

TARTU LINNAVOLIKOGU

OTSUS

Tartu

11.06.2014 nr LVK-O-0107

Turu tn 18 krundi osa detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine

Aktsiaselts Tartu Keskkatlamaja esitas detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku eesmärgiga eraldada Turu tn 18 krundist iseseisev krunt ning määrata uuele moodustatavale krundile ehitusõigus kaugjahutusjaama rajamiseks. Teise krundi olemasolevat olukorda ei ole plaanis muuta ja sellele osale planeeringut ei koostata.

Turu tn 18 krunt suurusega 23 231 m² asub Karlova linnaosas. Planeeritav ala asub Emajõe kalda piiranguvööndis ning osaliselt (planeeritavad kaugjahutusjaama rajatised - pumpla ja torustik) Emajõe kalda ehituskeeluvööndis ja veetalal.

Tartu linna üldplaneeringu kohaselt on tegemist kahjuliku välismõjuta tööstusettevõtete ja ladude maaga, planeeringu algatamise ettepanek vastab Tartu linna üldplaneeringule.

Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi KeHJS) § 33 lg 1 p 3 kohaselt korraldatakse keskkonnamõju strateegiline hindamine (KSH) strateegilise planeerimisdokumendi koostamise käigus, kui see dokument on detailplaneering, mille alusel kavandatav tegevus on eeldatavalt olulise keskkonnamõjuga, lähtudes KeHJS § 6 lõigetes 2-4 sätestatust. Vastavalt KeHJS § 33 lg 1 p 3 tuleb keskkonnamõju strateegiline hindamine korraldada, kui detailplaneeringuga kavandatav tegevus on sama seaduse § 6 lg 2 lähtudes eeldatavalt olulise mõjuga. Vabariigi Valitsuse 29. augusti 2005. a määruse nr 224 "Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb kaaluda keskkonnamõju hindamise algatamise vajalikkust, täpsustatud loetelu" § 13 p 1 kohaselt tuleb kaaluda keskkonnamõju hindamise algatamise vajalikkust muuhulgas ka tööstuspiirkonna arendamise korral. Tuleb analüüsida, kas tegemist võib olla KeHJS § 6 lg 2 p 10 nimetatud tegevusega, mis võib kaasa tuua olulise keskkonnamõju.

OÜ Hendrikson & Ko poolt on koostatud töö nr 2029/14 "Tartu Turu 18 kaugjahutusjaama keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnang".

1. Tegevuse ala ja selle lähiümbruse keskkonnatingimused**1.1. Maakasutus, looduskeskkond, kultuuriväärtused**

Kavandatav tegevus on planeeritud Tartus Karlova linnaosas Turu tn 18 krundil määratud ulatuses. Planeeritava krundi sihtotstarve on tootmismaa, krundil asuvad ASi Tartu Keskkatlamaja hooned ja rajatised. Alal toodeti soojusenergiat Tartu linna hoonete soojaga varustamiseks. Kuni 1976. aastani saadi valdav osa toodetud soojusenergiast vedelkütuse põletamisel. Tänapäevaks on mitmed endised masuudimahutid alalt likvideeritud, olemasolevad mahutid konserveeritud, perspektiivis on need plaanis likvideerida.

Krunt piirneb vahetult Emajõega, alale ulatub Emajõe kalda piiranguvöönd ja Emajõe ehituskeeluvöönd 50 m. Emajõgi on mitmete II ja III kategooria liikide elupaigaks. Samuti on

Emajõe koridor märgitud mitmete II kaitsekategooria nahkhiireliikide lennualaks ning varjepaikadeks.

1996. aastal Turu tn 18 krundil ASi Maves poolt läbiviidud pinnase reostusuuringute tulemusena selgus, et praegusel kaugjahutusjaama alal (endine masuudihoidlate ala) on pinnase ülemine kiht tugevalt reostunud. Samas ei ületanud reostuskomponendid teistes pinnaseproovides masuudimahutite ala vahetus läheduses seadusega kehtestatud piirnorme. Seega esineb alal pigem lokaalseid pinnasereostuse koldeid, seda kinnitasid ka 2012. aastal territooriumilt võetud pinnaseproovide tulemused. Ehitusprotsessi käigus on oluline rangelt jälgida, et ehituspraht ega kaevandatav pinnas ei satuks Emajõkke. Alal avastatavad pinnase jääkreostuse kolded tuleb likvideerida, reostunud pinnas alalt eemaldada ja nõuetekohaselt käidelda.

Lähim Natura 2000 võrgustiku ala, Ropka-Ihaste linnu- ja loodusala, asub planeeringualast ligi 2 km allavoolu.

2. Tegevuse iseloom

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on Turu tn 18 krundist uue krundi moodustamine ja sellele ehitusõiguse määramine kaugjahutusjaama rajamiseks. Olemasolevad rajatised (vedelkütuse hoidla), mis jäävad ette kaugjahutusjaama rajamisele, soovitakse lammutada. Kaugjahutusjaama rajatised soovitakse paigaldada ühte hoonesse, mille ligikaudne ehitisalune pind on 30,5 x 11 m ja kõrgus 12 m. Lisaks soovitakse paigaldada maa-alused rajatised pumpla ja torustik.

Emajõe vett soovitakse kasutada kaugjahutusprotsessis aastaringiselt. Jahutusvõrgu kaudu hoonetesse suunatud jahe/jahutatud vesi läbib soojusvaheti, kus kaugjahutussüsteemi vett kasutatakse vastavalt vajadusele hoonete ruumide jahutamisel Soojusülekande tagajärjel soojenenud kaugjahutussüsteemi vesi suunatakse tagasi kaugjahutusjaama, kus vesi soojusvaheti- või/ ja kompressorjahutusseadmetega taas jahutatakse. Soojenenud jõevesi plaanitakse eelprojekti alusel suunata ligi 50 m allavoolu tagasi Emajõkke.

Kaugjahutusjaama tehnoloogia põhineb kombinatsioonil: kompressorkülmamasinad ja Emajõest võetava jõevee abil kaugjahutusvõrgu vee jahutamine, nii öelda vabajahutus, kui ka kompressorkülmamasinate endi jahutamine, see on protsessis tekkiva jääksoojuse utiliseerimine.

Suveperioodil on vajalik vee täiendav jahutamine kompressorkülmamasinate abil. Talveperioodil ei ole vee täiendavaks jahutamiseks vajadust, sest jõevee temperatuur on piisav jahutusjaama soojusvahetite abil kaugjahutusvõrgu vee vabajahutuseks.

3. Tegevusega kaasnevad tagajärjed

3.1. Maakasutuslikud mõjud

Kaugjahutusjaama eelprojekti kohaselt planeeritakse veevõtutoru viia läbi Emajõe kaldaastangu selliselt, et pumpla veevõtukambris oleks tagatud vee vaba juurdevool ühendatud anumate printsiibil. Seega oleks kallasraja kinnipanek ajutiselt vajalik toru paigaldamise ajal, kuid projekti valmimisel oleks kõigile vaba juurdepääs jõe tagatud.

3.2. Mõju Emajõe veestikule

Emajõkke tagasisuunatav vesi on keskmiselt 4,4 ja maksimaalselt 10 kraadi soojem kui ümbritsev Emajõe vesi. Hinnanguliselt võib Emajõe veetemperatuur kaugjahutusjaamas soojenenud vee mõjul tõusta 0,09 kraadi võrra. Emajõe voolu segunedes ei ole veetemperatuuri muutus märkimisväärne ega oma olulist mõju Emajõe vee-elustikule, kuid temperatuuri tõstmine võib eeldatavalt omada teatavat lokaalset mõju vee-elustikule. Samuti esineb veevõtu puhul risk, et kalamaimud võivad sattuda jahutusvee süsteemi. Kaugjahutussüsteemi veeringe on suletud süsteem ja korras oleva süsteemi puhul ei toimu süsteemi vee ja jahutusvee segunemist ning jahutussüsteemi vesi ei satu Emajõkke. Jahutussüsteemi vesi ei ole keskkonnale ohtlik ja seega ei ole lekkeolukorras eeldada negatiivset mõju keskkonnale.

3.3. Müra

Kaugjahutusjaama konstruktsioonid ja piirded projekteeritakse selliselt, et müra ei ületa piirkonnas lubatud mürafooni.

3.4. Jäätmete

Mõju jäätmetekkele ei saa lugeda oluliseks. Mõningane jäätmete võib kavandatava tegevusega

kaasneda ehitustegevuse faasis. Tegevuste käigus tekkivad jäätmehaldusele vastavat jäätmeluba omavale ettevõttele, jäätmehalduse käideldakse nõuetekohaselt.

Mõjude leevendamiseks tuleb planeerida tõhus tagasilastava vee hajutamise lahendus, et vältida lokaalset soojareostust. Mõjude vähendamiseks vee-elustikule soovivad eriala eksperdid võimalusel viia nii jahutusveevõtutoru kui ka vee tagasilaskmise toru ots kaldast eemale kiirema voolu suunas. Veevõtu puhul vähendaks see oluliselt riski, et kalamaimud võiksid sattuda jahutusvee süsteemi. Samuti tuleb veevõtutoru ots tõsta jõesängi põhjast kõrgemale, et minimeerida veekogu põhjakihtides elutsevate kalade sattumist jahutusvee süsteemi. Ette nähakse ka võrest veevõtukambri rajamine. Eksperdid soovivad kalade eemale hoidmiseks veevõtutoru ees kasutada täiendavalt elektrilist peletajat.

Kuna tegevus näeb ette kaevamist ja ehitustegevust Emajõe kalda veekaitsevööndis ja Emajões, tuleb arendajal taotleda Keskkonnaametist ajutine vee erikasutusluba. Oluline on jälgida, et kaevandatav pinnas ei satuks Emajõkke ning tagada lokaalselt reostunud pinnase käitlemine seadusega sätestatud korra alusel. Planeeritava jahutusvee koguse pumpamiseks Emajõest on arendajal vaja taotleda vee erikasutusluba.

KSH eelhindangu koostamisel jõudis ekspertgrupp seisukohale, et planeeritava kaugjahutusjaama rajamiseks ei ole vaja läbi viia KSH, kuid arendaja peab rangelt kinni pidama seadusega sätestatud keskkonnakaitse põhimõtetest, arvestama KSH eelhindangus väljatoodud soovitustega ning tagama looduskeskkonna säilimise. Avariiolekordade vältimiseks tuleb kaugjahutussüsteemi tehnilist korrasolekut pidevalt seirata. Tegevus tuleb projekteerimise faasist alates kooskõlastada Veeteede Ameti ja Keskkonnaametiga.

Planeeritav kaugjahutusjaam pakub energiatõhusat alternatiivi fossiilsete kütuste põletamisele ja on kooskõlas energiamajanduse riikliku arengukavaga aastani 2020.

Linnavalitsus on küsinud detailplaneeringu elluviimisega kaasneva keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise vajalikkuse üle otsustamiseks seisukohta Keskkonnaametilt. Keskkonnaameti 23.05.2014 kirjaga esitatud seisukoht on, et lähtudes täiendatud eelhindangus toodud analüüsist ei kaasne tegevusega olulist keskkonnamõju, mis nõuaks kindlasti KSH algatamist. KSH eesmärgiks keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 2 lõike 2 kohaselt on arvestada keskkonnakaalutlusi strateegiliste planeerimisdokumentide koostamisel ning kehtestamisel, tagada kõrgetasemeline keskkonnakaitse ja edendada säästvat arengut.

Planeeringu koostamise algatamise ettepanek on kooskõlas Tartu linna üldplaneeringuga ja planeeringu koostamisele võib asuda korralduse punktis 3 toodud lähtetingimustel.

Detailplaneeringu koostamise algataja ja kehtestaja on Tartu Linnavalikogu (Raekoda, Tartu 51003) ja koostamise korraldaja on Tartu Linnavalitsus (Raekoda, Tartu 50089). Detailplaneeringu koostaja on OÜ Hendrikson & Ko.

Võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lg 1, planeerimisseaduse § 10 lg 5, § 12 lg 1, keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 6 lg 2 p 10, § 33 lg 1 p 3, § 35 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" § 13 p 1, Tartu linna ehitismääruse § 4 lg 8, § 36 lg 1 ning arvestades Tartu Linnavalikogu 6. oktoobri 2005. a määrusega nr 125 kehtestatud Tartu linna üldplaneeringut, OÜ Hendrikson & Ko koostatud tööd nr 2029/14 "Tartu Turu 18 kaugjahutusjaama keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang", Keskkonnaameti 23.05.2014 kirjaga nr JT 6-7/14/11706-2 esitatud seisukohta ning aktsiaseltsi Tartu Keskkatlamaja ettepanekut, Tartu Linnavalikogu

o t s u s t a b :

1. Algatada Turu tn 18 krundi osa detailplaneeringu koostamine eesmärgiga moodustada Turu tn 18 krundist uus krunt ning määrata sellele ehitusõigus kaugjahutusjaama rajamiseks.
2. Mitte algatada Turu tn 18 krundi osa detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilist hindamist.
3. Kinnitada planeeringuala piir vastavalt lisale "Turu tn 18 krundi osa detailplaneeringuala situatsiooniskeem". Planeeringu ala piir võib muutuda tulenevalt planeeritava krundipiiri asukohast ja suuruselt.
4. Planeering tuleb koostada arvestades järgnevate lähteseisukohtadega:
 - 4.1. Planeeringu joonised - olemasolev olukord, põhijoonis, tehnovõrgud ning maakasutus ja kitsendused - anda mõõtkavas M 1:500.
 - 4.2. Eraldiseisva krundi moodustamine otsustatakse planeeringu koostamise käigus.
 - 4.3. Krundi ehitusõigus määrata järgmiselt:
 - 4.3.1. krundi kasutamise sihtotstarve on tootmishoone maa;
 - 4.3.2. hoonete suurim lubatud arv ja ehitusalune pindala määrata planeeringuga;
 - 4.3.3. suurim lubatud kõrgus määrata planeeringuga.
 - 4.4. Kavandatava hoone arhitektuur peab olema kaasaegne ja kõrgetasemeline.
 - 4.5. Hoone asukoha ja liiklusskeemi määramisel tuleb arvestada selle sidumise vajadust koostatava kesklinna üldplaneeringu hoonestusaladega, sealhulgas tuleb välja selgitada, millistes osades on võimalik hoone kokkuehitamine teiste perspektiivsete hoonetega. Nimetatud analüüsi tegemisel tuleb arvesse võtta punktis 4.10 toodud.
 - 4.6. Hoone ja rajatiste kavandamisel tuleb arvestada kõrgveepiiriga abs 34,00 m.
 - 4.7. Ehitiste kasutamise lubatud otstarbed anda vastavalt majandus- ja kommunikatsiooniministri 4. detsembri 2012. a määrusele nr 78 "Ehitise kasutamise otstarvete loetelu".
 - 4.8. Parkimine tuleb lahendada krundisiseselt normidele vastavalt, lähtudes Eesti Standardist EVS 843:2003 "Linnatänavad".
 - 4.9. Sätestada tingimus, et planeeringualal tuleb enne ehitusloa väljastamist teha pinnase reostuse uuring ning selle ilmnemisel reostus likvideerida.
 - 4.10. Planeeringu keskkonnapeatükis tuleb analüüsida kavandatava tegevusega kaasnevat keskkonnamõju (müra, aur, vibratsioon, lõhn jms) ning vajadusel näha ette negatiivset keskkonnamõju leevendavad meetmed. Vajaduse korral tuleb määrata ehitised, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõju hindamine.
 - 4.11. Sätestada, et planeeringuga kavandatav ei tohi takistada juurdepääsu avalikule kallasrajale ja selle kasutamist.
5. Detailplaneeringus tuleb sätestada, et selle kehtestamisega ei kaasne Tartu linnale kohustust avalikult kasutatava tee ja üldkasutatava haljastuse, välisvalgustuse ja sademeveekanaliseerimise väljaehitamiseks ega vastavate kulude kandmiseks.

6. Detailplaneeringu lähteseisukohti ja eskiislahendust tutvustavate materjalide esitamine avaliku arutelu korraldamiseks on vajalik.

7. Planeering kooskõlastada Keskkonnaametiga, Veeteede Ametiga, Tehnilise Järelevalve Ametiga ja Lõuna-Eesti Päästkeskusega. Planeeringu koostamise käigus teha koostööd naaberkruntide omanikega.

8. Linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnal korraldada detailplaneeringu koostamise algatamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise kohta teadete ilmumine ajalehes Postimees, ametlikus väljaandes Ametlikud Teadaanded ja Tartu linna koduleheküljel. Detailplaneeringu koostamise algatamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise otsusega saab tutvuda Tartu linna koduleheküljel www.tartu.ee ning tööpäevadel Tartu Linnavalitsuse linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnas, asukohaga Raekoja plats 3.

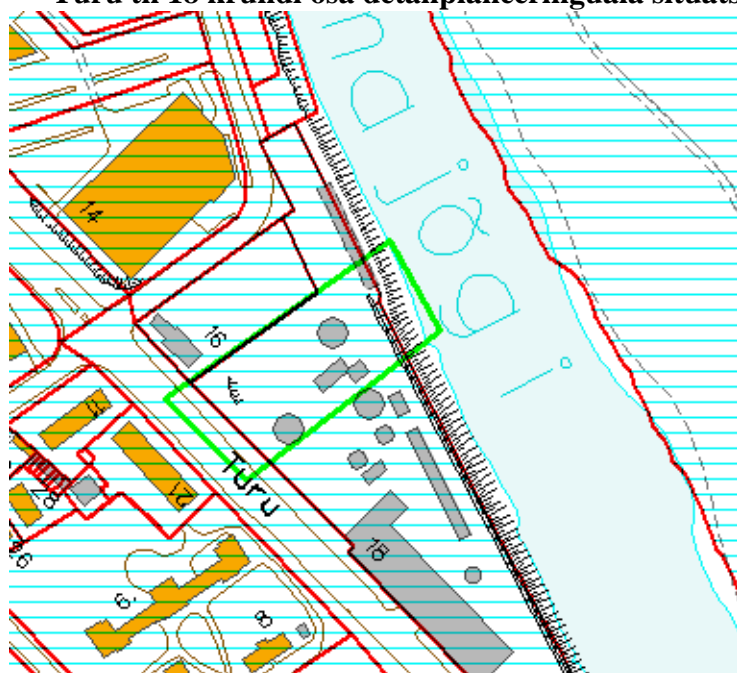
9. Otsus jõustub viiendal päeval pärast vastuvõtmist.

Esimees

Esitab: **linnavalitsus , 10.06.2014 istungi protokoll nr 32**

Ettekandja: **Jarno Laur**

Turu tn 18 krundi osa detailplaneeringuala situatsiooniskeem



- planeeringuala piir
- krundipiir

Õiend

Tartu Linnavolikogu Otsuse "Turu tn 18 krundi osa detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise" juurde

Eelnõuga tehakse ettepanek algatada detailplaneeringu koostamine Turu tn 18 moodustatava krundi osas eelnõus toodud tingimustel ning mitte algatada detailplaneeringu elluviimisega kaasneva keskkonnamõju strateegilist hindamist.

Tartu linna [ehitusmääruse](#) (Tartu Linnavolikogu 19.12.2013 määrus nr 7) § 4 lg 4 p 8 järgi on planeeringu koostamise algatamine linnavolikogu pädevuses, kuna planeering koostatakse kalda piiranguvööndis looduskaitseseaduse tähenduses. Ehitusmääruse § 36 lg 1 järgi otsustab keskkonnamõju strateegilise hindamise või algatamata jätmise planeeringu algatamise õigust omav organ.

Planeerimisseaduse § 12 lg 1 järgi tuleb teatada planeeringu algatamisest, anda informatsioon planeeritava maa-ala suuruse ja asukoha kohta ning tutvustada algatatud planeeringu eesmäärke vastavas ajalehes ühe kuu jooksul pärast planeeringu algatamise otsuse tegemist.

Linnaplaneerimise ja maakorralduse osakond avaldab keskkonnamõjude strateegilise hindamise algatamata jätmise otsuse tegemisest arvates 14 päeva jooksul keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 35 lg 6 ja 7 kohase teate ajalehes Postimees ja Ametlikes Teadaannetes. Lisaks tuleb avaldada teade Tartu linna koduleheküljel.

Detailplaneeringu koostamise ja selle koostamise rahastamise kohta on sõlmitud Tartu linna, ASI Tartu Keskkatlamaja ja OÜ Hendrikson & Ko vahel 05.06.2014 leping nr 21.3-5/4423. Leping jõustub detailplaneeringu algatamise otsuse jõustumisel.

Teate tekst: "Tartu Linnavolikogu algatas ... 2014 otsusega nr ... Turu tn 18 krundi osa detailplaneeringu koostamise ning jättis algatamata detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH). Turu tn 18 krundi osa detailplaneeringu koostamine algatati eesmärgiga moodustada Turu tn 18 krundist uus krunt ning määrata sellele ehitusõigus kaugjahutusjaama rajamiseks. Planeeringuala suurusega ligi 7500 m² asub Karlova linnaosas.

OÜ Hendrikson & Ko koostatud KSH eelhinnangu kohaselt ei ole planeeritava kaugjahutusjaama rajamiseks vaja läbi viia KSH, kuid arendaja peab rangelt kinni pidama seadusega sätestatud keskkonnakaitse põhimõtetest ja arvestama KSH eelhinnangus väljatoodud soovitustega ning tagama looduskeskkonna säilimise. Keskkonnaameti seisukohalt ei kaasne tegevusega olulist keskkonnamõju, mis nõuaks kindlasti KSH algatamist.

Detailplaneeringu koostamise algataja ja kehtestaja on Tartu Linnavolikogu (Raekoda, Tartu 51003) ja koostamise korraldaja on Tartu Linnavalitsus (Raekoda, Tartu 50089). Detailplaneeringu koostaja on OÜ Hendrikson & Ko.

Detailplaneeringu koostamise algatamise ja KSH algatamata jätmise otsusega saab tutvuda Tartu linna koduleheküljel www.tartu.ee ning tööpäevadel Tartu Linnavalitsuse linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnas, asukohaga Raekoja plats 3."



Algatamise ettepaneku esitatud skeem: [Skeem 16_05_2014.pdf](#)



Tartu Turu 18 kaugjahutusjaama KSH eelhinnang
29-04-14.pdf



Tartu Turu 18 kaugjahutusjaama KSH eelhinnang
22-05-14_taiendatud.pdf



Keskkonnaameti seisukoht:

Turu 18 KA
seisukoht.pdf

Koostaja:
Liis Randmets
planeerija