



SAKU VALLAVOLIKOGU

OTSUS

**Saku valla Saustinõmme küla
Põllu 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 13. mai 2004. a otsusega nr 49 kehtestati Saku vallas Saustinõmme külas Põllu kinnistul detailplaneering, millega jaotati ala kruntideks ning anti elamukruntidele ehitusõigus. Nõmme tee 38 kinnistu omanik esitas 15. juunil 2025. a avalduse, millega soovib oma kinnistu ulatuses Põllu kinnistu detailplaneeringu kehtetuks tunnistada. Oma soovi põhjendab kinnistu omanik sellega, et ta soovib elamule juurdeehitust kavandada, mis tagaks vajaliku ligipääsetavuse ratastooliga.

Nõmme tee 38 kinnistu (katastritunnus: 71801:001:0682, sihtotstarve: elamumaa 100%, pindala: 1313 m²) on Põllu 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 15%) ja maksimaalne korruselisus 2.

Nõmme tee 38 kinnistule on ehitisregistri andmetel registreeritud üksikelamu (120299403) ehitisealuse pinnaga 200 m². 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 263 m².

Planeerimisseaduse § 124 lõige 2 sätestab, et detailplaneering on lähiaastate ehitustegevuse alus. Põllu 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 Põllu 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 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.

Põllu kinnistu detailplaneeringu koostamise eesmärk oli uue elamurajooni kavandamine. Kõikidele elamukruntidele anti ehitusõigus üksiklamu ja abihoone ehitamiseks. Lisaks moodustati üldkasutatava maa, transpordimaa, tootmismaa jm krundid. Detailplaneeringu osalise kehtetuks tunnistamisega Nõmme tee 38 kinnistu osas ei ole takistatud detailplaneeringu terviklahenduse elluviimine, samuti ei riivata ülemäära kolmandate isikute õigusi. Elamurajoon oma olemasoleva krundijaotuse (üksiklamu 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 Nõmme tee 38 kinnistu omanikule, puudutatud isikutele ja Päästeameti Põhja päästkeskusele, Terviseametile ning Transpordiametile 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 kinnistu detailplaneering Nõmme tee 38 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

