



NÕO VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Nõo

xx.xxxxxxxxxx 2026 nr

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

Detailplaneeringu koostamisest huvitatud isikud on esitanud Nõo Vallavalitsusele 30.01.2025 taotluse, mis on Nõo valla dokumendihaldussüsteemis registreeritud numbriga 7-1.1/168, algatada Nõo vallas Nõgiaru külas asuvate Metsa-Voodla (registriosa nr 1491504, katastritunnus 52801:001:0430, sihtotstarve 100% maatulundusmaa) ja Kilgi (registriosa nr 281604, katastritunnus 52801:001:0344, sihtotstarve 100% maatulundusmaa) maaüksuste detailplaneeringu koostamine. Planeeritava ala suuruseks on ca 181595 m².

Halduslepingu sõlmimiseks, keskkonnamõju eelhindangu koostamiseks ja Transpordiameti seisukoha saamiseks ning algatamist käsitletavate dokumentide kooskõlastamiseks pikendas Nõo Vallavalitsus 28.02.2025 kirjaga nr 7-1.1/168-1 Planeerimisseaduse § 128 lõike 4 kohast detailplaneeringu algatamise tähtaega 90 päevani.

Sama kirjaga saatis Nõo Vallavalitsus tutvumiseks esialgse detailplaneeringu lähteseisukohtade eelnõu ning viitas vajadusele Transpordiameti tingimuste, keskkonnamõju eelhindangu või muude oluliste sisendite saamisel lähteseisukohtade eelnõu täiendamise vajadusele.

Metsa-Voodla ja Kilgi maaüksuse asukohast ja kavandatava tegevuse iseloomust tulenevalt tuli tuginedes Vabariigi Valitsuse 29.08.2005 määruse nr 224 „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhindang, täpsustatud loetelu1“ (edaspidi määrus nr 224) § 13 punktile 2 keskkonnamõju strateegilise hindamise (edaspidi KSH) algatamise vajalikkust kaaluda ja anda selle kohta eelhindang, kuna tegemist on KeHJS § 6 lõikes 1 ning määruses nr 224 nimetatata juhul elurajooni arendamisega.

Transpordiamet esitas oma seisukohad 04.03.2025 kirjaga nr 7.2-2/25/2164-2 (Nõo vallavalitsuse dokumendiregistris 7-1.1/208-1), mis saadeti huvitatud isikutele tutvumiseks 05.03.2025 kirjaga nr 7-1.1/168-3.

Huvitatud isikute esindaja esitas 16.07.2025 Transpordiametile detailplaneeringuala juurdepääsude täpsustamiseks järelepärimise, millele Transpordiamet vastas e-kirjaga 10.07.2025. Transpordiameti selgitus edastati Nõo vallavalitsusele 26.08.2025, koos palvega valmistada ette täpsustatud dokumentatsioon detailplaneeringu algatamiseks.

Arvestades Transpordiameti poolse sisendiga täpsustas Nõo vallavalitsus halduslepingu projekti ja edastas selle huvitatud isikutele 15.10.2025 kirjaga nr 7-1.1/168-6.

Lemma OÜ poolt koostatud „Nõo valla Nõgiaru küla Metsa-Voodla ja Kilgi DP keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang“ esitati Nõo vallavalitsusele 26.01.2026.

DP koostamise eesmärgiks on välja selgitada võimalused Metsa-Voodla ja Kilgi katastriüksuste jagamiseks ning moodustatavatele elamumaa kruntidele ehitusõiguse seadmiseks kuni kahekorruseliste üksikelamute ja kahe kuni ühekorruselise abihoonete püstitamiseks. 70% kogu elamukruntideks kavandatavast territooriumist tuleb kavandada looduslikuks, metsamaaks või planeerida parkmetsaks. Minimaalseks planeeritava elamukrundi suuruseks on 3000 m². Algamise taotluses sooviti moodustada ca 28-30 elamukrunti. Kruntide suurus ja arv täpsustub detailplaneeringu koostamise käigus.

Planeeritav ehitusõigus arvestab piirkonna valdava hoonestustiheduse ja hoonete tüübiga. Planeering vastab piirkonna ruumilise keskkonna kriteeriumitele ja arvestab väljakujunenud keskkonnavalasid ja funktsionaalseid tegureid. Lisaks kavandatakse juurdepääsud, liikluskorraldus ja tehnovõrkudega varustatus ning keskkonnakaitse, heakorrastuse ja haljastuse tingimused jms planeerimiseaduses loetletud asjakohaseid DP ülesanded. Kuna ala asub maaparandussüsteemil ning on liigniiske, siis on elamukruntide keskele plaanis kavandada tiik.

Algatav detailplaneering on kooskõlas Nõo valla üldplaneeringuga ja Nõo valla ruumilise arengu põhimõtetega säilitada väljakujunenud hajaasustuslik struktuur.

Metsa-Voodla ja Kilgi maaüksused asuvad Nõo valla üldplaneeringu kohaselt maa-alal, millel säilib olemasolev kasutusotstarve ja millele üldplaneeringuga uut võimalikku kasutusotstarvet ei kavandata. Maa kasutusotstarbe muutmine võib toimuda maakorraldusliku töö või detailplaneeringu koostamise käigus vastavalt vajadusele ja seda ei loeta üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarbe ulatuslikuks muutmiseks.

Antud juhul on detailplaneeringu koostamine otstarbekas, et leida kavandatavatele hoonetele ja neid teenindavatele tehnovõrkudele ning avalikult teelt juurdepääsude rajamiseks parim võimalik asukoht nii, et säiliks võimalikult hajusa asustuse põhimõte.

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

Planeeringuga ei kavandata tegevusi, mis kuuluksid KeHJS § 6 lõikes 1 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevuste loetellu. Keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkust hinnati KeHJS § 33 lõigete 3-5 alusel koostatud eelhindangus. Arvestades kavandatud tegevuse mahtu, iseloomu ja paiknemist ei saa eeldada detailplaneeringu elluviimise ja sihipärase kasutamise seonduvat olulist keskkonnamõju.

KSH läbiviimine ei ole keskkonnamõju eelhindangu alusel vajalik järgnevatel põhjustel:

- 1) detailplaneeringu realiseerimisega kaasnevana ei saa eeldada tegevusi, millega kaasneks keskkonnaseisundi olulist kahjustumist, näiteks täiendavat negatiivset mõju hüdrogeoloogilistele tingimustele ja veerežiimile;
- 2) lähtudes planeeringuala ja selle lähiümbruse keskkonnatingimustest ja maakasutusest, ei ole ette näha detailplaneeringu realiseerimisel eskiisiga kavandatud mahus antud asukohas muud olulist negatiivset keskkonnamõju;
- 3) planeeringualal ei paikne Natura 2000 võrgustiku alasid ja kaitsealasid;
- 4) detailplaneeringuga kavandatud tegevus ei kahjusta eeldatavalt kultuuripärandit, inimese tervist, heaolu ega vara;
- 5) detailplaneeringu alal ei ole tuvastatud keskkonda saastavaid objekte ega jääkreostust, mistõttu ei ole eeldada olulist pinnase või vee reostust, mis seaks piiranguid kavandatavale maakasutusele või majandustegevusele;
- 6) planeeritava tegevusega ei kaasne olulisel määral soojuse, kiirguse, valgusreostuse ega inimese lõhnataja ületava ebameeldiva lõhnahäiringu teket.

Detailplaneeringus keskkonnatingimustega arvestamine on igakülselt võimalik planeeringumenetluse käigus vastavalt „Planeerimisseaduse“ § 126 lg 1 p 12.

Nõo Vallavalitsus küsis „Nõo valla Nõgiaru küla Metsa-Voodla ja Kilgi DP keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnang“ osas (xx. märts 2026 kiri nr 8-5/xxx) Keskkonnaameti, Transpordiameti ning Maa- ja Ruumiameti 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).

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

Keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) eelhinnangu koostaja on Lemma OÜ (Reg.kood 11453673, Värvi tn 5 – A402, Tallinn, 10621, +372 600 7740, info@lemma.ee).

Enne detailplaneeringu algatamist sõlmitakse huvitatud isikutega „Detailplaneeringu koostamise tellimise õiguse üleandmise ja detailplaneeringu koostamise rahastamise leping ja eelkõkkulepe 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 eelhinnang, 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 liiklusseaduses sätestatud küsimuste lahendamise volitamine“ § 3, Nõo Vallavolikogu 29. juuni 2006 määrusega nr 15 kehtestatud Nõo valla üldplaneeringu ja huvitatud isiku 30.01.2025 esitatud taotluse alusel Nõo Vallavalitsus annab

k o r r a l d u s e:

1. Algatada Nõo vallas Nõgiaru külas asuvate Metsa-Voodla ja Kilgi maaüksuste detailplaneeringu koostamine eesmärgiga kaaluda võimalust 100% maatulundusmaa sihtotstarbega Metsa-Voodla ja Kilgi maaüksuste muutmiseks elamualaks koos vajaliku taristuga. Ühtlasi tuleb määrata detailplaneeringus liikluskorralduse, üldised maakasutustingimused ning heakorrasuse, haljastuse, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendus.
2. Planeeritava ala pindala on ca 181595 m².
3. Kinnitada detailplaneeringu lähteseisukohad (Lisa 1).
4. Kindlustamaks, et planeeritaval maa-alal kavandatud muudatused aitavad tagada kinnismälestise säilimise ja kaitsevööndiga seatud eesmäärke tuleb koostada detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimused.
5. Jätta algatamata Nõo vallas Nõgiaru külas asuvate Metsa-Voodla ja Kilgi maaüksuste 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 avalikustada teated detailplaneeringu algatamisest vastavalt planeerimisseaduse § 128 lg 6 ja lg 7.
9. 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).
10. Korraldus jõustub selle teatavaks tegemisest.

/allkirjastatud digitaalselt/

Helen Elias
vallavanem

/allkirjastatud digitaalselt/

Aira Laul
vallasekretär