



# NÕO VALLAVALITSUS

## KORRALDUS

Nõo

xx.xxxxxxxx 2024 nr

Detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine

Detailplaneeringu koostamisest huvitatud isik on esitanud Nõo Vallavalitsusele 16. juulil 2024 taotluse, mis on Nõo valla dokumendihaldussüsteemis registreeritud 01.04.2024 numbriga [7-1.1/1150](#), algatada Meeri külas asuva Mõisa tee 1 maaüksuse (registriosa nr 3201404, katastritunnus 52801:002:0105, sihtotstarve 50% maatulundusmaa ja 50% ühiskondlike ehitiste maa) detailplaneering.

Detailplaneeringualasse arvatakse ka Nõo vallale kuuluv Mõisa tee maaüksus (registriosa nr 4608404, katastritunnus 52801:002:0128, pindala 3942 m<sup>2</sup>, sihtotstarve 100% transpordimaa), mille kaudu soovitakse kavandada üks põhijuurdepääs planeeringualale.

Planeeritava ala suuruseks on ca 11,8 ha.

Detailplaneeringuga soovitakse kavandada uus äri- ja elukeskkond. Selleks taotletakse krundi jagamist, ehitusõiguse määramist, hoonestusala piiritlemist, tänavate maa-alade ja liikluskorralduse määramist ning tehnovõrkude ja –rajatiste asukoha määramist. Hetkel on kavandatud rekreatiivset kompleksi Mõisa peahoone ja selle juurde kavandatav laienduse baasil, 1 multifunktsionaalne hoone (elamu-, äri- ja ühiskondliku kasutusega), 3 korterelamut ca 10 korteriga, 5 rida- või galeeriimaja kuni 4 korteriga, 8 üksikelamut, veesilm koos puhkealaga ja teed ning tänavad.

Algatav detailplaneering on kooskõlas Nõo valla üldplaneeringuga ja Nõo valla ruumilise arengu põhimõtetega:

- kaasaegne ja inimsõbralik elukeskkond;
- väljakujunenud keskuste arendamine ja osaline laiendamine;
- olemasolevat infrastruktuuri maksimaalselt ära kasutav hoonestus.

Nõo valla üldplaneeringu kohaselt jääb Mõisa tee 1 kinnistule Meeri park ja looduskaitse alune allee. Nõo vallas on miljööväärtuslikuks hoonestusalaks muu hulgas Meeri park. Tegemist on detailplaneeringu kohustusega alaga ning funktsioonideks elamumaa, sotsiaalmaa ja maa, millel säilib olemasolev kasutusotstarve ja millele üldplaneeringuga uut võimalikku kasutusotstarvet ei kavandata. Viimase osas võib maa kasutusotstarbe muutmine toimuda maakorraldusliku töö või detailplaneeringu koostamise käigus vastavalt vajadusele ja seda ei loeta üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarbe ulatuslikuks muutmiseks.

Kõigil Nõo valla üldplaneeringuga määratud detailplaneeringu kohustusega aladele ehitatavatel hoonetel peab olema ühendatus ühisveevärki, lokaalsed lahendused ei ole lubatud. Reoveekogumisaladeks on üldplaneeringus määratud kõik detailplaneeringukohustusega alad. Kõigil detailplaneeringu kohustusega aladele ehitatavatel hoonetel peab olema ühendus ühiskanalisatsiooni väljaarvatud juhul kui kasutatakse kogumismahutit koos väljaveoga, lokaalsed puhastid ei ole lubatud.

Detailplaneeringu algatamisel teadaolevalt uuringute vajadus puudub, kuid see võib selguda detailplaneeringu koostamise käigus.

Kuna planeeritaval maa- alal asuvad mälestised ja nende kaitsevöönd, siis on enne planeeringulahenduse lõplikku kavandamist vajalik koostada planeeringu muinsuskaitse eritingimused.

Keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkuse väljaselgitamiseks koostas Alkranel OÜ detailplaneeringu eskiisi alusel Keskkonnamõju strateegilise eelhindamise „Mõisa tee 1 kinnistu (52801:002:0105) detailplaneeringu (DP) kava keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) eelhindang“, mis on lisatud antud korraldusele (Lisa 2)

Detailplaneeringu elluviimisega ei kaasne olulist negatiivset keskkonnamõju, mis võiks ületada tegevuskoha keskkonnataluvust, põhjustada keskkonnas pöördumatuid muutusi.

Kavandatud tegevused ei oma ei oma ohtu Natura 2000 alade kaitse-eesmärkide täitmisele.

*Nõo Vallavalitsus küsis „Mõisa tee 1 kinnistu (52801:002:0105) detailplaneeringu (DP) kava keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) eelhindang“ osas (xx. juuli 2024 kiri nr 8-5/xxx) Keskkonnaameti, Muinsuskaitseameti, Põllumajandus- ja Toiduameti seisukohta. Eelnõu täiendatakse asutuste seisukohtadega ning põhjendatakse seisukohtade arvestamist ja/või arvestamata jätmist.*

Detailplaneeringu koostamise algataja, menetleja ja kehtestaja on Nõo Vallavalitsus (Voika tn 23, Nõo alevik, telefon 745 5108, e-post [vald@nvv.ee](mailto:vald@nvv.ee)).

Detailplaneeringu koostaja on Väliprojekt OÜ (Sepavälja 33, 50115, Tartu Linn, Tartu maakond; [liis@valiprojekt.ee](mailto:liis@valiprojekt.ee), mob +372 5341 2212)

Keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) eelhindangu koostaja on Alkranel OÜ (Riia 15b, Tartu, telefon 736 6676, e-post [info@alkranel.ee](mailto:info@alkranel.ee)).

*xx.xxxxx 2024 on Mõisa tee 1 kinnistu omanikuga sõlmitud „Detailplaneeringu koostamise tellimise õiguse üleandmise ja detailplaneeringu koostamise rahastamise leping nr 7-2/xx ja eelkõikulepe detailplaneeringukohase tehnilise taristu ja avaliku ruumi väljaehitamiseks ja väljaehitamise rahastamiseks“.*

Arvestades eeltoodut, „Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse“ § 6 lõike 1, § 30 lõike 1 punkti 4, „Planeerimisseaduse“ § 124 lõigetest 1-4 ja 10, § 125 lõike 2, § 126, § 127 lõigetest 1 ja 2, § 128 lõigetest 1 ja 5-8, „Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse“ § 6 lõike 2 punkti 10, § 33 lõike 2 punkti 4, lõikeid 3-6, § 34 ja § 35, Vabariigi valitsuse 29.08.2005 määruse nr 224 „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhindang, täpsustatud loetelu“, § 13 punktist 2, Nõo Vallavolikogu 26. augusti 2021 määruse nr 58 „Kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduses, ehitusseadustikus, planeerimisseaduses, ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduses ja liikluseaduses sätestatud küsimuste lahendamise volitamine“ § 3, Nõo Vallavolikogu 29. juuni 2006 määrusega nr 15 kehtestatud Nõo valla üldplaneeringu ja huvitatud isiku 16.07.2024 esitatud taotluse alusel Nõo Vallavalitsus annab

k o r r a l d u s e:

1. Algatada Nõo vallas Meeri külas asuva Mõisa tee 1 maaüksuse ja selle lähiala detailplaneeringu koostamine eesmärgiga kujundada senise hoonestusega arvestava äri- ja elukeskkond. Ühtlasi tuleb määrata detailplaneeringus üldised maakasutustingimused ning heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsude, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendus.
2. Planeeritava ala pindala on ca 11,8 ha.
3. Kinnitada detailplaneeringu lähteseisukohad (Lisa 1).
4. Kindlustamaks, et planeeritaval maa-alal kavandavad muudatused aitavad tagada kinnismälestise säilimise ja kaitsevööndiga seatud eesmäärke tuleb koostada detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimused.

5. Jätta algatamata Meeri külas asuva Mõisa tee 1 maaüksuse ja selle lähiala detailplaneeringu keskkonnamõju strateegiline hindamine, kuna detailplaneeringu elluviimisega kaasnevad tegevused ei oma olulist keskkonnamõju.
6. Planeeringu algatamisega ei kaasne vallale kohustust avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste, sh maaparandussüsteemirajatiste, välja- või ümberehitamiseks ega vastavate kulude kandmiseks.
7. Korraldusega saab tutvuda tööpäevadel ja tööajal Nõo vallavalitsuses (Voika tn 23, Nõo alevik, tel 745 5108) ja Nõo valla elektroonilises dokumendiregistris.
8. Nõo Vallavalitsusel teavitada detailplaneeringu algatamisest ja lähteseisukohtade kinnitamisest ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmisest planeerimisseaduse § 127 lõigetes 1 ja 2 nimetatud isikuid ja asutusi.
9. Nõo vallavalitsusel avalikustada teated detailplaneeringu algatamisest vastavalt planeerimisseaduse § 128 lg 6 ja lg 7.
10. Detailplaneeringu algatamine on menetlustoiming, millega ei teki huvitatud isikule õigustatud ootust, et vallavalitsus detailplaneeringu vastu võtab või kehtestab. Menetlustoimingud on vaidlustatavad koos haldusaktiga (planeeringu vastuvõtmine või kehtestamine).
11. Korraldus jõustub selle teatavaks tegemisest.

/allkirjastatud digitaalselt/

Maano Koemets  
vallavanem

/allkirjastatud digitaalselt/

Aira Laul  
vallasekretär