



## TARTU LINNAVALITSUS

### KORRALDUS

Tartu, Raekoda

29.03.2022 nr 352

#### **Kase tn 6 krundi detailplaneeringu kehtestamine**

Tartu Linnavalitsuse 13.10.2020. a korraldusega nr 1125 algatati Kase tn 6 krundi, detailplaneeringeesmärgiga kaaluda võimalusi ehitusõiguse määramiseks korterelamu rajamiseks. Detailplaneeringust huvitatud isik on AS Hoolekandeteenused ja planeeringu koostaja Kobras AS.

Tartu Linnavalitsuse 30.11.2021. a korraldusega nr 1315 võeti detailplaneering vastu ja suunati avalikule väljapanekule, mis toimus 16.12.2021. a - 04.01.2022. a. Avaliku väljapaneku jooksul Kase tn 5 korteriühistu poolt edastatud arvamuses anti teada, et erimeelsused, kas hoonet haldama hakkav asutus saab oma teenusepakkumise ja haldusvõimekusega hakkama ja et linn pole reaalsuses kaasanud piisaval viisil kogukonda, jäävad erimeelsusteks kogu protsessi lõpuni.

Lisaks esitati ettepanekud Kase tänav T1 krundi kasutuse ja planeeringulise lahenduse, jalakäijate liikumise ja elektritaristu kavandamise osas.

Lisaks eelnimetatutele laekus peale avalikku väljapanekut kiri, milles tunti muret kavandatava hoone asukoha pärast viinapoe ja raudtee läheduses, kuna mõlemad objektid võivad mõjuda psüühilise erivajadusega inimestele negatiivselt. AS Hoolekandeteenused poolt saadeti kirja saatjale põhjalik vastus, millega saatja jäi rahule.

Tartu Linnavalitsuse 11.01.2022. a korraldusega nr 45 võeti esitatud arvamuste osas mitte arvestavad seisukohad. Detailplaneeringu avaliku väljapaneku tulemusi tutvustav avalik arutelu toimus 27.01.2022. a. Planeeringule vastuväited esitanud korteriühistu esindajad arutelul ei osalenud. Arutelu järgselt küsis linn vastuväite esitajalt 28.01.2022. a telefoni teel tagasisidet linna seisukohtade osas, millele korteriühistu esindaja vastas, et jäädakse eriarvamusele.

#### **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 planeeritud 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 varjataluvatest 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. Tulenevalt planeeritud lahendusest kohustub huvitatud isik välja ehitama Kase tn 6 krundile juurdepääsu Riia tänav T28 krundile Kastani tänav T105 pikenduselt kuni Kase tn 6 krundi sissesõiduni. Vastav kokkulepe on sõlmitud kehtestamise eelselt.

Planeering on kooskõlastatud Päästeameti Lõuna päästeskusega ja Maa-ametiga.

Krundil kehtib 24.05.2001. a kehtestatud Kastani 183b ja lähiala detailplaneering. Uue detailplaneeringu kehtestamisega muutub sama planeeringuala kohta varem kehtestatud detailplaneering kehtetuks.

### **Linna seisukohad erimeelsuste osas:**

#### **1.1. Kaasamine**

Kaasamine ei tähenda, et esitatud arvamusi igal juhul alati 100% arvestatakse. Planeeringu koostamise käigus on kõigi osapooltega tehtud koostööd, esitatud arvamustest tulenevalt on planeeringut korrigeeritud, nt on naaberkinnistu piirile kavandatud naabrite soovil kõrghaljastuse lahendus.

Kase tn 6 krundi detailplaneeringu algatamise eelselt korraldas linn esimese planeeringu algatamise soove tutvustava koosoleku (24.09.2020) kuhu olid kutsutud lähinaabrid, kutsed saadeti naaberkruntide omanikele rahvastikuregistrisse kantud elukoha aadressile, kokku 9 kutset. Teine teenuse sisu ja kavandatavat ehitusõigust tutvustav kohtumine toimus planeeringu algatamise järgselt 04.11.2020. Kokkusaamisele kutsutute ring oli laiem, lisaks naabritele kaasati lähipiirkonna kinnistute omanikud ning lähedalasuvad ettevõtted (nt Apraaditehas), kutsed saadeti juba ca 40-le isikule. 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 asus 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. Arvamustest tulenevalt planeeringut korrigeeriti ning seejärel anti kõigile kaasatutele korduv võimalus avaldada planeeringu osas arvamust. Arvamusi ei laekunud.

Planeeringu vastuvõtmine ja avalik väljapanek - Tartu Linnavalitsuse 30.11.2021. a korraldusega nr 1315 võeti detailplaneering vastu ja suunati avalikule väljapanekule. Avaliku väljapaneku teadetega kirjad edastati kõigile huvitatud ja puudutatud isikutele, kokku saadeti kirjad 48-le isikule/ asutusele. Lisaks ilmus teade avalikust väljapanekust ajalehes Postimees (03.12.21) ja Tartu linna kodulehel.

Kokkuvõtvalt jääb linn seisukohale, et planeeringu menetlus on olnud avalik, järgitud on planeerimisseaduses sätestatud kohustusi, lisaks on toimunud kaks eesmärke tutvustavat koosolekut. Osalejate ringi kasvades on laienenud ka informeeritavate ring, nt planeeringu algatamisest, planeeringu kohta arvamuse avaldamiseks, planeeringu vastuvõtmisest ja avalikule väljapanekule suunamise kohta saadeti kirjad juba ca 50-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 vastavasisulist informatsiooni avaldatud Tartu linna kodulehel, ajalehes Postimees on ilmunud nii planeeringu algatamist puudutav informatsioon kui ka aramusartiklid teenusepakkumise teemadel.

Lisaks toimus 2020-2021 aastatel Tartu linna üldplaneeringu koostamise menetlus, kus mh kavandati Kase tn 6 maakasutus- ja ehitustingimusi. Üldplaneeringu kohaselt asub krunt arhitektuuriüksuses KF5, kus on maa-ala juhtfunktsiooni osas toodud täpsustus, et maakasutuse juhtotstarbe erisusena on krundile lubatud ehitada kuni 25 isikule püsivamat laadi elamiseks kodusarnase hoolekandetasutuse, kus on perepõhine elukorraldus, mis toetab inimeste sotsiaalset taastumist, iseseisvumist ja toimetulekut.

Eelnevale tuginedes ei pea linn õigeaks väidet nagu oleks planeeringu menetlusse kaasamine ja informeerimine olnud puudulik. Ka üle 100 inimese/kogukonna liikme pöördumine kinnitab, et informatsioon kavandatavast on osapooltele läbivalts teada olnud.

## 1.2. Teenuse pakkumine psüühilise erivajadustega inimestele

Hoolekandeteenused AS on omapoolsete põhjalike selgituste ja kogemustele tuginevate näidete põhjal põhjalikult selgitanud ja korduvalt kinnitanud, et kavandatava teenuse lisandumisega piirkonda, turvaline elukeskkond jääb. Linnal ei ole põhjust selles väites kahelda.

Ka planeeringu mahus esitatud analüüsist nähtub, et erivajadusega elanike majal on kogukonnale väga sarnane mõju muu kortermajaga. Sarnaselt igapäevasele elule psüühilise erivajadusega inimesel elukoha muutusega kaasnevad ajutised kohanemiskeskkonnad, millest üle saamiseks vajab inimene enda ümber toetavat võrgustikku ja naabruskonda ning võimalust teha jõukohast tööd.

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 arendab Tartut kõigi tartlaste jaoks ja ka erivajadusega inimesed väärivad kohta ühiskonnas ning omavalitsuse ja kaaskodanike tuge.

### **Järelevalve teostamine ja heakskiidu andmine**

Tartu Linnavalitsus otsustas 08.02.2022. a korraldusega nr 166 esitada Kase tn 6 krundi detailplaneeringu koos informatsiooniga arvestamata jäänud arvamuste kohta Rahandusministeeriumile järelevalve teostamiseks ja heakskiitmiseks.

Rahandusministeerium andis 16.03.2022. a kirjaga nr 15-3/1582-6 planeeringule heakskiidu. Heakskiidu andja hinnangul on Tartu Linnavalitsus põhjendanud oma seisukohti ammendavalt. Planeeringulahenduse kaalumiseks on olnud piisavalt informatsiooni. Järgitud on PlanS § 10 lõikes 1 sätestatud planeerimise põhimõtet, mille kohaselt peab planeerimisalase tegevuse korraldaja tasakaalustama erinevaid huve, kaaluma neid vastavalt planeerimise põhimõtetele ja planeeringu eesmärkidele ning lõimima need planeeringulahendusse. Detailplaneeringu kontrollimisel ei tuvastatud vastuolusid õigusaktidega.

Heakskiidu andja on väljatoonud, et kohalik omavalitsus peab kooskõlas proportsionaalsuse põhimõttega võimalusel vältima planeeringulahenduse kujundamisel ka planeeringulahendusest huvitatud isikute subjektiivselt tajutavate õiguste riivamist. Kuna kohaliku omavalitsuse peamiseks eesmärgiks planeerimisel on säästva ja tasakaalustatud ruumilise arengu kujundamine, siis on paratamatu, et alati ei pruugi olla võimalik arvestada kõikide planeeringulahendusest huvitatud isikute soovidega. Kohalikul omavalitsusel on õigus planeeringu avaliku väljapaneku ja avaliku arutelu tulemusel planeeringut parandada ja täiendada, mistõttu kujuneb iga konkreetse planeeringu lõplik lahendus välja alles vahetult enne selle kehtestamist. Seega lõplikuks otsuseks vastuväidete ja ettepanekute suhtes on detailplaneeringu kehtestamise otsus, mitte vastus avalikule väljapanekule esitatud arvamusele.

Rahandusministeerium on seisukohal, et detailplaneeringu koostamisel ei ole rikutud arvamust avaldanud isikute seadusest tulenevaid õigusi, mis kuuluvad heakskiidu andja poolt tagamisele. Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud planeerimiseseaduses sätestatud planeeringu avaliku menetluse nõuetega ning lähtutud PlanS §-s 126 seatud detailplaneeringu ülesannetest. Detailplaneering ei muuda kehtiva Tartu linna üldplaneeringu põhilahendust. Heakskiidu andja hinnangul puuduvad asjaolud, mis ei võimaldaks menetlust lõpule viia ning otsustada detailplaneeringule heakskiidu andmise üle vastavalt PlanS §-s 138 sätestatud pädevusele.

### **Detailplaneeringu kehtestamine**

Planeerimiseseaduse kohaselt on planeerimisalase tegevuse korraldamine linna haldusterritooriumil kohaliku omavalitsuse pädevuses. Planeerimisalase tegevuse korraldajana peab linn tasakaalustama erinevaid huve, sealhulgas avalikke huve ja väärtusi, kaaluma neid vastavalt planeerimise põhimõtetele ja planeeringu eesmärkidele ning lõimima need planeeringulahendusse. Isiku õigus ehitada ei või olla avaliku võimu poolt riivatud enam, kui seda nõuavad ilmselgelt domineerivad legitiimsed avalikud ja kolmandate isikute huvid. Detailplaneeringu eesmärk on eelkõige üldplaneeringu elluviimine ja planeeringualale ruumilise terviklahenduse loomine.

Vastavalt planeerimisseadusele tuleb planeeringuga luua eeldused kasutajasõbraliku ning turvalise elukeskkonna ja kogukondlikke väärtusi kandva ruumilise struktuuri olemasoluks ja säilitamiseks ning esteetilise miljöö arenguks, säilitades olemasolevaid väärtusi.

Planeerimismenetluse käigus on kaalutud esitatud ettepanekuid ja hinnatud lahendusega kaasnevaid erinevaid mõjusid. Nt on planeeringu koostamise käigus hinnatud planeeritava korterelamu kasutust, psüühiliste erivajadustega inimestele kodulaadse teenuse pakkumist ja toomist piirkonda, kaasnevaid mõjusid piirkonnale ja sealsetele elanikele, esitatud on kohaspetsiifiline argumenteeritud analüüs lahenduse mõjust kohalikule kogukonnale.

Samuti on analüüsitud Kase tn krundi asukoha sobilikkust psüühilise erivajadusega inimeste elamu püstitamiseks. Erivajadusega inimeste korterelamule sobiva asukoha valikul on oluline, et ümbritsev keskkond võimaldaks täita erihoolekande ja heaolu arengukavades püstitatud eesmärgi. Sobivaim on selleks hea infrastruktuuriga väljakujunenud elukeskkond, mis toetab erivajadusega inimeste sulandumist kogukonda ning loob paremad võimalused osalemiseks nii tööturul kui ka ühiskondlikus elus. Tartus on jalgsi ja ühistranspordiga ligipääsetavad kauplused, apteek, rongi- ja bussijaam, raamatukogu, spordikeskus, teater, panga- ja postiteenused. Valdkonnaspetsiifilistest asutustest on jalgsi ja ühistranspordiga ligipääsetavad perearst, rehabilitatsiooniteenused, psühhiaater, sotsiaalosakond ja sotsiaalkindlustusamet, töötukassa.

Eelnevale tuginedes on Tartu Kase tänava piirkond erivajadusega inimestele sobiv – kergliiklustee loob mugava ja turvalise ühenduse raudteejaama (800 m) ja parkidega. Kauplused on jalutuskäigu kaugusel, arstiabi on hästi ligipääsetav nii kesklinna kui Maarjamõisa suunal. Arvestades, et kesklinn on jalutades vaid 1,5 km kaugusel ning ühistranspordi peatus ca 300 m kaugusel, võimaldab see asukoht erivajadusega inimestele tegusat elu ja kõikide teenuste iseseisvat kasutamist.

AS Hoolekandeteenused ehitab Kase tn 6 krundile kortermaja, kuhu elama asuvatele inimestele tagatakse personali tugi ööpäevaringselt. Hoolekandeteenused AS on omapoolsete põhjalike selgituste ja kogemuste tuginevate näidete põhjal 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, kui ei ole seda saavutanud.

Planeerimismenetluses on püütud leida tasakaal avalike huvide ja väärtuste ning isikute erahuvid ja subjektiivsete õiguste kaitse vahel ning leitud optimaalne lahendus, mis tagab võimalikult paljude ühiskonnaliikmete vajaduste ja huvide arvestamise.

Linn on seisukohal, et 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, enesetäiendamismõimaluste 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 arendab Tartut kõigi tartlaste jaoks ja ka erivajadusega inimesed väärivad kohta ühiskonnas ning omavalitsuse ja kaaslinlaste tuge. Kortermajale ehitusõiguse määramisega ei kaasne naaberkinnisasjade omanike õiguste ülemäärast riivet, lahendus on kooskõlas Tartu linna üldplaneeringuga ja on linnaehituslikult sobiv.

Võttes aluseks planeerimisseaduse § 139 lõike 1, 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. Kehtestada Kase tn 6 krundi detailplaneering vastavalt lisale.
2. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.
3. Käesoleva korralduse vaidlustamiseks on igal isikul õigus ühe kuu jooksul arvates päevast, millal isik sai teada või pidi teada saada detailplaneeringu kehtestamisest, pöörduda Tartu Halduskohtusse, kui ta leiab, et see otsus on vastuolus seaduse või muu õigusaktiga või selle korraldusega on rikutud tema õigusi või piiratud tema vabadusi.

(allkirjastatud digitaalselt)

Urmas Klaas  
linnapea

(allkirjastatud digitaalselt)

Jüri Mölder  
linnasekretär