

DETAILPLANEERINGU LÄHTESEISUKOHAD

Nõo vallas Meeri külas asuva Mõisa tee 1 maaüksuse ja selle lähiala detailplaneeringu koostamiseks.

1. Planeeringu eesmärk ja vajadus

Detailplaneeringu eesmärgiks on senise hoonestusega arvestava äri- ja elukeskkonna kujundamine. Ühtlasi tuleb määrata detailplaneeringus üldised maakasutustingimused ning heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsude, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendus.

Nõo valla üldplaneeringu kohaselt jäävad Mõisa tee 1 kinnistule Meeri mõisa peahoone, Meeri park ja looduskaitse alune allee. Nõo vallas on miljööväertuslikuks 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. Antud juhul tuleb detailplaneeringuga leida piirkonda sobiv lahendus.

2. Planeeringu ala

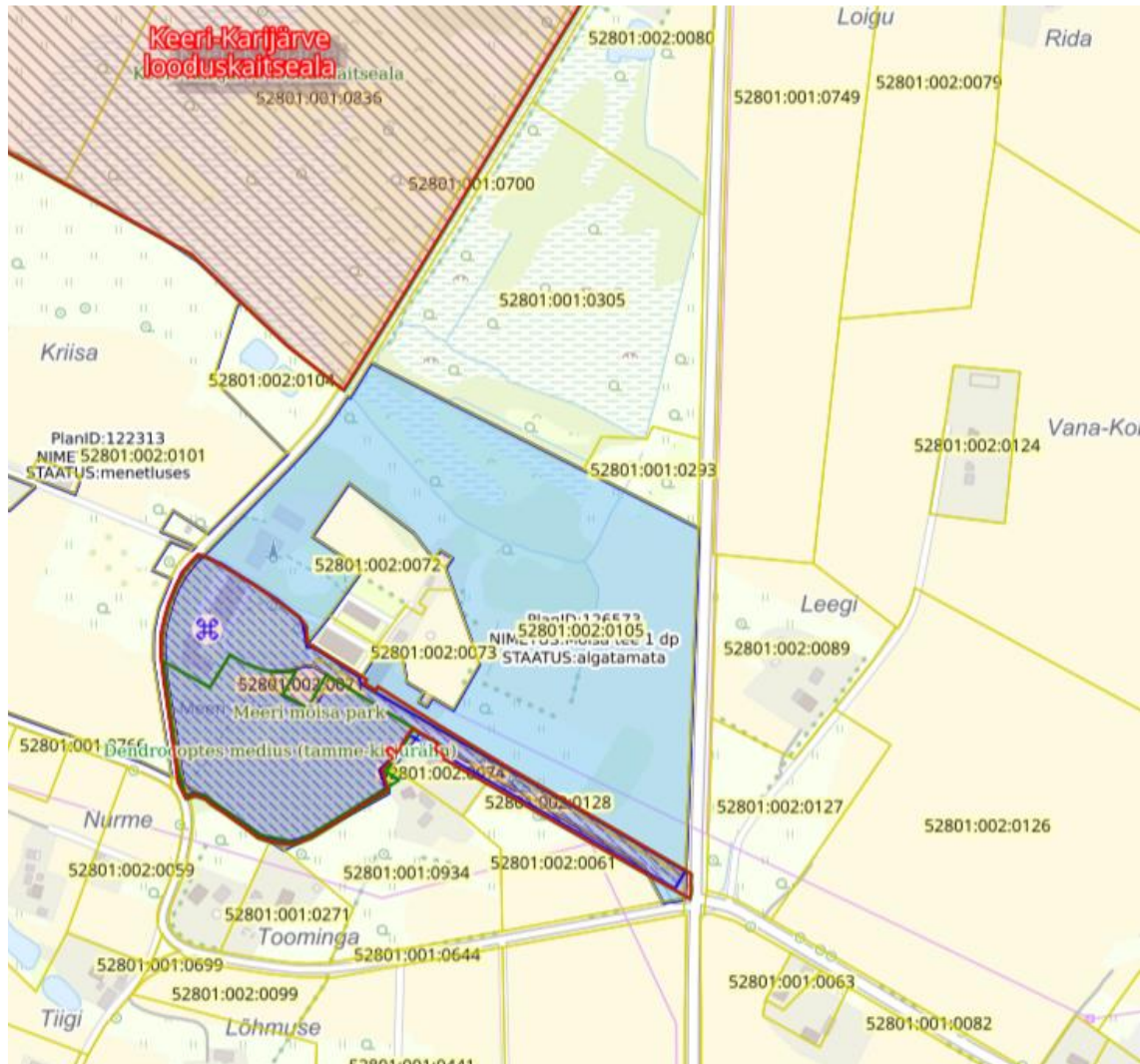
Planeeringuala suuruseks on ca 11,8 ha ja see asub Meeri külas ning piirneb lisaks eraomandis olevatele maaüksustele ka riigi omandis oleva Rõhu-Meeri-Tõravere tee (tee nr [22190](#)) ja Nõo vallale kuuluva Meeri kooli teega (tee nr [5280055](#)) ning jätkuvalt riigi omandis oleva Pihla katastriüksusega.

Planeeringualal asub looduskaitsealune Meeri mõisa park [KLO1200258](#), milles elutseb III kategooria kaitsealune *Dendrocoptes medius* (tamme-kirjurähn) [KLO9128050](#).

Planeeringu alal asuvad riiklikud kultuurimälestised Meeri mõisa peahoone, 19. saj (reg nr [7237](#)) ja Meeri mõisa park (reg nr [7238](#)).








Lisaks asuvad planeeringuala kontaktvööndis:

- Keeri-Karijärve looduskaitseala [KLO1000285](#) Meeri sihtkaitsevööndiga [KLO1101098](#), milles on ajavahemikus 01.03. kuni 14.09 (v.a. kallasrajad ja olemasolevad teed ning poollooduslike koosluste ilme ning liigikoosseisu tagamiseks vajalikel töödelliikumispiirang.
- Natura 2000 kaitstavate alade võrgustikku kuuluva Keeri-Karijärve loodusala [RAH0000503](#).



Planeeringuala skeem (X-GIS2. Maa-amet.)

Legend:

-  Registreeritud katastriüksus
-  Detailplaneeringu ala
-  Loodusala
-  Kaitseala
-  Kaitstav loodusobjekt
-  Kultuurimälestise ala
-  Kultuurimälestis

Plan ID 126573.

Andmed planeeringualal asuva katastriüksuse kohta:

Mõisa tee 1 katastriüksus 52801:002:0105

Pindalal – 114574 m²

Maakasutuse sihtotstarve – Maatulundusmaa 50% ja Ühiskondlike ehitiste maa 50%

Mõisa tee katastriüksus 52801:002:0128

Pindala - 3942 m²

Maakasutuse sihtotstarve - Transpordimaa 100%

3. Detailplaneeringu koostamise alused ning arvestamisele kuuluvad varem koostatud planeeringud, hoonestusskeemid ja projektid

- 3.1. Planeerimisseadus;
- 3.2. Ehitusseadustik;
- 3.3. Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded.
- 3.4. Tartumaa maakonnaplaneering 2030+ (kehtestatud 27.02.2019 Riigihalduse ministri poolt);
- 3.5. Nõo Vallavolikogu 15.12.2022 määrus nr 23 „[Detailplaneeringukohaste rajatiste väljaehitamises ja väljaehitamisega seotud kulude kandmises kokkuleppimise kord](#)“;
- 3.6. [Nõo valla üldplaneering](#) (Nõo Vallavalitsus ja AS K & H, 2006), kehtestatud Nõo Vallavolikogu 29. juuni 2006 määrusega nr 15;
- 3.7. [Nõo valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2023-2035](#) (Nõo Vallavalitsus ja Emajõe Veevärk AS, 2023).

4. Lähteseisukohad

- 4.1. Planeeringuga esitada planeeringuala ja selle mõjuala analüüsil põhinevad järeldused;
- 4.2. Parima lahenduse väljatöötamiseks kaaluda ja hinnata erinevaid variante;
- 4.3. Detailplaneeringu algatamise taotlusele lisatud eskiisi loetakse illustreerivaks materjaliks, mitte lõpliku lahenduse eelduseks. Lõplik lahendus ja kruntide arv kujuneb detailplaneeringu koostamise käigus.

4.4. Lubatud krundi maakasutuse sihtotstarbed:

- 4.4.1. Elamumaa;
- 4.4.2. üldmaa;
- 4.4.3. transpordimaa;
- 4.4.4. võimalusel äri- või tootmismaa.

4.5. Ehitiste (hoonete) kasutamise otstarbed:

- 4.5.1. Määrata planeeringuga.

4.6. Planeeringuala kruntideks jaotamine:

- 4.6.1. Arvestada piirkonda sobivate, kindlasti üle 1500 m² suuruste, kruntidega, et hajusam asustus säiliks.
- 4.6.2. Moodustada eraldi krundid juurdepääsutee(de)le ja kohalike teede teemaa laiendustele.

4.7. Krundi hoonestusala:

- 4.7.1. Asukoht määrata detailplaneeringuga.
- 4.7.2. Arvestada avalike kohalike teede Meeri mõisa tee (Tee nr 5280056) ja Meeri kooli tee (Tee nr 5280055) kaitsevöönditega (20 m) ning Rõhu-Meeri-Tõravere tee (tee nr 22190) kaitsevööndiga (30 m). Vajadusel teha ettepanek tee kaitsevööndi muutmiseks;
- 4.7.3. Hoonestusalade kaugus planeeringualale kavandatavate juurdepääsuteede teemaa piirist min 7 m;
- 4.7.4. Planeeringus sätestada tingimus, et väljapoole hoonestusala on hoonete (ka alla 20 m² väikeehitiste) püstitamine keelatud.

4.8. Krundi ehitusõigus:

- 4.8.1. Hoonete suurim lubatud arv krundil määrata planeeringuga;
- 4.8.2. Anda kavandatavad maapinna absoluutkõrgused kruntidel;
- 4.8.3. Hoonete suurim ja vajadusel vähim lubatud ehitisealune pind määrata planeeringuga järgides Nõo valla üldplaneeringus sätestatud;
- 4.8.4. Väikeelamumaa sihtotstarbega maal ei tohi suurim lubatud hoonealune pind olla suurem kui 20% krundi pindalast või 600 m².

- 4.8.5. Arvestada reaalse te hoone suuruste ja kõrgustega. Väikeelamumaale kavandatavate hoonete suurim lubatud kõrgus (põhihoone katuseharja kõrgus) kuni 9 m. Abihoone kõrgus määrata planeeringuga. Abihoone ei tohi olla suurem kui elamu;
- 4.8.6. Detailplaneeringu koostamise käigus tuleb vähemalt 10% planeeritavast maast kavandada piirkonda teenindavaks üldmaaks (üldmaa alla ei kuulu piirkonda teenindavad teed), millele on õigus pääseda kõigil piirkonna elanikel.

4.9. Tehnovõrgud ja -rajatised:

- 4.9.1. Määrata hoonete ja rajatiste toimimiseks vajalike ehitiste, sealhulgas tehnovõrkude ja rajatiste ja nende ühenduste asukohad;
- 4.9.2. Kõigil hoonestatavatel kruntidel näha ette liitumine ühisveevärgi ja – kanalisatsiooniga.
- 4.9.3. Hüdrantide või tuletõrjevee veevõtkohtade paiknemine lahendada planeeringuga. Nõo Vallavalitsus ei võta endale kohustust tagada normikohast tuletõrje veevõtkuvarustust;
- 4.9.4. Hoone välismõjuga tehnilised seadmed (soojuspumba-, konditsioneerid välisagregaadid jms) peavad olema paigaldatud selliselt, et need ei oleks tänavatelt vaadeldavad ja ei eraldaks möödujatele mõjutusi (õhu puhumine, heitgaaside või vedelike väljutamine, jää teke jms). Seadmete eelistatud asupaik on maapind või katus. Pääkesepaneelidel eelistatult katus.
- 4.9.5. Anda tehnovõrkude koondtabel (planeeringu algatamise eelsed ja planeeringuga kavandatavad tehnovõrgud ning nende ulatus).

4.10. Olulisemad arhitektuurinõuded ehitistele:

- 4.10.1. Arhitektuurinõuded peavad olema põhjendatud ning tulenema kontaktvööndi analüüsist;
- 4.10.2. Tulenevalt planeeringuala asukohast peab hoonestus olema esinduslik ja moodustama arhitektuurselt ühtse terviku. Samas tuleb püüda vältida kõigi hoonete ühetaolisust;
- 4.10.3. Lubatud korruselisus – üksikelamul kuni 2 maapealset korrust, abihoonel 1 korrus;
- 4.10.4. Katusekalded ja harjajoon määrata planeeringuga;
- 4.10.5. Anda põhilised välisviimistluse materjalid ja piirdekonstruktsioonide tüübi.

4.11. Liikluskorraldus:

- 4.11.1. Planeeritav ala paikneb kohalike teede ja riigitee kaitsevööndis. Planeeringu joonistele kanda ja seletuskirjas tuua välja EhS § 71 kohane tee kaitsevöönd. Kaitsevööndis kehtivatest piirangutest võib kõrvale kalduda kaitsevööndiga ehitise omaniku nõusolekul, kui see ei vähenda ehitise ohutust.
- 4.11.2. Planeeringuala sisesed juurdepääsuteed minimaalse laiusel 10 m ja sõidutee katendiga mitte alla 5,5 m kavandada kõvakattega (asfalt);
- 4.11.3. Näha ette eraldised teemaa laiendamiseks ja kergliiklusteede (jalgtee või jalgrattatee või jalg- ja jalgrattatee) rajamiseks Meeri - Tabuli tee (Teeregistri nr 5280057) ja Meeri kooli tee (Teeregistri nr 5280055) äärde (moodustatava teemaa laius 18 m);
- 4.11.4. Hoonestus kavandada Meeri - Tabuli tee (Teeregistri nr 5280057) ja Meeri kooli tee (Teeregistri nr 5280055) kaitsevööndist väljapoole, kuna kaitsevööndis puudub väljakujunenud hoonestusjoon;
- 4.11.5. Näha ette jalgratta- ja jalgteede asukohad ja nende sidumine tõmbepunktidega ning jätkuvuse tagamine, sh väljapool planeeringuala.
- 4.11.6. määrata liikluskorralduse põhimõtted;

- 4.11.7. näidata krundile juurdepääsu võimalik asukoht. Vajadusel määrata piiri osa, kust väljasõitude rajamine on keelatud;
- 4.11.8. parkimine lahendada krundisiselt;
- 4.11.9. Kui planeeringu koosseisus kavandatakse Meeri - Tabuli tee (Teeregistri nr 5280057) ja Meeri kooli teega (Teeregistri nr 5280055) ristuvaid tehnovõrke, siis tuleb need kavandada kinnisel meetodil.
- 4.11.10. Meeri - Tabuli tee (Teeregistri nr 5280057) ja Meeri kooli teega (Teeregistri nr 5280055) liitumise või ristumiskoha ümberehituse korral (EhS § 99 lg 3) tuleb taotleda Nõo vallavalitsuselt käest nõuded projekti koostamiseks.
- 4.11.11. Uute juurdepääsuteede rajamiseks taotleda kohalikult omavalitsuselt tee-ehitusluba.

4.12. Haljastus ja heakorrastus:

- 4.12.1. haljastuse kavandamisel järgida Nõo valla üldplaneeringus sätestatud;
- 4.12.2. anda soovituslikud piirete tüübid ja kõrgused (mitte üle 1,5 m);
- 4.12.3. anda vertikaalplaneerimise põhimõtted (maapinna kõrguse muutmine, sademevee ärajuhtimine jmt);
- 4.12.4. määrata jäätmekäitluse korraldamine.

4.13. Maaparandussüsteemid:

- 4.13.1. Käsitleda detailplaneeringu alaga kattuva maaparandussüsteemi osa (Meerisoo 001, Maaparandussüst. Kood 2103650010100) kokkupuudet ja vajadusel rekonstrueerimist terviklikult kogu detailplaneeringu alal. Oluline on arvestada, et olenevalt konkreetsest olukorrast võib vajalik olla maaparandussüsteemi rekonstrueerimiseks kavandada rekonstrueerimisega kaasnevat ehitustegevust ka detailplaneeringu alast väljaspool, naaberkinnisasjadel;
- 4.13.2. Sademeveest vabanemiseks kasutada looduslähedasi lahendusi kinnistu põhiselt.

4.14. Servituutide seadmise vajadus.

- 4.14.1. Servituutide planeerimise korral on vajalik teostada enne ehituslubade väljastamist servituutide kanded kinnistusraamatus;

4.15. Muud olulised tingimused:

- 4.15.1. Järgida Keskkonnaameti, Muinsuskaitseameti, Põllumajandus- ja Toiduameti ning Maa-ameti seisukohti detailplaneeringu koostamiseks.
- 4.15.2. Kindlustamaks, et planeeritaval maa-alal kavandatavad muudatused aitavad tagada kinnismälestise säilimise ja kaitsevööndiga seatud eesmäärke tuleb koostada detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimused.

4.16. Planeeringu rakendamise võimalused:

- 4.16.1. Kui planeeringu koostamise käigus muutuvad lähteseisukohad ulatuses, mis ei muuda planeeringu põhilahendust ning vallavalitsus on muudatustega nõustunud, ei kuulu lähteülesanne muutmisele;
- 4.16.2. Viidata 6. juunil 2024 Nõo valla ja huvitatud isiku vahel sõlmitud „Detailplaneeringu koostamise tellimise õiguse üleandmise ja detailplaneeringu koostamise rahastamise lepingule nr 7-2/5-2024 ja eelkõikulepele detailplaneeringukohase tehnilise taristu ja avaliku ruumi väljaehitamiseks ja väljaehitamise rahastamiseks“.
- 4.16.3. Anda planeeringu elluviimise ajakava ja tegevuste loetelu, mis tagavad planeeringu elluviimise;
- 4.16.4. Anda juhised kehtestatud detailplaneeringu alusel ehitusprojektide koostamiseks;
- 4.16.5. Määrata ehitusjärjekorrad.
- 4.16.6. Märkida järgmised tingimused:

- 4.16.6.1. enne ei väljastata ehituslubasid hoonetele kui tehnorajatistele on väljastatud vähemalt ehitusload ja rajatud on rasketehnika juurdepääsu võimaldav tee ehitusluba taotlevale krundile;
- 4.16.6.2. kasutusload hoonetele antakse pärast seda, kui Nõo Vallavolikogu 15.12.2022 määruse nr 23 „Detailplaneeringukohaste rajatiste väljaehitamises ja väljaehitamisega seotud kulude kandmises kokkuleppimise kord“ § 2 lõike 1 punkti 4 kohased tehnorajatised on välja ehitatud ja vajadusel on neile antud kasutusload;
- 4.16.6.3. Detailplaneeringu kohased rajatised tuleb välja ehitada hiljemalt viie aasta jooksul detailplaneeringu kehtestamisest arvates kui enne kehtestamist sõlmitavas halduslepingus ei ole kokku lepitud teisiti.
- 4.16.6.4. kui planeeringulahenduse elluviimist ei ole alustatud viie aasta jooksul peale detailplaneeringu kehtestamist on kohalikul omavalitsusel (Nõo Vallavolikogul) õigus tunnistada koostatud detailplaneering kehtetuks.

5. Detailplaneeringu koostamisse kaasatavad isikud:

- 5.1. Muinsuskaitseamet;
- 5.2. Keskkonnaamet;
- 5.3. Päästeameti Lõuna päästekeskus;
- 5.4. Põllumajandus- ja Toiduamet;
- 5.5. Planeeritaval maa-alal paiknevate ja kavandatavate tehnovõrkude omanikud /valdajad.
 - 5.5.1. Vee- ja kanalisatsioonitorustike liitumispunktide asukohtade määramiseks teha koostööd Emajõe Veevärk AS-ga (registrikood 11044696; Sõbra 56, 51013, Tartu; Telefon: 731 1840);
- 5.6. Planeeritava maa-ala kinnistute omanikud ja piirinaabrid.
- 5.7. Ruumivajaduse hindamiseks, ohutu liikluslahenduse planeerimiseks ja asjatundlikkuse põhimõttele vastava projektlahenduse võimaldamiseks (vastavalt EhS § 10), kaasata planeeringu koostamisse teedeinsener kui eriteadmistega isik (PlanS § 4 lg 6).

6. Detailplaneeringu vormistamine ja menetlus

- 6.1. Detailplaneering vormistatakse ja esitatakse vastavalt [Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavatele nõuetele](#);
- 6.2. detailplaneeringu avaliku väljapaneku jaoks esitatakse detailplaneering pdf kujul ja väljatrükk ühes eksemplaris; detailplaneeringule lisatakse kooskõlastuste ja koostöö koondtabel;
- 6.3. detailplaneeringu kehtestamisel esitatakse detailplaneering ja selle lisad täiendavalt pdf kujul ja väljatrükk ühes eksemplaris. Juhul kui avaliku väljapaneku järgselt planeeringulahendust muudeti esitada väljatrükk kahes eksemplaris;
- 6.4. detailplaneeringu joonised:
 - 6.4.1. detailplaneeringu koostamise aluskaardiks võtta kehtivale korrale vastav aktualiseeritud (olemasolevat situatsiooni tõeselt kajastav, sh tehnovõrgud) digitaalselt mõõdistatud geodeetiline alusplaan täpsusastmega M 1:500. Geodeetilised tööd tuleb muuhulgas esitada esitada muuhulgas kohaliku omavalitsuse poolt kasutatavasse geomõõdistuste infosüsteemi (KOVGIS EVALD geoarhiivi moodul, <https://evald.ee/nõovald/>);
 - 6.4.2. planeeritava maa-ala kontaktvõõndi analüüs;
 - 6.4.3. detailplaneeringu põhijoonis;
 - 6.4.4. maakasutuse ja kitsenduste joonis;

- 6.4.5. tehnovõrkude joonis;
- 6.4.6. detailplaneeringu lahendust illustreerivad joonised;
- 6.4.7. Joonised 6.4.4 ja 6.4.5 on lubatud ühildada kui ei halvene kaartide loetavus.

7. Planeeringu koostamise eeldatav ajakava

- 7.1. Detailplaneering esitatakse vallavalitsusele vastuvõtmiseks kahe aasta jooksul pärast detailplaneeringu koostamise algatamist.
- 7.2. Planeeringu kehtestamise või kehtestama jätmise otsus tehakse hiljemalt kolme aasta möödumisel detailplaneeringu algatamisest arvates.

8. Vajalikud uuringud:

- 8.1. Kuna planeeritaval maa- alal asuvad mälestised ja nende kaitsevöönd, siis on enne planeeringulahenduse lõplikku kavandamist vajalik koostada planeeringu muinsuskaitse eritingimused.
- 8.2. Algamisel ei ole teiste detailplaneeringu koostamiseks vajalike uuringute vajadus teada, kuid see võib selguda detailplaneeringu koostamise käigus.

Lähteseisukohad koostas arenguspetsialist Piia Raig