



TARTU LINNAVALITSUS

KORRALDUS

Tartu, Raekoda

13.09.2011 nr 1022

Ringtee tn 8 krundi detailplaneeringu koostamise algatamine, lähteseisukohtade kinnitamine ja lepingu sõlmimine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine

AS Tartu Keskkatlamaja esitas linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnale Ringtee tn 8 krundi detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku sooviga määrata ehitusõigus krundile tootmis- ja ärihoonete püstitamiseks. Huvitatud isik soovib lisaks olemasolevate hoonete rekonstrueerimist/laiendamist.

Planeeritava krundi pindala on ca 4,5 ha ja see asub Ropka tööstuse linnaosas. Krundil asub Ropka katlamaja. Planeeringu koostamise algatamise eesmärk on rajada krundile uus tipu- ja reservkatlamaja, soojavõimsusega umbes 100 megavatti, mille põhikütuseks on maagaas. Rajatav katlamaja asendaks tulevikus Turu tn 18 krundil ning Ringtee tn 8 krundil paikneva katlamaja.

Tartu linna üldplaneeringuga on krundi maakasutuse juhtfunktsiooniks määratud väike- ja äriettevõtete maa. Lubatud tootmismaa 40-60% krundi kasutamise sihtotstarbest ja ärimaa 40-60% krundi kasutamise sihtotstarbest. Planeeringu algatamise ettepanek vastab linna üldplaneeringule.

Vastavalt Vabariigi Valitsuse 29.08.2005 määruse nr 224 "Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb kaaluda keskkonnamõju hindamise algatamise vajalikkust, täpsustatud loetelu" § 2 lõikele 1 tuleb keskkonnamõju hindamise algatamise vajalikkust kaaluda soojuselektrijaama või muu põletusseadme rajamise või laiendamise ning elektri- või soojusenergia tootmise puhul, kui nominaalne soojavõimsus on 50-299 megavatti. Saamaks vajalikku informatsiooni planeeringuga kavandatava tegevuse võimalike keskkonda mõjutavate tagajärgede kohta tegi linn huvitatud isikule ettepaneku tellida keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (KeHJS) § 33 lg 5 alusel koostatud eelhindang.

Eelhindangu keskkonnamõju kohta koostas OÜ Hendrikson & Ko. Eelhindangu kohaselt ei kaasne Ringtee tn 8 krundile uue katlamaja rajamisega kasvuhoonegaaside heitkoguse suurenemist võrreldes juba väljastatud kasvuhoonegaaside kauplemislubadega, kuid otsustajal on vaja anda hinnang, kas AS Anne Soojus arendustegevus vastab kaugkütteseaduse ja linna arengudokumentide põhimõtetele. Nii AS Tartu Keskkatlamaja kui AS Anne Soojus on AS Fortum Tartu kontserni kuuluvad ettevõtted.

Tartu linna üldplaneeringu kohaselt määratakse kaugküttepiirkond eeldusel, et kaugküttevõrgu

katlamajades kasutatakse soojuse tootmiseks valdavalt biomassi. Kaugküttepiirkonnas tegutsevad soojusettevõtjad peavad oma arendustegevusega tagama kaugkütteseaduses ja üldplaneeringus määratud kaugküttepiirkonna eesmärkide saavutamise.

Kavandatava tegevuse keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) algatamise vajaduse üle otsustamiseks palus linn huvitatud isikul anda KeHJS § 40 lg 4 p 9 ja 10 kohane põhjendus, miks Ropka katlamaja ümberehitamine tipu- ja reservkatlamajaks on parim alternatiivne arengutsenaarium (st miks ei rekonstrueerita Ropka katlamaja biokütusel töötavaks põhikatlamajaks). Kui linna kaugküttevõrgu arenguperspektiivides ei ole teise biokütusel koostootmisjaama rajamine Tartusse majanduslikult põhjendatud, ei ole KSH algatamine eel hinnangu koostaja seisukohalt vajalik, kuna gaasikütuste kasutamine ei too kaasa kasvuhoonegaaside heitkoguse suurenemist võrreldes juba väljastatud kasvuhoonegaaside kauplemislubadega.

AS Anne Soojus toob vastuskirjas välja eeldused, mis tingivad uue tipukatlamaja ehitamise vajaduse ning märgib kokkuvõtvalt, et pärast Ringtee tn 8 krundile ca 100 megavatise gaasikatlamaja rajamist tekib olukord, kus uus gaasikatlamaja jääb katma tarbimise tippe ning tagab tarbijatele soojusenergiaga varustamise kindluse juhtudel, kui biokütuseid kasutavad katlad tehnilistel põhjustel ei tööta, samas on aga linna soojavajaduse katmisel optimaalselt ära kasutatud olemasolevad biokütuseid kasutavad tootmisvõimsused.

Eeltoodud informatsiooni kohaselt ei ole AS Fortum Tartu arenguperspektiivides veel ühe biokütusel koostootmisjaama rajamine Tartusse majanduslikult põhjendatud. Juhul kui mõni teine soojaettevõtte soovib rajada biokütusel koostootmisjaama, kaalutakse sellega kaasneda võivaid majanduslikke, sotsiaalseid ja keskkonnamõjusid täiendavalt.

Tartu linna üldplaneeringu kohaselt määratakse kaugküttepiirkond eeldusel, et kaugküttevõrgu katlamajades kasutatakse soojuse tootmiseks valdavalt biomassi. Kuna tegu on töötava kaugküttesüsteemi töö ümberkorraldamisega kaasajastamise ja ökonoomsemaks muutmise abil, mille käigus likvideeritakse amortiseerunud katlamaja ja kütusehoidlad Turu 18 krundil ning rajatakse olemasoleva tipu- ja reservkatlamaja (Turu 18) ja Ropka katlamaja (Ringtee 8) asemel üks tipu- ja reservkatlamaja, ei suurendata AS Anne Soojuse tootmisprotsessis kasutatava taastumatu kütteaine osakaalu ega kogust. Ringtee tn 8 krundil asuva katlamaja rekonstrueerimine biokütusel töötava koostootmisjaamana pole mõttekas, kuna olemasolevat küttevõimsust on katlamajades piisavalt ning Turu 18 katlamaja likvideerimise eelduseks on uue tipu- ja reservkatlamaja olemasolu, katlamaja kütteviis on valitud selle toimimise ja töökorralduse erisustest tingituna. Ümberkorraldused kaugkütte tootmises ja jagamises, mis lisaks Ringtee tn 8 krundile hõlmavad ka Turu 18 krundi kasutust ja magistraalorustike rekonstrueerimist/ehitus võimaldavad paremini ja ökonoomsemalt kasutada olemasolevate biokütustel põhinevate Luunja ja Aardla katlamajade toodangut. Tuginedes eelnevale ei ole tipu- ja reservkatlamaja planeerimine vastuolus Tartu linna üldplaneeringuga.

Detailplaneeringu koostamise algataja ja koostamise korraldaja ning detailplaneeringu kehtestaja on Tartu Linnavalitsus (Raekoda, 50089 Tartu). Detailplaneeringu koostaja selgitatakse hiljem.

Linnavalitsus on küsinud detailplaneeringu elluviimisega kaasneva keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise vajalikkuse üle otsustamiseks seisukohta Keskkonnaametilt. Keskkonnaamet on seisukohal, et teadaolevale informatsioonile tuginedes ei kaasne tegevusega olulist keskkonnamõju ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine ei ole vajalik.

Planeerimismenetluse käigus arvestada naaberkiinnistute omanike seisukohti.

Eeltoodust tulenevalt on linnavalitsus seisukohal, et kavandatav tegevus ei ole KeHJS mõistes olulise keskkonnamõjuga tegevus ja planeeringule ei ole vajalik keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine.

Linnavalitsus on seisukohal, et planeeringu algatamine on võimalik punktis 3 nimetatud tingimustel.

Võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lg 1, § 30 lg 1 p 2, planeerimisseaduse § 10 lg-d 5 ja 6, § 12 lg 1, keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 6 lg 2 p 3, § 33 lg 1 p 3, § 34 lg 1, § 35 lg 1, lg-d 5 ja 6, Vabariigi Valitsuse 29. augusti 2005. a määruse nr 224 "Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb kaaluda keskkonnamõju hindamise algatamise vajalikkust, täpsustatud loetelu" § 2 lg 1, Tartu linna ehitismääruse § 4 lg-d 5 ja 6, § 8 lg 2, § 36 lg 1 ning arvestades Tartu Linnavalikogu 06.10.2005 määrusega nr 125 kehtestatud Tartu linna üldplaneeringut ja OÜ Hendrikson & Ko tööd nr 1547/11 "AS Anne soojus Tartu Ringtee tn 8 krundi detailplaneering uue ~100 MW katlamaja rajamiseks eelhindang keskkonnamõju kohta" ja Keskkonnaameti Jõgeva-Tartu regiooni 16.08.2011 kirja nr nr JT 6-5/25212-2, Tartu Linnavalitsus

o t s u s t a b :

1. Algatada Ringtee tn 8 krundi detailplaneeringu koostamine eesmärgiga kaaluda krundile tootmis- ja ärihoonete rajamiseks ehitusõiguse määramise võimalust.

2. Kinnitada planeeringuala piir vastavalt lisale "Ringtee tn 8 krundi detailplaneeringuala situatsiooniskeem".

3. Planeering tuleb koostada vastavalt Tartu Linnavalitsuse 31. oktoobri 2006. a määruse nr 27 lisale 5 "Detailplaneeringu koosseisu ja vormistamise nõuded", arvestades järgnevate seisukohtadega:

3.1 Planeeringu kaardid - olemasolev olukord, põhikaart, tehnovõrgud ning maakasutus ja kitsendused - anda mõõtkavas M 1:500.

3.2 Krundi ehitusõigus määrata järgmiselt:

3.2.1 krundi kasutamise otstarbed: ärihoonete maa, tootmishoonete maa;

3.2.2 hoonete suurim lubatud arv krundil: 1 katlamaja, abihoonete ja ärihoonete arv määrata planeeringuga; määrata planeeringuga säilitatavad hooned ja nendes kavandatav funktsioon.

3.2.3 hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala: määrata planeeringuga, arvestades parkimise ja haljastuse lahendamise vajadusega krundil;

3.2.4 hoonete suurim lubatud absoluutkõrgus: määrata planeeringuga.

3.3 Uute hoonete asukoha valikul tuleb arvestada elamutega krundi põhjapiiri läheduses. Uued hooned tuleb paigutada nii, et ei tekiks elamute valguse varjamist, st mitte projekteerida kõrgeid rajatisi krundi põhjapiirile.

3.4 Ehitiste kasutamise lubatud otstarbed anda vastavalt majandus- ja kommunikatsiooniministri 26. novembri 2002. a määrusele nr 10 "Ehitise kasutamise otstarvete loetelu".

3.5 Kavandatavate hoonete arhitektuur peab olema kaasaegne ja kõrgetasemeline. Hoone välisviimistluses mitte kasutada kitsa profiiliga profiilplekki. Hoonete suurim lubatud korruselisus määrata planeeringuga. Vastavalt Tartu linna üldplaneeringule tuleb parima lahenduse saamiseks suurema kui 1200 m² ehitusaluse pindalaga hoone ehitamiseks korraldada arhitektuurivõistlus.

3.6 Juurdepääs krundile näha ette Ringtee tänavalt.

3.7 Parkimine tuleb lahendada krundisiseselt hoone kasutusotstarvet reguleerivatele normidele vastavalt, lähtudes Eesti Standardist EVS 843:2003 "Linnatänavad".

3.8 Krundi kõrghaljastuse osakaal peab olema vähemalt 10% kogu krundi pindalast.

3.9 Planeeringuga täpsustada lume ladustamise alad krundil.

3.9 Planeering kooskõlastada Lõuna-Eesti Päästkeskusega, Keskkonnaametiga ja Lennuametiga. Võtta seisukoht planeeringule Terviseametilt.

4. Detailplaneeringu lähteseisukohti ja eskiislahendust tutvustavate materjalide esitamine avaliku arutelu korraldamiseks ei ole vajalik.

5. Volitada linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonna juhataja Urmas Ahven sõlmima lepingut ASiga Tartu Keskkatlamaja detailplaneeringu koostamise korraldamise ja rahastamise õiguse üleandmise kohta.

6. Jätta algatamata Ringtee tn 8 krundi detailplaneeringu keskkonnamõju strateegiline hindamine.

7. Linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnal teatada 14 päeva jooksul detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise otsusest ametlikus väljaandes Ametlikud Teadaanded, ajalehes Postimees ning Tartu linna koduleheküljel. Detailplaneeringu koostamise algatamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise mitteamatamise otsusega saab tutvuda Tartu linna koduleheküljel www.tartu.ee ning tööpäevadel Tartu Linnavalitsuse linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnas, asukohaga Raekoja plats 3.

8. Linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnal korraldada detailplaneeringu algatamise teate ilmumine ajalehes Postimees ja Tartu linna koduleheküljel ühe kuu jooksul pärast planeeringu algatamise otsuse tegemist.

9. Korraldus jõustub 14. septembril 2011. a.

/ allkirjastatud digitaalselt /
Urmas Kruuse
Linnapea

/ allkirjastatud digitaalselt /
Jüri Mölder
Linnasekretär

Ringtee tn 8 krundi detailplaneeringuala situatsiooniskeem



— planeeringuala piir
— krundipiir

/ allkirjastatud digitaalselt /
Jüri Mölder
Linnasekretär