

LINNAVALITSUSE EELNÕU

Planeeringu ettepanek

AS Anne Soojus on esitanud Tulbi tn 12 krundile detailplaneeringu koostamise algatamise taotluse eesmärgiga rajada alale veemahuti soojus- ja jahutusenergia salvestamiseks. Paigaldada soovitakse 1-2 veemahutit kõrgusega ca 35 m. Säilitada soovitakse olemasolev katlamaja ning juurdepääsud krundile olemasolevatest asukohtadest Tulbi ja Ülase tänavalt.

Olukorra kirjeldus

Tulbi tn 12 kinnistu omanik on Tartu linn. Kinnistu koormati 20.10.2000. a hoonestusõiguse seadmise lepingu alusel 50-aastase tähtajaga tasuta hoonestusõigusega AS Tamme Soojus kasuks. Hoonestusõiguse praeguse omanikuna on registreeritud sisse AS Anne Soojus.

Tulbi tn 12 krunt suurusega 7510 m² on 100% tootmismaa sihtotstarbega. Krundil on EHRi andmetel katlamaja ehitusaluse pinnaga 956 m², suhtelise kõrgusega 11,5 m. Lisaks paikneb krundil korsten, mis on ca 27 m kõrgune. Krunt on aiaga piiratud. Krundi idapoolne osa on kaetud haljastuse ja kõrghaljastusega. Krunt piirneb väikeelamumaade ja ühiskondlike ehitiste maaga. Kehtiv detailplaneering krundil puudub.

Tartu linna üldplaneeringu kohaselt paikneb Tulbi tn 12 krunt maa-alal, mille maakasutuse valdavaks otstarbeks on määratud tehnoehitiste maa-ala, mis on kanalisatsiooni ja rooveepuhasti ehitise, vee tootmise ja jaotamise ehitise, gaasi või biogaasi tootmise ja jaotamise ehitise, soojusenergia tootmise ja jaotamise ehitise, elektrienergia tootmise ja jaotamise ehitise ja sideehitise maa-ala. Tehnoehitiste (alajaamad, pumplad, puhastid) ehitamisel, sh rekonstrueerimisel, tuleb tagada Tartule sobilik linnaruumi kvaliteet – maapealsed ehitised peavad sobima ümbritsevasse kvartalis. Vajaduse korral tuleb kasutada välisviimistluses standardlahendustest erinevaid materjale, ehitiste asukoht tuleb valida ehitusjoonte ja kaitsealuste objektide ja alade suhtes sobiv jne. Maapealsed tehnoehitised peavad sulanduma keskkonda või taotluslikult erinema, mitte aga olema tüüpsed tehnilised ruumitäitjad. Maa-alused tehnoehitised peavad võimaldama haljastuse säilimist ja täiendamist, erinevad väljaulatuvad osad (õhuvahetus, pumplate ja tehnosõlmede kaaned jms) peavad võimaldama jalg- ja/või jalgrattateedel liikumist, olema võimalikult peidetud ning mitte suunama võimalikke mõjutusi (nt õhu puhumine) tänaval liikuvate inimeste poole.

Kaugjahutust käsitlevas peatükis on välja toodud, et Tulbi tn katlamaja juurde on planeeritud rajada kaugjahutussüsteem, et tagada kaugjahutuse võimalus kliinikumi, Tartu Ülikooli jms hoonetele. Kaugjahutuse arendamise eesmärk on tagada tsentraalselt toodetud jahutusvee varustamine läbi kaugjahutusvõrgu hoonete jahutamise tarbeks. Kaugjahutus võimaldab tagada hoonete ja selle seadmete jahutamise, tagades nii hoonetele vajaliku sisekliima ning seadmete tööks vajaliku keskkonna. Kaugjahutuse kasutamisel puudub vajadus müra ja vibratsiooni tekitavate ning visuaalset pilti reostavate väliste jahutusseadmete järele. Kaugjahutuse puhul väheneb märkimisväärselt hoonetele vajalik elektrivõimsuse vajadus.

Uue koostamisel oleva Tartu linna üldplaneeringuga seatakse eesmärgiks Tulbi tn 12 krundi juhtfunktsiooni säilitamine. Tulbi tn 12 krunt kuulub Maarjamõisa M7 asumisse, kus krundi maakasutuse juhtotstarve on tootmismaa, toetava otstarbena on lubatud kuni 20% ärimaa maa-ala kohaseid ehitisi. Krundil on lubatud olemasoleva hoone laiendamine ja uute hoonete ehitamine. Olemasoleva hoone kõrgust muuta lubatud ei ole. Krundi täisehitus kuni 40%.

Olemasolevat krunti ei tohi jaotada. Krundist 10% peab moodustama haljastus ja 10% kõrghaljastus. Maa-alade projekteerimisel (parklad, haljasalad) tuleb leida lahendused sademeveete immutamiseks krundil.

Kavandatav maht

Planeeringuala lähiümbruses ei ole levinud kõrged hooned. Planeeringuala põhja ja lääne külge jäävad ühe- kuni kahekorruselised üksikelamud, itta kaarhall-ladu ning Mathieseni park. Lõuna ja kagu küljes asuvad Tartu Ülikooli Kliinikumi väliparkla, linnulennult ca 50 m kaugusel 5-korruselise parkimismaja (EHR-i andmetel suhteline kõrgus ca 20 m) ning ülejäänud kliinikumi hooned ca 160 m kaugusel, millest kõige kõrgem hoone on EHR-i andmetel 9-korruselise haiglahoone suhtelise kõrgusega ca 39 m. Ümbritsevat keskkonda analüüsid asub Tulbi tn 12 krundi vahetus läheduses pigem madal hoonestus, veidi kaugemal kõrgemad 4-9 korruselised kliinikumi hooned.

AS Anne Soojus on esitanud taotluse sooviga paigaldada Tulbi tn 12 krundile ca 35 m kõrgune veemahuti soojus- ja jahutusenergia salvestamiseks.

Linn on seisukohal, et algatamisel ei saa lähtuda taotlusele lisatud eskiislahendusest. Planeeringuga tuleb leida piirkonda väärtustav lahendus, ehitusõiguse kavandamisel tuleb lähtuda üldistest kaasaegse planeerimise printsiipidest. Esitada tuleb planeeringuala ja selle mõjuala analüüsil põhinevad järeldused ja ruumilise arengu eesmärgid, nende saavutamiseks valitud planeeringulahenduse kirjeldus ning valiku põhjendused. Planeeringut koostama asudes tuleb arvestada vajadusega tagada Tartule sobilik linnaruumi kvaliteet, uute ehitiste kavandamisel tuleb järgida piirkonna väljakujunenud hoonestuslaadi ja tihedust, kavandatav peab oma mõõtmete ja iseloomu poolest sobituma ümbritsevasse keskkonda. Arvestada tuleb asjaoluga et üksikelamu piirkonna vahetusse lähedusse uute ehitiste kavandamisel tuleb arvestada vajadusega leida võimalikult vähe negatiivset mõju sh visuaalset mõju omavad lahendused, planeeringu koostamise käigus on vajalik analüüsida tekkivaid vaateid jne.

Oluline on tagada Tartu linnale sobilik linnaruumi kvaliteet, mistõttu tuleb pöörata tähelepanu veemahutite arhitektuurilisele lahendusele ja välisviimistlusele. Mahutid peavad sobituma ümbritsevasse keskkonda, sulanduma keskkonda, mitte aga olema tüüpsed tehnilised ruumitäitjad. Vajaduse korral tuleb kasutada välisviimistluses standardlahendustest erinevaid materjale, ehitiste asukoht tuleb valida ehitusjoonte jm alade suhtes sobiv jne.

Detailplaneeringu koostamine on vajalik, kuna soovitakse määrata ehitusõigus ehitusloakohustuslikele ehitistele (rajatistele). Tartu Linnavalitsus on seisukohal, et detailplaneeringu algatamine on võimalik lähtudes Tartu linna üldplaneeringust ja otsuse punktis 4 toodud lähtetingimustest.

Võttes aluseks planeerimisseaduse § 128 lg-d 1 ja 5, Tartu Linnavolikogu 28. juuni 2017. a määruse nr 140 "Ülesannete jaotus ehitamise ja planeerimise korraldamisel Tartu linnas" § 5 lg 2 ning arvestades Tartu Linnavolikogu 14. septembri 2017. a otsusega nr 494 kehtestatud Tartu linna üldplaneeringut, Tartu Linnavalitsus

o t s u s t a b:

1. Algatada Tulbi tn 12 krundi detailplaneeringu koostamine eesmärgiga kaaluda võimalusi krundile kaugjahutusüsteemi rajamiseks.

2. Kinnitada planeeringuala piir vastavalt lisale "Tulbi tn 12 krundi detailplaneeringuala situatsiooniskeem".

3. Planeeringu koostamise algatamisega ei kaasne linnale kohustust avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste (sealhulgas sademeveekanaliseerimise) väljaehitamiseks ega vastavate kulude kandmiseks.

4. Planeering tuleb koostada arvestades Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrust nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“, Tartu linna üldplaneeringut, korralduse preambulis toodut ja järgnevat lähteseisukohti:

4.1. Planeeringu joonised (olemasolev olukord, põhijoonis, tehnovõrgud) anda mõõtkavas M 1:500. Geodeetiline alusplaan peab kajastama lähinaabruses asuvate hoonete ehitisealust pinda ja absoluutkõrgust. Planeeringu koosseisus esitada ehitusõigust illustreerivad 3-D joonised.

4.2. Krundi ehitusõigus määrata järgmiselt:

4.2.1. krundi kasutamise lubatud sihtotstarve, hoonete suurim lubatud arv, ehitisealune pind ja hoonete absoluutkõrgus määrata planeeringuga, arvestades ümbritseva keskkonna ja linnaehituslike seoste analüüsi tulemustega ning haljastuse ja liikluskorralduse lahendamise vajadusega krundil.

4.3. Arhitektuurinõuete määramisel arvestada, et tehnoehitiste rajamisel tuleb tagada linnaruumile sobilik välisviimistlus.

4.5. Ehitise kasutamise lubatud otstarbed anda vastavalt majandus- ja taristuministri 02.06.2015. a määrusele nr 51 "Ehitise kasutamise otstarvete loetelu".

4.6. Minimaalselt 10% krundist peab olema kõrghaljastatud. Võimalusel kaaluda olemasolevate elujõuliste puude säilitamist.

4.7. Jalgratate ja autode parkimine tuleb lahendada krundisisesele, lähtudes Eesti Standardist EVS 843:2016 "Linnatänavad". Liikluskorralduse ja juurdepääsude lahendamiseks tuleb esitada erinevate liikumisviiside analüüs, mis sisaldab liikluse tekke ja parkimise nõudluse väljaselgitamist.

5. Planeering kooskõlastada Päästeameti Lõuna päästkeskusega. Planeeringu koostamisse tuleb kaasata isikud, kelle õigusi võib planeering puudutada, sh naaberkruntide omanikud.

6. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

Tulbi tn 12 krundi detailplaneeringuala situatsiooniskeem

