



Hannes Klaas  
linnavolikogu liige

Teie 04.12.2020  
Meie 16.12.2020 nr 9-3.2/15774

### **Vastus arupärimisele Tulbi tänava katlamaja juurde kaugjahutussüsteemi rajamise kohta**

AS Anne Soojus on esitanud 14.09.2020. a Tartu linnale detailplaneeringu algatamise taotluse Tulbi tn 12 krundile soojus- ja jahutusenergia salvestamiseks vajaliku veemahuti rajamiseks. Paigaldada soovitakse 1–2 veemahutit kõrgusega *ca* 35 m.

#### 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 ASi Tamme Soojus kasuks. Hoonestusõiguse praeguse omanikuna on registrisse kantud sisse AS Anne Soojus.

Tulbi tn 12 krunt suurusega 7510 m<sup>2</sup> on 100% tootmismaa sihtotstarbega. Krundil on EHRI andmetel katlamaja ehitusaluse pinnaga 956 m<sup>2</sup>, 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 reoveepuhasti 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 kvartalisisse. 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 erinevama, 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 üldplaneeringu eelnõuga 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 krundi ei tohi jaotada. Krundist 10% peab moodustama haljastus ja 10% kõrghaljastus. Maa-alade projekteerimisel (parklad, haljasalad) tuleb leida lahendused sademeveete immutamiseks krundil.

### Kavandada soovitud maht

Planeeringuala lähiümbruses ei ole levinud kõrged hooned. Ala 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 (EHRi andmetel suhteline kõrgus *ca* 20 m) ning ülejäänud kliinikumi hooned *ca* 160 m kaugusel, millest kõige kõrgem hoone on EHRi andmetel 9-korruseline haiglahoone suhtelise kõrgusega *ca* 39 m. Ümbritsevat keskkonda analüüsid asub Tulbi tn 12 krundi vahetus läheduses pigem madal hoonestus.

Huvitatud isikule on teada antud, et võimalik kavandatav lahendus peab piirkonda väärtustama ja tuginema Tulbi tn 12 krundi ja selle mõjuala analüüsil, arvestada tuleb 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. Oluline on tagada Tartu linnale sobilik linnaruumi kvaliteet, mistõttu tuleb pöörata tähelepanu veemahutite arhitektuurilisele lahendusele ja välisviimistlusele. Mahutite kavandamise soovi korral peavad need sobituma ja sulanduma ümbritsevasse keskkonda, mitte aga olema tüüpsed tehnilised ruumitaitjad. Vajaduse korral tuleb kasutada välisviimistluses standardlahendustest erinevaid materjale, ehitiste asukoht tuleb valida ehitusjoonte jm alade suhtes sobiv jne.

Eelneva info tulemusena andis huvitatud isik teada, et soovib ise oma plaane piirkonna elanikele tutvustada.

Esitatud arupärimisest kui ka Tartu linnale esitatud 75 piirkonna elaniku poolt esitatud arvamusest selgub, et AS Fortum Tartu kohtus käesoleva aasta novembri lõpus piirkonna elanikega ning tutvustas neile oma arendusplaane.

Lähtudes eelnevast ja arvestades piirkonna elanike pöördumist on linn saatnud järelepärimise huvitatud isikule, et teada saada tema seisukoht, kas planeeringu algatamise taotlust soovitakse edasi menetleda, missugused on võimalikud alternatiivsed lahendused ja ka asukohad. Linnavalitsus kujundab seisukoha peale vastava informatsiooni saamist.

Planeeringu algatamise/algatamisest keeldumise otsustaja on Tartu Linnavolikogu.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Reno Laidre  
abilinnaepea

