



SAKU VALLAVOLIKOGU

OTSUS

**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 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.

Saku valla Saku aleviku Kүүtsu tn 15/15a, Kүүtsu tn 11 ja Kүүtsu tn 14 kinnistute omanikud esitasid avalduse Saku Vallavolikogu 14.05.2009. a otsusega nr 36 kehtestatud Saku valla Saku aleviku Soosaare, Lepiku, Vätisehoidla ja Hiiemäe kinnistute detailplaneeringu kehtetuks tunnistamiseks Kүүtsu tn 15/15a, Kүүtsu tn 11 ja Kүүtsu tn 14 kinnistute osas.

Kүүtsu tn 15 (katastritunnus: 71801:005:0511, sihtotstarve: elamumaa 100%, pindala: 2657 m²) ja Kүүtsu tn 15a (katastritunnus: 71801:001:2013, sihtotstarve: elamumaa 100%, pindala: 79 m²) kinnistud on Soosaare, Lepiku, Vätisehoidla ja Hiiemäe kinnistute detailplaneeringu krunt pos 3-1. Kүүtsu tn 11 (katastritunnus: 71801:005:0499, sihtotstarve: elamumaa 100%, pindala: 2426 m²) on detailplaneeringu krunt pos 2-6 ning Kүүtsu tn 14 (katastritunnus: 71801:005:0498, sihtotstarve: elamumaa 100%, pindala: 2401 m²) on krunt pos 2-5. Detailplaneeringu järgi võib nimetatud kruntidel olla üks elamu ja üks abihoone. Krundi maksimaalne ehitusalune pindala on 240 m² (kruntide maksimaalne täisehitusprotsent on ligikaudu 10%) ja maksimaalne korruselisus 2.

Kүүtsu tn 15 kinnistul on ehitisregistri andmetel registreeritud elamu (ehr kood: 121288367) ehitisealuse pinnaga 175 m² ja abihoone (ehr kood: 121400784) ehitisealuse pinnaga 42,5 m². Kүүtsu tn 11 kinnistul on eramu (ehr kood: 121297530) ehitisealuse pinnaga 239,8 m² ning Kүүtsu tn 14 kinnistul on eramu (ehr kood: 121351798) ehitisealuse pinnaga 216,7 m². Ehitusõigus on Kүүtsu tn 11 kinnistu osas realiseeritud ning Kүүtsu tn 15 ja Kүүtsu tn 14 kinnistutel on vaba ehitisealust pinda ligikaudu 23 m², mis ei vasta kinnistute omanike tegelikele vajadustele.

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.

Soosaare, Lepiku, Vätisehoidla ja Hiiemäe kinnistute detailplaneering kehtestati Saku Vallavolikogu 14.05.2009. a otsusega nr 36, seega 16 aastat tagasi. Detailplaneering soovitakse

kehtetuks tunnistada, kuna soovitakse loobuda planeeringu elluviimisest kruntide pos 3-1, pos 2-6 ning pos 2-5 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 Saku aleviku Soosaare, Lepiku, Väetisehoidla ja Hiimäe kinnistute detailplaneeringu kehtetuks tunnistamisega Kүүtsu tn 15/15a, Kүүtsu tn 11 ja Kүүtsu tn 14 kinnistute 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 Kүүtsu tn 15/15a, Kүүtsu tn 11 ja Kүүtsu tn 14 kinnistute omanikele, puudutatud isikutele ja Päästeameti Põhja päästeskusele ning Terviseametile detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamise eelnõu kooskõlastamiseks ja arvamuse avaldamiseks ...2025 kirjadega nr ... ja Planeerimisseaduse § 140 lõike 4 kohaselt, kui kooskõlastaja või arvamuse andja ei ole 30 päeva jooksul detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise otsuse eelnõu saamisest arvates kooskõlastamisest keeldunud või arvamust avaldanud ega ole taotlenud tähtaja pikendamist, loetakse otsuse eelnõu kooskõlastaja poolt vaikimisi kooskõlastatuks.

Saku Vallavolikogu, rakendades kaalutlusõigust, otsustab:

1. Tunnistada kehtetuks Saku valla Saku aleviku Soosaare, Lepiku, Väetisehoidla ja Hiimäe kinnistute detailplaneering Kүүtsu tn 15/15a, Kүүtsu tn 11 ja Kүүtsu tn 14 kinnistute 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 saada või kaebus Tallinna Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustiku §-s 46 ettenähtud tähtajal.
4. Otsus jõustub teatavakstegemisest.

/allkirjastatud digitaalselt/

Eero Alamaa
vallavolikogu esimees