



## Saue Vallavolikogu

OTSUS

Saue linn

29.12.2025 nr 52

### **Saue Linnavolikogu 19. veebruari 2009. aasta otsusega nr 174 kehtestatud Saue linna Maasika, Maasika 3 ja Uusaru tn 10a kinnistute detailplaneeringu osaline kehtetuks tunnistamine Segu tn 21 katastriüksuse osas**

Saue linna Segu tn 21 (72703:001:0477) katastriüksus jääb Saue Linnavolikogu 19. veebruari 2009. aasta otsusega nr 174 kehtestatud Saue linna Maasika, Maasika 3 ja Uusaru tn 10a kinnistute detailplaneeringu koosseisu. Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks oli kinnistute sihtotstarbe muutmine, kinnistute kruntideks jagamine, kruntidele ehitusõiguse ja piirangute määramine ning teede ja tehnovõrkude lahendamine. Kokku moodustati 15 elamumaa krunti. Saue linna Maasika, Maasika 3 ja Uusaru tn 10a kinnistute detailplaneeringuga on Segu tn 21 katastriüksusele lubatud ehitada üks üksikelamu ehitisealuse pinnaga kuni 240 m<sup>2</sup>. Ehitisregistri andmetel asub katastriüksusel üksikelamu ehitisealuse pinnaga 152.6 m<sup>2</sup>. Krundil on ka alla 20m<sup>2</sup> ehitisealuse pinnaga abihoone, mis paikneb hoonestusalalt väljapool. Majandus-ja Kommunikatsiooniministeeriumi seaduse [tõlgenduste](#) alusel on hoone seaduslik: „Kuni 30.06.2015 kehtinud planeerimisseaduse (vana PlanS) § 3 lg 2 kohaselt ei olnud detailplaneeringu koostamine kohustuslik üksikelamu kõrvalhoone, suvila kõrvalhoone, aiamaja kõrvalhoone või kuni 20 m<sup>2</sup> ehitusaluse pindalaga hoone ehitamiseks. Seega kui vana PlanS kohaselt kehtestatud detailplaneering ei ole alla 20 m<sup>2</sup> hoonete ehk detailplaneeringu koostamist mittenõudvate hoonete ehitamist eraldi reguleerinud, on nende ehitamine jäetud nn vabaks ja neid võib planeeringualale ehitada, olenemata detailplaneeringus määratud hoonete arvust jm tingimustest. Rõhutama peab, et ehitamisel tuleb aga arvestada üldplaneeringust tulenevaid nõudeid, samuti nõudeid, mis tulenevad ehitusseadustikust ja teistest õigusaktidest, sh ehitamise hea tava, tuleohutusnõuded, teiste isikute õigused jms.“

Saue linna Segu tn 21 (72703:001:0477) kinnistu kaasomanikud esitasid taotluse detailplaneeringu osaliseks kehtetuks tunnistamiseks neile kuuluva krundi osas kuna soovivad suurendada hoone ehitisealust pinda ning minna kehtiva detailplaneeringuga määratud hoonestusalast väljapoole (põhja-ja läänesuunas), mis võimaldaks ehitada olemasolevale hoonetele juurdeehituse garaaži ja eluruumide jaoks, autodele varjualuse, abihooneid ning sellega soovitakse loobuda planeeringu elluviimisest detailplaneeringus toodud tingimustel. Kehtiva detailplaneeringuga määratud ehitisealune pind saaks soovitud laienduste ja juurdeehitustega ületatud. Vastavalt Saue valla üldplaneeringule (kehtestatud 28.06.2021, otsusega nr 40) võib üksik-, kaksik- ja muu kahe korteriga elamu ja aiamaja ehitamisel krundi täisehituse protsent reeglina olla kuni 25%. Kehtivas detailplaneeringus on see konkreetsel krundil lubatud 12,2%. Ehitusseadustiku § 27 lõige 4 punkt 2 alusel detailplaneeringu olemasolul projekteerimistingimustega täpsustatakse asjakohasel juhul hoone või olulise rajatise detailplaneeringus käsitletud hoonestusala tingimusi, sealhulgas hoonestusala suurendamist, vähendamist, keeramist või nihutamist, kuid mitte rohkem kui 10 protsendi ulatuses esialgsest lahendusest. Selleks, et suurendada hoonestusala üle 10% on kaks võimalus: koostada uus ühe krundi detailplaneering kehtiva detailplaneeringu muutmiseks või tunnistada kõigepealt detailplaneering osaliselt kehtetuks Segu tn 21 katastriüksuse osas ja seejärel anda vajadusel projekteerimistingimused.

Planeerimisseaduse (PlanS) § 140 lõige 1 punkt 2 sätestab, et detailplaneeringu või selle osa võib tunnistada kehtetuks, kui planeeringu koostamise korraldaja või planeeritava kinnistu omanik soovib planeeringu elluviimisest loobuda. PlanS § 140 lõike 2 alusel võib detailplaneeringu tunnistada osaliselt kehtetuks, kui on tagatud planeeringu terviklahenduse elluviimine pärast detailplaneeringu osalist kehtetuks tunnistamist. PlanS § 140 lõike 6 alusel tunnistab detailplaneeringu kehtetuks kohaliku omavalitsuse volikogu.

Saue linna Segu tn 21 katastriüksus asub Saue valla üldplaneeringu alusel tiheasustusalal ning katastriüksuse sihtotstarbeks on pere-ja ridaelamumaa. Menetluslikult oleks ebaefektiivne koostada uus ühe krundi detailplaneering kehtiva detailplaneeringu muutmiseks. Otstarbekam on tunnistada detailplaneering osaliselt kehtetuks Segu tn 21 katastriüksuse osas ja vajadusel anda projekteerimistingimused. Haldusmenetluse seaduse § 5 lõike 2 kohaselt viiakse haldusmenetlus läbi eesmärgipäraselt ja efektiivselt, samuti võimalikult lihtsalt ja kiirelt, vältides üleliigseid kulutusi ja ebameeldivusi isikutele. Tegemist on ühe olulisema haldusmenetluse printsiibiga, millest lähtuvalt tuleb võimalusel eelistada lihtsamat ja asjaosalistele vähemkoormavat menetlusviisi. Olukorras, kus aeganõudvam ja kulukam menetlusviis ei võimaldaks ettenähtavalt saavutada kvaliteetsemat tulemust ega tagaks puudutatud isikute huvidele tõhusamat kaitset, ei ole selle kohaldamine põhjendatud. Antud juhul ei anna detailplaneeringu valimine haldusmenetlusele lisaväärtust, mistõttu on Saue Vallavalitsuse hinnangul õigustatud lihtsama ja vähem aega nõudva menetluse valimine.

PlanS § 140 lõikest 3 tulenevalt esitati detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise otsuse eelnõu asjakohastele asutustele kooskõlastamiseks 24. september 2025. Puudutatud isikutele ja asutustele saadeti teavitus võimalusest eelnõu osas arvamust avaldada samuti 24. september 2025. Piirinaabreid teavitati, et kui nad ei ole vastanud kirjale hiljemalt 26. oktoober 2025, siis eeldab Saue Vallavalitsus, et nõustutakse Saue linna Maasika, Maasika 3 ja Uusaru tn 10a kinnistute detailplaneeringuga kehtetuks tunnistamisega Segu tn 21 katastriüksuse osas.

Keskkonnaamet vastas oma 8.10.2025 aasta kirjaga nr 6-2/25/18449-2, et kinnistule jääb Natura elupaik lood (alvarid, 6280). Tegemist on Eesti looduse infosüsteemi kantud inventuuriandmetega. Ala ei ole kaitse alla võetud ning seal ei ole kehtivat kaitsekorda. Siiski soovib Keskkonnaamet arvestada lookoosluse olemasoluga. Soovitatav on ehitustöödele projektiga kavandada elupaigatüübist lähtuvaid piiranguid (nt ehitusmaterjale ei tohiks ladustada inventeeritud elupaigatüübi alale, ehitusmasinate ja muude mootorsõidukitega ei tohiks liigelda inventeeritud elupaigatüübi alal väljaspool ettenähtud ehitusala jms). Keskkonnaametil ei ole vastuväiteid detailplaneeringu osalise kehtetuks tunnistamisele. Päästeamet vastas oma 23.10.2025 kirjaga nr 7.2-3.1/5888-1, et puuduvad ettepanekud või vastuväited Saue linna Maasika, Maasika 3 ja Uusaru tn 10a kinnistute detailplaneeringu osalise kehtetuks tunnistamise osas. Tagatud peab olema nõuetekohane tuletõrjevee varustus ning vastavus olulistele tuleohutusnõuetele. Terviseamet vastas oma 2.10.2025 kirjaga nr 9.3-1/25/7482-2, et Amet on tutvunud esitatud materjalidega ning ei esita vastuväiteid Saue linna Maasika, Maasika 3 ja Uusaru tn 10a kinnistute detailplaneeringu osalise kehtetuks tunnistamise Segu tn 21 katastriüksuse osas. Adven Eesti AS vastas oma 25.09.2025 kirjaga, et lugeda kooskõlastatuks Adven Eesti AS-i poolt Saue linna Maasika, Maasika 3 ja Uusaru tn 10a kinnistute detailplaneeringu osalise kehtetuks tunnistamise eelnõu Segu tn 21 katastriüksuse osas (Kooskõlastus nr. AD-2025-09-16). Ülejäänud kaasatavad asutused on eelnõu kooskõlastanud vaikimisi.

Piirinaabrid esitasid täpsustavaid küsimusi, millele vallavalitsus vastas. Ühtegi vastuväidet esitatud ei ole. Üks piirinaabritest uuris, kas vallavalitsus ei ole plaaninud kogu detailplaneeringut osaliselt kehtetuks tunnistada ehitisealuse pinna osas. Vallavalitsus selgitas, et Planeerimisseaduse § 140 lõike 2 alusel võib detailplaneeringu tunnistada osaliselt kehtetuks, kui on tagatud planeeringu terviklahenduse elluviimine pärast detailplaneeringu

osalist kehtetuks tunnistamist. Detailplaneeringu osaline kehtetuks tunnistamine ehitisealuse pinna osas toob paratamatult kaasa olukorra, kus detailplaneeringut ei ole võimalik terviklikult ellu viia. Vallavalitsus on seisukohal, et selle parameetri osas ei ole detailplaneeringut võimalik osaliselt kehtetuks tunnistada. Planeerimisseaduse § 126 lõike 1 punktide 2 ja 3 kohaselt on detailplaneeringu üheks ülesandeks krundi hoonestusala ja ehitusõiguse määramine. Kehtetuks tunnistamisel tuleb analüüsida, kuidas mõjutab muudatus planeeringu elluviimist ja ehitusõigust. Kui näiteks hoonestusala tunnistatakse kehtetuks, ei ole enam seda osa krundist, kuhu ehitusõigusega hooneid püstitada. Kui tunnistada planeering ehitisealuse pinna osas kehtetuks, ei ole vallavalitsuse hinnangul enam ehitusõigust, mida realiseerida saaks.

17.12.2025 toimunud Maa-ja planeeringute komisjonis viidati kohtulahendile 3-21-459/55. Selle lahendi kohaselt ei saa väita, et detailplaneeringu osaline kehtetuks tunnistamine ja projekteerimistingimuste andmine oleks keelatud, **kuid see on õigusvastane siis, kui selle peamine eesmärk on ebaseadusliku ehitustegevuse tagasiulatuva seadustamine** ja kui sellega kaasnevad olulised kaalutusvead, eriti naabrite huvide arvestamata jätmine. Nagu varasemalt kirjeldatud, siis kinnistul hoonestusalast väljapool paiknev alla 20 m<sup>2</sup> abihoone on juba seaduslik, **millest tulenevalt ei ole antud eelnõu eesmärk olemasolevaid hooneid seadustada**. Omanike soov on ehitistingimuste täpsustamine rohkem kui ehitusseadustiku § 27 seda võimaldab. Nagu varasemalt kirjeldatud, siis detailplaneeringu muutmiseks on võimalik kehtestada ühe krundi detailplaneering, aga alternatiivina on olemas ka haldusmenetluslikult vähemkoormavam meetod, milleks on detailplaneeringu osaline kehtetuks tunnistamine ning krundile projekteerimistingimuste andmine. Mõlema meetodi puhul on lõpptulemus üks ja sama, mis tähendab, et tuleks eelistada vähem koormavat meetodit.

Võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 22 lõike 1 punkti 33, PlanS § 140 lõike 1 punkti 2 ning lõiked 2 ja 6, haldusmenetluse seaduse § 64, § 68 lõike 2, Saue Vallavolikogu 25. jaanuari 2018. aasta määruse nr 9 "Planeerimisseaduse ja ehitusseadustiku rakendamine Saue vallas" § 3 punkti 1, Saue Vallavolikogu

#### **o t s u s t a b:**

1. Tunnistada osaliselt kehtetuks Saue Linnavolikogu 19. veebruari 2009. aasta otsusega nr 174 kehtestatud Saue linna Maasika, Maasika 3 ja Uusaru tn 10a kinnistute detailplaneering Segu tn 21 katastriüksuse osas.
2. Saue Vallavalitsuse planeeringute spetsialistil või teda asendaval isikul avaldada käesolev otsus ajalehtedes Postimees ja Saue Valdur, Saue valla veebileheküljel ning Ametlikes Teadaannetes ning saata detailplaneeringu osalise kehtetuks tunnistamise otsuse ära kiri riigi maakatastri pidajale ühe kuu jooksul otsuse tegemise päevast arvates.
3. Otsuse peale võib esitada 30 päeva jooksul arvates otsuse teatavakstegemisest vaide Saue Vallavolikogule haldusmenetluse seaduses sätestatud korras või esitada kaebuse Tallinna Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud tähtaegadel ja korras.
4. Otsus jõustub teatavakstegemisest.

*(allkirjastatud digitaalselt)*

Taavi Ehrpais

vallavolikogu esimees