



NÕO VALLAVOLIKOGU

OTSUS

Nõo

xx.xxxxxx 2026 nr

Nõo alevikus asuva Heinla kinnistu ja selle lähiala detailplaneeringu osaline kehtetuks tunnistamine

Nõo Vallavolikogu 28.06.2007 otsusega nr 140 on kehtestatud Nõo alevikus asuva Heinla kinnistu ja selle lähiala detailplaneering, millega on kavandatud 24 elamukrunti, juurdepääsutänavad ja elamute teenindamiseks vajalik taristu.

Detailplaneeringu Pos 14 (Heinla tn 3 katastriüksus tunnusega 52801:001:1275, pindala 2186 m², sihtotstarve elamumaa 100%) omanik Kohalik Kinnisvara OÜ esitas 10.03.2026 avalduse, milles soovib tunnistada Nõo alevikus asuva Heinla kinnistu ja selle lähiala detailplaneering Pos 14 osas kehtetuks. Detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamise eesmärk on krundi hoonestusala (varasemas seadusandluses ja detailplaneeringus ehitusala) suurendamine arvestades täna kehtivaid seadusest tulenevaid kitsendusi, et leida hoonetele krundil parem paigutus ning loobuda planeeringu elluviimisest detailplaneeringus toodud tingimustel. Edasiste lahenduste otsimist soovitakse teostada juba ajakohase õigusruumi alusel.



Väljavõte kehtiva detailplaneeringu põhijoonisest.

Detailplaneeringuga kavandatud katastriüksused on detailplaneeringu alusel moodustatud, juurdepääsuteede rajamine käib ja paljudele elamukruntidele on väljastatud ka ehitusload.

Vastavalt detailplaneeringu kehtestamise ajal kehtinud „Teeseadusele“ on arvestatud planeeringus Nõo–Kambja kõrvalmaantee kaitsevööndi laiuseks 50 m mõlemal pool sõiduraja telge. Ehitusalad on kavandatud väljapoole riigimaantee kaitsevööndit. Pos-le 14, mis jäi suures osas riigimaantee kaitsevööndisse, on hoonestusala kavandatud kolmnurksena ja väiksemana kui ülejäänud elamukruntidel ning ei võimalda hoonete asukohta krundil valida ülejäänud detailplaneeringu ja ka juba püstitatud või püstitamisel olevate hoonete asukohaloogikast lähtuvalt.

Kehtiva „Ehitusseadustiku“ § 71 lõike 1 kohaselt on avalikult kasutatava tee kaitsevöönd teed ümbritsev maa-ala, mis tagab tee kaitse, teehoiu korraldamise, liiklusohutuse ning vähendab teelt lähtuvaid keskkonnakahjulikke ja inimestele ohtlikke mõjusid. Teel on kaitsevöönd, kui tee on avalikult kasutatav. Sama paragrahvi lõike 2 kohaselt on ÜRO Majandus- ja Sotsiaalnõukogu poolt nimetatud maantee (edaspidi Euroopa teedevõrgu maantee) kaitsevööndi laius mõlemal pool äärmise sõiduraja välimisest servast on kuni 50 meetrit. Ülejäänud maanteede kaitsevööndi laius mõlemal pool äärmise sõiduraja välimisest servast on kuni 30 meetrit. Maantee omanik võib kaitsevööndi laiust põhjendatud juhul vähendada.

Nõo-Kambja tee nr 22180 kaitsevööndi laius on „Ehitusseadustikust“ tulenevalt praegu mõlemal pool äärmise sõiduraja välimisest servast kuni 30 meetrit.

Arvestades, et kõnealune detailplaneering on kehtestatud 19 aastat tagasi ning selle aja jooksul on muutunud kinnistu võõrandamisel ja maaomanike vahetumise tõttu nii maaomanike huvid ja soovid kui ka planeerimis- ja ehitusvaldkonda reguleerivad õigusaktid, on Nõo vallavalitsus 2025. aastal Nõo alevikus asuva Heinla kinnistu ja selle lähiala detailplaneeringu (Prope Mare Keskkonna Agentuur OÜ töö nr DP060018) täpsustamiseks viinud läbi projekteerimistingimuste andmise avatud menetluse ja andnud projekteerimistingimused millega täpsustati kehtivat detailplaneeringut arhitektuuriliste/ehituslike tingimuste osas.

Ehitusseadustiku § 27 lõike 4 punkti 2 kohaselt on projekteerimistingimustega võimalik täpsustada asjakohasel juhul ka hoone või olulise rajatise detailplaneeringus käsitletud. hoonestusala tingimusi, sealhulgas hoonestusala suurendamist, vähendamist, keeramist või nihutamist, kuid mitte rohkem kui 10 protsendi ulatuses esialgsest lahendusest. Nõo vallavalitsus kaalus võimalust täpsustada Pos 14 hoonestusala detailplaneeringut projekteerimistingimustega, kuid muudatus 10 protsendi ulatuses esialgsest lahendusest ei olnud krundi omaniku jaoks piisav, sest ei võimalda jätkuvalt hoonetele oluliselt parema asukoha kavandamist, kuigi seadusest tulenev piirang teekaitsevööndi näol on oluliselt vähenenud.

„Planeerimisseaduse“ § 140 lõike 1 kohaselt võib detailplaneeringu või selle osa tunnistada kehtetuks, kui planeeringu koostamise korraldaja või planeeritava kinnistu omanik soovib planeeringu elluviimisest loobuda.

Sama § lõike 6 kohaselt tunnistab detailplaneeringu kehtetuks kohaliku omavalitsuse volikogu.

Vastavalt „Planeerimisseaduse“ § 140 lõikele 3 esitatakse detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise otsuse eelnõu kooskõlastamiseks „Planeerimisseaduse“ § 127 lõikes 1

nimetatud asutustele ja arvamuse andmiseks § 127 lõikes 2 nimetatud isikutele ja asutustele.

Nõo vallavalitsus hindas, et detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamine ühe krundi osas ei mõjuta ega takista detailplaneeringu lahenduse ellu viimist ning nõustus osalise kehtetuks tunnistamisega. Samuti ei ilmne kohaliku omavalitsuse ülekaalukat huvi, mis oleks takistuseks detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamiseks ja tingiks 19 aastat tagasi kehtestatud detailplaneeringu kehtima jäämise kogu ulatuses. Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamisega ei riivata ülemäära kolmandate isikute õigusi. Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine ei too kaasa majanduslikke, sotsiaalseid ja kultuurilisi mõjusid ega mõjusid looduskeskkonnale.

Lähtudes eeltoodust ja võttes aluseks „Planeerimisseaduse“ § 140 lõike 1 punktid 1 ja 2 ning lõike 6, Nõo Vallavolikogu

o t s u s t a b:

1. Tunnistada Nõo alevikus asuva Heinla kinnistu ja selle lähiala detailplaneering Pos 14 osas kehtetuks.
2. Otsus jõustub teatavastegemisest Heinla tn 3 (detailplaneeringus Pos 14) kinnistu omanikule.
3. Käesoleva otsuse peale võib esitada vaide Nõo Vallavolikogule haldusmenetluse seaduses sätestatud alustel ja korras või esitada kaebus Tartu Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud alustel ja korras 30 päeva jooksul alates käesoleva korralduse teadasaamisest või päevast, millal asjast huvitatud isik pidi käesolevast korraldusest teada saama

Mirlian Rebane
Volikogu aseesimees