

L. Puusepa tn 2//4//6//8 krundi ja lähiala detailplaneeringu koostamine algatati Tartu Linnavolikogu 19. märtsi 2015. a otsusega nr 188 eesmärgiga kaaluda võimalusi meditsiinasutuse laiendamiseks. Parkimise lahendamiseks kaasati planeeringualasse teisel pool N. Lunini tänavat asuvad parklaksudid N. Lunini tn 16 ja N. Lunini tn 14a.

Planeeringuala suurusega ligikaudu 10,8 hektarit asub Maarjamõisa linnaosas. Planeeritaval alal asub kaks ehitismälestist aadressidega L. Puusepa tn 2 ja L. Puusepa tn 6.

Planeeringust huvitatud isik on sihtasutus Tartu Ülikooli Kliinikum, planeeringu koostaja ConArte OÜ ja tellija Tartu linn.

Krundil L. Puusepa 2 // 4 // 6 // 8 kehtib Tartu Linnavalitsuse 2. novembri 2004. a korraldusega nr 1837 kehtestatud "Kruuntide L. Puusepa 2//4//6//8 detailplaneering", mille järgi krundi lubatud sihtotstarve on ühiskondlike hoonete maa, krundi maksimaalne lubatud ehitusalune pind 27 500 m<sup>2</sup> (täisehituse protsent 30%) ja mis võimaldab L. Puusepa tänavaaäärde rajada hoonestuse, mille absoluutkõrgus on 90.00 m. Käesolevaks ajaks on kehtiva detailplaneeringu kohaselt realiseeritud Maarjamõisa meditsiinilinnaku I ja II ehitusetapid.

Tartu Linnavolikogu 06. oktoobri 2005 määrusega nr 125 kehtestatud Tartu linna üldplaneeringu kohaselt oli planeeritava ala juhtfunktsioon haridus- ja teadushoonete maa, mis lubab muuhulgas kavandada ülikoolide õppehooneid, teadus- ja metoodikaasutuse hooneid, täiendus- või ümberõppeasutuse hooneid, muid haridus- või teadushooneid (näiteks labor) ja haiglaid. Üldplaneeringut täpsustava teemaplaneeringu "Tartu linna ülikoolide, rakenduskõrgkoolide ja kliinikumi ruumiline areng" kohaselt oli tegemist ülikooliga seotud haiglahoonete maa-alaga.

Tartu Linnavolikogu 14. septembri 2017. a otsusega nr 494 kehtestatud Tartu linna üldplaneeringu kohaselt on planeeringuala maakasutuse juhtfunktsioon tervishoiu- ja sotsiaalhoolekandeaasutuse maa-ala ning üldplaneering näeb ette senise funktsiooni arengu.

### **I Planeeringu lahendus**

Kehtestatava detailplaneeringuga määratakse ehitusõigus L. Puusepa tn 2 // 4 // 6 // 8 krundile meditsiinasutuse hoonete laiendamiseks ning kruuntide N. Lunini tn 16 ja N. Lunini tn 14a liitmisel tekkivale N. Lunini tn 16 krundile parkimishoone püstitamiseks. Krundi kasutamise sihtotstarve on L. Puusepa tn 2 // 4 // 6 // 8 krundil tervishoiuasutuste maa ning N. Lunini tn 16 krundil avaparkla ja parkimishoone maa.

L. Puusepa tn 2 // 4 // 6 // 8 krundi hoonete suurim lubatud ehitisealune pind on 33 450 m<sup>2</sup>, Krundi suurim lubatud absoluutkõrgus on määratud hoonekorpuste kaupa. L. Puusepa tänavaaäres, olenevalt hoonekorpusest on see 78.00-95.00 m, N. Lunini tn ääres 82.00-104.50 m. N. Lunini tn 16 krundile kavandatud parkimishoone suurim lubatud ehitisealune pind on 2000 m<sup>2</sup>, suurim lubatud absoluutkõrgus 78.00 m.

Juurdepääsud alale on planeeritud L. Puusepa ja N. Lunini tänavatelt. Parkimine on lahendatud sihtasutusele Tartu Ülikooli Kliinikum kuuluvatel kruuntidel L. Puusepa tn 2 // 4 // 6 // 8, N. Lunini tn 16 ja N. Lunini tn 14 ning Tartu Ülikoolile kuuluval krundil Ravila tn 19.

Planeeringu koostamisel on arvestatud detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimusi, haljastuse hinnangut, liiklusanalüüsi ja keskkonnamõju eelhinnangut. Lisaks koostati naabermajade insolatsioonianalüüsid.

Planeering võeti vastu ja suunati avalikule väljapanekule Tartu Linnavolikogu 20. aprilli 2017. a otsusega nr 446. Avaliku väljapaneku ajal esitas planeeringu kohta ettepanekud ja vastuväited piirkonna kinnistute omanike esindajana volikirja alusel Advokaadibüroo LMP OÜ vandeadvokaat Keijo Lindeberg. Esitatud ettepanekute ja vastuväidete osas võttis Tartu Linnavalitsus 13. juuni 2017. a korraldusega nr 620 seisukohad.

Pärast 20. juunil 2017. a toimunud avalikku arutelu esitasid vaidlustajad täiendavad seisukohad. Muuhulgas ei nõustunud insolatsioonianalüüsi tulemustega. Tartu Linnavalitsuse 12.09.2017 korraldusega nr 894 edastati planeering koos informatsiooniga arvestamata jäänud ettepanekute ja vastuväidete kohta maavanemale järelevalve teostamiseks. Maavanema juures toimunud ärakuulamisel jäid vaidlustajad oma seisukohtade juurde.

## **II Planeeringule esitatud ettepanekud ja vastuväited ning linna seisukohad**

### **a) Avalikul väljapanekul esitatud**

#### **1. Kullerkupu tn 1 kinnistu omaniku vastuväide**

Kinnistu omanik ei ole planeeritava parkimismaja asukohaga nõus, kuna see jääb liiga nähtavaks Kullerkupu 1 ja Kullerkupu 3 krundile, mis muudaks praeguse individuaalelamute roheala liiga kardinaalselt ning sellega ei oleks rahul paljud sealse piirkonna elanikud. Seetõttu pakuvad elanikud lahenduseks, et parkimismaja ehitataks natukene teise koha peale. Uus asukoht oleks Kullerkupu 1 ja Kullerkupu 3 elanikele palju vastuvõetavam, kuna parkimismaja jääks enamjaolt kasvavate puude ja elektrialajaama varju ning ei rikuks individuaalelamute roheala. Mida vähem on parkimismaja näha, seda vähem kostub sealt ka mootorsõidukite müra - müra põhjustab elukeskkonna halvenemist ning seda elanikud kindlasti ei soovi. Omanik palub parkimismaja mitte ehitada 4 korruseliseks, kuna kõrgemal asetseva müra allika poolt tekitatud müra kostub ka kaugemale. Võimaluse korral ehitada rohkem süvitsi. Mida kaugemale jääb parkimismaja haiglast, seda vähem häirivam on ka selle ehitamine (haigla töötajatele, ehitustehnikale jne).

Vastuväidete esitajad leiavad, et seoses parkla ehitusega on Kullerkupu tänava liiklus muutunud väga tihedaks ning planeeritav haigla laiendus koos parkimismajaga tähendab liiklustiheduse suurenemist veelgi. Tuntakse tõsiselt muret, et sealne liiklusvoog ja autode kiirus võib lõpuks viia mõne inimohvriga liiklusõnnetuseni, eriti kuna sellel tänaval elab väga palju väikeseid lapsi. Ollakse seisukohal, et tänavale võiks paigaldada sõidukiirust piiravad tõkised ning muuta tänav ühesuunaliseks, et mitte halvendada ümbruskonna elanike elukvaliteeti suureneva müra ja heitgaaside hulgaga, samas võiks Kullerkupu tänava sõidusuund jääda haigla poole, et mitte piirata inimeste jõudmist haiglasse tööle. Peale tööd koju sõites oleks inimestel juba rohkem aega sättida oma kojusõidu trajektoori. Väljapakutud variant ei häiriks ka parklaist lahkujaid, kuna Ravila tänavalt väljasõit on nagunii liiklustiheduse tõttu raskendatud.

Seoses parkimismaja ehitusega hakkab ümbruskonnas liiklema palju rasket ehitustehnikat ning ehituse käigus tekib ka maapinna vibratsiooni. Elanikud soovivad teada, kuidas lahendatakse olukord, kui parkimismaja ehituse tõttu tekib ümbruskonnas olevate majadele kahjustused?

## **2. Kullerkupu tn 4 kinnistu omaniku vastuväide:**

Kullerkupu 4 elanikud toetavad Kullerkupu 1 ja Kullerkupu 3 elanike saadetud ettepanekut muuta parkimismaja asukohta. Tegemist on ümbruses elavate inimeste elukeskkonda märkimisväärselt ja pöördumatult halvendava ning elanike tervist kahjustava ehitisega, millega kaasneb pidev õhusaaste, müra ja liiklustiheduse suurenemine. Seetõttu palutakse tõsiselt kaaluda võimalust ehitada parkimismaja kohta, kus see jääks elumajade poolt võimalikult olemasoleva tehnorajatisena ja põlispuude varju ning võimalusel projekteerida selliselt, et heitgaaside väljalaskevõimsus ei oleks suunatud elumajade poole. Parkla elumajade poolne sein võiks olla kinnine. See on äärmiselt oluline talvel; kui inimesed oma autosid pikalt soojendavad.

Omanik ei ole rahul, et parkla on praeguseks teoreetiliselt laienenud juba elanike maja ette, kus päeval pargivad autod, kes parklasse ära ei mahu, ning mõnikord pargitakse ka osaliselt murul, mis takistab muru niitmist ning lõhub mururiba. Lisaks märgitakse, et juba parkla ehitus tekitab nii neile kui naabermajale praod põrandatesse ning ilmselt on parkimismaja ehitamisega kaasnevad kahjud veelgi ulatuslikumad. Liiklusõnnetuste ennetamiseks tehakse ettepanek paigaldada Kullerkupu tänavale õueala liiklusmärgid, et juhid jõuaksid märgata tänaval rattaga sõitvaid ja naabermajadesse mängima tõttavaid lapsi, keda sellel tänaval liigub hetkel palju.

## **Linna seisukoht punktides 1 ja 2 toodud vastuväidetele:**

Tulenevalt Tartu Ülikooli Kliinikumi suurest külastatavusest on parkimiskohtade puuduse likvideerimiseks vajalik rajada hoone lähedusse parkimismaja. Olemasolevat liikluslahendust analüüsides on parkimismaja sobivaim asukoht B ja F korpuse vastas teisel pool N. Lunini tänavat. Arvestades olemasoleva hoonestuse kõrgust ning nii öelda puhvrina üleminekut väikeelamu piirkonna suunas, on maksimaalne lubatud parkimismaja korruselisus viis korrust.

Parkimismaja on kavandatud haiglakompleksi teenindamiseks eesmärgiga vähendada tänavatel parkimist ja tagada sujuv ja ohutu liiklus. Parkimismaja asukoht on valitud selliselt et N.Lunini põik, N.Lunini tänav ja kavandatud parklasse juurdepääs moodustaksid ristmiku, mis tagab ohutuma liiklemise. Arvestades N.Lunini tn 16 krundistruktuuri on hoonestusala paigutamine N.Lunini tänava äärde olnud kompromisslahendus. Planeeringu koostamise käigus kaaluti parkimismaja kavandamist ka krundi sügavusse, kuid lähtudes just Kullerkupu tänava ääres asuvatest väikeelamutest, valiti lahendus kus parkimismaja on kavandatud N. Lunini tänava äärde.

Planeeringu seletuskirjas on täiendavalt sätestatud, et ehitusprojektis tuleb näha ette meetmed heitgaaside ja müra väljutamisel negatiivse mõju minimaliseerimiseks ning ventilatsiooniseadmete paigutamisel ei ole lubatud suunata neid elamukvartali poole.

Linn ei pea vajalikuks detailplaneeringuga liikluskooormuse täiendavat reguleerimist, kuna seda on võimalik teha liikluskorraldusvahenditega.

**3. L. Puusepa tn 11, L. Puusepa tn 13, Tasuja tn 6, L. Puusepa tn 15 kinnistute omanikud**  
PlanS § 10 lg 1 kohaselt peab planeerimisalase tegevuse korraldaja tasakaalustama erinevaid huve, sealhulgas avalikke huve ja väärtusi, kaaluma neid vastavalt planeerimise põhimõtetele ja planeeringu eesmärkidele ning lõimima need planeeringulahendusse. Elanikud leiavad, et

nende huvidega on jäetud arvestamata, mistõttu ei ole detailplaneeringu koostamisel PlanS § 10 lg 1 põhimõttest kinni peetud.

Elanikud on seisukohal, et detailplaneeringus on mitmed olulised puudused, mistõttu tuleb seda muuta. Detailplaneeringu teostamine praegusel kujul kahjustaks nii elanike kui ka teiste L.Puusepa ja Tasuja tänava elanike huve, vähendaks nende kinnisomandite väärtust ja avaldaks kahjulikku mõju elanike heaolule.

1. Elanikud on seisukohal, et insolatsioonianalüüs on koostatud puudulikult ning on vastuolus Eestis kehtiva standardiga. Selle lähteandmed on olnud valed.

Elanikud on seisukohal, et detailplaneeringu koostamise jaoks 14.09.2016. a tehtud insolatsioonianalüüs on koostatud ebaõigesti, arvestamata oluliste asjaoludega ja analüüs ei vasta Eestis kehtivatele nõuetele, mistõttu on selles kajastuvad järeldused vastuolus tegeliku olukorraga. Elanikud on seisukohal, et Puusepa tn asuvate majade insolatsiooni kestus väheneb detailplaneeringu teostamise järel oluliselt.

Kuna uues analüüsis on võetud aluseks vaid 22. aprill, on elanikud seisukohal, et analüüs on koostatud puudulikult ja standardi nõudeid järgimata, sest päikese asimuut ja tõusunurk on kuupäeviti erinev ning kui arvutused on tehtud ainult 22. aprilli seisuga, siis ei pruugi see tagada, et kogu perioodi jooksul oleks tagatud piisav insolatsioon, mis vastaks standardist tulenevatele nõuetele.

Elanikud leiavad, et analüüsis ja detailplaneeringu koostamisel peaks arvestama ka olukorraga, mis oli enne I ja II ehitusjärku (enne G1, G2, I, J, K ja L korpuste ehitust), kuna Tartu Ülikooli Kliinikumi juurdeehitus on kestnud juba alates 2004. aastast. Iga varasema etapiga on insolatsiooniolukord halvenenud ning praegu planeeritava detailplaneeringuga halveneb see veelgi, mistõttu on elanikud seisukohal, et insolatsiooni hindamisel ei saa lähtuda kitsalt konkreetse detailplaneeringu teostamisel tekkivatest probleemidest, vaid tuleb arvestada ka varasemate ehitusjärgudega ning sellega, milline oli olukord enne kui meditsiinilinnaku arendamisega 2004. aastal alustati.

Analüüsi kohaselt muutub Puusepa tn 15 insolatsiooni kestus üle 50% kummagi kahetoalise korteri Kliinikumi poole jäävas toas, kuid sellega analüüsis ei arvestata, põhjusel, et maja teisele poolele jäävate tubade insolatsioon jääb samaks, mistõttu on justkui tagatud standardist tulenev nõue (kuni 3-toalise korteri puhul peab insolatsioon olema tagatud vähemalt ühes toas). Elanike hinnangul on tegemist meelevaldse tõlgendusega, kuna vaadeldavaks toaks peaks siiski olema tuba, mille insolatsiooni võiks detailplaneeringu teostamine potentsiaalselt mõjutada. Lisaks leiavad nad, et on põhjendamatu väita, et kuigi detailplaneeringu tulemusena väheneks insolatsiooni kestus Kliinikumi poolses toas 56%, siis ei rikuta nõudeid, kuna teisele poole elamut ühtegi kõrghoonet ei ehitata. Antud juhul on elanikud seisukohal, et Puusepa tn 15 insolatsiooni kestus väheneks detailplaneeringu teostamisel oluliselt.

Tartu linna üldplaneeringu kohaselt on tulevikus kavas Väike kaare tänava äärde ehitada 8-korruselisi büroohooneid. Seega kavatakse ka elamute idapoolsele küljele ehitada kõrgeid büroohooneid, mis vähendavad kindlasti insolatsiooni kestust veelgi, mistõttu võib lähiaastate jooksul tekkida olukord, mil L.Puusepa ja teiste lähedal asuvate tänavate elamutesse ei paistagi naturaalselt päikesevalgust, kuna need on mitmest küljest ümbritsetud kõrghoonetega. Seda

veel eriti L.Puusepa tn 15 elamu puhul, mille insolatsioonikestus väheneb käesoleva detailplaneeringu teostamisel juba L.Puusepa tn poolsest küljest 56%.

Analüüs on tehtud üksnes esimese korruse korterite ja tubade kohta põhjendusel, et kuna esimesel korrusel jääb insolatsiooni kestus normi piiresse, siis ilmselt on insolatsiooni kestus ka teisel korrusel normi piires. Elanike arvates on koostaja jätnud tähelepanuta asjaolu, et lisaks insolatsiooni kestusele tuleb arvestada ka insolatsiooni kestuse vähenemise muutust, mistõttu oleks analüüsi koostaja pidanud ka välja arvutama, kas ja kui suurel määral teise korruse korterite või tubade insolatsiooni kestus väheneks, mitte lihtsalt eeldama, et esimese korruse arvutuste põhjal (mis elanike hinnangul on ka ebaõigesti tehtud) oleks teise korruse insolatsiooni kestus sama hea või paremgi. Lisaks ei ole L.Puusepa tn 15 majas analüüsitud üldse teisel korrusel asuva korteri insolatsiooni, mis on problemaatiline, kuna juba esimese korruse korterite puhul jõuti järeldusele, et kliinikumi poole jäävates tubades väheneks insolatsioon 56%.

Elanikud leiavad, et analüüs on puudulik ka Tasuja tn 6 elamu puhul, kuna analüüsis on kajastatud üksnes kaks tuba (elutuba ja söögituba). Magamistoa insolatsiooni, mis ilmselt muutuks rohkem kui 50%, ei ole praegusel juhul analüüsis üldse arvesse võetud, mistõttu on analüüs ka seetõttu puudulik.

Kuna planeeritav juurdeehitus ei mõjutaks üksnes L.Puusepa tn äärde jäävaid elamuid, vaid ka nendest elamutest järgnevaid elamuid, siis leiavad elanikud, et oleks pidanud insolatsioonianalüüsi tegema ka näiteks Tasuja tn 4 elamule, mille aknad jäävad Tasuja tänava poole, kuhu peale detailplaneeringu teostamist enam samuti õhtuti päikesevalgust ei paistaks (sarnaselt Tasuja tn 6 asuva elamu Tasuja tn poole jääva toaga).

Elanikud leiavad, et kliinikumi juurdeehitus vähendaks nende kinnisvara väärtust oluliselt, kuna peale juurdeehitust kliinikumi hoonete kõrguse tõttu L.Puusepa tänava ääres olevatesse hoovidesse enam õhtupäike ei paistaks. Lisaks väheneks ka privaatsus, kuna teisele poole teed kerkiks kohati seitsmekorruseline suurhoone, mis vähendab samuti kinnistute väärtust. Elanikud on seega seisukohal, et detailplaneeringu sellisel kujul teostamine riivaks oluliselt nende omandipõhiõigust PS § 32 mõistes. Ühtlasi märgitakse, et L. Puusepa ja Tasuja tänava elamud kuuluvad Tammelinna miljööväärtusega hoonestusalasse. Ilmselt oleks päikese ja privaatsuse vähenemine miljööväärtust vähendav tegur, mis vähendaks samuti kinnisvara väärtust, mistõttu tuleb detailplaneeringu kehtestamisel ka sellega arvestada.

Elanikud on seisukohal, et detailplaneeringut tuleb muuta ning mh vähendada hoonete kõrgust, samuti vähendada nende mahtu ja muuta nende paiknemist kinnistutel. Detailplaneeringu korrigeerimise täpne maht saab selguda aga alles pärast uue ja korrektselt teostatud insolatsioonianalüüsi valmimist. Olukorras, kus detailplaneeringu aluseks olevad uuringud on viidud läbi ebakorrektselt, pole võimalik ka detailplaneeringut korrektselt koostada. Elanikud on veendunud, et kohtuvaidluse korral nõustuks selle seisukohaga ka halduskohtus.

Soovitakse:

1. uue insolatsioonianalüüsi tegemist, kus järgitaks korrektselt EVS 894:2008/A2:2015 nõudeid ja võetaks mh arvesse hoonete õiget kõrgust, tubade arvu ja analüüsitakse ka elamute teiste korruste ning ka Tasuja tn 4 asuva elamu insolatsiooniolukorda.

2. vastavalt korrektelt läbi viidud insolatsioonianalüüsi tulemustele korrigeerida detailplaneeringut (sh hoonete kõrgust, mahtu ja paiknemist) nii, et Puusepa tn äärde jäävate elamutele säiliks loomulik valgustus EVS 894:2008/A2:2015 nõuetele vastavalt.

**Linna seisukoht:** Tartu Linnavalitsuse 13. juuni 2017 korralduses nr 620 linnavalitsus mõõnis, et insolatsiooni tingimused halvenevad L.Puusepa tn 5, L.Puusepa tn 13, L.Puusepa tn 15 ja Tasuja tn 6 elamutes.

Linn asus avaliku väljapaneku järgselt seisukohale, olemasolevate eluruumide valgustustingimuste halvenemise korral tuleb insolatsioonianalüüsi tegemisel lisaks võrrelda kehtiva detailplaneeringu järgset ja koostatava detailplaneeringu järgset olukorda. Seega tuleb analüüsi täiendada alal kehtiva detailplaneeringu absoluutkõrguste analüüsiga. Kuna alal kehtib detailplaneering, mis võimaldab L.Puusepa tn äärde rajada hoonestuse mille kõrgus on 90.00m, siis tuleb täiendavalt täpsustada ja esitada andmed, mis kuupäevast mis kuupäevani eluruumide valgustus eeltoodut arvestades tegelikult halveneb.

Tartu linn selgitab lisaks, et uue Tartu linna üldplaneeringu kohaselt seatakse pikaajaliseks eesmärgiks raudtee-äärse tööstuse ja laomajanduse väljaviimine piirkonnast ning piirkonna arendamine targa majanduse töökohtadega büroohoonete kompleksiks. Perspektiivne büroohoonete maa-ala kaugus L.Puusepa tänava majadest on ca 200 meetrit. Valgustustingimused L.Puusepa tänava äärsetel kruntidel eelnevast tulenevalt ei muutu.

#### **b) Pärast avalikku arutelu ja uue insolatsioonianalüüsi koostamist esitatud**

##### **4. Tasuja tn 6 kinnistu omanike vastuväide:**

Omanikud leiavad, et ConArte OÜ poolt 06.07.2017 esitatud insolatsioonianalüüsi tabelis on välja toodud ebakorrekted alljärgnevad andmed Tasuja 6 eramu osas järgmiselt:

4.1 Punktis 2 välja toodud arvutuslike andmete alusel ei ole kindlasti insolatsiooni kestus kellaaegadel 6.43-16.29. See ei ole võimalik, sest insolatsiooni algus punktis 1 on näidatud alates kella 12.49. Punktis 1 ja 2 näidatud aknad asetsevad hoone erinevatel külgedel. Lihtsamalt seletatuna päikese trajektoor muutub ja alates kella 12.49 paistab päike ainult hoone teises küljes paiknevas punktis 1. Punktis 2 toodud aken jääb varju ülejäänud päevaks. Samuti punktis 2 näidatud päikesevalguse alguskellaaeg 6.43 on liiga varajane, sel kellaajal päike asetseb hoone teise külje suunal ja insolatsiooni punktis 2 ei ole, tegelik alguse kellaaeg on 8.30. Insolatsiooni andmete tabelis justkui päike ei liigukski ja seisaks kuni 16.29 ühel ja samal trajektooriga. Samasugune viga on tabelis L.Puusepa tn 7 punktis 1 näidatud kellaaegade osas.

4.2 Insolatsiooni joonisel kujutatud Tasuja 6 eramu asendiplaan ei ole korrektne ja ei vasta tegelikule hoone põhiplaani kujutisele. Maa-ameti väljavõttelt on näha hoone piirjooned. Eksliku kujutise tõttu ei ole ka arvestatud, et punktis 2 määratud insolatsioon on veel lühem ette jääva hoone väljaulatava osa tõttu.

4.3 Tasuja 6 eramu on ehitatud aastatel 1998-1999 ja projekteeritud selliselt, et hoone I korrusel paikneva eluruumi valgustuse tagab kolme eri suunda rajatud väljaulatav aken. Insolatsiooni aruandes on koostaja poolt valitud punktid teadlikult, et varjata tegelikku insolatsiooni vähenemist üle 50 % Tasuja 6 eramu osas. Nelja või enama arvuga korterite osas tuleb vaadelda insolatsiooni vähemalt kahes toas. Tasuja 6 eramu osas on aruandes välja toodud ainult ühes toas. Tasuja 6 eramul on esimesel korrusel 1 magamistuba ja üks avatud elutuba-köök-söögituba, teisel korrusel 2 magamistuba. Lisan siia ka hoone I korruse plaani,

millelt on näha, et projektijärgselt ei ole ühtegi vaheseina ega ust, tegemist üheainsa suure eluruumiga.

4.4 Insolatsiooni arvutustel ei ole arvestatud hoone arhitektuurilisi iseärasusi ega olemasolevat kõrghaljastust. Insolatsiooni määramisel tuleb arvesse võtta kõik tegelikud detailplaneeringu ala muutmisega seotud mõjutused L.Puusepa tänaval. Soovitakse, et insolatsiooni aruande koostaks erapooletu sõltumatu ekspert, arvestades eramute arhitektuurilisi iseärasusi ja olemasolevat kõrghaljastust.

### **5. L. Puusepa tn 11 korter 2 ja Puusepa 13 kinnistu omanike vastuväide:**

Vastuväite esitajad ei nõustu insolatsioonianalüüsiga, nende hinnangul on analüüsi koostaja arhitekt Peep Soopere kas ebakompetentne või tegeleb teadliku eksitamisega. 20. juulil 2017. a toimunud koosoleku protokollist nähtub, et Peep Soopere on selgitanud standardist EVS 894:2008/A2:2015 tulenevaid nõudeid ja väitnud, et insolatsiooniaja kestus ei tohi väheneda üle 50% esialgsest kogukestvusest. Vastuväite esitajad on seisukohal, et nimetatud standard sätestab väga selgelt ja üheselt, et insolatsiooniaja kestus ei tohi väheneda üle 50% vaadeldavas toas, seetõttu on Peep Soopere väide vale ja eksitas koosolekul osalejaid.

Elanikud ei nõustu linnavalitsuse lähenemisega, et uus insolatsioonianalüüs on tellitud selliselt, et algandmeteks on võetud kehtiv detailplaneering ning selles olevad absoluutkõrgused. Nende hinnangul ei muuda kehtiv detailplaneering teatud absoluutkõrgustega kehtetuks standardis EVS 894:2008/A2:2015 sätestatud nõuded ja kuna linnavalitsus jättis kehtiva detailplaneeringu koostamise ajal insolatsioonianalüüsi tegemata, siis praegu selle koostamisel oleks tulnud algandmeteks võtta enne kehtivat detailplaneeringut olnud andmed.

Samuti ei nõustuta sellega, et uue insolatsioonianalüüsi koostamisel on jätkuvalt aluseks võetud üksnes üks kindel kuupäev ning analüüs on koostatud üksnes esimese korruse korterite kohta. Vastuväitjad rõhutavad, et insolatsioonianalüüsi puhul ei ole oluline üksnes insolatsiooniaja kestus, vaid ka selle kestuse muutus ning standard sätestab üheselt, et nõutud on mõlema tingimuse tagamine. Tänu teise korruse korterite pikemale insolatsiooniaja kestusele, on seal insolatsiooniaja kestuse muutus ka suurem kui esimese korruse korterites ning muutus suureneb veelgi, kui analüüsi koostamise aluseks võtta 22. aprilli asemel mõni hilisem kuupäev, kui päike liigub kõrgema kaarega.

Elanikud on seisukohal, et insolatsioonianalüüsis ei ole mitme hoone puhul arvestatud eluruumidega, mille insolatsiooniaja kestuse muutus on ilmselt 100% (näiteks Tasuja 6, Tasuja 4 ja L. Puusepa 15 osad eluruumid), ning ei nõustu Peep Soopere arvamusega, et see ei olegi vajalik, kuna teistes tubades on insolatsiooniaja kestus piisav. Leitakse, et vaadelda tuleb seda ruumi, mida planeeritav hoone mõjutab ning insolatsiooni analüüs L. Puusepa 13, korter 2 kohta puuduvat sootuks.

Samuti leiavad vastuväite esitajad, et insolatsioonianalüüsis ei ole arvestatud asjaoluga, et kuna kliinikumi D ja G2 korpused laieneksid L. Puusepa tänava poole, siis sellest tingituna muutuks ka insolatsiooniaja kestus lühemaks. Eeltoodut aluseks võttes väidetakse, et tänaseks tehtud insolatsioonianalüüsid on koostatud üksnes ühe poole – kliinikumi - huve silmas pidades ja seega on linnavalitsus eksinud planeerimisseaduse § 10 lõikes 1 sätestatu vastu.

Vastuväitjad teevad ettepaneku tellida veel üks insolatsioonianalüüs pädevalt ja erapooletult spetsialistilt ning arvestada sealjuures kõigi asjast huvitatud isikute huvidega.

Elanikud märgivad, et kuna ühelgi plaanil ega muus dokumendis ei ole ära märgitud täna olemasolevate hoonete kõrgusi, siis jääb arusaamatuks, millist hoonet ja kui palju soovitakse kõrgemaks ehitada. Palutakse detailplaneeringu koostajal märkida plaani peale lisaks planeeritava hoone kõrgusele ka täna olemasoleva hoone kõrgus.

Planeeritava maaapealse hoonestusala kohta märgitakse vastuväidetes, et korpuste D ja G2 olemasolevate hoonete ja planeeritava maaapealse hoonestusala piirid ei ühti. Palutakse selgitada, mida peetakse silmas, kui seletuskirjas öeldakse, et nimetatud korpused säilitatakse. Vastuväite esitajad on arusaamisel, et korpused küll säilitatakse, kuid neid laiendatakse. Juhul kui nimetatud korpuseid ei plaanita laiendada, siis hilisemate vaidluste vältimiseks palutakse planeeritava hoonestusala piir viia olemasolevate hoonetega ühele joonele.

Vastuväitjad on seisukohal, et oleks õige tunnistada hetkel kehtiv detailplaneering planeerimisseaduse § 140 lõike 1 kohaselt kehtetuks, kuna selle kehtestamisest on möödunud rohkem kui viis aastat, seda ei ole asutud ellu viima ning ilmselgelt ei ole planeeritava kinnistu omanik kehtivast detailplaneeringust enam huvitatud, sest miks muidu on algatatud uus detailplaneering.

Elanikud on seisukohal, et tänast käitumist arvestades linnavalitsus isegi ei ürita asjast huvitatud pooltega kompromissi saavutada, vaid üritab läbi suruda üksnes ühe osapoole huve. Tehakse ettepanek veelkord kutsuda kokku ümarlaud arutamaks võimaliku kompromisslahenduse leidmist ja suhtuda esitatud ettepanekutesse äärmise tõsidusega.

### **Linna seisukoht Tasuja ja L. Puusepa tn elanike vastuväidete osas:**

#### **1) Vaatluspunktid**

Linn on seisukohal, et valgusanalüüsid on koostatud standardi EVS 894:2008/A2:2015 "Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides" nõuetele vastavalt. Standardi kohaselt on insolatsiooni kestus eluruumides piisav, kui 2,5-tunnine katkematu insolatsioon või 3-tunnine katkestustega insolatsioon on tagatud kuni 3-toaliste korterite puhul vähemalt ühes toas, nelja või enama tubade arvuga korterite puhul vähemalt kahes toas. Uusehitiste planeerimisel ja projekteerimisel tuleb olemasolevates korterites tagada piisava insolatsiooni säilimine, kusjuures insolatsiooni kestuse vähenemine ei tohi ületada 50% esialgsest kogukestusest vaadeldavas toas.

Päike liigub taevaalaotusel idast läände. Insolatsioon läheb arvesse, kui päikese tõusunurk on vähemalt 6° ja päikese asimuudi ja vaadeldava hoone vaheline nurk 10°. Päike tõuseb Tartus 22. aprillil kell 5.42 ja kell 6.43 vastab päikese asukoht standardis esitatud nõuetele. Insolatsioonianalüüsi joonisel on näha päikese liikumisest tulenevad sektorid.

Tasuja 6 asendiplaanil on jäänud kuvamata veranda (sellest ka erinevus Maa-ameti väljavõttega), mis projekti järgi on lahtine ilma seinteta rajatis. Tegelikult on veranda ehitatud kinni. Insolatsiooni mõõtmised on tehtud vaatluspunktidest, kus veranda olemasolu neid ei muuda ega mõjuta. Vaatluspunkt asub elamu akna keskel 0,9m kõrgusel põrandast.



Tartu Linnavalitsuse arhiivist saadud Tasuja 6 elamu korruste plaanid vastavad vastuväite esitaja poolt lisatud plaanidele. Arvestades, et plaanil kuvatud söögitoa ja köögi osade vahel on ukse asemel ukseava, on vaieldav, kas neid tuleks käsitleda eraldi või ühe ruumina. Juhul kui siiski lugeda vastuväites kirjeldatud I korruse ruume ühe toana, on siiski EVS-i põhine nõue täidetud, kuna teisel korrusel asuv lõunapoolse toa insolatsioon ei toimu mingeid muutusi ja ka kestvus ületab normipõhist analoogselt esimese korruse p 2 omale.

Insolatsioonianalüüs on koostatud Tartu Linnavalitsuse arhiivis ehitusloa taotluse aluseks olnud plaanidele tuginedes. Linna poolt tellitud 3D mudelis on täiendavalt näha ka kõrghaljastusest tekkivad varjud ning ka idasuunas oleva hoonestuse varjud, mis juba käesoleval hetkel valgustingimusi mõjutavad.

Peep Soopere poolt koostatud täiendava analüüsi koostamisel on standardi järgselt esitatud insolatsiooni nõuded korteripõhised. Analüüsi koostaja on standardi EVS 894:2008/A2:2015 koostamise töörühma liige ja tema insolatsioonianalüüsi koostamise kompetentsuses ei ole alust kahelda.

Ka 2004. aastal kehtestatud L. Puusepa 2//4//6//8 detailplaneeringu koostamise ajal on planeeritava mõju ümbruskonnale hinnatud. Koostatud eksperthinnangust "Sihtasutuse Tartu Ülikooli Kliinikum detailplaneeringu lahenduse mõju L.Puusepa tänaval paiknevate elamute valgustatusele" (osauhing Hendrikson & Ko, 2003) lähtuvalt määrati L. Puusepa tänava äärseks maksimaalseks absoluutseks ehituskõrguseks 90.00 m.

## 2) Vaatluse aeg ja insolatsiooni kestuse muutus

Standardi kohaselt on ajavahemikuks määratud 22. aprill kuni 22. august. Vahemiku mõiste ja mõte on järgmine: päikese asimuuti ja tõusunurka arvestades muutuvad insolatsioonitingimused alates 22. aprillist kuni 22. juunini aina paremaks ja 22. juunist kuni 22. augustini insolatsioonitingimused halvenevad ja on 22. aprilli tasemel. Seega hinnates ajavahemiku nn kõige halvemat olukorda võib kinnitada, et muul ajahetkel antud vahemikus on insolatsioonitingimused igal juhul paremad.

Insolatsiooni kestuse vähenemine ei tohi ületada 50% esialgsest kogukestusest vaadeldavas toas. Standard ei nõua valgustingimuste hindamist kõikides tubades. Valitud on teatud vaatluspunktid.

Tartu Linnavalitsuse arhiivi materjalide alusel on L.Puusepa tn 13 esimesel korrusel üks korter ja teisel korrusel teine korter. Hinnatud on kõige halvemas olukorras olevaid kortereid, milleks on alati esimese korruse ehk kõige madalama vaatluspunktiga korterid. Juhul kui kõige halvemas olukorras olevas esimese korruse korteris on tagatud insolatsioon ei saa kuidagi väita, et kõrgemal teisel korrusel paiknevas korteris oleks insolatsiooni kestvus küsitav.

Insolatsioonianalüüsi koostaja on arvestanud joonisel esitletud ehituslike mahtudega sh et korpused D ja G2 ei paikne kohakuti. Hoonestusala on planeeringus määratud krundi piiritletud osa, kuhu võib püstitada ehitusõigusega lubatud hooneid ja rajatisi. Vastavalt Majandus- ja taristuministri määrusele 05. juuni 2015 määrusele nr 57 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused“ § 19 on hoone maapealse osa alune pind hoonet ümbritsevast maapinnast kõrgemal asuvate hooneosade projektsioon horisontaaltasapinnal.

Hoonealuse, sealhulgas hoone maapealse osa aluse pinna sisse loetakse hoone juurde kuuluva rõdu, lodža, varikatuse ja muu taolise projektsioon horisontaaltasapinnal. Antud planeeringuga on L.Puusepa tänava äärne hoonestusala osaliselt suurem arvestusega, et oleks võimalik rajada varikatuseid. Korpuste D ja G2 laiendamist ei planeerita. Selguse huvides on planeeringu põhijoonist täiendatud, L.Puusepa tänava poole on määratud kohustuslik ehitusjoon, millel hoone põhimaht peab asuma, sellest ettepoole on hoonestusala ulatuses lubatud rajada vaid varikatuseid jms.

### 3) Detailplaneeringu vormistus ja kehtivus

Krundi ehitusõigusega määratakse:1) krundi kasutamise sihtotstarve või sihtotstarbed;2) hoonete suurim lubatud arv või nende puudumine maa-alal;3) hoonete suurim lubatud ehitisealune pind;4) hoonete suurim lubatud kõrgus.

Detailplaneering koosneb joonistest ja seletavast tekstiosast. Detailplaneeringu põhijoonisel on esitletud planeeritava lahenduse hoonete mahud, olemasoleva olukorra joonisel olemasolevate hoonete absoluutkõrgused.

Väide, et kehtivat detailplaneeringut ei ole asutud ellu viima, ei ole õige. Käesolevaks ajaks on kehtiva detailplaneeringu kohaselt realiseeritud Maarjamõisa meditsiinilinnaku I ja II ehitusetapid. PlanS § 24 lg 6 kohaselt muutub planeeringu kehtestamisega kehtetuks samale maa-alale varem kehtestatud sama liigi planeering või vastav osa suuremale maa-alale varem kehtestatud sama liigi planeeringust.

### 4) Insolatsioonianalüüside tulemused

Linn selgitab, et planeeringu mõjude hindamisel võeti aluseks kolm insolatsioonianalüüsi:

Peep Soopere insolatsioonianalüüsid on koostatud kahe erineva olukorra jaoks: Esimene insolatsioonianalüüs võrdleb olemasoleva olukorra ja koostatava detailplaneeringuga tekkivaid valguse-varju muutusi. Teine insolatsioonianalüüs võrdleb kehtiva detailplaneeringu ja koostatava detailplaneeringuga tekkivaid valguse-varju muutusi. Insolatsioon säilis piisavana mõlemal juhul.

a) Insolatsioonianalüüs INS1 (OÜ FASSAADIPROJEKT, 2016), mis võrdleb hetke olukorra ja koostatava detailplaneeringuga tekkivaid valguse-varju muutusi L.Puusepa tänava äärsel alal.

Võrreldes hetke olukorraga väheneb insolatsioon L. Puusepa tn 15 korterelamu esimese korruste korterites L.Puusepa tänava äärsetes vaatluspunktides 56%. Teistes vaatluspunktides muutusi ei ole, mis tähendab, et standarikohane insolatsioon on esimese korruse korterites tagatud.

Tasuja tn 6 üksikelamus, väheneb L.Puusepa tänavaäärsetest akendest insolatsioon 45%. Lõunapoolsetest akendest tulenev insolatsioon nii esimesel kui teisel korrusel säilib 100%-liselt.

L.Puusepa tn 13 kahest korterist esimese korruse korteri L.Puusepa tänavaäärse toa insolatsioon väheneb 38%. L.Puusepa tn 11 korterelamu esimese ja teise korruse korterite

L.Puusepa tänaväärsete tubade insolatsioon säilib. L.Puusepa tn 7 ja 9 korterelamu kõikide L.Puusepa tänaväärsete elutubade insolatsiooni tingimused säilivad. L.Puusepa tn 5 korterelamu tänaväärsete tubade insolatsioon väheneb 21%.

Vastavalt analüüsile on kõikides L.Puusepa tänaväärsete elamute korterites tagatud standardile vastav insolatsiooni pikkus ja muutumise määr, v.a Puusepa tn 15, mille teise korruse põhjapoolne korter on suurema valgustingimuste muutusega ning puudub juba käesoleval ajal standardikohane insolatsioon.

b) Insolatsioonianalüüs INS3 (OÜ FASSAADIPROJEKT, 2017), mis võrdleb kehtiva detailplaneeringu ehitusõiguse ulatuse ja koostatava detailplaneeringuga tekkivaid valgusevarju muutusi L.Puusepa tänaväärsetel alal.

Tartu linn lähtub muuhulgas valgustuse piisavuse hindamisel asjaolust, et L. Puusepa 2 // 4 // 6 // 8 kinnistul kehtib Tartu Linnavalitsuse 2. novembri 2004. a korraldusega nr 1837 kehtestatud "Kruutide L. Puusepa 2//4//6//8 detailplaneering" mille alusel on võimalik täna ehitusõigust realiseerida. tegemist ei ole tühja krundi planeerimisega. Seega pidid ka praegused elanikud arvestama, et kehtiv detailplaneering võimaldab haiglakorpuse laiendamist nii, et lähiümbruse majade valgustingimused vähenevad.

L. Puusepa tn 15 elamul on üks omanik, hoone kasutamise otstarve on ehitisregistri andmetel üksikelamu. 1933. a ehitusprojekti järgi on elamus neli eluruumi (I korrusel kaks 2-toalist, II korrusel kaks 1-toalist). Võrreldes kehtiva planeeringuga väheneb insolatsioon L. Puusepa tn 15 korterelamu esimese korruse korterite L. Puusepa tänaväärsetel tubadel 21%. Teise korruse lõunapoolse korteri insolatsioon ei muutu ning põhjapoolse korteri 18-minutilise insolatsiooni säilitamiseks on planeeritud C-korpuse L.Puusepa ja N.Lunini põigu nurgal tagasiaste h=28m, abs kõrgusel 90 m.

Tasuja 6 üksikelamus vastavalt ehitusregistrile kortereid ei ole, tubade arv on 5. Elamus väheneb L.Puusepa tänaväärsetest akendest saadav insolatsioon 7%. Lõunapoolsetest akendest tulenev insolatsioon nii esimesel kui teisel korrusel säilib 100%.

L.Puusepa tn 13 on kahe korteriga elamu. Üks 3-toaline korter paikneb esimesel korrusel ja teine 3-toaline korter teisel korrusel. Esimese korruse korteri L.Puusepa tänaväärse toa insolatsioon paraneb võrreldes kehtiva detailplaneeringuga 7%, teise korruse tänaväärse toa oma väheneb 3%.

L.Puusepa tn 11 on korterelamu, kus esimesel korrusel on kaks 1-toalist korterit ning teisel korrusel 1-toaline ja 2-toaline korter. Nii esimese kui teise korruse korterite L.Puusepa tänaväärsete tubade insolatsioon paraneb. L.Puusepa tn 7 ja 9 korterelamu kõikide L.Puusepa tänaväärsete elutubade insolatsiooni tingimused paranevad. L.Puusepa tn 5 korterelamu tänaväärsete tubade insolatsioon väheneb 21%.

Eelnimetatud kehtiv detailplaneering võimaldab L. Puusepa tänaväärde rajada hoonestuse, mille absoluutkõrgus on 90.00 m. Koostatavas planeeringus on L. Puusepa tänaväärde kavandatud hoone kõrgeima C-korpuse absoluutkõrguseks planeeritud 95.00 m ja teiste korpuste kõrgused on jäänud samaks või viidud madalamaks (E-korpus 90.00 m, D-korpus 78.00 m, G2-korpus 82.00 m, G1-korpus 82.00 m, M-korpus 86.00 m). Seega kõrguse muutus võrreldes kehtiva detailplaneeringuga suureneb ainult C-korpuse puhul, mille osas on

absoluutkõrguse suurenemine 5m. Ülejäänud L. Puusepa tänava lõigus on hoonete kõrgused kavandatud võrreldes kehtiva detailplaneeringuga madalamad. Tulenevalt insolatsioonianalüüsi tulemustest on L.Puusepa tn 15 põhjapoolse korteri insolatsiooni säilitamiseks planeeritud C-korpuse L.Puusepa ja N.Lunini põigu nurgal tagasiaste mille absoluutkõrguseks on kavandatud 90.00 m, suhteline kõrgus 28m.

Käesolev detailplaneering on kooskõlas linna ruumiliste arengu põhimõtetega. Linnakeskkonnas tuleb paratamatult leppida naabrusse hoonete ehitamisega ja mõningaste sellest tulenevate mõjutustega. Paratamatult tõuseb ka käesoleval juhul piirkonna kasutusaktiivsus. Planeeritud ehitusõigusega on sätestatud hoonete maksimaalne korruselisus ja suurim lubatud absoluutkõrgus.

Kokkuvõtvalt on koostatava detailplaneeringu lahendusest tulenev valgustingimuste täiendav halvenemine võrreldes kehtiva detailplaneeringuga minimaalne ning kohati ka paraneb.

c) Insolatsioonianalüüsi tulemuste õigsuse kontrollimiseks tellis linnavalitsus AlphaGIS OÜ-lt päikese liikumist arvestava ja valguse-varju näitajaid kajastava 3D mudeli. Insolatsioonimudel (AlphaGIS OÜ, 2017) annab illustratiivse ülevaate päikesevalguse liikumise kohta ja aitab mõista insolatsioonianalüüsi: 3D mudelilt nähtuv valguse-varju liikumine näitab sarnast tulemust, mis varasemad insolatsioonianalüüsid. Linna poolt tellitud 3D mudelis on täiendavalt näha ka kõrghaljastusest tekkivad varjud ning ka idasuunas oleva hoonestuse varjud. Eelnevale tuginedes ei ole linnal alust kahelda varasemate insolatsioonianalüüside tulemuste õigsuses.

### **III Detailplaneeringu kehtestamine**

Kohaliku omavalitsuse korralduse seadusest tulenevalt on ruumilise planeerimise korraldamine omavalitsusüksuse ülesanne. Planeerimiseaduse järgi peab kohaliku omavalitsuse üksus planeerimisalase tegevuse korraldajana tagama planeeringu koostamisel avalike huvide ja väärtuste ning huvitatud isikute huvide tasakaalustatud arvestamise.

Haldusmenetluse seaduse § 4 lg 2 sätestatud haldusmenetluse üldpõhimõtte kohaselt tuleb kaalutlusõigust teostada kooskõlas kaalutlusõiguse eesmärgi ning õiguse üldpõhimõtetega, arvestades olulisi asjaolusid ning kaaludes põhjendatud huve.

SA Tartu Ülikooli Kliinikumi Maarjamõisa meditsiinilinnakut hakati L. Puusepa tn 2 // 4 // 6 //8 krundil rajama juba 1911. a. Aastatel 1970-1976. a ehitati välja Maarjamõisa meditsiinikeskuse kliinilise haigla hoonetekompleks. Aastate pikkust arendamise kavatsust kinnitab ka aastal 2003 sotsiaalministri käskkirjaga kinnitatud Maarjamõisa meditsiinilinnaku funktsionaalne arengukava, samal ajaperioodil koostati ka krundil hetkel kehtiv detailplaneering, mis võimaldab samuti kompleksi väljaarendamist. 2004. a võeti eesmärgiks kehtiva detailplaneeringu realiseerimisega rajada kõrgtehnoloogilistest erialadest koosnev nn tuumikhaigla ning liita sellega hajali paiknevad erialad.

Maarjamõisa meditsiinilinnaku puhul on tegemist kogu Lõuna-Eesti elanikkonda teenindava ravikeskusega ning selle arendamiseks käsitletavas asukohas on tehtud märkimisväärselt mahukaid kulutusi.

Uue planeeringu koostamine antud alale tuleneb vajadusest anda krundile juurde täiendavat ehitusõigust selleks, et siduda funktsionaalselt kliinikumi allasutused (nt lastehaigla, kõrvakliinik) meditsiinilinnaku kompleksiga, rajada kaasaegne päevakirurgia keskus ning ühendada ambulatoorne eriarstiabi, päevakirurgia keskus ja asjakohased spetsialiseeritud protseduurid ühte meditsiinikompleksi.

Nii laste- kui ka kõrvakliiniku hoonete renoveerimine kaasaegseks aktiivraviks vajalikule tasemele ei ole võimalik. Senise olukorra jätkumisel tähendaks tulevik nende erialade arengu pidurdumist (või isegi litsentseeritud tegevuse lõppemist) ning taandarengut Eesti meditsiinis üldiselt. Uute korpuste asukohad on arvestades rahvusvahelisi standardeid ja sisemist kliinikumi struktuuriüksuste paiknemist ja loogikat arvestades valitud. Side ja koostöö vajadusest tuumikhaiglaga sõltub selle kaugus tuumikhaiglast (G1 korpus). Tartu Ülikooli Kliinikumi kompleks on ja jääb ka tulevikus dominantseks piirkonda defineerivaks ehitiseks. Kliinikumi korpuste arvu ja mahu suurendamine ei mõjuta senist domineerivat ja kontrastset olukorda. Piirkonnas ei ole tegemist tavapärase üksikelaanute piirkonnaga.

Seetõttu tuleb käesoleva planeeringu puhul arvestada ülekaaluka avaliku huviga tervishoiuteenuste kvaliteedi tõstmiseks ja kättesaadavuse parandamiseks ja seetõttu kompleksi arenguvajadusi ehitusõiguse määramise kaalumisel arvesse võtta nii palju kui võimalik. Arvestades meditsiinilinnaku mastaapsust ja selle arenguvajadusi, ei saa lugeda proportsionaalseks naaberkinnistute omanike pikema insolatsiooni huvides kompleksi põhjendatud arendamisplaanide piiramist ja seetõttu vajalike arenduste mujale viimist vms. Linna hinnangul on mõjutatud naaberkruntidel mõningasest valgustingimuste muutumisest hoolimata piisav loomulik valgustus tagatud. Lubamatuks mõjutuseks ei saa pidada ka naaberkinnistute hoonete akendest avaneva vaate mõningast muutumist. Linnakeskkonnas ei saa isik eeldada, et tema vaade aknast kunagi ei muutu, samuti ei ole võimalik tagada muutumatuna privaatsustingimusi.

Tiheasustusalal elavatel isikutel tuleb arvestada arenevas linnaruumis toimuvate muudatustega ning kokkuvõttes ei muuda käesolev kavandatav planeeringulahendus elukeskkonda sedavõrd, et sellest tulenevad mõjud saaksid endast kujutada naaberkinnisasjade omanike subjektiivsete õiguste rikkumist.

Naaberkinnistute omanike kartus, et ehitamine põhjustab nende elamute kahjustamist, ei ole põhjendatud, sest ehitamine peab toimuma kooskõlas õigusaktides ettenähtud nõuetega, peab olema ohutu ja asjatundlik, sealjuures tuleb arvestada ehitamisest mõjutatud isikute õigusi ning rakendada abinõusid nende õiguste ülemäärase kahjustamise vastu. Eelnev on sätestatud ka planeeringu seletuskirjas.

Detailplaneeringu menetlemisel on linn planeeringu eesmärgist lähtuvalt käsitlenud huvitatud isikute arvamusi, tellinud valgusanalüüse, hinnanud avalike huvide ja hüvede kõrval isikute õigusi ja huvide kaalukust ning püüdnud leida kõiki osalisi võimalikult rahuldavat planeeringulahendust, mille tulemusel on ka planeeringut ka täiendatud. Kliinikumi vajadusi arvestava mahu kavandamisel on linn kaalunud avalikke huve planeeringulahenduse kujundamise ja elluviimise seisukohast ning leidnud planeeringu eesmärgi arvestades, et planeering väärib avalikes huvides elluviimist vaatamata lähinaabrusele avaldatavatele,

linnakeskkonnas sisuliselt mittevälditavatele mõjudele. Tõenäoliselt ei ole võimalik saavutada samasugust tulemust teistsuguse elanikke vähem koormava planeeringulahendusega.

Planeeringuga kavandatud Tartu Ülikooli Kliinikumi laienemise etapp mõjutab kahtlusteta eriti vahetus naabruses asuvate majade valgustatust ja seeläbi muudab elukvaliteeti. Kinnisvara väärtus võib muutuda, kõigi turusegmentide jaoks ei saa selle langemisest kindlasti rääkida, maksejõulise nišinõudlusena on võimalik ka väärtuse tõus. Maarjamõisa meditsiinilinnaku arendamiseks on olemas ülekaalukas avalik huvi, seda toetavad arengudokumendid. Koostatud keskkonnamõju eelhinnangu kohaselt on planeeringul sotsiaal-majanduslikest aspektidest ning inimeste tervisele, heaolule ja varale positiivsed mõjud. Koostatav detailplaneering on kooskõlas Tartu linna üldplaneeringus kehtestatud Tammelinna miljööväärtusliku ala kaitse- ja kasutustingimustega ega muuda naaberala miljööväärtuslikkust.

Planeeringu eesmärk on krundile olemasolevate hoonekorpustega ühendatud, linnaehituslikult sobivate, arhitektuuriselt esinduslike ja funktsionaalselt toimivate hoonete püstitamine. Planeeringuga kavandatud hoonete maht ja konfiguratsioon sobitub keskkonda. Kaaludes elanike subjektiivset õigust piisavale valgusele, hoonete ehitamisega kaasneva riive intensiivsust ja ulatust ja avalikku huvi meditsiinilinnaku laiendamiseks ja arenguks, võib pidada kavandatud hoonetest tulenevat mõningast valgustingimuste muutumist lubatavaks mõjutuseks. Piisav valgustus vaidlusalustes elamutes säilib. Linnakeskkonnas on tavapärane, et hooned paiknevad lähestikku ja põrkuvad erinevad huvid. Planeeritud hoonete ja teisel pool L.Puusepa tänavat olevate elamute vaheline kaugus on 40m, mis on mõistlik vahemaa. Haiglakompleksi ja elamute vahelisel alal tänavamaal kasvab kõrghaljastus, mis eraldab elamupiirkonda haiglakompleksist. Haigla krundile on tänavapoolsele küljele osaliselt kavandatud parkla.

Järelevalve teostajale esitatud L. Puusepa 2//4//6//8 krundi ja lähiala detailplaneeringus ja selle menetlemisel ei tuvastatud planeeringu kehtestamise otsust mõjutavaid mittevastavusi kehtivatele õigusaktidele. Tartu maavanem teatas oma 27. septembri 2017 kirjas nr 7-52026-3, et arvestades 25. septembril 2017 toimunud ärakuulamist ning Tartu Linnavalitsuse poolt 13. septembri 2017 kirjas nr 9-3.2/DP-14-028 esitatud selgitusi toetab maavanem senikehtinud PlanS § 23 lõike 3 punktile 5 tuginedes planeeringuvaidluses Tartu Linnavalitsuse 12.09.2017 korralduse nr 894 lisas kohaliku omavalitsuse poolt võetud seisukohti. Tuginedes kuni 30. juunini 2015 kehtinud PlanS § 23 lõikes 3 sätestatud järelevalve teostaja pädevusele andis Tartu maavanem L. Puusepa 2//4//6//8 krundi ja lähiala detailplaneeringule eelnimetatud seaduse § 23 lõike 6 kohase heakskiidu ja tegi ettepaneku planeering kehtestada.

Planeeringu vastuvõtmisega on linnavolikogu kinnitanud, et planeering vastab linna ruumilise arengu eesmärkidele ja on kontrollitud, et planeering vastab seadustele ja muudele õigusaktidele. Detailplaneering on koostatud kooskõlas kehtivate strateegiliste dokumentidega.

Tartu Linnavolikogu on seisukohal, et planeering vastab linna ruumilise arengu eesmärkidele ning et planeering tagab avalike huvide ja väärtuste ning huvitatud isikute huvide tasakaalustatud arvestamise.

PlanS § 24 lg 6 kohaselt muutub planeeringu kehtestamisega kehtetuks samale maa-alale varem kehtestatud sama liigi planeering "Kruutide L. Puusepa 2//4//6//8 detailplaneering".

Võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lg 1, ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduse § 1 lg 1, planeerimisseaduse § 24 lg 3 ning arvestades Tartu Linnavolikogu 28. juuni 2017. a määruse nr 140 "Ülesannete jaotus ehitamise ja planeerimise korraldamisel Tartu linnas" § 5 lg 1 ning arvestades Tartu Linnavolikogu 14. septembri 2017 otsusega nr 494 kehtestatud Tartu linna üldplaneeringut, Tartu Linnavolikogu

o t s u s t a b:

1. Kehtestada L. Puusepa tn 2//4//6//8 krundi ja lähiala detailplaneering vastavalt lisale.
2. Linnavalitsuse linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnal korraldada detailplaneeringu kehtestamise teate ilmunine ajalehes Postimees ja Tartu linna veebilehel ühe kuu jooksul planeeringu kehtestamise päevast arvates.
3. Otsus jõustub viiendal päeval pärast vastuvõtmist.
4. Käesoleva otsuse vaidlustamiseks on igal isikul õigus 30 päeva jooksul arvates päevast, millal isik sai teada või pidi teada saada detailplaneeringu kehtestamisest, pöörduda Tartu Halduskohtusse, kui ta leiab, et otsus on vastuolus avaliku huviga või kui otsusega on rikutud tema õigusi või piiratud tema vabadusi.