



SAKU VALLAVOLIKOGU

OTSUS

**Saku valla Kiisa aleviku Saare 20 kinnistu
detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine**

EELNÕU

Saku

18. detsember 2025 nr

Otsus võetakse vastu kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 22 lõike 1 punkti 33, planeerimisseaduse (PlanS) § 140 lõike 1 punkti 2 ja lõike 6, haldusmenetluse seaduse § 64 lõike 2 ja 3 ning Saku Vallavolikogu 18.05.2017. a määruse nr 3 „Ehitus- ja planeerimisvaldkonna korraldamine Saku vallas” § 2 punkti 1 alusel.

Saku Vallavalitsuse 28.03.2006. a korraldusega nr 290 kehtestati Saku vallas Kiisa alevikus Saare 20 (Saare põik 1) kinnistul detailplaneering aianduskrundi ümbervormistamiseks elamukrundiks ja ehitusõiguse määramiseks. Ehitusaluseks pinnaks määrati 200 m².

Käesoleval ajal on detailplaneeringuga määratud ehitusõigus Saare põik 1 kinnistul põhimõtteliselt realiseeritud. Saare põik 1 maaüksuse suurus on 754 m² ning seal asub olemasolev üksikelamu ehitisealuse pinnaga 195 m².

Saare põik 1 maaüksuse (katastritunnus: 71810:001:0020, sihtotstarve: elamumaa 100%, pindala: 754 m²) omanik esitas 18.09.2025 avalduse Saare 20 kinnistu detailplaneeringu kehtetuks tunnistamiseks, sest soovib hoone ehitisealust pinda suurendada (elamut laiendada) ning loobuda planeeringu elluviimisest detailplaneeringus toodud tingimustel.

Elamu laiendamine oleks kooskõlas Saku valla üldplaneeringuga (kehtestatud Saku Vallavolikogu 20.04.2023. a otsusega nr 24). Vastavalt üldplaneeringule on hoonete suurim lubatud ehitisealune pind üksik-, kaksik- ja muu kahe korteriga elamu ehitamisel kuni 20% krundi pindalast, välja arvatud kuni 1100 m² suurusel olemasoleval elamumaa krundil, kus on lubatud ehitisealune pind kuni 220 m².

PlanS § 140 lõike 1 punkt 2 sätestab, et detailplaneeringu või selle osa võib tunnistada kehtetuks, kui planeeringu koostamise korraldaja või planeeritava maaüksuse omanik soovib planeeringu elluviimisest loobuda. PlanS § 140 lõike 6 alusel tunnistab detailplaneeringu kehtetuks kohaliku omavalitsuse volikogu.

Saku Vallavalitsus esitas PlanS § 140 lõike 3 kohaselt detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise otsuse eelnõu kooskõlastamiseks Päästeameti Põhja päästekeskusele 27.10.2025 kirjaga nr 7-1/31-2 ja Saare põik 1 maaüksuse omanikele ning puudutatud isikutele arvamuse avaldamiseks 27.10.2025 kirjaga nr 7-1/31-3. Päästeameti Põhja päästekeskus on eelnõu

kooskõlastanud ning arvamusi eelnõule ei laekunud.

Saku valla Kiisa aleviku Saare 20 kinnistu detailplaneeringu kehtetuks tunnistamisega ei riivata ülemäära kolmandate isikute õigusi. Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine ei too kaasa majanduslikke, sotsiaalseid ja kultuurilisi mõjusid ega mõjusid looduskeskkonnale.

Saku Vallavolikogu, rakendades kaalutlusõigust, otsustab:

1. Tunnistada kehtetuks Saku valla Kiisa aleviku Saare 20 kinnistu detailplaneering.
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 saama, või kaebus Tallinna Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustiku §-s 46 ettenähtud tähtajal.
4. Otsus jõustub teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)

Tanel Ots
vallavolikogu esimees

SELETUSKIRI

Volikogu otsuse eelnõu “Saku valla Kiisa aleviku Saare 20 kinnistu detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine” juurde

Käesoleval ajal kehtib Saku vallas Kiisa alevikus Saare põik 1 maaüksusel Saku Vallavalitsuse 28.03.2006. a korraldusega nr 290 kehtestatud Saare 20 kinnistu detailplaneering. Detailplaneeringu eesmärk oli aianduskrundi ümbervormistamine elamukrundiks ja ehitusõiguse määramine. Ehitusaluseks pinnaks määrati 200 m².

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.

Saare põik 1 maaüksuse (katastritunnus: 71810:001:0020, sihtotstarve: elamumaa 100%, pindala: 754 m²) omanik esitas 18.09.2025 avalduse Saare 20 kinnistu detailplaneeringu kehtetuks tunnistamiseks, st ta soovib planeeringu elluviimisest loobuda. Omanik põhjendab oma soovi sellega, et olemasolev elamu on ehitisealuse pinnaga 195 m² ning kuna soovitakse elamut laiendada, siis tuleb laienduse järgne ehitisealune pind 216,0 m², mis vastab Saku valla üldplaneeringu nõuetele, aga ei vasta enam detailplaneeringule.

Saare 20 kinnistu detailplaneering kehtestati 2006. aastal, seega 19 aastat tagasi. Tegemist on endise aiandusühistu „Saare“ piirkonnaga, enamusele kruntidest ei ole detailplaneeringut koostatud ja ehitusõigust määratakse üldplaneeringu alusel. Üldplaneering lubab alla 1100 m² suurustele olemasolevatele elamumaa kruntidele ehitisealust pinda kuni 220 m². Seega ei ole põhjendatud Saare 20 kinnistu detailplaneeringu kehtima jätmine, selleks, et reguleerida ehitisealust pinda. Lisaks on maaomaniku soovid ajas muutunud. Planeerimisseaduse § 124 lõike 2 kohaselt on detailplaneering lähiaastate ehitustegevuse aluseks.

Vastavalt Rahandusministeeriumi planeeringute osakonna selgitustele on planeeringute elluviimine planeerimisseaduse § 6 punkti 11 kohaselt tegevus, mille eesmärgiks on planeeringus sätestatu realiseerimine ning planeeringulistest nõuetest kinnipidamise tagamine, mis on eelkõige avaliku võimu asutuse ülesanne. Planeeringut ei ole võimalik lõplikult realiseerida ehk lõpuni ellu viia, sest planeeringulised tingimused kehtivad igal ajahetkel iga ehituse kohta. Planeeringulistest nõuetest kinnipidamise tagamine on protsess, mida ei saa lõpuni teha. Detailplaneeringu elluviimine on pidev tegevus, mis kestab senikaua, kui detailplaneering eksisteerib. Seega on elluviimine väga lai mõiste, edasisest elluviimisest loobumine tähendab, et selle planeeringu järgi ei soovita edaspidi ehitusprojekti koostada ega ehitada.

Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 22 lõike 1 punkti 33 ja planeerimisseaduse § 140 lõike 6 kohaselt on detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine volikogu ainupädevuses.

Eelnõu oli arutlusel volikogu keskkonna- ja arenduskomisjoni 11.12.2025 toimunud koosolekul, kus otsustati eelnõu toetada ning suunata volikogu istungile.

Marti Rehemaa
vallavanem

Koostaja: Kristina Suits, planeeringuspetsialist