

TARTU LINNAVOLIKOGU

INFORMATSIOON

Tartu

04.05.2021 nr LVK-I-0153

**Informatsioon Tulbi tn 12 krundi
detailplaneeringu algatamise võimalustest**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 ligi 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 hoonestusõiguse seadmise lepingu alusel 50-aastase tähtajaga tasuta hoonestusõigusega AS Tamme Soojus kasuks. Hoonestusõiguse praeguse omanikuna on registrisse kantud 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 ligi 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.

20.10.2000 sõlmitud hoonestusõiguse leping on hästi üldsõnaline, leping ei täpsusta hoonestusõiguse objekti konkreetse eesmärgiga. Hoonestusõiguse eesmärgist on võimalik aru saada üksnes hoonestusõiguse tähtaja pikendamise punktist, mis sätestab, et linnal on õigus keelduda hoonestusõiguse tähtaja pikendamisest 99 aastani, kui hoonestaja on lõpetanud tegutsemise **energia- või võrguettevõtjana** Tartu linnas. Samas ei kohusta see esimesel 50 aastal hooneid sel eesmärgil kasutama. Hoonestusõiguse leping ei täpsusta kinnistule uute hoonete ega rajatiste püstitamist ega muud sellega seonduvat, sh hoonestusõiguse muutumist tasuliseks.

Esitatud pöördumised

Planeeringust huvitatud isik esitas peale eelpool toodud informatsiooniga tutvumist ja 28.10.2020 toimunud kohtumist linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnas soovi piirkonna elanikele ise oma arendusplaane tutvustada. 09.12.2020 laekus linnale pöördumine, millest selgub, et kohtumine mõjupiirkonna elanikega toimus novembrikuu lõpus ning seal saadud info pani osalejad muretsema jahutusmahuti turvalisuse ja piirkonda sobivuse osas. Pöördumisele on alla kirjutanud 75 piirkonna elanikku.

04.12.2020 esitati ka Tartu Linnavolikogus antud teemal [arupärimine](#). Pöördumistes seatakse kahtluse alla veemahuti ohutus ning tuuakse mitmeid näiteid maailmas sarnaste ehitistega toimunud õnnetustest, viidatakse ebasobivale rajatise kõrgusele antud elamupiirkonda ning võimaliku mürareostuse tekke uurimisele, samuti viidatakse võimalusele alternatiivset asukohta otsida.

Planeeringust huvitatud isiku seisukoht

Lähtudes eelnevast ja arvestades laekunud kahte pöördumist, saatis linn 16.12.2020 järelepärimise huvitatud isikule, et teada saada tema seisukoht, kas planeeringu algatamise taotlust soovitakse edasi menetleda, missugused on võimalikud alternatiivsed lahendused ja ka asukohad. Huvitatud

isik vastas 01.02.2021 kirjaga, et soovib jätkata detailplaneeringu menetlusega Tulbi tn 12 krundi le. Huvitatud isik edastas oma seisukohtade põhjendamiseks ka vastuskirja naabrite pöördumisele (naabritele saadetud 11.01.2021). Oma kirjas on huvitataud isik jaganud selgitused 3 gruppi:

1) Veemahuti kõrgus ja sobivus ümbritsevasse ruumi:

Huvitatud isiku sõnul püüavad nad mahutile tehnilise lahenduse leidmisel arvestada ettepanekutega, näiteks võimaluse piires vähendada mahuti kõrgust. Samas peetakse oluliseks, et lahendus jääks siiski toimivaks, kulutõhusaks ja efektiivseks. Mahuti täpsem kõrgus soovitakse määrata edasise planeerimismenetluse käigus.

Samuti püütakse mahuti paigutada selliselt, et see paikneks krundi parkimismaja poolses osas, et ümbritsev mõju naabritele oleks väiksem. Rajada soovitakse (kõrg)haljastus, mis eraldaks tehnoloogiarajatised elamutest, haljastuse valiku osas arvestatakse naabrite soove võimaliku kauguse ja kõrguse osas. Samuti viidatakse naabritele novembris 2020. a saadetud valguse-varju analüüsile, kus selgub, et kui mahuti paigutada parkimismaja poolsesse krundi külge, on varjude mõju minimaalne.

2) Veemahutiga kaasnevad võimalikud ohud:

Suured veemahutid linnades ja tiheasustusaladel on üsna tavapärased, nt Tartu veetorn, mis paikneb koolide, teatri, toidupoe ja elmute naabruses ning mille allkorrusel paiknesid bürood ja korterid, ka Elva ja Narva veetornid. Ettevõtte viitab oma mitmekümneaastasele kogemusele erinevate mahutitega (Tulbi tn asunud 2000 m³ kogumahuga kütusemahutid, mis tänaseks on lammutatud, ning kuni 2014 aastani kasutuses olnud suured veemahutid Turu tänava katlamaja juures). Tulbi tn 12 krundile kavandada soovitava veemahuti ehitusel järgitakse kõiki kehtivaid standardeid, nt määrab mahuti projekteerimis-, ehitus- ja ohutusnõuded EVS-EL 14015:2004 standard, ja muid seaduslikke nõudeid. Lisaks sellele soovitakse riskide vältimiseks kaasata kogenud projekteerijaid välismaalt, kes on rajanud sarnaseid ehitisi Skandinaavias, ja töövõtjaid, kel on eelnev suur kogemus sarnaste rajatiste püstitamisel. Võimalike lekete korral vee krundilt välja valgumise takistamiseks saab krundile planeerida mitmeid alternatiivseid lahendusi ja kaitserajatisi. Samuti on planeeringu koostamise käigus võimalik vajadusel tellida täiendavaid uuringuid riskide vähendamiseks.

3) Ettepanek viia katlamaja teise asukohta:

Tulbi katlamaja on osa terviklikust kaugküttesüsteemist. Juba olemasoleva, töötava ja kõikidele nõuetele vastava katlamaja asukoha muutmine ei ole mõeldav, sest see tooks kaasa äärmiselt suured kulud maa soetamiseks, uute soojusvõrkude, elektri- ja gaasiühenduste loomiseks ning katlamaja rajamiseks. Ettevõtte hinnangul tõstab see soojuse hinda tarbijatele ning pole seega hea valik. Reserv- ja tipukatlamajad peavad asuma hajali tarbimiskohtade lähistel ning tagama lähiümbruse soojusvarustuse soojusvõrgu rikete korral. Tulbi katlamajal on oluline roll piirkondliku soojusvarustuse tagamisel. Katlamaja lähedus TÜ Kliinikumide haiglakompleksile on kriitilise tähtsusega, sest vähendab riske. Ettevõtte on tegemas täiendavaid investeeringuid Tulbi katlamajja, et tagada soojusvarustus haiglale ka olukorras, mil linna on tabanud näiteks ulatuslik elektrikatkestus. Kaugjahutusvõrk nõuab sama võimsuse transpordiks kaugküttega võrreldes ligi 5 korda suuremat veevoolu hulka, mistõttu kavandatav jahutusvee aku peab asuma suurte tarbijate läheduses, sest sellisel juhul on jahutusvõrgu torustikud optimaalse läbimõõduga ning päevaste tippude katmiseks saab kasutada öisel ajal eemal toodetud ja akumuleeritud jahutusenergiat. Tartu linna tänavad on kommunikatsioonidega kaetud ning väga suurte torude ehitus on ruumi puuduse tõttu komplitseeritud ning kohati ka võimatu.

Tulbi tn 12 katlamaja ei kasuta tahkekütuseid ning Fortum Tartu ka ei kavatse Tulbi tn 12 katlamajas hakata tahkekütuseid (biomass vms) kasutama. Seega ei hakka Tulbi tn 12 kinnistul ega selle ümbruses toimuma ei tahkekütuste ladustamist ega transporti.

Kokkuvõtvalt ütleb huvitatud isik, et nõustub naabrite pöördumises esitatuga, et Tartu elukeskkond tuleb muuta rohelisemaks ning ressursisäästlikumaks. Antud veemahutit on vaja parema elukeskkonna loomiseks – energia salvestamine võimaldab suurendada taastuvate energiaallikate osakaalu ning tagada kriitilise infrastruktuuri toimimist. Ettevõtte soovib tagada

veemahuti ehitamisel ja käitamisel ohutuse ning kasutada selleks piisavaid ja põhjendatud meetodeid. Seega soovitakse jätkata detailplaneeringu menetlusega.

Tartu linna üldplaneering

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 erinema, mitte aga olema tüüpsed tehnilised ruumitaitjad. 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 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 sademevete immutamiseks krundil.

Linnavalitsuse seisukoht

Paigaldada soovitakse 1-2 veemahutit kõrgusega ligi 35 m. Piirkonna elanikud on nimetatud arenduse vastu.

Tulbi tn 12 krundiga piirneval alal ja lähiümbruses ei ole levinud kõrged hooned. 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 ligi 50 m kaugusel 5-korruselise parkimismaja (EHR-i andmetel suhteline kõrgus ca 20 m) ning ülejäänud kliinikumi hooned umbes 160 m kaugusel, millest kõige kõrgem hoone on EHR-i andmetel 9-korruselise haiglahoone suhtelise kõrgusega ligi 39 m. Ümbritseva keskkonna analüüsile tuginedes asub Tulbi tn 12 krundi vahetus läheduses pigem madal hoonestus, veidi kaugemal kõrgemad 4-9-korruselised kliinikumi hooned.

Planeerimisseaduse kohaselt on planeerimisalase tegevuse korraldamine linna haldusterritooriumil kohaliku omavalitsuse üksuse pädevuses, kes peab tasakaalustama erinevaid huve, sealhulgas avalikke huve ja väärtusi, kaaluma neid vastavalt planeerimise põhimõtetele ja planeeringu eesmärkidele. Linnal tuleb planeeringumenetluses osapoolte huvide kaalumisel arvestada nii avalikke huve kui huvitatud isikute õigusi ja huve.

Planeerimisseaduse § 128 lg 2 p 3 kohaselt ei algatata detailplaneeringu koostamist eelkõige kui selleks on ülekaalukal avalikul huvil põhinev põhjus. Avalikes huvides on tagada piirkonna miljõesse sobituvate hoonestusmahte kavandamine, proportsionaalse haljastuse ja parkimise tagamine jms, samuti ka uudsete ja ökoloogiliste lahenduste kasutusele võtmine.

Antud juhul on linnavalitsuse erinevate ametnike (linnaarhitekt, linnainsener, üldplaneeringu teenistus, detailplaneeringute teenistus) seisukohad koondatud alljärgnevalt:

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. Tegemist ei ole vaid piirkonnas sobitava lahenduse leidmisega vaid ülelinnaliste visuaalsete dominantidega.

Planeeringu menetluse raames tuleb kaaluda erinevaid viise, kuidas leida linnaehituslikult sobiv ja atraktiivne lahendus, mis panustab keskkonda. Lubatud ei ole tüüpne tehnilisistlik lahendus, vaid läbi disaini- või arhitektuurikonkursi leitud lahendus. 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 rajamisel 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.

Planeeringu mahus tuleb fikseerida ohutusmeetmed, mida on vaja projekteerimisel arvestada ja ehitamisel rakendada ning esitada kavandada soovitu osas riskianalüüs.

Planeeringu algatamise või algatamisest keeldumise otsustaja on Tartu Linnavolikogu.

Esimees

Esitab: **linnavalitsus 04.05.2021 istungi protokoll nr 38**

Ettekandja: **Reno Laidre**

Õiend

Tartu Linnavolikogu I "Informatsioon Tulbi tn 12 krundi detailplaneeringu algatamise võimalustest" juurde



Vastus arupärimisele Tulbi tänava katlamaja juurde kaugjahutussüsteemi rajamise kohta



Detailplaneeringu teenistuse koostatud 3D visualiseering:
<https://tartu.maps.arcgis.com/apps/webappviewer3d/index.html?id=d9651bc68d72464180c88d8fad0e3738>