

TARTU LINNAVOLIKOGU

OTSUS

Tartu

28.09.2023 nr LVK-O-0162

Tulbi tn 12 krundi ja lähiala detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikule väljapanekule suunamine

Tartu Linnavolikogu algatas 1. juuli 2021. a [otsusega nr 346](#) Tulbi tn 12 krundi ja lähiala detailplaneeringu koostamise eesmärgiga kaaluda võimalusi ehitusõiguse määramiseks kaugkütte ja -jahutusüsteemi ehitiste rajamiseks. Detailplaneeringust huvitatud isik on Gren Tartu AS ja planeeringu koostaja Hendrikson & Ko.

Tulbi tn 12 kinnistu omanik on Tartu linn. Kinnistu on koormatud 20. oktoobril 2000. a hoonestusõiguse seadmise lepingu alusel hoonestusõigusega, mille omanik on Gren Tartu AS.

Planeeringuala asub Maarjamõisa linnaosas Tartu Ülikooli Kliinikumi Maarjamõisa haigla vahetus läheduses. Planeeringuala suurus on 9217 m².

Planeeringulahenduse lühitutvustus

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek määrata Tulbi tn 12 krundi kasutamise lubatud sihtotstarbeks 0-100% soojusenergia tootmise ja jaotamise ehitise maa-ala ja 0-100% elektrienergia tootmise ja jaotamise ehitise maa-ala. Detailplaneeringuga krundipiire ei muudeta.

Olemasolevaid hooneid on lubatud renoveerida või nende asemele ehitada uued. Ehitusõigus määratakse kuni 3 hoone (katlamaja, alajaam ja võimalik abihoone) ning kuni 2 avaliku huviga rajatise (olemasolev korsten ja energiasalvesti) rajamiseks. Suurim lubatud ehitisealune pind krundil kokku on 2024 m², sealhulgas energiasalvesti 314 m². Suurim lubatud absoluutkõrgus katlamajal on kuni 74.71 ja abihoonel kuni 69.10 abs m. Olemasoleva korstna kõrgus 92.63 abs m jääb samaks. Kavandatud energiasalvesti suurim lubatud absoluutkõrgus on 93.30 (suhteline kõrgus ligi 30 m).

Planeeritavate ehitiste arhitektuuritingimuste määramise aluseks on arhitektuurivõistluse võidutöö "Kliiniline jahutus" (autor Kolm Koma Arhitektid) ning koostöö võidutöö autoritega.

Planeeringuga on sätestatud, et minimaalselt 10% krundist peab olema kõrghaljastatud. Kohustuslik on rajada kõrghaljastus Ülase tänava elamukruntide poole kavandatud haljasala serva. Planeeringuga on määratud säilitatav kõrghaljastus, sealhulgas on sätestatud, et säilitatavate puude kaitseks tuleb ehitustegevuse käigus arvestada juurestiku kaitsealaga.

Juurdepääsud krundile on kavandatud nii Ülase tänavalt kui ka Tulbi tänavalt, parkimine on lahendatud krundisisiselt.

Tartu linnas läbi viidud uuringu „[Parkimiskohtade vajaduse määramine Tartu linnas](#)“ järgi saab EVS 843 parkimismnormi rakendamisel Tartu linnas kasutada kruntide teenustele ligipääsetavuse väärtust (teenustase), arvestades järgnevaid põhimõtteid:

1. krundi ligipääsetavuse väärtus leitakse vastavalt sellele, kui hästi on jalgsi või ühistranspordiga kättesaadavad erinevad linnas paiknevad teenused, sealhulgas piirkondlik kool, lasteaed, toidupood, töökohad (kogumina krundi teenustase);

2. rakenduses väljatoodud parkimiskohtade arvu soovitusel lähtumisel tuleb otsuses välja tuua kaalutlused ja põhjendused, kuidas on punktis 1 nimetatud parameetreid arvestades konkreetsel krundil vastav väärtus kujunenud.

Uuringu kohaselt on soovitatav kavandada autode parkimiskohti normikohasest arvust 76%, see on 13 parkimiskohta. Arvestades aga olemasoleva katlamaja ja planeeritud ehitiste täisautomaatset toimimist, kus töötajad igapäevaselt kohal ei viibi, vajab parkimiskohti vaid teenindav hooldustehnika. Katlamaja tööks vajatakse hinnanguliselt 6 kohta, lisaks on hoones asuvate kontoriruumide kasutusele võtmisel antud võimalus 4 täiendava parkimiskoha rajamiseks. Planeeringuga on krundile kavandatud kokku 10 parkimiskohta. Parkimiskohtade täpne arv täpsustatakse projekteerimisel vastavalt tegelikule vajadusele.

Detailplaneeringuga on kavandatud avalike rajatiste väljaehitamine Tulbi tänav T9 ja Ülase tänav T1 transpordimaa krundil. Tulbi tänav T9 transpordimaa krundile on planeeritud kahepoolse kõnnitee, haljastuse ja tugevdatud ala väljaehitamine, sealhulgas sademeveekanaliseerimise rajamine kuni N. Lunini tänav T9 krundil asuva sademevee eesvooluni DN 800 sademeveetorustikku.

Tartu linn ei võta planeeringuga kohustust avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste (sealhulgas sademeveekanaliseerimise) väljaehitamiseks või vastavate kulude kandmiseks. Detailplaneeringukohaste avalike rajatiste projekteerimine ja väljaehitamine ning vastavate kulude kandmine on Tulbi tn 12 krundi detailplaneeringust huvitatud isiku kohustus. Enne detailplaneeringu kehtestamist sõlmitakse avalikuks kasutamiseks ettenähtud rajatiste ehitamist ja sellega seotud kulutuste kandmist tagav kokkulepe.

Kaasamine, koostöö ja avalikule väljapanekule suunamine

Vastavalt planeerimisseaduse § 133 lõikele 1 anti võimalus avaldada detailplaneeringu kohta arvamusi enne detailplaneeringu vastuvõtmist ja avalikule väljapanekule suunamist. Arvamusi laekus kaks.

Ülase tänava elanik pööras oma kirjas tähelepanu sellele, et sade- ja lumesulavesi imbub tema krundile ja uputab keldri ning soovis, et sellega planeeringu koostamisel arvestatakse. Lisaks tegi ta ettepaneku paigaldada kaugküttetorud Ülase tänavale, et võimaldada ühineda kaugküttega ka teistel krundidel, kellel ühendust veel ei ole.

Planeeringuga on planeeritud kõnnitee Ülase tänavale elamukruntide poole, mis takistab muuhulgas ka sademevee valgumist elamukruntidele. Kuna nimetatud probleem ei tulene Tulbi tn 12 krundil olevast ega kavandatavast, ei sätestata kõnnitee väljaehitamise kohustust Tulbi tn 12 krundi ja lähiala detailplaneeringus arendaja kohustusena. Kõnnitee ehitab välja Tartu linn vastavalt eelarvestrateegiale ja rahaliste vahendite olemasolul.

Kaugküttega liitumise osas on küsijale selgitatud, et võrguga ühinemiseks on võimalik pöörduda otse teenusepakkuja poole. Lahendus on kajastatud ka joonisel.

Teine arvamus laekus Tulbi tn 12 kogukonna esindajalt, kes tõi välja, et ümbruskonna elanikud toetasid võidutöös hoone ja mahuti arhitektuurilist lahendust, kuid arvestatud pole asjaoluga, et planeeritav mahuti jääks elumajadest maksimaalselt kaugemale, samuti pole kavandatud kaitsevalle ja rohkem haljastust elumajadega piirnevatele külgedele.

Ettepanekuid arvestades viidi planeeringulahendusse sisse järgmised muudatused:
- Ülase tänavale on kavandatud kaugkütte torustik.

- Energiasalvesti rajamise ala on vähendatud Ülase tänava ja Tulbi tänava poolsest küljelt. Salvesti rajamise asukoha valikul on arvestatud kütusemahutitega kaasneva kujaga ning haljasriba kavandamise võimalusega krundi äärde ning asjaoluga, et see paikneks võimalikult kaugel elamutest ning samas võimaldaks projekteerimise käigus salvesti ja hoonestuse paigutamist täpsustada.

- Haljastuse peatükki on lisatud tingimus, et kohustuslik on rajada kõrghaljastus Ülase tänava elamukruntide poole kavandatud haljasala serva, sealhulgas on täpsustatud põhijoonisel illustreeritud kõrghaljastuse ruumivajadust, arvestades täiskasvanud puude võraprojektsiooni maapinnale.

- Täpsustatud on riskianalüüsi ning sellest tulenevalt energiasalvesti ohutus- ja leevendusmeetmeid. Riskianalüüs leiab, et energiasalvesti purunemise võimalus ja selle tagajärjel silmapilkselt energiasalvestis oleva vee vabanemise ning suure hüdraulilise jõuga laine tekkimise tõenäosus on planeeringus sätestatud ohutusmeetmeid arvestades nullilähedane. Nimetatud risk võib realiseeruda vaid energiasalvesti tahtliku rünnaku puhul. Sellegipoolest on leevendusmeetmena Ülase tänava äärde kavandatud kõrgem vall, mis takistab vee liikumist Ülase tänavani. Lisaks on sätestatud vajadus planeeringuala kujundada vertikaalplaneerimisega selliselt, et esmane vesi suunduks planeeringuala ümbritsevat maapinna langust järgides Mathieseni pargi suunas ja oleks välistatud vee valgumine Ülase tänavale (nt tõsta krundi pinda Ülase tänava poolses osas, kavandada krundi kalded haljasala suunas vmt).

Planeering on kooskõlastatud Riigi Kaitseinvesteeringute Keskuse ja Päästeameti Lõuna päästkeskusega.

Detailplaneeringu suunamine avalikule väljapanekule

Planeeringu lahendus on koostatud arvestades ümbritsevat keskkonda ja erinevaid huve, kavandatud on turvaline ja kasutajasõbralik elukeskkond. Katlamajale ja energiasalvestile on leitud arhitektuurivõistluse käigus lahendus, mis muudab selle efektseks ning erinevatest suundadest vaadelduna teeb silinderja mahuti õhulisemaks, energiasalvesti asukohavalikul on arvestatud, et see paikneks elamutest võimalikult kaugel. Planeeringuga suurendatakse krundi kõrghaljastuse osakaalu, tänavate liikluskorraldus muudetakse turvalisemaks, välja ehitatakse kahepoolne kõnnitee Tulbi tänavale. Kaugjahutus koos energiasalvestusega toetab Tartu linna võetud kliimaeesmärkide saavutamist.

Tartu Linnavolikogu on seisukohal, et planeeringulahendus arvestab Tartu linna üldplaneeringus sätestatud põhimõtete ja vastab linna ruumilise arengu eesmärkidele.

Avaliku väljapaneku korraldamise eesmärk on avalikkuse kaasamine planeeringu koostamise protsessi, et välja selgitada kõikide planeeringust huvitatud isikute seisukohad planeeringu lahenduse osas. Pärast huvitatud isikute seisukohtade selgumist on võimalik, et linna kaalutusotsuste tulemusel järgnevas planeerimismenetluse etappides planeeringulahendus muutub, kuna planeerimismenetluse eesmärk on tagada võimalikult paljusid osapooli rahuldava lahenduse leidmine planeeringu kehtestamise hetkeks.

Võttes aluseks planeerimisseaduse § 134 ja § 135 lg 1 p 2, lg 5 ja lg 7, Tartu Linnavolikogu 28. juuni 2017. a määruse nr 140 "Ülesannete jaotus ehitamise ja planeerimise korraldamisel Tartu linnas" § 5 lg 1 ning arvestades Tartu Linnavolikogu 7. oktoobri 2021. a otsusega nr 373 kehtestatud Tartu linna üldplaneeringut, Tartu Linnavolikogu

o t s u s t a b:

1. Võtta vastu Tulbi tn 12 krundi ja lähiala detailplaneering vastavalt lisale.
2. Linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnal korraldada detailplaneeringu avalik väljapanek.

3. Määrata avaliku väljapaneku ajaks 01.11.-14.11.2023 ja kohaks Tartu linna koduleht <http://www.tartu.ee> ja Tartu infokeskus raekojas.

4. Otsus jõustub teatavakstegemisest.

Esimees

Esitab: **linnavalitsus, 28.09.2023 istungi protokoll nr 81**

Ettekandja: **Elo Kiivet**

Õiend

Tartu Linnavolikogu Otsuse "Tulbi tn 12 krundi ja lähiala detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikule väljapanekule suunamine" juurde

Detailplaneeringu ruumiline illustratsioon:



[Arhitektuurivõistluse võidutöö](#)

Linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnal tuleb korraldada vähemalt 14 päeva enne avaliku väljapaneku algust järgmise teate ilmumine ajalehes Postimees ja Tartu linna veebilehel: "Tartu Linnavolikogu võttis vastu ja suunas avalikule väljapanekule Tulbi tn 12 krundi ja lähiala detailplaneeringu, millega määratakse ehitusõigus 3 hoone ning 2 avaliku huviga rajatise (korsten ja energiasalvesti) rajamiseks. Suurim lubatud ehitisealune pind krundil on 1888 m², suurim lubatud absoluutkõrgus hoonetel 74,71 m, olemasoleval korstnal 92,63 abs m ja energiasalvestil 93,3 abs m. Tulbi tn 12 pindalaga 7510 m² asub Maarjamõisa linnaosas. Avalik väljapanek toimub .01.11-14.11.2023 Tartu infokeskuses raekojas ja www.tartu.ee".