



Tartu Linnavalitsus
lv@raad.tartu.ee

Teie 10.02.2022 nr DP-20-013
Meie 16.03.2022 nr 15-3/1582-6

**Tartu linn Kase tn 6 krundi
detailplaneeringu heakskiitmine**

Austatud linnapea

Tartu Linnavalitsus esitas 10.02.2022 Tartu linnas Kase tn 6 krundi detailplaneeringu (edaspidi ka detailplaneering) Rahandusministeeriumile planeerimisseaduse (PlanS) § 138 lõike 1 alusel heakskiidu saamiseks koos detailplaneeringu avalikul väljapanekul esitatud, arvestamata jäetud arvamusega.

Menetluskäik

Detailplaneering algatati Tartu Linnavalitsuse 13.10.2020 korraldusega nr 1125. Planeeritav maa-ala asub Tartu linnas ja hõlmab Kase tn 6 (kü 79501:002:0392, 100% elamumaa, 1903 m²) maaüksuse. Tartu linna kehtiva, 2021 aastal kehtestatud üldplaneeringu kohaselt on detailplaneeringu ala juhtfunktsioon korterelamu maa-ala, mis on kolme ja enama korteriga, ühise sissepääsu ja trepikojaga elamu, ühiselamu, kodusarnase hoolekandeesutuse 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. Detailplaneering on kooskõlas Tartu linna üldplaneeringuga.

Detailplaneeringuga määratakse Kase tn 6 krundi kasutamise sihtotstarbeks korterelamumaa, ehitusõigus on määratud kuni kahekorruselise korterelamu rajamiseks absoluutkõrgusega 69,50 m, hoonete suurim lubatud arv krundil kokku on 3 ja hoonete ehitisealune pind kuni 460 m². Detailplaneeringuga kavandatakse krundile nelja korteriga kortermaja psüühilise erivajadusega inimestele. Korteriesse 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. Lisaks antakse lahendus planeeringuala haljastusele, heakorrale, juurdepääsudele, parkimiskorraldusele ja tehnovõrkudega varustamisele.

Detailplaneeringu koostas Kobras AS (reg.kood 10171636), projektijuht Teele Nigola (volitatud maastikuarhitekt, tase 7), kontrollija Priit Paalo (volitatud maastikuarhitekt, tase 7).

Heakskiidu andja hinnangul vastab planeeringu koostaja varasem kogemus ja pädevus PlanS § 4 lõigetes 5 ja 6 ning PlanS § 6 punktis 10 sätestatud nõuetele.

Tartu Linnavalitsuse 30.11.2021. a korraldusega nr 1315 võeti detailplaneering vastu ja suunati avalikule väljapanekule, mis toimus 16.12.2021 - 04.01.2022. a. Avaliku väljapaneku teadetega kirjad edastati kõigile huvitatud ja puudutatud isikutele, kokku saadeti kirjad 48-le isikule ja asutusele. Lisaks ilmus teade avalikust väljapanekust ajalehes Postimees (03.12.2021) ja Tartu linna kodulehel.

Avaliku väljapaneku jooksul esitati kaks arvamust. 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. Teises arvamuses avaldati toetust psüühilise erivajadustega inimestele kodu rajamiseks.

Tartu Linnavalitsuse 11.01.2022. a korraldusega nr 45 võeti avalikul väljapanekul esitatud arvamuste osas seisukohad. Detailplaneeringu avaliku väljapaneku tulemusi tutvustav avalik arutelu toimus 27.01.2022. Planeeringule vastuväited esitanud korteriühistu Kase tn 5 esindajad arutelul ei osalenud. Tartu Linnavalitsus 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. Tartu Linnavalitsus leiab, et planeeringuga ei kaasne naaberkinnisasjade omanike õiguste ülemäärast riivet, lahendus vastab Tartu linna üldplaneeringu põhimõtetele ja on linnaehituslikult sobiv.

PlanS § 138 lõik 4 kohaselt detailplaneeringule heakskiidu andmise otsustamisel valdkonna eest vastutav minister või tema volitatud ametnik: 1) kontrollib detailplaneeringu vastavust õigusaktidele; 2) kuulab ära avalikul väljapanekul kirjaliku arvamuse esitanud isikud, kelle arvamusi detailplaneeringu koostamisel ei arvestatud, ja detailplaneeringu koostamise korraldaja. Sama paragrahvi lõike 5 kohaselt kui planeeringu avalikul väljapanekul arvamuse esitanud isikud ja kohalik omavalitsus kokkulepet ei saavuta, esitab valdkonna eest vastutav minister või tema volitatud ametnik nendele oma kirjaliku arvamuse arvestamata jäänud arvamuste kohta 30 päeva jooksul pärast osapoolte ärakuulamist.

Rahandusministeeriumi 12.02.2022 kirjaga nr 15-3/1582-3...4 korraldatud kirjalikul ärakuulamisel teatas Tartu Linnavalitsus 16.02.2022 kirjaga nr 9-3/DP-20-013 kirjaga, et Tartu Linnavalitsus jääb oma 11.01.2022 korraldusega nr 45 võetud seisukohtade ja 08.02.2022. a korraldusega nr 166 otsustatu juurde. Korteriühistu Kase tn 5 esindajad kirjalikul ärakuulamisel ettepanekud tähtjaks, 07.03.2022 tagasisidet ei andnud.

Tuginedes PlanS § 138 lõike 4 punktile 2 annab Rahandusministeerium lahendamata jäänud arvamuste osas oma kirjaliku seisukoha.

Avalikul väljapanekul esitatud kirjalik aramus, kohaliku omavalitsuse ja Rahandusministeeriumi seisukohad

Kase tn 5 korteriühistu: Kase tn 5 jaoks ei ole murekohaks, et Kase tn 6 krunt saaks korrastatud ning ehitatud sinna piirkonna eluolu parendav hoone. Jah, on olnud vaidlusi teemal, kas hoonet haldama hakkav asutus saab oma teenusepakkumise ja haldusvõimekusega hakkama ja et linn pole reaalsuses kaasanud piisaval viisil kogukonda. Mis jäävad erimeelsusteks meie hinnangul kogu protsessi lõpuni.

Tartu Linnavalitsus asus 11.01.2022 korraldusega nr 45 eeltoodud arvamust mitteametavale seisukohale, leides et kaasamine ei tähenda, et esitatud arvamusi igal juhul alati 100% arvestatakse. Kase tn 6 krundi detailplaneeringu algatamise eelselt korraldas linn esimese planeeringu algatamise soove tutvustava koosoleku (24.09.2020) kuhu olid kutsutud lähinaabrid. Teine teenuse sisu ja kavandatavat ehitusõigust tutvustav kohtumine toimus 04.11.2020. 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 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 vastas sellele, 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.

Vastavalt PlanS § 133 lõikele 1 anti huvitatud isikutele võimalus avaldada enne planeeringu 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 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. 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 eesmärke 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, planeeringu kohta arvamuse avaldamiseks, planeeringu vastuvõtmisest ja avalikule väljapanekule suunamise kohta saadeti kirjad juba ca 40-le isikule. Kokkusaamistel on AS-i 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 arvamused artiklid teenusepakkumise teemadel. 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.

Teenuse pakkumine psüühilise erivajadustega inimestele. Hoolekandeteenused AS on omapoolsete põhjalike selgituste ja kogemuste 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 võrdlusest nähtub, et erivajadusega elanike majal on kogukonnale väga sarnane mõju muu kortermajaga. Sarnaselt igaühega võivad psüühilise erivajadusega inimesel elukoha muutusega kaasneda ajutised kohanemiskasutused, 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 erivajadustega inimesed väärivad kohta ühiskonnas ning omavalitsuse ja kaasinlaste tuge.

Juurdepääsu ja tehnokommunikatsioonide osas tõstatatud küsimustele on Tartu Linnavalitsus andnud selgitused.

Rahandusministeeriumi (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.

PlanS § 4 kohaselt on planeerimisalase tegevuse korraldamine kohaliku omavalitsuse pädevuses, kes peab tagama maa-alale vastavate planeeringute olemasolu. Rahandusministeeriumi pädevusse kuulub planeeringulahenduse seadustele ja normidele vastavuse kontrollimine. Detailplaneeringu sisulise lahenduse otstarbekuse üle on kaalutlusõiguse alusel ainupädev otsustama kohalik omavalitsus, kelle pädevuses on kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lõike 1 järgi kohaliku elu küsimuste, sealhulgas ruumilise planeerimise, iseseisev ja lõplik korraldamine ning otsustamine. Seega juhul, kui planeeringulahendus ei ole vastuolus kehtivate seaduste ja normidega, on erinevate huvide arvesse võtmisel ning detailplaneeringuga kavandatava ruumilise sobivuse üle otsustajaks kohalik omavalitsus.

Kokkuvõte

PlanS § 9 lõike 1 kohaselt on planeerimismenetlus avalik ning antud juhul on avalikkust detailplaneeringu algatamisest ja vastuvõtmisest teavitatud planeerimisseaduses ette nähtud korras ning järgitud on ka teisi avaliku menetluse nõudeid. Avalikkuse kaasamise kõige tähtsamaks ja laiaulatuslikumaks võimaluseks on planeeringu avaliku väljapaneku korraldamine, mille jooksul saavad oma arvamusi planeeringulahenduse kohta esitada kõik

planeeringulahendusest huvitatud isikud. Planeeringumenetluse etappidest teavitamise ja avalikkuse kaasamise kord on sätestatud planeerimisseaduses. Rahandusministeeriumile esitatud planeeringumaterjalidest nähtub, et kohalik omavalitsus on vastavas ajalehes detailplaneeringu avaliku väljapaneku toimumise ajast ja kohast ning planeeritava tegevuse iseloomust teavitanud. Seega arvamust avaldanud isikud on olnud teadlikud planeeringulahendusest ning saanud oma seisukohti planeeringu koostamise käigus ka väljendada, mida tõendab arvamuse esitamine planeeringu avalikul väljapanekul. Arvamust avaldanud isikute arvamuste mitteamvestamise kohta on kohalik omavalitsus andnud oma seisukoha. See tähendab, et arvamuse esitanud isikud on saanud detailplaneeringu koostamisel kasutada oma menetlusõigusi ja seeläbi olnud planeeringu koostamisse kaasatud, mis ongi planeerimisseadusest tulenevalt üks planeerimise eesmärk.

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 asula 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 avalikul väljapanekul esitatud arvamusele.

Rahandusministeerium asub seisukohale, et detailplaneeringu koostamisel ei ole rikutud arvamust avaldanud isikute seadusest tulenevaid õigusi, mis kuuluksid heakskiidu andja poolt tagamisele. Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud planeerimisseaduses sätestatud planeeringu avaliku menetluse nõuetega ning lähtutud PlanS §-s 126 seatud detailplaneeringu ülesannetest. Detailplaneering ei muuda kehtiva Tartu linna üldplaneeringu põhilahendust.

Käesoleval juhul on kohalik omavalitsus asunud seisukohale, et Kase tn 6 maaüksusele on sellise planeeringulahenduse ette nägemine põhjendatud ning saavutatud on erinevaid huve ja väärtusi tasakaalustav planeeringulahendus. Heakskiidu andja hinnangul puuduvad asjaolud, mis ei võimaldaks menetlust lõpule viia ning otsustada detailplaneeringule heakskiidu andmise üle vastavalt PlanS §-s 138 sätestatud pädevusele.

Siinjuures juhin kohaliku omavalitsuse tähelepanu Riigikohtu seisukohale, mille kohaselt on planeeringute kui ulatusliku kaalutlusruumiga otsuste puhul motiveerimisel suur tähtsus. Kui motivatsioon esitatakse selle mahukuse tõttu mõnes teises dokumendis, peavad haldusaktis olema ära toodud vähemalt põhimotiivid. Kui tehakse viide mõnele teisele dokumendile, siis peab lõppkokkuvõttes olema arusaadav, milline selles dokumendis sisalduv informatsioon kujutab endast osa haldusakti põhjendusest. HMS § 56 vastaselt haldusakti motiveerimata jätmine tähendab üldjuhul selle haldusakti õigusvastasust ning on haldusakti tühistamise aluseks. Korrektne viide peab informeerima, kus ja kuidas saab motiividega tutvuda ning mahukamale materjalile viitamisel peab olema ka piisavalt täpne, et isik mõistaks, milline osa dokumentidest kujutab endast haldusakti motivatsiooni¹. Eriti hoolikalt tuleb põhjendada

¹ RKHKo 3-3-1-39-07

selliseid planeeringuotsuseid, millega kitsendatakse isikute maakasutuse ja ehitamise õigust või mille vastu on esitatud vastuväiteid planeeringu koostamise käigus².

Palun kohalikul omavalitsusel Tartu linnas Kase tn 6 krundi detailplaneeringu kehtestamise otsustamisel ja otsuse vormistamisel arvestada eelmärgitud motiveerimise põhimõtetega.

PlanS § 138 lõike 3 alusel ja arvestades riigihalduse ministri 11.11.2021 käskkirja nr 153 punktis 2 antud volitust, annan Tartu linnas Kase tn 6 krundi detailplaneeringule heakskiidu ning tagastan planeeringu kohalikule omavalitsusele edasiseks menetlemiseks ja kehtestamise üle otsustamiseks.

Juhin tähelepanu, et Rahandusministeeriumi heakskiitu detailplaneeringule ei saa pidada eelhaldusaktiks. Tegemist on HMS § 16 lõike 1 kohase siduva iseloomuga kooskõlastusega, mis on menetlustoiming, mitte iseseisev haldusakt. Nagu muidki menetlustoiminguid saab sellist kooskõlastust reeglina vaidlustada üksnes koos lõpliku haldusaktiga.³

Planeeringulahendusega jätkuvalt mittenõustumisel on vastuväiteid esitanud isikutel võimalik, kohaliku omavalitsusega ja planeeritava kinnisasja omanikuga kohtuväliselt kokkuleppele mitte jõudmisel, pöörduda oma subjektiivsete õiguste kaitseks halduskohtusse halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras. Kehtestatud planeeringu vaidlustamist reguleerib PlanS § 141.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Kaia Sarnet

regionaalvaldkonna asekancler

Lisaadressaadid:

KÜ Kase 5, Mado Puna, mado.puna@gmail.com

KÜ Kase 5, Elor Sepp, elor.sepp@ut.ee

Margus Hendrikson 715 5885, Margus.Hendrikson@fin.ee

² RKHKo 3-3-1-37-04

³ RKHKo 3-3-1-12-07