



SAKU VALLAVOLIKOGU

OTSUS

**Saku valla Üksnurme küla
Allika kinnistu osa detailplaneeringu
osaline kehtetuks tunnistamine**

EELNÕU

Saku

22. jaanuar 2026 nr

Otsus võetakse vastu kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 22 lõike 1 punkti 33, planeerimisseaduse (PlanS) § 140 lõike 1 punkti 2, lõike 2 ja 6, haldusmenetluse seaduse (HMS) § 64 lõike 2 ja 3, § 68 lõike 2, § 70 lõike 1 ning Saku Vallavolikogu 18. mai 2017. a määruse nr 3 „Ehitus- ja planeerimisvaldkonna korraldamine Saku vallas” § 2 punkti 1 alusel.

Saku Vallavalitsuse 12. oktoobri 2010. a korraldusega nr 803 kehtestati Saku vallas Üksnurme külas Allika kinnistu osal detailplaneering (edaspidi ka detailplaneering). Detailplaneeringuga jaotati ala kruntideks ning anti elamukruntidele ehitusõigus üksikelamute ja abihoonete püstitamiseks. Hoonete ehitisealuseks pinnaks määrati 220 m², mis moodustab krundi pindalast 14,7% ning suletud brutopinnaks määrati 300 m².

Allika tee 1, 2, 3, 4, 5, 6 ja 8 kinnistute omanikud esitasid 10. novembril 2025. a avalduse, millega soovivad Allika kinnistu osa detailplaneeringu ehitisealuse pinna osas kehtetuks tunnistada.

Detailplaneering koostatakse planeerimisseaduse § 124 lõike 1 kohaselt kohaliku omavalitsuse üksuse territooriumi osa kohta ning vajaduse korral avalikes veekogudes kaldaga püsivalt ühendatud või kaldaga funktsionaalselt seotud ehitiste planeerimiseks ning sama sätte lõike 2 kohaselt on detailplaneeringu eesmärk eelkõige üldplaneeringu elluviimine ja planeeringualale ruumilise terviklahenduse loomine, olles seeläbi lähiaastate ehitustegevuse aluseks. Vastavalt PlanS § 124 lõikele 10 on detailplaneeringu koostamise korraldaja kohaliku omavalitsuse üksus.

PlanS § 140 lõike 1 punkti 2 kohaselt võib kehtestatud detailplaneeringu või selle osa kehtetuks tunnistada, kui planeeringu koostamise korraldaja või planeeritava kinnistu omanik soovib planeeringu elluviimisest loobuda. PlanS § 140 lõike 2 kohaselt võib detailplaneeringu tunnistada osaliselt kehtetuks, kui on tagatud planeeringu terviklahenduse elluviimine pärast detailplaneeringu osalist kehtetuks tunnistamist.

12. oktoobril 2010, mil kehtestati detailplaneering, lähtuti Saku Vallavolikogu 9. aprilli 2009. a otsusega nr 22 kehtestatud Saku valla üldplaneeringust. Kuigi ka toona kehtinud üldplaneering lubas täisehituse protsendiks 20%, siis planeeringus määrati elamute ehitisealuseks pinnaks 220 m², mis teeb täisehituse protsendiks ca 14,7%. Praegu kehtivas Saku Vallavolikogu

20. aprilli 2023. a otsusega nr 24 kehtestatud üldplaneeringus on täpsustatud, et krundi suurima lubatud ehitisealuse pinna sisse loetakse hoonete juurde kuuluvad rõdud, lodžad, varikatused ning ka eraldiseisvate varikatuste alune pind, mida eelmises üldplaneeringus ei ole täpsustatud.

Detailplaneeringu osalise kehtetuks tunnistamise eesmärk on ehitisealuse pinna suurendamine vastavalt üldplaneeringule, mille kohaselt üksikelamu krundi suurim lubatud täisehituse protsent kinnistu pindalast on 20%. Antud juhul oleks üldplaneeringu kohaselt võimalik ehitisealune pind Allika detailplaneeringu kinnistutel ca 300 m² praeguse 220 m² asemel.

Kehtiva detailplaneeringuga on kogu planeeringualal asuvatele ehitusõigusega kruntidele määratud ehitisealuse pinna suurus pigem väike ning ei vasta enam kinnistu omanike ootustele. Seda kinnitab ka asjaolu, et detailplaneeringu osalist kehtetuks tunnistamist on soovinud kõik Allika kinnistu osa detailplaneeringu alale jäävate elamukruntide omanikud.

Seega arvestades, et kõnealune detailplaneering on kehtestatud rohkem kui 15 aastat tagasi, selle aja jooksul on muutunud maaomanike huvid ja soovid detailplaneeringu realiseerimisel, ühtlasi planeerimis- ja ehitusvaldkonda reguleerivad õigusaktid, on praegusel juhul detailplaneeringu osaline kehtetuks tunnistamine põhjendatud ning avalikes huvides. Haldusmenetluse seaduse § 5 lõike 2 kohaselt viiakse haldusmenetlus läbi eesmärgipäraselt ja efektiivselt, samuti võimalikult lihtsalt ja kiirelt, vältides üleliigseid kulutusi ja ebameeldivusi isikutele.

Samuti ei ilmne kohaliku omavalitsuse ülekaalukat huvi, mis oleks takistuseks detailplaneeringu osaliseks kehtetuks tunnistamiseks ja tingiks rohkem kui 15 aastat tagasi kehtestatud detailplaneeringu kehtima jäämise koguulatuses. Planeeringualal puuduvad olulised loodusväärtused, ühtne arhitektuuripilt vms, mis piirab ehitisealuse pinna suurendamist üldplaneeringus lubatud mahuks. Saku valla kehtivas üldplaneeringus on täpsustatud, et krundi suurima lubatud ehitisealuse pinna sisse loetakse hoonete juurde kuuluvad rõdud, lodžad, varikatused ning ka eraldiseisvate varikatuste alune pind, mis toob kaasa vajaduse suurema ehitisealuse pinna lubamiseks. Selleks, et kinnistute omanikel oleks võimalik alustada ehituslike toimingute läbiviimisega, on vajalik ning otstarbekas rohkem kui 15 aastat kehtinud detailplaneering osaliselt kehtetuks tunnistada.

PlanS § 124 lõige 2 sätestab, et detailplaneering on aluseks lähiaastate ehitustegevusele. Kohtupraktikast tuleneb, et mida rohkem on aega möödunud detailplaneeringu kehtestamisest, seda ebatõenäolisem võib olla selle asjakohasus ning soov detailplaneeringut muutmata kujul realiseerida. Planeeringu koostamise korraldaja poole pöördujate taotlusest nähtuvalt võib asuda seisukohale, et rohkem kui 15 aastat kehtinud detailplaneering ei saa olla aja- ega asjakohane alus lähiaastate ehitustegevusele, mis arvestaks kinnistuomaniku huvidega. HMS § 64 lõike 3 kohaselt tuleb kaalutlusõiguse teostamisel arvestada haldusakti andmise ja haldusakti kehtetuks tunnistamise tagajärgi isikule, haldusakti andmise menetluse põhjalikkust, haldusakti kehtetuks tunnistamise põhjuste olulisust ning nende seost isiku osalemisega haldusakti andmise menetluses ja isiku muu tegevusega, haldusakti andmisest möödunud aega ning muid tähtsust omavaid asjaolusid. Siinjuures tulebki arvestada, et detailplaneeringu kehtestamisest on möödunud rohkem kui 15 aastat ning detailplaneeringu kehtivuse ajal on muutunud elulised vajadused ja huvid detailplaneeringu realiseerimisel. Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine ehitisealust pinda, täisehituse protsenti ning suletud brutopinda puudutavate tingimuste osas, ei takista PlanS § 140 lõike 2 järgi planeeringu terviklahenduse elluviimist ehk mis osas on planeeringu terviklahendus juba ellu viidud, teed ja kommunikatsioonid jne välja ehitatud. Kehtima jäävad samuti teised PlanS § 126 kohased detailplaneeringuga seatud tingimused, sh krundi jaotus, hoonestusala, hoonete kõrgus, liikluslahendus jms.

Planeerimisseaduse § 140 lõike 3 alusel edastati otsuse eelnõu PlanS § 127 lõikes 2 nimetatud isikutele arvamuse andmiseks.

Tulenevalt kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 22 lõike 1 punktist 33 ja PlanS § 140 lõikest 6 on detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine vallavolikogu ainupädevuses.

Kõiki eelpool nimetatud asjaolusid kogumina hinnates, on praegusel juhul põhjendatud detailplaneering osaliselt kehtetuks tunnistada, kuna ajas muutunud eesmärged ja vajadusi järgiv lahendus on kehtiva õiguse järgi saavutatav isikuid vähem koormavate menetlustega, mida on võimalik läbi viia pärast detailplaneeringu osalist kehtetuks tunnistamist, riivamata sealjuures ülemääraselt kolmandate isikute huvisid ja üldist avalikku huvi.

Saku Vallavolikogu, rakendades kaalutlusõigust, otsustab:

1. Tunnistada osaliselt kehtetuks Saku valla Üksnurme küla Allika kinnistu osa detailplaneering osas, millega on sätestatud elamukruntide ehitisealune pind, täisehituse protsent ja suletud brutopind (detailplaneeringu põhijoonisel olev tabel „Kruntide ehitusõigus ja piirangud“ neljas tulp „Suurim ehitusalune pind m²“, viies tulp „Suurim täisehituse %“ ja kümnes tulp „Suletud brutopind m²“).
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 teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)

Tanel Ots
vallavolikogu esimees

SELETUSKIRI

Volikogu otsuse eelnõu “**Saku valla Üksnurme küla Allika kinnistu osa detailplaneeringu osaline kehtetuks tunnistamine ehitisealuse pinna ja täisehituse protsendi osas**” juurde

Saku vallas Üksnurme külas kehtib Saku Vallavalitsuse 12.10.2010. a korraldusega nr 803 kehtestatud Allika kinnistu osa detailplaneering. Detailplaneeringuga jaotati ala kruntideks ning anti elamukruntidele ehitusõigus üksikelamute ja abihoonete püstitamiseks. Hoonete ehitisealuseks pinnaks määrati 220 m², mis moodustab krundi pindalast ca 14,7%.

Allika tee 1, 2, 3, 4, 5, 6 ja 8 kinnistute omanikud esitasid 10.11.2025. a avalduse, millega soovivad Allika kinnistu osa detailplaneeringu ehitisealuse pinna osas kehtetuks tunnistada. Edaspidi määratakse ehitisealune pind vastavalt üldplaneeringule, mille kohaselt üksikelamu krundi suurim lubatud täisehituse protsent kinnistu pindalast on 20%. Ehitisealuse pinna suurenemisel ei ole asjakohane ka DP-s määratud suletud brutopind (300 m²).

Kehtiva detailplaneeringuga on kogu planeeringualal asuvatele ehitusõigusega kruntidele määratud ehitisealuse pinna suurused ja brutopinna suurused pigem väikesed ning ei vasta enam kinnistu omanike ootustele. Seda kinnitab ka asjaolu, et detailplaneeringu osalist kehtetuks tunnistamist on soovinud kõik Allika kinnistu osa detailplaneeringu alale jäävate elamukruntide omanikud.

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.

Haldusorgani poolne haldusakti kehtetuks tunnistamine toimub kaalutusõiguse alusel. Haldusmenetluse seaduse § 64 lõike 3 kohaselt tuleb kaalutusõiguse teostamisel arvestada haldusakti andmise ja haldusakti kehtetuks tunnistamise tagajärgi isikule, haldusakti andmise menetluse põhjalikkust, haldusakti kehtetuks tunnistamise põhjuste olulisust ning nende seost isiku osalemisega haldusakti andmise menetluses ja isiku muu tegevusega, haldusakti andmisest möödunud aega ning muid tähtsust omavaid asjaolusid.

Haldusmenetluse seaduse § 5 lõike 2 kohaselt viiakse haldusmenetlus läbi eesmärgipäraselt ja efektiivselt, samuti võimalikult lihtsalt ja kiirelt, vältides üleliigseid kulutusi ja ebameeldivusi isikutele.

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

Lähtudes eelnevast teeb Saku Vallavalitsus Saku Vallavolikogule ettepaneku tunnistada Saku Vallavalitsuse 12.10.2010. a korraldusega nr 803 kehtestatud Allika kinnistu osa detailplaneering osaliselt kehtetuks ehitisealuse pinna, täisehituse protsendi ja brutopinna osas.

Eelnõu arutati volikogu keskkonna- ja arenduskomisjoni 8. jaanuaril 2026 toimunud koosolekul, kus otsustati eelnõu heaks kiita ning suunata volikogu istungile vastuvõtmiseks.

Marti Rehemaa
vallavanem

Koostaja: Kristina Suits, planeeringuspetsialist