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 Saku aleviku Pähklimäe kinnistu detailplaneering Pähklimäe tee 20 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 tähtajal.

4. Otsus jõustub teatavastegemisest.

/allkirjastatud digitaalselt/

Eero Alamaa  
vallavolikogu esimees