



Adressaadid vastavalt nimekirjale

05.12.2025 nr 9-3.1/DP-01-272

**Kase-Juhani elamurajooni kruntide ja lähiala  
detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine Kase-  
Juhani krundi osas, pakkumise osas seisukoha  
küsimine**

Anname teada, et Kase-Juhani krundi omanik on avaldanud soovi detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise menetlusega jätkata. Sooviga vastu tulla piirkonna elanikele on Kase-Juhani maaüksuse omanik avaldanud valmisolekut anda kohaliku MTÜ kasutusse ligikaudu 600 m<sup>2</sup> suurune ala, et tagada puhkema kasutusvõimalus ning juurdepääs puhkemetsale.

Toome allolevalt välja varasemalt toimunu

Tartu Linnavalitsuse ruumiloome osakond informeeris piirkonna elanikke (07.06.2024 kiri), et esitatud on taotlus Kase-Juhani elamurajooni kruntide ja lähiala detailplaneeringu kehtetuks tunnistamiseks Kase-Juhani krundi osas. Vastavalt planeerimisseaduse § 140 lg-le 3 esitati detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise otsuse eelnõu puudutatud isikutele arvamuse andmiseks. Puudutatud isikud esitasid arvamused, millest lähtuvalt planeeringu kehtetuks tunnistamise menetlus peatus.

Esitatud arvamused ja linna seisukohad:

*1. Enda maja ostes teadsin, et rohkem elamumaju detailplaneeringu järgi ette nähtud pole. Nüüdseks olen harjunud vähese liiklusega tänaval ja ühe uue maja ehitamine toob ka suurema liikluskooormuse.*

**Vastus:** Linna territooriumi ruumilise arengu põhimõtted ja suundumused, sh liikluskorralduse üldised põhimõtted on määratud Tartu linna üldplaneeringuga. Tartu linna üldplaneeringu kohaselt asub Kase-Juhani krunt Kandiküla kompaktse asustuse arengualas väikeelamu maa-alal. Ehitustingimused on täpsustatud ja esitatud arhitektuuriüksuse KAN3, mille kohaselt väikeelamu krundil on lubatud rajada üks elamu ja kuni üks abihoone. Hoonete maksimaalne ehitisealune pind krundi kohta on üldjuhul kuni 250m<sup>2</sup>. Tähisehituse protsent alla 3000 m<sup>2</sup> krundil on 15% ning üle 3000 m<sup>2</sup> krundil on 10%. Lubatud on kaldkatused ja lamekatused, aga ühe kvartali või tänava äärne hoonestus peab olema ühtsete nõuetega arhitektuurne tervik. Hoone suurimaks kõrguseks on 8,5 m ja lamekatuste korral 7,5 m hoonet ümbritsevast keskmisest maapinnast. Lubatud korruselisus on 2.

Üks kord kehtestatud detailplaneering ei pea muutumatuna kehtima igavesti. Vastavalt Eesti Vabariigi põhiseaduse §-le 32 on igaühe omand puutumatu ja võrdselt kaitstud. Asjaõigusseaduse §-s 68 on sätestatud omaniku õigus asja vallata, kasutada ja käsutada. Antud juhul võimaldab üldplaneering ala hoonestada piirkonda sobiva üksikelamuga ja omanik soovib ellu viia üldplaneeringus sätestatud.

Rajatavast üksikelamust tulenev liikluse mõju piirkonna liiklusele on eeldatavalt marginaalne suurendades liikluskooormust hinnanguliselt vaid ühe kuni kahe sõiduki võrra, mida ei saa nimetada oluliseks liikluskooormuse muutuseks. Lahendus on kooskõlas linna ruumilise arengu eesmärkidega ja Tartu linna üldplaneeringuga. Ühe üksikelamu rajamine tühjale, seni kasutuseta olnud hoonestamata krundile on linnaehituslikult sobiv, mõjuala analüüsi ja ümbritsevat hoonestuslaadi arvestav ning kavandatavaga ei kaasne naaberkinnisasjade omanike õiguste ülemäära riivet.

*2. Algse detailplaneeringuga on kõnealune krunt ette nähtud puhke ja spordialaks. Siinse kogukonna jaoks oleks väga hea, kui see krunt saaks kasutust puhke- ja spordialana, sest läheduses taolised võimalused puuduvad.*

**Vastus:** Kase-Juhani krundile kehtestati planeering 2007. aastal. Käesoleva ajani s.o 18 aasta jooksul, ei ole maa-ala puhke- ja spordialana kasutusele võetud.

Tartu linna üldplaneeringu koostamise käigus asus linn seisukohale, et antud ala osas puudub vajadus roheala säilitamiseks, kuna ala piirneb metsamaaga, mille üldplaneeringuline juhtfunktsioon on puhkemets, mis tagab elanikele piisavad puhke- ja virgestus võimalused. Üldplaneeringut ei vaidlustatud ning see on vastavalt seadusele ehitustingimuste määramise ja detailplaneeringute koostamise aluseks.

Kompromissina on Kase-Juhani krundi omanik väljendanud valmisolekut anda ligikaudu 600 m<sup>2</sup> suurune osa oma krundist Kase-Juhani elamurajooni MTÜ kasutusse, et tagada elanike juurdepääs puhkemetsale ning võimaldada rajada alale spordi- ja puhkeala. Selline lahendus toetab kehtiva detailplaneeringu eesmärke ning pakub piirkonna elanikele täiendavaid puhkevõimalusi ka pärast detailplaneeringu kehtetuks tunnistamist.

Vt lisaks p 4 vastus.

*3. Algse detailplaneeringu majade arvu järgi on projekteeritud ka puurkaevu võimekus. Mis juhtub siis kui puurkaev ei suuda kõiki majasid veega varustada? Kas Tartu linn võtab vastutuse ja lubab enda kuludega katta linna ühisveevärgiga liitumise? Sama probleem võib tekkida biopuhastiga.*

**Vastus:** Vastavalt kehtivale Kase-Juhani elamurajooni detailplaneeringule on planeeritud 14 väikeelamumaa krunti, nendest neljale krundile (aadressidel Kase-Juhani 2, 7, 9 ja 11) on planeeritud ehitusõigus paariselamute rajamiseks. Planeeringuga on sätestatud, et arendustegevuse käigus otsustatakse nimetatud paariselamute ehitamise otstarbekus. Otsuse langetamisel tuleb arvestada projekteeritava puurkaevu lubatava võimsusega seoses vähendatud sanitaarkaitsealaga.

Planeeringuala suurimaks lubatud majapidamiste arvuks on lokaalse puurkaevu vähendatud kaitsevööndi tõttu 16 majapidamist. Täna on piirkonda välja ehitatud 14 ühepereelamut, mistõttu Kase-Juhani krundi hoonestamise järgselt oleks piirkonnas kokku 15 elamut.

Piirkonnas kasutatav Grundfos SQ 3-65 süvaveepump tagab päevase veevõimekuse 12-18 m<sup>3</sup>, mis ületab planeeringus kavandatud 9,6 m<sup>3</sup> päevas. Seega ühe majapidamise lisandumine ei mõjuta piirkonna veevarustust ega tekita riski, et kõiki majapidamisi ei suudetaks veega varustada.

Kase-Juhani elamurajooni biopuhasti hooldust teostava ettevõtte hinnangul ei põhjusta ühe majapidamise lisandumine olulist lisakoormust. Vajadusel võib hooldust teostada veidi sagedamini, ligikaudu 7% ulatuses rohkem kui seni (nt kord aastas 1,07 korda aastas).

Kase-Juhani krundi omanik on kinnitanud, et juhul kui selgub, et olemasolev biopuhasti süsteem ei võta vastu lisanduvat koormust, on tehniliselt võimalik lisada täiendav puhastusseade ning krundi omanik on valmis vastavad kulud ise kandma.

*4. Eelnõus on öeldud: „Kase-Juhani elamurajooni kruntide ja lähiala detailplaneeringu kehtetuks tunnistamist Kase-Juhani maaüksuse osas on võimalik kaaluda, arvestades, et elamurajooni ümbritseb mets (üldplaneeringu kohaselt juhtfunktsioon puhkemets), mis tagab elanikele detailplaneeringuga määratud puhkevõimalused, seetõttu on põhjendatud määrata Kase-Juhani maaüksusele üldplaneeringukohane sihtotstarve. Detailplaneeringu osaline kehtetuks tunnistamine ei takista detailplaneeringu elluviimist ülejäänud osas.“*

*Jah, elamurajooni ümbritseb küll puhkemets, kuid antud puhkemets, selle läbitavus ja reaalne kasutatavus ei saa olla võrreldavad detailplaneeringuga kohalikele elanikele ette nähtud spordi- ja puhkerajatiste või haljasala maaga.*

*Lisaks sellele ei asu kõrvalolev puhkemets elamurajooniga samas arhitektuuriüksuses ehk et üldplaneeringust tulenev 10% ulatuses puhkealade rajamise kohustus arhitektuuriüksuses KAN3 on eraldiseisev kohustus, mis peab kuuluma täitmisele nii uute detailplaneeringute koostamiste kui ka olemasolevate, selleks ette nähtud maaüksuste puhul.*

*Kõrvalasuv puhkemets saab olla tore lisaväärtus elamurajoonile, kuid ei saa elimineerida elamurajooni rajamiseks üldplaneeringuliselt seatud kohustusi. Seda enam, et antud puhkeala kinnistu on olemasoleva detailplaneeringuga ka Kase-Juhani elamurajooni Kase-Juhani maaüksusele ette nähtud ja kõikidel kinnistute ostjatel ehk tänastel kohalikel elanikel on kinnistuid ostes olnud teadmine ja õigustatud ootus, et see maaüksus ka detailplaneeringu kohase sihtotstarbe kohaselt sinna planeeritakse.*

**Vastus:** Vt vastust 2. Täpsustame, et Tartu linna üldplaneeringuga on seatud maakasutuse üldtingimus, et enama kui 2 ha suuruse väikeelamu maa-ala elamukruntideks jagamisel ja korterelamu alade planeerimisel on linnal õigus nõuda vähemalt 10% ulatuses planeeritavast maast piirkonda teenindavaks haljasalaks. See ei tähenda automaatselt puhkerajatiste ehitamist, vaid on igakordne kaalutusotsus.

Üldplaneeringuga on asumid, mis on iseseisvat identiteeti ja keskkonda kujutavad erinevad piirkonnad, jaotatud arhitektuuriüksusteks (käesoleval juhul KAN 3) ning määratud kohakesksed ehitustingimused. Seega ehitustingimused on määratud hoonestatavatele aladele, metsamaale neid määratud ei ole.

*5. Eelnõus on öeldud: „Vastavalt planeerimisseaduse § 140 lg 1 p 2 võib detailplaneeringu või selle osa tunnistada kehtetuks, kui planeeringu koostamise korraldaja või planeeritava kinnistu omanik soovib planeeringu elluviimisest loobuda. Planeerimisseaduse § 140 lg 2 kohaselt võib detailplaneeringu tunnistada osaliselt kehtetuks, kui on tagatud planeeringu terviklahenduse elluviimine pärast detailplaneeringu osalist kehtetuks tunnistamist.“*

*Meie hinnangul ei ole planeeringu terviklahenduse elluviimine tagatud pärast detailplaneeringu osalist kehtetuks tunnistamist, sest kui 2007. aastal kehtestati detailplaneering, siis nähti kinnistu sihtotstarbeks ette kas (1) spordirajatise maa, (2) puhkerajatise maa, (3) haljasala maa.*

*Kohalikud elanikud on aastaid oodanud, et antud kinnistu ka detailplaneeringu kohase sihtotstarbe kohaselt kujundatakse. Paraku on see maaüksus olnud detailplaneeringu kehtestamisest alates täpselt samas juhuslikus olukorras.*

**Vastus:** vt vastus 2, 4 ja 6.

*6. Üldplaneeringus on antud arhitektuuriüksuse KAN3 ehitustingimustes öeldud, et „Vältimaks linnalähedase põlluarenduse ilmet, tuleb tänavatele kavandada puuderead ja näha ette elamukruntide vahele kõrghaljastatud puhkealasid vähemalt 10% ulatuses kogu planeeritavast maa-alast. Talukohtades säilitada maksimaalselt olemasolev kõrghaljastus. Metsamaadele rajatud asumites kehtivad kruntidele kõrghaljastuse säilitamise erinõuded.“*

*Kase-Juhani elamurajooni kruntide ja lähiala detailplaneeringu koostamise ja kehtestamise ajal on 10% ulatuses puhkeala rajamine ette nähtud Kase-Juhani maaüksuse näol, kuid paraku ei ole seda tänaseks päris sellisel kujul realiseeritud.*

*Kui seda tänaseks realiseeritud ei ole, siis see ei saa anda õigust spordi- ja puhkerajatiste maa asemele rajada elamut, vaid vastupidiselt peaks kohalik omavalitsus kinnistu omanikult nõudma detailplaneeringu järgse lahenduse realiseerimist.*

*Tavapäraselt peaks selliste kohustuste täitmiseks olema sõlmitud arendaja ja kohaliku omavalitsuse vahel leping. Kui seda 16 aastat tagasi mingil põhjusel tehtud ei ole, siis ei saa see anda arendajale/kinnistu omanikul õigust spordi- ja puhkerajatise maa asemele elamu rajamiseks, sest sellisel juhul on rikutud kohalike elanike õiguseid ja ootuseid detailplaneeringu realiseerimise osas.*

**Vastus:** vt vastus 2 ja 4. Leping oli sõlmitud 2007. a tolleaegse arendaja OÜ Taserek ja Tähtvere Vallavalitsuse vahel detailplaneeringu elluviimiseks. Lepingus ei olnud ette nähtud kohustust puhkeala välja ehitada. Tänapäevaks on Kase-Juhani kinnistu omanik muutunud.

**7. Eelnõus on öeldud:** „Planeering on suures osas ellu viidud“

*Suures osas on tõepoolest planeering ellu viidud, aga kohalike elanike jaoks ühes väga olulises osas ehk et spordi- ja puhkerajatiste rajamise osas on detailplaneering siiski ellu viimata.*

**Vastus:** vt vastus 2 ja 4. Kompromissettepaneku tegemise kaudu jääb 600m<sup>2</sup> Kase-Juhani krundist ala elanikele puhkealaks.

**8. Kehtivas detailplaneeringus on öeldud:** „Detailplaneeringu põhijoonisel (joonis 3) on määratletud hoonestusalad, so. alad, mille piires võib rajada krundil ehitusõigusega määratud hooneid, samuti kajastub põhijoonisel krundi ehitusõigus. Valdavalt on joonisel kujutatud hoonestusalad suurimast lubatavast ehitusalusest pindalast suuremad, andes võimaluse valida hoone asukohta ja kuju, arvestades hoonetevahelise vähima lubatud kaugusega. Hoonestusala piires lähtuda kvaliteetsete metsaosade säilitamise põhimõttest, ühtlasi tagada planeeritavate elamute siseruumide valgustatus. Kohustuslikku ehitusjoont planeeringuga ei määrata. Hoonestusala on seotud krundi piiridega. Reeglina on ehitusjoon minimaalselt 10 m kaugusel krundi piirist, valdavalt 10 m kaugusel planeeritavast teest. On rida tingimusi, mis piiritlevad hoonestusala. Nendeks on:

- määratud kaugus eesvooluks olevast kraavist,
- määratud kaugus kavandatavatest tehnorajatistest,
- kohustus säilitada metsaala võimalikult suures ulatuses ja soovituslikult mitte

*üksikpuudena, vaid suuremate puugrupidena.*“

*Samuti on DP-s öeldud:* „Kitsendusteks on planeeringuala põhjaosa kraavi veekaitse- ja ehituskeeluvöönd (vastavalt 1 m ja 5m), lõunaosas Kandi kraavi e. maaparanduse eesvoolu veekaitse- ja ehituskeeluvööndiga (5 m ja 25 m). Olemasolev situatsioon on kirjeldatud olemasoleva olukorra joonisel (joonis 2).“

*Me oleme seisukohal, et kinnistu elamumaana kasutusele võtmine ja sinna hoonestuse rajamine on igal juhul perspektiivitu, sest võttes arvesse Kase-Juhani maaüksuse kuju, rajoonis välja kujunenud hoonestusala põhimõtteid, nende järgi rajatud hoonestust (hoonestusala kaugus naaberkrundist 10m) ning külgnevaid piiranguid seoses kraavide ja maaparandussüsteemidega, siis saab Kase-Juhani kinnistule määratav võimalik hoonestusala olla väga väike ja ebastandardne ning sellisele hoonestusalale hoone rajamine ei sobituks väljakujunenud hoonestuslaadiga kokku.*

*Hoonestusala piirangute illustreerimiseks oleme koostanud lihtsa visandi (naaberkinnistu, kraav, maaparandussüsteem).*

**Vastus:** Detailplaneeringu kehtestamisest on möödunud 18 aastat ning selle aja jooksul on seadused muutunud ja hoonestusala on võimalik määrata oluliselt paindlikumalt, kui planeeringu koostamise ajal. Näiteks on vastavalt Veeseaduse § 118 lõike 2 punktile 1 Kandiküla kraavi ehituskeeluvöönd 10 meetrit, samas kui detailplaneeringu koostamise ajal kehtis 25-meetrine ehituskeeluvöönd.

Kehtiva detailplaneeringu kohaselt on elamukruntide hoonestusalad määratud üldjuhul 10 meetri kaugusele krundi piirist. Kase-Juhani krunt erineb oma kujult ja paiknemiselt teistest Kase-Juhani elamurajooni kruntidest, krundi lääneküljel asub Kase-Juhani puurkaevu krunt. Arvestades krundi ebakorrapärase kuju ning puurkaevu krundi mõju ruumilisele paigutusele, ei ole seda põhimõtet võimalik üks-ühele üle kanda. Kase-Juhani krundile kavandatava hoone täpne asukoht lahendatakse projekteerimistingimuste määramise menetluses ja hilisemal projekteerimisel selliselt, et see sobituks keskkonda ning arvestaks kehtivate piirangutega.

Tartu linna hinnangul on võimalik projekteerimisel leida lahendus, mis sobitub ümbruskonna hoonestuslaadiga. Soovime veelkord rõhutada, et Kase-Juhani krundi hoonestamine üksikelamuga vastab kehtiva üldplaneeringu põhimõtetele ning krundi hoonestamine on võimalik arvestades ka seadustest tulenevaid piiranguid.

Linnavalitsus on seisukohal, et Kase-Juhani krundi osas detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamine ei takista kehtima jääva detailplaneeringu elluviimist ülejäänud osas ning keskkonda sobituva hoonestusele saab väljastada üldplaneeringu nõudeid järgides projekteerimistingimused.

### **Kokkuvõte**

Anname teada, et linn on ette valmistanud ning suunab Kase-Juhani elamurajooni kruntide ja lähiala detailplaneeringu osalise kehtetuks tunnistamise eelnõu volikogule otsustamiseks. Arvestades aga Kase-Juhani krundi omaniku kompromissettepanekut anda kohaliku MTÜ kasutusse ligikaudu 600 m<sup>2</sup> suurune ala ja ligipääs puhkemetsale, on vajalik välja selgitada ja teada saada kogukonna seisukoht selle ettepaneku osas.

Palume Teie seisukohta kompromissettepanekule ja küsimusele, kas Kase-Juhani elurajoon MTÜ soovib lisaks piirnevale puhkemetsale täiendavat puhkeala enda kasutusse saada?

Ootame tagasisidet kahe nädala jooksul.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Jiri Tintera

Linnaarhitekt osakonna juhataja ülesannetes

Silvia Türkson

736 1181 [silvia.turkson@tartu.ee](mailto:silvia.turkson@tartu.ee)