



## TARTU LINNAVALITSUS

### KORRALDUS

Tartu, Raekoda

13.02.2024 nr 132

#### **Tartu maakond, Tartu linn, Ravila tn 77 ehitusloa kehtetuks tunnistamine ja ehituslubade andmine**

Tartu Linnavalitsuse arhitektuuri ja ehituse osakonnale on esitatud Tartu maakond, Tartu linn, Tartu linn, Ravila tn 77 käitluskeskuse muudatusprojekt koos eriosade projektidega, millega nähakse ette 3-korruselise ja tehnilise katusetasapinnaga jäätmekäitluse, sh põletamise hoone püstitamine. Alal kehtib Tartu Linnavalitsuse 14.06.2005. a korraldusega nr 967 kehtestatud Ravila tn 75 krundi ja lähiala detailplaneering. Detailplaneeringuga oli lubatud püstitada Ravila tn 77 kinnistule maapinnast kuni 12 m kõrge jäätmete ladustamishoone. Tartu Linnavolikogu on 13.10.2022. a otsusega nr 80 tunnistanud Ravila tn 75 krundi ja lähiala detailplaneeringu osaliselt kehtetuks Ravila tn 77 krundile määratud suurima lubatud kõrguse osas.

Tartu linna üldplaneeringu kohaselt on Ravila tn 75, Ravila tn 75a ja Ravila tn 77 krundi kasutamise juhtotstarbeks määratud tootmismaa-ala, mis on tööstushoone ja taastuvenergeetika rajatiste maa. Täpsemad ehitustingimused on määratud arhitektuuriliste üksuste kaupa. Kõnealused krundid kuuluvad Veeriku Tööstuse asumisse VT1. Üldplaneeringuga nähakse maa-alal ette keskkonnaohtlike jäätmete käitluse, sealhulgas ohtlike jäätmete põletus, jätkumine. Krundil toimuv või kavandatav tegevus ei tohi oluliselt häirida naabreid ega kaasa tuua ülemäära negatiivset mõju lähialadele. Jäätmete käitlemiseks tuleb tagada keskkonnamõju hindamise tulemuste alusel valitud parim keskkonnatehnoloogia rakendamise võimalus, mida arvestatakse krundi täisehituse protsendi, ehitisealuse pinna, hoone lubatud suurima kõrguse, hoonestusala asukoha ja põhiliste arhitektuursete näitajate määramisel. Kui kavandatav hoone kõrgus võib mõjutada kaugvaateid, saab linn seada kõrguspiirangu ja täiendavaid nõudeid arhitektuurile, sealhulgas viimistlusmaterjalide valikule.

Tartu Linnavalitsuse 25.10.2022. a korralduse nr 1154 alusel välja antud ehitusloa saanud ehitusprojektis oli hoone maksimumkõrguseks 16,1m maapinnast ja sügavus 2,5m. See tähendab, et ligi 18m kõrguste tehnoseadmete alused olid viidud maapinnast 2,5m sügavamale. Põhiosas oli hoone kõrgus maapinnalt ca 14-15m ning maanteepoolsel küljel paiknev maht kõrgusega 12m. Ravila tn 75a ja Ravila tn 77 käitluskoha kompleksloa muutmise menetluse käigus viidi läbi keskkonnamõju hindamine ("AS Epler & Lorenz Ravila tn 75a põletustehase laiendamine ja põletusvõimsuse suurendamine", töö nr 21003888, Tartu 2021/2022). Keskkonnamõju hindamise käigus analüüsiti uue põletusseadme paigaldamist Ravila tn 77 kinnistule lähtudes OÜ Arhitektrum projektdokumentatsioonist. Keskkonnamõju hindamise käigus jõuti järeldusele, et kavandatav tegevus vastab parima võimaliku tehnika nõuetele ja kavandatava tegevusega ei kaasne olulisi negatiivseid mõjusid. Keskkonnaamet tunnistas keskkonnamõjude hindamise aruande nõuetele vastavaks oma 07.04.2022. a otsusega.

Esitatud muudatusprojektiga on suurendatud hoone maapealset kõrgust ja kõrgema osa mahtu. Ravila tn 77 hoones on kolm põhikorrust, neljandal tasandil paiknevad tehnoloogiliselt vajalikud asukohas trepikojad ja tehnoseadmed. Hoone maksimaalseks kõrguseks maapinnalt on ehitusloa taotluse järgi 19,8m, mis moodustab ca 40% ehitisealusest pinnast (rohkem kui varasema ehitusloaga). Kõrgemas ruumi osas paikneb masinasaal koos põletustehnoloogiaga.

Ligikaudu sama suur osa hoone katusest on kõrgusel 15,4m maapinnast, Tallinna maantee ja lääne poolne osa 12,10m. Tehnoloogilised seadmed on toodud maapinna tasandile. Hoone funktsionaalsusest ja prügipõletuse tehnoloogiast lähtuvalt osutus masinasaali põrandatasapinna rajamine 2,5m maapinnast allapoole ebamõistlikuks ja kohati teostamatuks seoses erinevate saaliga seotud ruumide teenindamise ja ligipääsude vajadusega õuest. Maksimaalse kõrguse suurenemine ja maksimaalset kõrgust vajava hooneosa pinna suurenemine on tingitud täpsustatud tehnoloogilisest lähteülesandest. Selle kohaselt vajab põletustehnoloogia puhaskõrgust kuni 18,6 m. Lisaks paiknevad masinasaalis silod, mis vajavad hoolduseks (tõstetehnika) enda kohale ruumi. Põletustehnoloogia tarnija hinnangul on ruumi kõrgus seadmete hoolduseks hädavajalik, et tagada seadmete tõrgeteta töö ja maksimaalne efektiivsus nende eluea jooksul. Täiendavalt on hoonesse lisandunud auruturbiin koos generaatoriga ja võimalus lülitada soojatootjana avalikku küttevõrku. Projektlahendus toetub varasemalt välja töötatud ja ennast tõestanud süsteemidele, mis on kasutusel ka mujal Euroopas.

Taotleja selgituste kohaselt toetus maa-aluse osa sügavuse vähendamine ja hoone maapinnaga tasa tõstmise otsus ka keskkonnamõtjude hindamise aruandele ning Tartu Linnavolikogu on 13.10.2022. a otsusele nr 80, millega tunnistati kehtetuks detailplaneeringuga määratud suurim lubatud kõrgus krundil. Vastavalt nendele dokumentidele on hoone ligikaudu 20m kõrgus maapinnast kooskõlas Tartu linna strateegiliste arengudokumentidega ning toetab parima keskkonnatehnoloogia lahenduse rakendamist.

Olemasolevas olukorras on asumi kõige kõrgemaks hooneks Ravila tn 75 laohoone (kõrgus 10m), Ravila tn 75a hooned on madalamad (hoonete kõrgus 5,8...7,8 m). Ravila tn 75 krundi ja lähiala detailplaneeringuga on Ravila tn 75 ja Ravila tn 75a kruntidele lubatud rajada kuni 30m kõrgeid tootmisotstarbega hooned. Seega arvestades planeeringuga lubatud maksimumkõrgusi ei tekita kavandatav hoone täiendavat olulist visuaalset dominant. Samuti ei teki olulist varjestust ei looduslikele kooslustele ega ümbritsevatele hoonetele.

Tulenevalt sellest, et keskkonnamõtjude hindamise aruandes aprillis 2022. a oli kasutatud eskiislahendust, millesarnasele ehitusprojektile andis linnavalitsus ehitusloa, palus arhitektuuri ja ehituse osakond taotlejal kontrollida uue lahenduse vastavust keskkonnamõtjude hindamise aruandele või vajadusel aruannet korrigeerida. Taotleja esitas keskkonnamõtjude hindamise aruande koostanud juhteksperdi täiendava eksperthinnangu 10.11.2023. a. Eksperthinnangu järelduste kohaselt projekteeritud käitis, sh selle hoone ja selles kavandatavad tegevused vastavad KMH tingimustele. Hoone kõrgus 19,8 on kooskõlas KMH aruande järeldustega, et Ravila tn 77 krundile kavandatava hoone maksimaalne kõrgus saab olla kuni 20m. Kohapeal jääksoojusest elektrienergia tootmine on vastavuses nõudega jäätmepõletusest tekkiva soojusenergia võimalikult maksimaalseks ärakasutamiseks ja selle muudatusega ei kaasne negatiivseid mõjusid muudes hinnatud mõjuvaldkondades.

Tulenevalt hoone asukohast, tehnoloogilistest vajadustest ja projekteeritud visuaalsest lahendusest, leiab linnavalitsus, et esitatud lahendus on kooskõlas planeeringutega, ei riiva kolmandate isikute õigusi ning sobitub ümbritsevasse keskkonda.

Võttes aluseks ehitusseadustiku § 39 lg 1 ning § 46 lg 1 p 1 ja lg 2 ja Tartu linnavolikogu 28.06.2017. a määruse nr 140 "Ülesannete jaotus ehitamise ja planeerimise korraldamisel Tartu linnas" § 10 lg 3, Tartu Linnavalitsus

o t s u s t a b:

1. Tunnistada kehtetuks Tartu Linnavalitsuse 25.10.2022. a korraldus nr 1154 ning arhitektuuri ja ehituse osakonna poolt 26.10.2022. a välja antud ehitusluba nr [2212271/22109](#) Tartu maakond, Tartu linn, Tartu linn, Ravila tn 77 jäätmekäitluse hoone püstitamiseks seoses muudatusprojekti ja uue ehitusloa taotluse esitamisega.

2. Arhitektuuri ja ehituse osakonnal anda välja ehitusload alljärgnevalt:

2.1. Tartu maakond, Tartu linn, Tartu linn, Ravila tn 77 jäätmekäitluse hoone püstitamiseks;

2.2. Tartu maakond, Tartu linn, Ravila tn 75a ja Ravila tn 77 kaugküttetorustiku rajamiseks;

2.3. Tartu maakond, Tartu linn, Ravila tn 77 gaasitorustiku rajamiseks.

3. Korraldus jõustub ehituslubade taotlejale teatavakstegemisest.

4. Käesoleva korralduse peale võib esitada Tartu Linnavalitsusele vaide haldusmenetluse seaduses sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates korraldusest teadasaamise päevast või päevast, millal oleks pidanud korraldusest teada saada või esitada kaebuse Tartu Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates korralduse teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)

Urmas Klaas

linnapea

(allkirjastatud digitaalselt)

Anneli Apuhtin

õigusteenistuse juhataja linnasekretäri  
ülesannetes