

TARTU LINNAVOLIKOGU

OTSUS

Tartu

10.06.2021 nr LVK-O-0381

Tulbi tn 12 krundi ja lähiala detailplaneeringu algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine

AS Anne Soojus on esitanud Tulbi tn 12 krundile detailplaneeringu koostamise algatamise taotluse eesmärgiga rajada alale veemahuti soojus- ja jahutusenergia salvestamiseks. Paigaldada soovitakse üks kuni kaks veemahutit kõrgusega ligi 35 m. Säilitada soovitakse olemasolev katlamaja ning juurdepääsud krundile olemasolevatest asukohtadest Tulbi ja Ülase tänavalt.

Olemasolev olukord ja mõjuala seosed

Tulbi tn 12 kinnistu omanik on Tartu linn. Kinnistu koormati 20. oktoobril 2000. a hoonestusõiguse seadmise lepingu alusel hoonestusõigusega, omanikuna on registrisse kantud AS Anne Soojus.

Tulbi tn 12 krunt suurusega 7510 m² katastriüksuse sihtotstarve on tootmismaa. Ehitisregistri (EHR) andmetel asub krundil katlamaja ehitusaluse pinnaga 956 m², suhtelise kõrgusega 11,5 m. Lisaks paikneb krundil ligi 27 m kõrgune korsten ja ühekorruseline 121 m² ehitusaluse pinnaga trafoalajaam. Krunt on aiaga piiratud. Krundi idapoolne osa on kaetud haljastuse ja kõrghaljastusega.

Kehtiv detailplaneering Tulbi tn 12 krundil puudub.

Ümbritseva keskkonna analüüsile tuginedes asub Tulbi tn 12 krundi vahetus läheduses pigem madal hoonestus, veidi kaugemal kõrgemad nelja- kuni üheksakorruselised kliinikumi 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 viiekorruseline parkimismaja (EHR-i andmetel suhteline kõrgus ligi 20 m) ja 160 m kaugusel ülejäänud kliinikumi hooned, millest kõige kõrgem hoone on EHR-i andmetel üheksakorruseline haiglahoone suhtelise kõrgusega ligi 39 m.

Tartu linna üldplaneering

2017. aastal kehtestatud Tartu linna üldplaneeringu kohaselt paikneb Tulbi tn 12 krunt maa-alal, mille maakasutuse valdavaks otstarbeks on määratud tehnoehitiste maa-ala. Tehnoehitiste (alajaamad, pumplad, puhastid) ehitamisel, sealhulgas rekonstrueerimisel, tuleb tagada Tartule sobilik linnaruumi kvaliteet – maapealsed ehitised peavad sobima ümbritsevasse kvartalis. 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 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 täpsustavalt 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 elektrivõimsus.

Koostamisel ja Tartu Linnavolikogu 1. aprilli 2021. a [otsusega nr 321](#) vastuvõetud Tartu linna üldplaneeringuga on samuti seatud eesmärk Tulbi tn 12 krundi juhtfunktsiooni säilitamiseks ning korratud on kaugjahutamise arendamise eesmärki sarnaselt kehtiva üldplaneeringuga.

Tehnovõrkude peatükis on täpsusatavalt välja toodud lühiajaliste soojus- ja/või jahutusenergia salvestusakude rajamise perspektiivsete asukohtadena teiste hulgas ka Tulbi tn 12 paiknev tootmisüksus. Akupaagi suurim lubatud kõrgus on maapinnast 30 m. Aku saab olla suure mahtuvusega, paikneda maapeal ja/või osaliselt maa sees. Perspektiivsete tehnorajatiste asukohad ja tehnoloogilised ning arhitektuursed lahendused tuleb hoolikalt ja nõuetekohaselt kavandada viisil, mis tagab nende ohutuse ega tekita piirkonnas ülenormatiivseid häiringuid (nt müra).

Tulbi tn 12 krunt kuulub Maarjamõisa M7 asumisse, krundi maakasutuse juhtotstarve on tootmismaa. Lubatud on olemasoleva hoone laiendamine ja uute hoonete ehitamine. Olemasoleva hoone kõrgust muuta lubatud ei ole. Krundi täisehitus kuni 40%. Krundist 10% peab moodustama haljastus ja 10% kõrghaljastus. Maa-alade projekteerimisel (parklad, haljasalad) tuleb leida lahendused sademevete immutamiseks krundil.

Kaasamine

Planeeringust huvitatud isik on piirkonna elanikele oma arendusplaane tutvustanud 2020. a novembris. 9. detsembril 2020. a laekus linnale pöördumine piirkonna elanikelt, milles avaldati muret kavandada soovitava kaugjahutusjaama turvalisuse ja piirkonda sobivuse osas. Pöördumisele on alla kirjutanud 75 piirkonna elanikku. 4. detsembril 2020. a esitati Tartu Linnavolikogus antud teemal arupärimine. Pöördumistes seatakse kahtluse alla veemahuti ohutus ning tuuakse mitmeid näiteid maailmas sarnaste ehitistega toimunud õnnetustest, viidatakse ebasobivale rajatise kõrgusele elamupiirkonda ning võimaliku mürareostuse tekke uurimisele, samuti viidatakse võimalusele alternatiivset asukohta otsida.

Arvestades laekunud kahte pöördumist esitas linn järelepärimise huvitatud isikule, et teada saada missugused on võimalikud alternatiivsed lahendused. Huvitatud isik andis vastuses teada, et nõustub naabrite pöördumises esitatuga, et Tartu elukeskkond tuleb muuta rohelisemaks ning ressursisäästlikumaks. Kavandatavat 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 ning soovib jätkata detailplaneeringu menetlusega Tulbi tn 12 krundile.

Detailplaneeringu koostamise tingimused

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

miljöösse sobituvate hoonestusmahte kavandamine, proportsionaalse haljastuse ja parkimise tagamine jms, samuti ka uudsete ja ökoloogiliste lahenduste kasutusele võtmine.

Üldplaneeringuga on Tulbi tn katlamaja juurde planeeritud kaugjahutussüsteem, et tagada kaugjahutuse võimalus kliinikumi, Tartu Ülikooli jms hoonetele. Tegevus on linna avalikes huvides nii energiapuuduse kui keskkonnateemade aspektist.

Planeeringu menetluse raames tuleb kaaluda erinevaid viise, kuidas leida linnaehituslikult sobiv ja atraktiivne lahendus, mis panustab keskkonda. Lubatud ei ole tüüpne tehnilistlik lahendus, vaid disaini- või arhitektuurikonkursiga leitud lahendus. Arvestada tuleb asjaoluga, et üksikelamu piirkonna vahetusse lähedusse uute ehitiste kavandamisel tuleb arvestada vajadusega leida võimalikult vähe negatiivset mõju, sealhulgas visuaalset mõju omavad lahendused. Oluline on tagada Tartu linnale sobiv 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 ruumitäitjad, 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.

Detailplaneeringu koostamine on vajalik, kuna soovitakse määrata ehitusõigus ehitusloakohustuslikele ehitistele (rajatistele). Detailplaneeringu algataja ja kehtestaja on Tartu Linnavolikogu, koostamise korraldaja on Tartu Linnavalitsus.

Tartu Linnavolikogu on seisukohal, et detailplaneeringu algatamine on võimalik, lähtudes Tartu linna üldplaneeringust, piirkonnas väljakujunenud ehituslaadist ning arvestades otsuses toodut.

Võttes aluseks planeerimisseaduse § 125 lõike 3, § 128 lõiked 1 ja 5, Tartu Linnavolikogu 28. juuni 2017. a määruse nr 140 "Ülesannete jaotus ehitamise ja planeerimise korraldamisel Tartu linnas" § 5 lõike 1 ning arvestades Tartu Linnavolikogu 14. septembri 2017. a otsusega nr 494 kehtestatud Tartu linna üldplaneeringut, Tartu Linnavolikogu

o t s u s t a b:

1. Algatada Tulbi tn 12 krundi ja lähiala detailplaneering eesmärgiga kaaluda võimalusi ehitusõiguse määramiseks kaugkütte ja -jahutussüsteemi ehitiste rajamiseks.
2. Kinnitada planeeringuala piir vastavalt lisale "Tulbi tn 12 krundi ja lähiala detailplaneeringuala situatsiooniskeem".
3. Planeeringu algatamisega ei kaasne linnale kohustust avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste (sealhulgas sademeveekanaliseerimise) väljaehitamiseks või vastavate kulude kandmiseks.
4. Planeering tuleb koostada arvestades riigihalduse ministri 17. oktoobri 2019. a määrust nr 50 "Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded", Tartu linna üldplaneeringut, otsuse preambulis toodut ja järgnevaid lähteseisukohti:
 - 4.1. Planeeringu joonised (olemasolev olukord, põhijoonis, tehnovõrgud) anda mõõtkavas M 1: 500. Geodeetiline alusplaan peab kajastama planeeritavat ala, naabruses asuvaid hooneid, hoonete ehitisealust pinda ja kõrgust ning planeeritava alaga piirnevat ala ligikaudu viie meetri ulatuses. Planeeringu koosseisus tuleb esitada planeeringulahenduse ruumiline illustratsioon ja linna siluetist erinevatest asukohtadest vaated.
 - 4.2. Krundi ehitusõigus määrata järgmiselt:

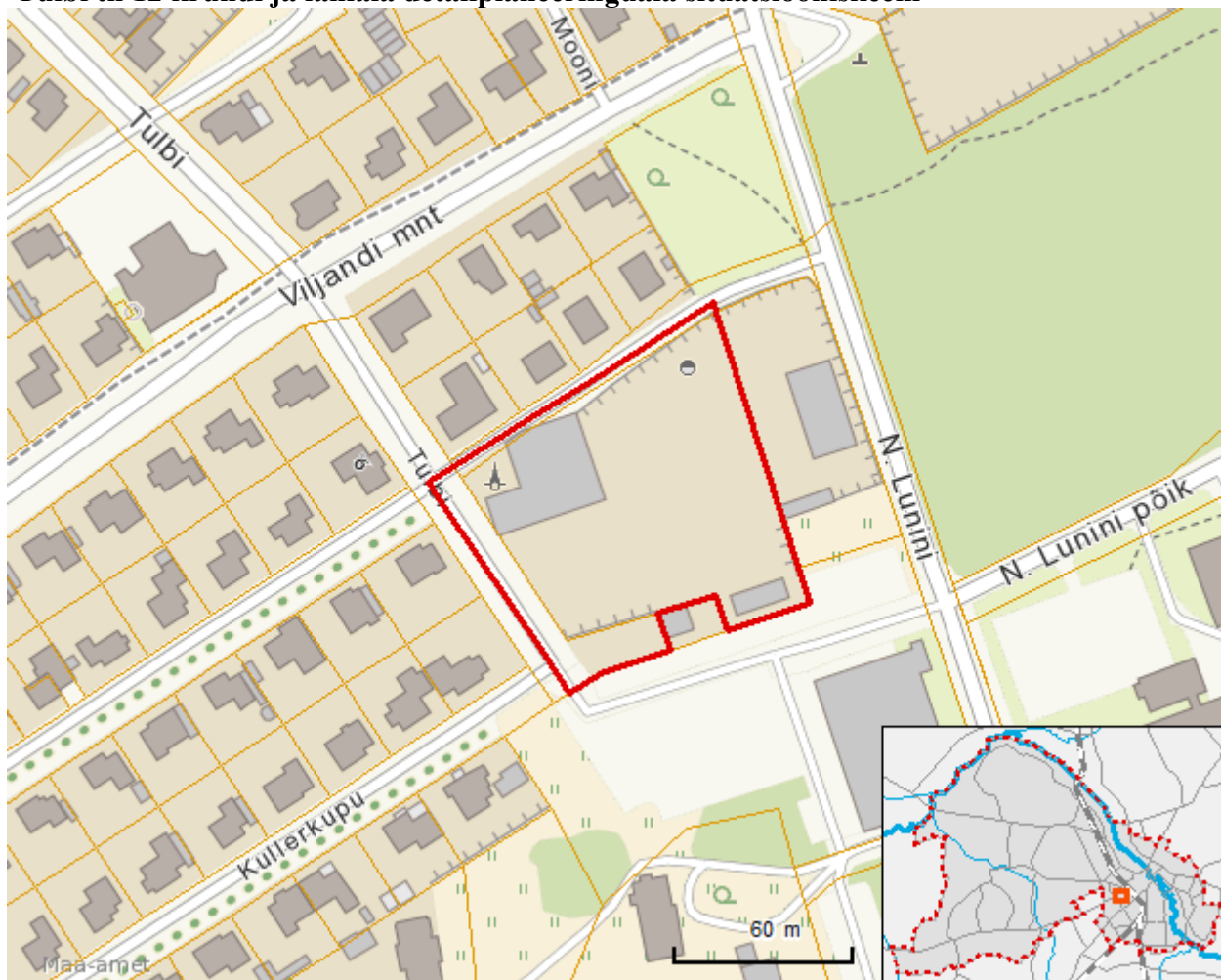
- 4.2.1. krundi jagamine ei ole lubatud;
- 4.2.2. krundi kasutamise lubatud sihtotstarve, hoonete suurim lubatud arv, ehitisealune pind ja hoonete absoluutkõrgus määrata planeeringuga, arvestades ümbritseva keskkonna ja linnaehituslike seoste analüüsi tulemustega ning haljastuse ja liikluskorralduse lahendamise vajadusega krundil.
- 4.3. Ehitise kasutamise lubatud otstarbed anda vastavalt majandus- ja taristuministri 2. juuni 2015. a määrusele nr 51 "Ehitise kasutamise otstarvete loetelu".
- 4.4. Eesmärgiga leida võimalikult vähe negatiivset mõju, sealhulgas visuaalset mõju omavad lahendused ja tagada Tartu linnale sobiv linnaruumi kvaliteet, tuleb veemahutite arhitektuurilisele lahendusele ja välisviimistlusele sobiv lahendus leida disaini- või arhitektuurikonkursiga.
- 4.5. Haljastuse kavandamisel tuleb analüüsida olemasolevat kõrghaljastust ning anda lahendus, mis säilitab väärtusliku kõrghaljastuse. Planeeritud kõrghaljastus peab moodustama minimaalselt 10% krundi pindalast.
- 4.6. Jalgrataste ja autode parkimine tuleb lahendada krundisiseselt, lähtudes Eesti Standardist EVS 843:2016 "Linnatänavad". Liikluskorralduse ja juurdepääsude lahendamiseks tuleb esitada erinevate liikumisviiside analüüs, mis sisaldab liikluse tekke ja parkimise nõudluse väljaselgitamist.
5. Planeeringu mahus tuleb fikseerida ohutusmeetmed, mida on vaja projekteerimisel arvestada ja ehitamisel rakendada ning esitada kavandada soovitu osas riskianalüüs.
6. Planeeringu koostamisse tuleb kaasata isikud, kelle õigusi võib planeering puudutada, sealhulgas naaberkruntide omanikud. Planeering kooskõlastada Päästeameti Lõuna päästkeskusega.
7. Otsus jõustub vastuvõtmisele järgneval päeval.

Esimees

Esitab: **linnavalitsus, 10.06.2021 istungi protokoll nr 51**

Ettekandja: **Reno Laidre**

Tulbi tn 12 krundi ja lähiala detailplaneeringuala situatsiooniskeem



Õiend

Tartu Linnavalikogu Otsuse "Tulbi tn 12 krundi ja lähiala detailplaneeringu algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine" juurde

Tartu Linnavalitsus on tutvustanud informatsiooni Tulbi tn 12 detailplaneeringu algatamisest arengu- ja planeerimiskomisjonile 11.05.2021.

Tulbi tn 12 katlamaja energiaaku tutvustus, mida esitles huvitatud isik ka mõjuala naabritele

novembris toimunud kokkusaamisel:



Mõjuala naabrite pöördumine linnale 09.12.2020 :

Huvitatud isiku vastuskiri naabrite pöördumisele, naabritele edastatud 11.01.2021, linnale 01.02.2021:



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>

Koostaja:
Janne Schasmin
planeerija