

Tartu, L. Puusepa tn 2//4//6//8 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu eskiis

Töö nr 2014/083

TELLIJA: Tartu linn

.....
HUVITATUD ISIK: Sihtasutus Tartu Ülikooli Kliinikum
ESINDAJA: Toomas Kivastik
KONTAKTANDMED: +372 533 18 022
toomas.kivastik@kliinikum.ee

.....
PLANEERIJA: ConArte OÜ

.....
MAASTIKUARHITEKT /
PROJEKTIJUHT: Egni Muuga
KONTAKTANDMED: +372 50 41 371
egni@conarte.ee
.....

KÖITE SISUKORD

I MENETLUSDOKUMENDID

1. Tartu Linnavalitsuse Linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonna vastuskiri 15.05.2015 nr 9-3.2/DP-14-028 Ants Lõhmuse 06.04.2015 kirjale
2. Ants Lõhmuse 06.04.2015 vastuskiri Tartu Linnavalitsuse Linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonna 01.04.2015 nr 9-3,2 /DP-14-028 kirjale
3. Pirgit Libliku e-kiri Ave Elkenile 28.04.2015 14:52:10
4. Tartu Linnavolikogu otsus 19.03.2015 nr 188 „L. Puusepa tn 2//4//6//8 krundi ja lähiala detailplaneeringu koostamise algatamine, lähteseisukohtade kinnitamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine“
5. Tartu Linnavalitsuse Linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonna kiri 09.07.2014 nr 9-3.2/DP-14-028 „Informatsioon L. Puusepa tn 2 // 4 // 6 // 8 krundi detailplaneeringu koostamise algatamise kohta“
6. Detailplaneeringu algatamise taotlus 11. juuni 2014

II SELETUSKIRI

1	OLEMASOLEV OLUKORD	3
2	DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK.....	4
2.1	Meditsiinasutuse laiendamise kaalutlusanalüüs.....	5
2.1.1	Sissejuhatus	5
2.1.2	Ehitusjärgude kirjeldus.....	5
2.1.3	Alternatiivsed lahendused kolmandale ehitusjärgule	6
2.1.4	Põhjendus lastekliiniku asukohale	6
2.2	Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed	7
3	PLANEERIMISLAHENDUS	8
3.1	Krundijaotus ja hoonete paiknemise ning suuruse kavandamise põhimõtted	8
3.2	Liikluskorraldus ja parkimine	10
3.3	Vastavus planeeringu koostamise lähtedokumentidele	11

III LISAD

- Lisa 1. Tartu, L. Puusepa tn 2//4//6//8 kinnistu haljastuse hinnang, ConArte OÜ, töö nr 2014/083
- Lisa 2. Visualiseering Tartu Ülikooli Kliinikumi Maarjamõisa meditsiinilinnaku III ehitusjärjekord, AW² OY, 04.04.2014
- Lisa 3. L. Puusepa 2/4/6/8 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu keskkonnamõju eelhindamine, koostaja OÜ Mõju, 2014
- Lisa 4. Muinsuskaitse eritingimused Tartu, L. Puusepa tn 2//4//6//8 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamiseks, koostaja ConArte OÜ, Urmas Paul, 2015

Lisa 5. Liiklusprognosis. Tartu Maarjamõisa TÜ kliinikumi III ehitusjärg, koostaja
Inseneribüroo Stratum, 2014

IV JOONISED

Funktsionaalsete ja linnaehituslike seoste analüüs

DP-01

Põhijoonis

DP-02

TÖÖ NR: 2014/083
Töö nimetus: Tartu, L. Puusepa tn 2//4//6//8 kinnistu ja lähiala detailplaneering
Aadress: L. Puusepa tn 2//4//6//8, Tartu
Projekti osa: Detailplaneeringu eskiis
Kuupäev: 08.01.2016

SELETUSKIRI

II SELETUSKIRI

1 Olemasolev olukord

Planeeritav ala asub Tartus Maarjamõisa linnaosas ja hõlmab L. Puusepa tn 2//4//6//8 kinnistut katastritunnusega 79503:006:0019. Planeeringuga hõlmatud maaüksuse sihtotstarve on ühiskondlike ehitiste maa. Planeeritava ala suurus on ~9 ha.

Planeeritavale alale on kehtestatud Tartu linnavalitsuse 02.11.2004 korraldusega nr 1837 kruntide L. Puusepa 2, 4, 6 ja 8 detailplaneering.

Planeeritaval kinnistul asub kaks ehitismälestist:

- mälestis nr 7125 Tartu Maarjamõisa kliiniku hoone Puusepa 2, 1914-1915. a
- mälestis nr 7126 Tartu Maarjamõisa kliiniku hoone Puusepa 6, 1914-1915. a

Mõlema mälestise kaitsevöönd on 50 m ehitise väliskontuurist. Aadressil L. Puusepa 6 asuv ehitismälestis on käesolevaks hetkeks rekonstrueeritud ja hoone on kasutuses.

L. Puusepa tn 4 hoones asub endine administratiivhoone. Hoone on konserveeritud ning ootab rekonstrueerimist.

L. Puusepa tn 8 hoones asuvad praegu järgmised Sihtasutuse Tartu Ülikooli Kliinikumi allüksused:

- A-korpuses eriarstide ambulatoorne vastuvõtt, palatiosakonnad (traumatoloogia ja ortopeedia kliinik, kirurgiakliinik, stomatoloogiakliinik);
- B-korpuses päevakirurgia, päevaravi (hematoloogia-onkoloogiakliinik), radioloogiakliinik, sisekliinik ja ühendlabor, patoloogiateenistus;
- C-korpuses naistekliinik ja päevakirurgia;
- D-korpuses klienditeenindus ja arstide täienduskeskus;
- E-korpuses patoloogiateenistus, jaemüügiapteek;
- F-korpuses sisekliinik, nuklearmeditsiini osakond, südamekliinik ja kopsukliinik;
- G1-korpuses erakorralise meditsiini osakond, III astme intensiivraviosakonnad, operatsiooniplokk, kesksterilisatsiooni osakond;
- G2-korpuses naistekliinik (ambulatoorne vastuvõtt, sünnitustoad ja palatiosakonnad);

TÖÖ NR: 2014/083
Töö nimetus: Tartu, L. Puusepa tn 2//4//6//8 kinnistu ja lähiala detailplaneering
Aadress: L. Puusepa tn 2//4//6//8, Tartu
Projekti osa: Detailplaneeringu eskiis
Kuupäev: 08.01.2016

SELETUSKIRI

- H-korpuses 6 palatiosakonda (traumatoloogia ja ortopeedia kliinik, närvikliinik, hematoloogia-onkoloogiakliinik).

Hetkel ehitamisel olevatesse korpustesse on kavandatud:

- J-korpusesse hematoloogia-onkoloogia kliiniku kiiritusravi üksus, ambulatoorne vastuvõtt ja päevaravi, sisekliiniku ambulatoorne vastuvõtt ja päevaravi, silmakliinik (operatsiooniplokk, ambulatoorne vastuvõtt, päevaravi ja palatid), kardiokirurgia osakond (palatiosakond ja intensiivravi), endoskoopiakeskus, ühendlabor, haigla-apteek, patoloogiteenistuse lahangu-ruumid,
- K-korpusesse hematoloogia-onkoloogia kliiniku palatiosakonnad (kirurgiline onkoloogia, radio-ja onkoteraapia), patoloogiateenistuse labor;
- L korpusesse sisekliiniku palatiosakonnad ja hemodialüüsi-üksus.

Planeeritaval alal kasvab märkimisväärses mahus puittaimestikku (lõunapoolses osas on park-rekreatsiooniala), mille kohta on koostatud puittaimestiku haljastuslik hinnang, vt Lisa 1 „Tartu, L. Puusepa tn 2//4//6//8 kinnistu puittaimestiku haljastuse hinnang“, koostaja Egni Muuga, 22.10.2015.

2 Detailplaneeringu koostamise eesmärk

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on krundile ehitusõiguse määramine viie 1-9 korruselise meditsiinasutuse hoonekorpuse (B, C, E, F, H1) rajamiseks, juurdepääsude, haljastuse, liikluslahenduse jm planeerimisseaduse § 126 lg 1 kohaste ülesannete lahenduste kavandamine.

Käesoleva planeeringuga piiritletakse hoonestusalad, määratakse hoonestuse kõrgus ja korruselisus, lahendatakse liikluskorraldus ja parkimine, antakse haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted, määratakse tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad ning samuti seatakse keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks. Lisaks moodustatakse eraldi krunt L. Puusepa tn 4 hoonele.

Kavandatava tegevuse realiseerumisega võetakse kasutusele Tartu Ülikooli Kliinikumi meditsiinilinnaku uued korpused (nt lastehaigla, päevakirurgia ja kõrvakliinik), mis funktsionaalselt seovad ja parandavad arstiabi andmist.

2.1 Meditsiinasutuse laiendamise kaalutlusanalüüs

2.1.1 Sissejuhatus

Tartu Ülikooli Kliinikumi Maarjamõisa meditsiinilinnaku arendamise peamisteks eesmärkideks on (1) luua kaasaegne kompaktne aktiivravikeskus ja (2) lõpetada tegevus hoonetes, mis aktiivraviks ei sobi ega ole selleks ka kohaldatavad. See töö toimub etapiviisiliselt vastavalt Haiglavõrgu arengukavale ning Maarjamõisa meditsiinilinnaku funktsionaalsele arengukavale (kehtiv versioon kinnitatud Sotsiaalministri käskkirjaga nr 18, 23.01.2012).

2.1.2 Ehitusjärgude kirjeldus

Maarjamõisa meditsiinilinnaku **I ehitusjärgu** (teostatud 2004 – 2008) eesmärgiks oli rajada kõrgtehnoloogilistest meditsiinilistest erialadest koosnev nn tuumikhaigla (intensiivravi, erakorraline meditsiin, radioloogia, operatsiooniplokk) ning liita sellega seni hajali asetsunud erialad/struktuuriüksused, mis oma sisust lähtuvalt on tuumikhaiglaga tihedalt seotud ja vajavad sellega head ühendust ja füüsilist lähedust (neuroloogia ja neurokirurgia, onkoloogia ja hematoloogia, günekoloogia ja sünnitusabi). Seetõttu rajati kaks uut korpust G ja H, brutopindala kokku ~30 000 m²); aktiivravi lõpetati Lossi 36 (endine naistekliinik), Puusepa 2 (endine närvikliinik) ning Vallikraavi 7 ja 9 (onkoloogia) hoonetes.

Teise ehitusjärgu (teostamine 2008 – 2015) ülesandeks on onkoloogiakeskuse täielik väljaarendamine (aktiivravikeskusesse tuuakse ka kiiritusravi ning onkoterapia), samuti rajatakse kaasaegne taristu sisekliiniku, silmakliiniku, kardiokirurgia osakonna, endoskoopiakeskuse, ühendlabori, haiglaapteegi ja patoloogiateenistuse jaoks. 2016 aastal alustakse tööd kolmes uues ravikorpuses (J, K, L, brutopindala kokku ~39 000 m²). Aktiivravi on lõpetatud L. Puusepa 6 hoones (endine sisekliinik), mis rekonstrueeriti hooldusraviks.

Käesoleva detailplaneeringu objektiks oleva **III ehitusjärgu** (teostamine 2015-2022) eesmärgiks on liita Maarjamõisa meditsiinilinnakuga ka lastekliinik ja kõrvakliinik – mõlemad nimetatud kliinikud tegutsevad praegu hoonetes (vastavalt N. Lunini 6 ja J. Kuperjanovi 1/3), mis aktiivravi silmas pidades jätkusuutlikud ei ole. Kolmanda ehitusjärgu koosseisu on kavandatud ka kaasaegne päevakirurgiakeskus, mis võimaldab Kliinikumil arendada seda vägagi perspektiivset meditsiinilist teenust ja vähendada ka operatsioonitubade koormust G1 korpuses paiknevas nõ statsionaarses operatsiooniplokis. Vastavalt sellele on kolmanda ehitusjärgu koosseisus kavandatud päevakirurgiaplokk koos kõrvakliinikuga olemasoleva C-korpuse asemele: kuna enamuse kõrvakliiniku kirurgilisest tegevusest on päevakirurgia, on nende struktuuriüksuste paiknemine samas hoones igati otstarbekas; samuti on nimetatud struktuuriüksuste meditsiiniline

TÖÖ NR: 2014/083
Töö nimetus: Tartu, L. Puusepa tn 2//4//6//8 kinnistu ja lähiala detailplaneering
Aadress: L. Puusepa tn 2//4//6//8, Tartu
Projekti osa: Detailplaneeringu eskiis
Kuupäev: 08.01.2016

SELETUSKIRI

tegevus suhteliselt autonoomne ning suhteline kaugus tuumikhaiglast (G1 korpus) on seetõttu aktsepteeritav. Lastekliiniku uus hoone on planeeritud H korpuse laiendusena hoonekompleksi lõunaosas (korpus H1, põhjendused vt allpool).

Neljas ehitusjärg – nõ vanade L. Puusepa 8 kompleksi korpuste (A - F) renoveerimine toimub järkjärgult ning osaliselt ka paralleelselt uusehituste rajamisega.

2.1.3 Alternatiivsed lahendused kolmandale ehitusjärgule

Mitte midagi tegemine, st tegevuse jätkamine praeguses vormis tähendaks paratamatult olulist taandarengut. Nagu eespool öeldud, paiknevad nii laste- kui ka kõrvakliinik hoonetes, mille 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.

Tõsiseltvõetav alternatiiv ei ole ka uue lastekliiniku hoone rajamine teisele poole N. Lunini tänavat (N. Lunini 6 krundile): pediatriline aktiivravi, mis vajab tihedat sidet ja koostööd tuumikhaiglaga (vt allpool), oleks nii ikkagi aktiivravikompleksist suhteliselt kaugel ning füüsiliselt eraldatud. Tagajärjena oleks pärsitud erialadevaheline koostöö, samuti tekib nii vajadus diagnostiliste jt ressursside dubleerimiseks. Seetõttu oleks selline alternatiivne lahendus nii meditsiiniline kui ka majanduslik nonsens.

Küll aga on kaalutlust vääriv alternatiiv kogu uusehituse mahu rajamine L. Puusepa 8 kompleksi põhjaküljele (paralleelselt N. Lunini põiguga). Nii jääks alles maapealne parkla aktiivravikompleksi lõunaküljel erakorralise meditsiini osakonna sissepääsu ees, säiliks ka suurem distants ajaloolise L. Puusepa 6 hoone ja L. Puusepa 8 uusehituse vahel. Sellel lahendusel on siiski kaks olulist puudust: (1) uus lastekliinik paikneks liiga kaugel sünnitusabist (vt allpool) ning (2) sellise lahenduse teostamine oleks väga raske ja kulukas: nimelt eeldaks see olemasoleva B-korpuse, kus praegu toimub päevakirurgia, lammutamist. Päevakirurgia täielik katkestamine ehitusperioodiks ei oleks Kliinikumi patsientide heaolu silmas pidades võimalik, ajutise operatsiooniploki rajamine (aktiivravikompleksi juurde muul asukohal) oleks aga väga keeruline ja kallis.

2.1.4 Põhjendus lastekliiniku asukohale

Tartu Ülikooli Kliinikum on Eesti ainus ülikoolihaigla. Muuhulgas on Kliinikum oma lastekliiniku ja lasteintensiivravi osakonnaga üks Eesti olulisemaid pediatria-keskusi, kus toimub lapseas patsientide kõrgeima etapi aktiivravi. Võib väita, et Kliinikumi kõige keerulisemate patsientidega tegelebki lasteintensiivravi osakond, sest siin ravitakse lapsi alates vastsündinueast kuni 18-19

TÖÖ NR: 2014/083
Töö nimetus: Tartu, L. Puusepa tn 2//4//6//8 kinnistu ja lähiala detailplaneering
Aadress: L. Puusepa tn 2//4//6//8, Tartu
Projekti osa: Detailplaneeringu eskiis
Kuupäev: 08.01.2016

SELETUSKIRI

aasta vanuseni. Kuna Kliinikumi naistekliinikusse koondatakse sünnitama kogu Lõuna- ja Kirde-Eesti riskirasedad, on lasteintensiivravi osakonna patsientide hulgas palju enneaegseid, alakaalulisi ja raskes haigusseisundis vastsündinuid.

Selliste kriitilises seisundis patsientide haiglasine transport on äärmiselt keerukas ja sageli seotud haige seisundi destabiliseerumisega. Mida enneaegsem on vastsündinu, seda suuremad on transpordiga seotud ohud; samuti on üheks oluliseks tüsistuste tekkimise riskifaktoriks transpordi kestus.

Transpordiga seotud riskide vähendamiseks on ülioluline, et lasteintensiivravi osakond asetseks nende osakondade ja teenistuste vahetus läheduses, kelle abi need haiged enim vajavad. Seetõttu soovitavadi rahvusvahelised standardid vastsündinute intensiivraviga tegeleva osakonna paiknemist sünnitusabi vahetus läheduses (lisaks transpordiga seotud riskide vähendamisele võimaldaks see ka perekeskset lähenemist, tagades vanemate ligipääsu oma lapsele ka siis kui ema ise vajab veel meditsiinilist abi). Nii lasteintensiivravi osakonna kui ka lastekliiniku kui terviku jaoks on väga oluline ka füüsiline lähedus ja hea ühendus muu nn kõrgtehnoloogilise tuumikhaiglaga (erakorralise meditsiini osakond, radioloogiateenistus, operatsiooniplokk, teised intensiivraviosakonnad jms).

Seetõttu ongi uus lasetekliinik planeeritud Puusepa 8 hoonekompleksi koosseisu H-korpuse laiendusena – teistsugune lahendus tähendaks tänapäevaste meditsiiniliste töökspidamiste tõsiselt ignoreerimist ning vastuolu avaliku huviga.

2.2 Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed

Planeeritav ala asub Tartus Maarjamõisa linnaosas. Planeeritav ala piirneb:

- põhjast Mathieseni pargiga;
- idast Tammelinna miljööväertusega hoonestusalaga (kuni 2 korruselised hooned) ning Maarjamõisa polikliiniku (kuni 4 korruseline hoone) ning Lembitu pargiga
- lõunast Tammelinna linnaosaga, kus on valdavalt kuni 2 korruselised väikeelamud;
- läänest Maarjamõisa miljööväertusega hoonestusala (kuni 2 korruselised hooned), Biomeedikumi ja TÜ Lastekliinikuga (kuni 4 korruselised hooned) ning neid ümbritsevate haljasaladega.

Lähipiirkonnas on nii lamekatuseid, väikese kaldega katuseid kui ka 45 kraadise kaldega viilkatuseid. Välisviimistluses esineb nii krohvi, kivi, puitu, metalli kui ka klaasi.

Suuremad haljasalad on märgitud joonisel DP-01, kuid ka väikeelamute aiad on valdavalt ohtralt haljastatud.

Väikeelamute piirkonnad on valdavalt võrkaedade kuid ka puit- ja metallaedaga eraldatud, ühiskondlikud hooned on aga ilma piirdeaedadeta.

Lähimad ühistranspordi peatused asuvad N. Lunini, L. Puusepa, Kesk kaar ja Lembitu tänavatel. Planeeringuala lähipiirkonnas on suurema osa kinnistute kasutamise sihtotstarbeks sotsiaalmaa alaliikidega ühiskondlike ehitiste maa ja üldkasutatav maa, kus esimene on seotud meditsiiniga ja teine parkidega (põhjas Mathieseni park, idas Lembitu park). Ülejäänud lähipiirkond on valdavalt elamumaa sihtotstarbega, kus paiknevad väikeelamud, vähesel määral on ka tootmismaa ja ärimaa sihtotstarbeid. Planeeringuala kinnistu on ühiskondlike ehitiste maa sihtotstarbega, mis jätkub ka tulevikus.

Tartu Ülikooli Kliinikumi kompleks on hetkel ja kujuneb ka tulevikus dominantseks piirkonda defineerivaks ehitiseks. Seega kliinikumi korpuste arvu ja mahu suurendamine ei muuda senist domineerivat olukorda ning kliinikumi arendamisel võib kasutada kontrastprintsipi ümbritseva suhtes. Samuti tasakaalustavad kliinikumi hoonete mahtu vahetus läheduses paiknevad kaks parki ja arvukalt haljasalad ning väikeelamute piirkond.

3 Planeerimislahendus

Planeerimislahendus teeb ettepaneku rajada täiendavaid ja rekonstrueerida olemasolevaid meditsiinilinnaku hooneid ja korpuseid.

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 ühes meditsiinikompleksis.

3.1 Krundijaotus ja hoonete paiknemise ning suuruse kavandamise põhimõtted

L. Puusepa tn 4 hoonele moodustatakse eraldi krunt, mille tulemusel L. Puusepa tn 2//6//8 moodustavad krundi pos 1 ning L. Puusepa tn 4 moodustab krundi pos 2.

Säilitatakse ja rekonstrueeritakse L. Puusepa tn 2, 4 ja 6 hooned. Hoonetusala määramisel on arvestatud, et ajalooliste hoonete rekonstrueerimisel tänapäevastele nõuetele vastavaks võivad

hooned vajada kohati laiendusi, nagu näiteks uued trepikojad, suuremad varjualused, teenindusruumid või muu selline, mistõttu on hoonestusala märgitud olemasoleva hoone väliskontuurist laiemalt. Seejuures on oluline märkida, et hoonestusala näitab üksnes võimalust ning täpne laienemise vajadus, asukoht ja maht hoonestusala piires töötatakse välja hoonete rekonstrueerimisprojektides.

L. Puusepa tn 8 hoone korpused A, D, G1, G2, H, J, K, L ja N säilitatakse. Korpuste B, C, E ja F asemel on kavandatud uued hoonekorpuste mahud ning lisaks on 1 uus korpus tähisega H1.

Krundi pos 1 hoonete ja selle osade korruselisused, suhtelised kõrgused ja absoluutkõrgused jaotuvad järgmiselt:

- A-korpus (olemasolev) – 6 maapealset korrust + 1 tehniline korrus / 2 maa-alust korrust, hoone maksimaalne suhteline kõrgus 27m ja absoluutkõrgus 90m.
- D-korpus (olemasolev) – 4 maapealset korrust, hoone maksimaalne suhteline kõrgus 15m ja absoluutkõrgus 78m.
- G1 ja G2 korpus (olemasolevad) – 3 maapealset korrust + 1 tehniline korrus, hoone maksimaalne suhteline kõrgus 18m ja absoluutkõrgus 82m.
- H-korpus (olemasolev) – 6 maapealset korrust + 1 tehniline korrus / 2 maa-alust korrust, hoone maksimaalne suhteline kõrgus 27m ja absoluutkõrgus 92m.
- J-korpus (olemasolev) – 3 maapealset korrust / 2 maa-alust korrust, hoone maksimaalne suhteline kõrgus 18m ja absoluutkõrgus 78m.
- K-korpus (olemasolev) – 9 maapealset korrust + 1 tehniline korrus / 2 maa-alust korrust, hoone maksimaalne suhteline kõrgus 40,5m ja absoluutkõrgus 104,5m.
- L-korpus (olemasolev) – 9 maapealset korrust / 2 maa-alust korrust, hoone maksimaalne suhteline kõrgus 38m ja absoluutkõrgus 101m.
- N-korpus (olemasolev) – 1 maapealne korrus / 2 maa-alust korrust, hoone maksimaalne suhteline kõrgus 6m ja absoluutkõrgus 69m.

- L. Puusepa 6 (olemasolev) – 2 maapealset korrust / 1 maa-alune korrus, hoone maksimaalne suhteline kõrgus 14m ja absoluutkõrgus 79,5m.
- L. Puusepa 2 (olemasolev) – 2 maapealset korrust / 1 maa-alune korrus, hoone maksimaalne suhteline kõrgus 14m ja absoluutkõrgus 82m.

- B-korpus, C-korpus, F korpus (planeeritavad) – 6 maapealset korrust + 1 tehniline korrus / 2 maa-alust korrust, hoone maksimaalne suhteline kõrgus 33m ja absoluutkõrgus 95m.
- E-korpus (planeeritav) – 4 maapealset korrust, hoone maksimaalne suhteline kõrgus 27m ja absoluutkõrgus 90m.
- H1-korpus (planeeritav) – 5 maapealset korrust + 1 tehniline korrus / 2 maa-alust korrust, hoone maksimaalne suhteline kõrgus 25m ja absoluutkõrgus 89m.

Krundi pos 2 hoonele on lubatud ehitada peale 1 korrus:

- L. Puusepa 4 (olemasolev) – 3 maapealset korrust / 1 maa-alune korrus, hoone maksimaalne suhteline kõrgus 12m ja absoluutkõrgus 79,3m.

Krundi pos 1 maapealne ehitusalune pind on kavandatud 32 700 m², maa-alune ehitusalune pind 28 000 m². Maapealset suletud brutopinda on kavandatud 142 500 m², maa-alust suletud brutopinda 42 625 m². Planeeritava krundi täisehituse protsent on 38%.

Krundi pos 2 maapealne ehitusalune pind on kavandatud 800 m², maa-alune ehitusalune pind 560 m². Maapealset suletud brutopinda on kavandatud 1 250 m². Planeeritava krundi täisehituse protsent on 28%.

3.2 Liikluskorraldus ja parkimine

Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud Tartu Linnavolikogu 05.12.2014 otsusega nr 150 kehtestatud Tulika tn 1, N. Lunini tn 12, N. Lunini tn 14, N. Lunini tn 16 ja lähiala detailplaneeringuga (koostaja Tartu Arhitektuuribüroo OÜ, töö nr. DP 101/12) – planeeringu põhijoonisele on kantud N. Lunini tn ja N. Lunini põik ristmik.

Muus osas säilib ümbritsevatel tänavatel olemasolev liikluslahendus. Liikluse sujuvamaks toimimiseks Ümera tänaval on soovitatav Linnamajanduse osakonna Liikluskorraldusteenistusel kaaluda Ümera tänava äärse parkimise keelamist.

Planeeritava krundi pos 1 parkimiskohtade normatiivne vajadus on $142500 / 150 = 950$ parkimiskohta.

OÜ Stratum teostatud liiklusuuringust lähtuvalt on 950 parkimiskohta piisav (Lisa 5. „Liiklusprognoos. Tartu Maarjamõisa TÜ kliinikumi III ehitusjärg“). Parkimiskohtad jagunevad:

- Biomedikumi juures 193 kohta
- N. Lunini tn äärses parklas 376 kohta
- N.Lunini põik tänava ääres 19 kohta
- Ajalooliste hoonete ümber 153 kohta
- Korpuste erinevatel külgedel 149 kohta
- Maa-aluses parklas 60 kohta

Planeeritavale krundile pos 1 on kavandatud krundile 302 ja H1 korpuse maa-aluses parklas 60 kohta.

Planeeritava krundi pos 2 parkimiskohtade normatiivne vajadus on 8 parkimiskohta, krundile on kavandatud 9 parkimiskohta.

3.3 Vastavus planeeringu koostamise lähtedokumentidele

Käesoleva detailplaneeringualale koostatud **muinsuskaitse eritingimustes** on analüüsitud uute hoonemahtude sobivust muinsuskaitse all olevate L. Puusepa tn 2 ja 6 asuvate Tartu Maarjamõisa kliiniku hoonetega (vt Lisa 4. „Muinsuskaitse eritingimused Tartu, L. Puusepa tn 2//4//6//8 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamiseks“). Muinsuskaitse eritingimustes on leitud, et korpuse H laiendus H1 ei tohi ületada abs kõrgust 90m, mida on käesolevas planeeringus ka nõutud. Samuti on arvestatud planeerimislahenduses, et H1 viimane korrus oleks 7m tagasiastega ehk H korpusega samal joonel ning tagasiaste võib olla maksimaalselt abs 86m. Muinsuskaitse eritingimustes on leitud, et F korpus võib ulatuda 40 meetrini, kuid planeerimislahenduses on F korpuse maksimaalse kõrgusega 33m, st sama kõrge kui B ja C korpused, mis moodustaksid seeläbi ühtse terviku. Muinsuskaitse eritingimustes on antud hoonete arhitektuuri ja fassaadide kujundusnõuded, mis on esitatud käesoleva planeeringu arhitektuurinõuetes (vt joonis DP-02 Põhijoonis, kruntide ehitusõiguse tabel).

Detailplaneeringu lahendus vastab muinsuskaitse eritingimustele.

Kavandatav tegevus arvestab ja säilitab planeeringualal olevaid muinsuskaitse all olevaid ehitismälestised, mis restaureeritakse.

Detailplaneeringu eskiisi koostamisel on koostatud „Tartu, L. Puusepa tn 2//4//6//8 kinnistu **haljastuse hinnang**“ ConArte OÜ (töö nr 2014/083), maastikuarhitektide E. Muuga ja K. Nigul poolt (vt Lisa 1). Planeerimislahendus tagab peaaegu kõigi I väärtusklassi puude säilimise ning valdava enamiku II ja III väärtusklassi puude säilimise.

Kavandatava planeeringuga säilitatakse, muudetakse ja korrastatakse olemasolev kõrghaljastus ning täiendatakse ala uue kõrghaljastusega.

Käesolevale planeeringulahendusele on koostanud OÜ Mõju “L. Puusepa 2/4/6/8 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu **keskkonnamõju eelhindamise**”. Planeeringuga kaasneva keskkonnamõju eelhindamisel lähtuti mõju võimalikkusest, sellega kaasnevalt ohust inimese tervisele või keskkonnale nii kavandatava tegevuse elluviimise ajal kui sellele järgnevalt. Eelhinnangu koostamisel vaadeldi mõju suurust ja ruumilist ulatust, sh geograafilist ala ja eeldatavalt mõjutatavat elanikkonda. Kavandatava tegevusega ehitatakse ja võetakse kasutusele Tartu Ülikooli Kliinikumi meditsiinilinnaku kaks uut korpust ja laiendatakse olemasolevaid korpuseid, mis funktsionaalselt seob ja parandab arstiabi andmist.

Eelhinnangu tulemused, millega tuleb nii detailplaneeringus kui ka tulevastes ehitusprojektides arvestada, et nad ei muutuks vastupidiseks:

TÖÖ NR: 2014/083
Töö nimetus: Tartu, L. Puusepa tn 2//4//6//8 kinnistu ja lähiala detailplaneering
Aadress: L. Puusepa tn 2//4//6//8, Tartu
Projekti osa: Detailplaneeringu eskiis
Kuupäev: 08.01.2016

SELETUSKIRI

- 1) Planeeringuga ei kaasne eeldatavalt olulisi keskkonnamõjusid territooriumi geoloogilisele ega hüdroloogilisele seisundile.
- 2) Tulenevalt sellest, et planeeringuala ei asu kaitsealal (sh Natura 2000 võrgustiku alal) ja alal ei asu kaitsealuseid loodusobjekte ning läheduses asuvad kaitsealused objektid ei ole planeeringust mõjutatud, ei tulene planeeringust olulist negatiivset keskkonnamõju kaitstavatele loodusobjektidele ja Natura 2000 võrgustiku aladele.
- 3) Planeeringualal on kõrghaljastus, mis planeeringuga osaliselt asendatakse uuega (L. Puusepa tn 6 haljastusprojekti algusel). Planeeringuala haljastuse muutmisega jääb ala toimima rohevõrgustiku osana koos puhkealade elementidega ja olulist negatiivset keskkonnamõju taimkatte muutustega ei kaasne.
- 4) Antud piirkonnas ei ole suurulukite elupaiku. Linnalises keskkonnas pole kavandatava tegevuse mõju loomastikule oluline. Seetõttu ei kaasne planeeringu ellurakendamisel olulist negatiivset keskkonnamõju loomastikule.
- 5) Siiski ei ole kõigi eelduste kohaselt ajutine vibratsioon ning vähene mürataseme tõus eeldatavalt olulised keskkonnamõjud. Samuti ei kaasne kavandatava tegevusega eeldatavalt välisõhule negatiivseid mõjusid.
- 6) Eelnevast tulenevalt ei kaasne planeeringuga eeldatavalt olulist negatiivset keskkonnamõju jäätmetekke näol.
- 7) Eelnevast tulenevalt on planeeringul sotsiaal-majanduslikest aspektidest ning inimeste tervisele, heaolule ja varale positiivsed mõjud.
- 8) Muinsuskaitse tingimustega on planeeringus arvestatud, kaitsealuse kompleksi kahjustamist planeeringu realiseerimine kaasa ei too.
- 9) Planeeringu ellurakendamisel puuduvad kõigi eelduste kohaselt kumulatiivsed ja piiriülesed negatiivsed keskkonnamõjud.

Keskkonnamõju eelhinnangu põhjal leiavad eksperdid, et keskkonnamõju hinnangu algatamine ei ole vajalik.

Tartu Linnavolikogu otsus 19.03.2015 nr 188 jättis L. Puusepa tn 2//4//6//8 krundi ja lähiala detailplaneeringu koostamise algatamisel, keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata.

Tartu linna arengut suunavad mitmed strateegilised dokumendid nagu **Tartu maakonna teemaplaneering "Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused"**, **Tartu linna üldplaneering ning Tartu linna arengukava aastateks 2013-2010**. Planeeringuga kavandatav on vastavuses kõigi nende strateegiliste planeerimisdokumentidega edendades Tartu linna säästvat arengut.

Koostasid: Egni Muuga

Tiina Vilberg

TÖÖ NR: 2014/083
Töö nimetus: Tartu, L. Puusepa tn 2//4//6//8 kinnistu ja lähiala detailplaneering
Aadress: L. Puusepa tn 2//4//6//8, Tartu
Projekti osa: Detailplaneeringu eskiis
Kuupäev: 08.01.2016

SELETUSKIRI