



## TARTU LINNAVALITSUS

### KORRALDUS

Tartu, Raekoda

30.11.2021 nr 1315

#### **Kase tn 6 krundi detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikule väljapanekule suunamine**

Tartu Linnavalitsus algatas 13.10.2020. a korraldusega nr 1125 [Kase tn 6 krundi detailplaneeringu](#) eesmärgiga kaaluda võimalusi ehitusõiguse määramiseks korterelamu rajamiseks. Detailplaneeringust huvitatud isik on AS Hoolekandeteenused ja planeeringu koostaja Kobras AS.

Kase tn 6 krunt pindalaga 1903 m<sup>2</sup> asub Tartu linnas Vaksali linnaosas.

Kase tn 6 krundi detailplaneering algatati Tartu Linnavalitsuse 13.10.2020. a korraldusega nr 1125 eesmärgiga kaaluda võimalusi ehitusõiguse määramiseks korterelamu rajamiseks. Rajada soovitakse nelja korteriga kortermaja psüühilise erivajadustega inimestele. Korteritesse majutatakse kokku 24 inimest, keda ööpäevaringselt juhendavad ja abistavad tegevusjuhendajad.

#### **Kaasamine**

Kase tn 6 krundi detailplaneeringu algatamise eelselt korraldas linn esimese planeeringu algatamise soove tutvustava koosoleku (24.09.2020. a) kuhu olid kutsutud lähinaabrid. Teine teenuse sisu ja kavandatavat ehitusõigust tutvustav kohtumine toimus 04.11.2020. a. Kokkusaamisele kutsutute ring oli laiem, lisaks naabritele kaasati lähipiirkonna kinnistute omanikke ning lähedalasuvaid ettevõtteid (nt Apraaditehas).

Mõlemal kokkusaamisel kirjeldasid AS Hoolekandeteenused esindajad kavandatavat, andsid ülevaate teenuse pakkumise osas ning selgitasid, kes on võimalikud tulevased elanikud, jagati kontakte ja pakuti võimalust analoogsete arendustega tutvumiseks.

12.11.2020. a esitati linnale piirkonna elanike ühispöördumine, mille oli allkirjastanud 108 isikut ja kus väljendati arvamust, et psüühiliste erivajadustega inimestele mõeldud kortermaja ei ole sobiv rajada Tartu kesklinna vahetusse lähedusse ja seda eramute ning kortermajade kõrval. Leiti, et ehitatav asutus ja selle kliendid tekitavad piirkonnas täiendavaid turvalisuse probleeme ning AS Hoolekandeteenused ei suuda tagada piisavat järelevalvet klientide üle. Samuti leiti, et Tartu linna poolne teavitus planeerimisprotsessidest niivõrd olulise arenduse puhul on olnud puudulik.

Linn jäi oma vastuses seisukohale, et erivajadusega inimesed väärivad samuti kohta ühiskonnas ning 24 inimese lisandumist ei saa pidada Tartu linna ega antud piirkonna vaates oluliseks kogukonda mõjutavaks elanike arvu muutuseks.

#### **Arvamuse avaldamine**

Vastavalt planeerimisseaduse § 133 lg-le 1 anti huvitatud isikutele võimalus avaldada enne detailplaneeringu vastuvõtmist ja avalikule väljapanekule suunamist detailplaneeringu lahenduse kohta arvamust. Arvamusi laekus kaks.

Esitati täiendavaid küsimusi Kase tänav T1 ja Riia tänav T28 kruntide osas; tehti ettepanek, et Kase tn 6 krundi arendamisel jäetakse võimalus ka garaažibokside ala arendamiseks tulevikus.

Kase tn 5 korteriühistu poolt edastatud arvamuses anti teada, et ollakse Kase tn 6 krundi detailplaneeringu algatamisele, koostamisele ja kehtestamisele sellisel kujul vastu. Esitatud arvamused jagunesid kolmeks teemaks: kavandatava hoone kasutus ja psüühiliste erivajadustega inimestele kodu rajamine; teavitamine ja kaasamine planeerimisprotsessi ning küsimused planeeringu ruumilise lahenduse osas. Esitatud arvamuses leiti, et kogukonnale antud selgitused ei ole olnud piisavad ja argumenteeritud, sh ei ole planeeringus esitatud kaalutlusi, kuidas mõjutab psüühiliste erivajadustega inimeste elama asumine kohalikule kogukonnale. Samuti leiti, et linna poolne teavitus ja kaasamine planeerimisprotsessi on olnud puudulik.

### Linna seisukoht

Vastusena andis linn teada, et Kase tn 6 krundi detailplaneeringuga kavandatu ei takistata tulevikus garaažibokside ala arendamist, Kase tänav T1 krundile ei anta planeeringulist lahendust ning Riia tänav T28 transpordimaa on kaasatud planeeringusse ulatuses, mis võimaldab tagada Kase tn 6 krundile sõidukiga juurdepääsu ja tehnovõrkude ühendused, kuid ei anna lahendust tervele tänavamaale.

### Kavandatava hoone kasutus ja psüühiliste erivajadustega inimestele kodu rajamine

Planeeringuga tuleb luua ruumilise planeerimise kaudu eeldused kõigi ühiskonnaliikmete vajadusi ja huve arvestava, demokraatliku, pikaajalise, tasakaalustatud ruumilise arengu, maakasutuse, kvaliteetse elu- ning ehitatud keskkonna kujunemiseks, soodustades keskkonnahoidlikku ning majanduslikult, kultuuriliselt ja sotsiaalselt jätkusuutlikku arengut, planeeringu koostamise käigus tuleb teha täiendavat koostööd, jagada selgitusi.

### Teavitamine ja kaasamine planeerimisprotsessis

Planeeringu menetluse läbiviimise osas on linn seisukohal, et planeeringu menetlus on olnud avalik, järgitud on planeerimisseaduses sätestatud kohustusi, lisaks on toimunud kaks eesmärgi tutvustavat koosolekut.

Enne planeeringu algatamist toimunud esimesele koosolekule saadeti kutsed naaberkruntide omanikele rahvastikuregistrisse kantud elukoha aadressile, kokku 9 kutset. Osalejate ringi kasvades on laienenud ka informeeritavate ring, nt planeeringu algatamisest ja planeeringu kohta arvamuse avaldamiseks saadeti kirjad juba ca 40-le isikule. Kokkusaamistel on ASi Hoolekandeteenused esindajad kirjeldanud kavandatavat ja selgitanud, kes on võimalikud tulevased elanikud, vastanud küsimustele. Lisaks on pakutud võimalust minna samalaadsete arendustega tutvuma. Koosolekutel on jagatud kontakte, et täiendavate küsimuste korral oleks võimalik otse ühendust võtta.

Samuti on vastavasisuliselt informatsiooni avaldatud Tartu linna kodulehel, ajalehes Postimees on ilmunud nii planeeringu algatamist puudutav informatsioon kui ka aramusartiklid teenusepakkumise teemadel.

Linn on andnud võimaluse avaldada juba enne detailplaneeringu avalikule väljapanekule suunamist detailplaneeringu lahenduse kohta arvamust. Eelnevale tuginedes ei pea linn õigeks väidet nagu oleks senine planeeringu menetlusse kaasamine ja informeerimine olnud puudulik. Ka üle 100 inimese/kogukonna liikme pöördumine kinnitab, et informatsioon kavandatavast on osapooltele läbivalt teada olnud.

### Küsimused planeeringu ruumilise lahenduse osas

-Kuidas selgitada üldplaneeringus toodud korterelamumaa definitsiooni ja detailplaneeringuga kavandatu vastuolu.

Planeeringu algatamise ajal kehtinud Tartu linna üldplaneeringu, 2021. a kehtestatud Tartu linna üldplaneeringu ning planeeritud lahenduse osas vastuolu puudub.

Planeeringu algatamise ajal kehtinud üldplaneeringu kohaselt asus krunt alal, mille maakasutamise juhtfunktsioon on korterelamumaa. Eraldi käsitus kodusarnase hoolekandeesutuse osas puudus, mistõttu puudus planeeringu algatamisel ka vastuolu üldplaneeringuga. 2021. a kehtestatud üldplaneeringu kohaselt on ala juhtfunktsioon korterelamu maa-ala, mis on kolme ja enama korteriga, ühise sissepääsu ja trepikojaga elamu, ühiselamu, kodusarnase hoolekandeesutuse kuni 10-le isikule püsivamat laadi elamiseks mõeldud hoone ja muu elamuid teenindava maakasutuse juhtotstarbega (piirkonda teenindav kaubandus-, tootlustus-, teenindus-, spordi-, haridus-, kultuuri-, kogunemishoone, garaaži ja puhkerajatiste maa-ala. Kruntide ehitusõigused on täpsustatud asumite kaupa. Kase tn 6 asub arhitektuuriüksuses KF5, kus on maa-ala juhtfunktsiooni osas toodud täpsustus, et maakasutuse juhtotstarbe erisusena on krundile Kase tn 6 on lubatud ehitada kuni 25 isikule püsivamat laadi elamiseks kodusarnase hoolekandeesutus, kus on perepõhine elukorraldus, mis toetab inimeste sotsiaalset taastumist, iseseisvumist ja toimetulekut.

Detailplaneering on kooskõlas kehtiva üldplaneeringuga.

- Kas jalakäijate liikumissuund Kase tänava kaudu on antud detailplaneeringu raames realiseeritav ja milline on antud juurdepääsu tehniline lahendus.

Kase tänav T1 krundil on kajastatud jalakäijate liikumissuund vastavalt alal kehtivale Kastani 183b ja lähiala detailplaneeringule. Koostamisel oleva detailplaneeringuga jalakäijate liikumissuunale planeeringulist lahendust ei anta, samuti ei ole nimetatud Kase tn 6 krundi detailplaneeringu realiseerimise eeldusena väljaehitavat.

- Kase tn 5 ühistu peab vajalikuks, et Kase tn 5 ja Kase tn 6 krundi vahel oleks kõrge puidust ilma vahedeta aed ja/või kruntide eraldamiseks samalaadne lahendus heki või kõrghaljastuse rajamise näol, nagu on Kase tn 6 ja Kastani tn 181 vahele kavandatud. Meie ei soovi, et antud asutuse klientidel oleks võimalik visuaalselt jälgida, mis toimub naaberkrundil. Lisaks, selline looduslik lahendus ka sobib olemasolevasse miljööväärtuslikku elukeskkonda.

Esitatud eesmärkidel plankaia või kõrghaljastuse nõudmine Kase tänava poolsele krundipiirile ei ole aktsepteeritav. Kavandatav lahendus peab arvestama piirkonnas väljakujunenud lahendusi ja sobituma kavandatava hoonega. Detailplaneeringus on teemat käsitletud piisava täpsusega, peatükis 2.6 on sätestatud, et piirdeaia lahendus selgub projekteerimise käigus ning need peavad olema planeeritud hoonetega ühtses arhitektuurilises võtmes. Detailplaneeringu lahendus võimaldab nii Kase tänava kui ka raudteepoolsele krundipiirile planeerida heki. Täpne haljastuse lahendus esitatakse hoone projektiga.

- Kas on planeeritud täpsemalt üle vaadata Kase tn 6 krundi kõrghaljastus, et säiliks elujõulised ja suuremad puud.

Planeeringu algatamisel sätestati vajaduse kaaluda olemasolevate elujõuliste puude säilitamise võimalusi.

Planeeringu lahenduses on küll näha, et kõik puud ei ole likvideeritavad, kuid samas ei ole fikseeritud alles jäävate puude säilitamise vajadust ega antud alles jäävatele puudele hinnangut, mis puud, mis seisus on. Planeeringut tuli eelnevat arvestades täiendada.

#### Arvamustest tulenevalt korrigeeriti ja täiendati planeeringut:

- Planeeringu seletuskirjas esitati täiendav analüüs planeeritava korterelamu kasutuse, psüühiliste erivajadustega inimestele kodulaadse teenuse pakkumise ja piirkonda toomisega kaasnevate mõjude osas. Analüüsist selgub, et kavandatava osas on kogukonnale väga sarnane mõju muu kortermajaga. Samas nenditakse, et sarnaselt igapäevaga võivad ka psüühilise erivajadusega inimesel elukoha muutusega kaasneda ajutised kohanemiskeskused, millest üle saamiseks vajab inimene enda ümber toetavat võrgustikku ja naabruskonda ning võimalust teha jõukohast tööd.

- Täiendavalt analüüsiti olemasoleva kõrghaljastuse kujunemist ja vaadati üle haljastuse liigiline koosseis. Tulemusena on jõutud järeldusele, et planeeringualal paikneva kõrghaljastuse säilitamine pole otstarbekas, kuna kujunenud haljastus ei ole kõrge väärtusega – puuduvad istutusplaani järgi rajatud haljastuselemendid ning samuti ei leidu ühtki põlispuud; puud kasvavad künklikul ja õhukese huumuskihiga pinnasel, suure tõenäosusega rikuks krundi vertikaalplaneerimine ja ehitustegevus haljastuse juurestikku, mistõttu pole pikas perspektiivis haljastus enam jätkusuutlik. Eelistatud on isetekkelise ca 10 aasta vanuse haljastuse asendamine uue kujunduslikult ning funktsionaalselt läbimõeldud kvaliteetse haljastusega. Krundile istutatavad uued istikud peavad vastavalt standardile olema vähemalt 3-4 m kõrgused.

Korrigeeritud ja täiendatud Kase tn 6 krundi detailplaneering saadeti kõigile osapooltele korduvaks arvamuse avaldamiseks. Sellel korral arvamusi ei laekunud.

### **Planeeringulahendus**

Kase tn 6 krundi kasutamise sihtotstarve on korterelamumaa, ehitusõigus on määratud kuni kahekorruselise korterelamu rajamiseks absoluutkõrgusega 69.50, hoonete suurim lubatud arv krundil kokku on 3 ja hoonete ehitisealune pind kuni 460 m<sup>2</sup>.

Hoonestuse arhitektuuri osas on sätestatud, et see peab jälgima piirkonna hoonestuslaadi ning sobima ümbritsevasse keskkonda, planeeritud hooned peavad arvestama miljööväärtusliku ala lähedust ning moodustama vormi- ja värvilahendustes maitseka arhitektuurse terviku. Värvilahenduse määramisel tuleb vältida häirivalt erksaid toone.

Planeeringus on toodud lahenduse põhjendus, sh on esitatud selgitus planeeringu eesmärgi osas rajada krundile nelja korteriga kortermaja psüühilise erivajadusega inimestele. Korteritesse soovitakse majutada kokku 24 inimest, keda ööpäevaringselt juhendavad ja abistavad tegevusjuhendajad. Tegemist on väikese elanike arvuga ja perepõhise elukorraldusega hoonega, mis inimeste sotsiaalset taastumist, iseseisvumist ja toimetulekut kõige paremini võimaldab. Samuti on selliselt tagatud igale inimesele personaalne lähenemine ja vajalik toetus

Alale juurdepääs on kavandatud Kastani tänav T105 pikenduselt Riia tänav T28 krundil kuni planeeritud krundi sissesõiduni. Parkimine on lahendatud krundisisiselt. Garaažibokside (Kase tn 9/11-13) kasutamiseks on planeeringuga määratud juurdepääsuservituudi seadmise vajadus.

Planeeringuga on sätestatud vajadus vähemalt 10% krundi pindalast katta kõrghaljastusega, sh on täpsustatud, et haljastuslahendus tuleb esitada koos hoone projektiga. Kase tn 6 ja Kastani tn 181 kruntide eraldamiseks tuleb rajada hekk või kõrghaljastus. Kõrghaljastuseks tuleb valida kitsa võraga puud (näiteks püramiidse võraga vormid). Soovitav on puude alla kujundada varjutaluvatest liikidest põõsarinne.

Planeeringu elluviimisega ei kaasne linnale kohustust avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste väljaehitamiseks ega vastavate kulude kandmiseks. Rajatiste projekteerimine ja väljaehitamine on planeeringuala igakordse omaniku kohustus. Kokkulepe sõlmimine planeeringukohaste rajatiste väljaehitamiseks on planeeringu kehtestamise eelduseks.

Planeering on kooskõlastatud Päästeameti Lõuna päästkeskusega ja Maa-ametiga.

### **Planeeringu avalikule väljapanekule suunamine**

Planeeritava korterelamu kasutus, psüühiliste erivajadustega inimestele kodulaadse teenuse pakkumine ja toomine piirkonda, kaasnevad mõjud piirkonnale ja sealsetele elanikele, on planeeringu koostamise käigus hinnatud, esitatud on kohaspetsiifiline argumenteeritud analüüs lahenduse mõjust kohalikule kogukonnale. Hoolekandeteenused AS on omapoolsete põhjalike selgituste ja kogemustele tuginevate näidete põhjal põhjalikult selgitanud ja korduvalt kinnitanud, et kavandatava teenuse lisandumisega piirkonda, turvaline elukeskkond jääb. Pigem võib eeldada, et ala korrastamine loob eeldused turvalisema elukeskkonna tekkimiseks. Hoolekandeteenused AS on teenuse pakkujana otsinud kogukonnaga kokkulepet.

Planeeringuga on Kase tn 6 krundile kavandatud piirkonna hoonestuslaadiga sobituv hoonestus. Hoone kasutus, psüühilise erivajadusega inimestele elamu loomine on kooskõlas Tartu 2030 arengustrateegiaga, mille eesmärk on tervishoiu- ja sotsiaalteenuste tagamine lähtuvalt tarbija vajadusest ja võimalikult tema elukoha lähedal. Avalike teenuste hea kättesaadavus, enesetäiendamisvõimaluste ning võimalike tööpakkujate olemasolu parandab märkimisväärselt psüühilise erivajadusega inimeste kogukondlikus elus osalemise võimalusi. Linn on seisukohal, et erivajadusega inimesed väärivad kohta ühiskonnas ning 24 inimese lisandumist ei saa pidada Tartu linna ega antud piirkonna vaates oluliseks kogukonda mõjutavaks elanike arvu muutuseks.

Linnavalitsus on seisukohal, et planeering on linnaehituslikult vastuvõetav ja kooskõlas Tartu linna üldplaneeringuga.

Avaliku väljapaneku korraldamise eesmärgiks on avalikkuse kaasamine planeeringu koostamise protsessi, et välja selgitada kõikide planeeringust huvitatud isikute seisukohad planeeringu lahenduse osas. Pärast huvitatud isikute seisukohtade selgumist on võimalik, et linna kaalutlusotsuste tulemusel järgnevates planeerimismenetluse etappides planeeringulahendus muutub, kuna planeerimismenetluse eesmärk on tagada võimalikult paljusid osapooli rahuldava lahenduse leidmine planeeringu kehtestamise hetkeks.

Võttes aluseks planeerimisseaduse § 134 ja § 135 lg 1 p 2 ja lg 5 Tartu Linnavolikogu 28.06.2017. a määruse nr 140 "Ülesannete jaotus ehitamise ja planeerimise korraldamisel Tartu linnas" § 5 lg 2 ning arvestades Tartu Linnavolikogu 07.10.2021. a otsusega nr 373 kehtestatud Tartu linna üldplaneeringut, Tartu Linnavalitsus

o t s u s t a b:

1. Võtta vastu Kase tn 6 krundi detailplaneering vastavalt lisale.
2. Linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnal korraldada detailplaneeringu avalik väljapanek.
3. Määrata avaliku väljapaneku ajaks 16.12.2021- 04.01.2022. a ja kohaks Tartu linna koduleht <https://www.tartu.ee> ja Tartu infokeskus raekojas.
4. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)  
Urmas Klaas  
linnapea

(allkirjastatud digitaalselt)  
Anneli Apuhtin  
õigusteenistuse juhataja linnasekretäri  
ülesannetes