

# Tartu, L. Puusepa tn 2//4//6//8 krundi ja lähiala detailplaneering

## Köide I

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  
.....

## I SELETUSKIRI

1	DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK JA ALUSED .....	2
1.1	Meditšiinasutuse laiendamise kaalutlusanalüüs .....	2
1.1.1	Sissejuhatus .....	2
1.1.2	Ehitusjärgude kirjeldus .....	3
1.1.3	Alternatiivsed lahendused III ehitusjärgule .....	3
2	OLEMASOLEV OLUKORD .....	4
3	PLANEERINGUALA LÄHIPIIRKONNA FUNKTSIONAALSED JA LINNAEHITUSLIKUD SEOSD .....	6
4	VASTAVUS PLANEERINGU KOOSTAMISE LÄHTEDOKUMENTIDELE.....	7
5	PLANEERIMISLAHENDUS.....	8
5.1	Krundijaotus ja hoonete paiknemise ning suuruse kavandamise põhimõtted .....	8
5.2	Haljastuse rajamise ja heakorra tagamise põhimõtted .....	9
5.3	Liikluskorraldus ja parkimine .....	10
5.4	Tehnovõrkude ja rajatiste planeerimise põhimõtted .....	11
5.4.1	Elektrivarustus .....	12
5.4.2	Sidevarustus .....	12
5.4.3	Veevarustus ja kanalisatsioon.....	13
5.4.4	Soojusvarustus .....	16
5.5	Insolatsioonitingimuste muutmine .....	16
6	EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS JA EHITAMISEKS ESITATUD NÕUDED .....	17
6.1	Hoonete olulisemad arhitektuurinõuded .....	17
6.2	Muud nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks .....	17
7	PLANEERINGU ELLUVIIMISE VÕIMALUSED .....	18
8	KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE .....	18

## II JOONISED (*digitaalselt esitatud eraldi failidena*)

Situatsiooniskeem	DP-01
Olemasolev olukord	DP-02
Funktsionaalsete ja linnaehituslike seoste analüüs	DP-03
Põhijoonis	DP-04
Tehnovõrkude põhimõtteline lahendus	DP-05

## I SELETUSKIRI

### 1 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK JA ALUSED

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on L. Puusepa 2//4//6//8 krundil kaaluda võimalusi meditsiinasutuse hoonekorpuse (B, C, E, F, M) laiendamiseks ning N. Lunini tn 16 krundile ehitusõiguse määramine 5-korruselise parkimismaja rajamiseks.

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

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.

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Tartu Linnavolikogu 19.03.2015. otsusega nr 188 väljastatud lähteseisukohad "L. Puusepa 2//4//6//8 krundi ja lähiala detailplaneeringu koostamise algatamine, lähteseisukohtade kinnitamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamat jätmine".

Planeeringu koostamisel on arvestatud järgmiste töödega:

- ConArte OÜ koostatud töö „Muinsuskaitse eritingimused Tartu L. Puusepa 2//4//6//8 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamiseks“;
- Metricus OÜ poolt oktoobris 2015 koostatud L. Puusepa tn 2//4//6//8 geodeetiline alusplaan, töö nr 15G7075-2;
- Metricus OÜ poolt novembris 2012 koostatud Tulika 1, N. Lunini 12; 14; 14a; 16 geodeetiline alusplaan, töö nr 12G6185;
- 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 detailplaneering;
- L. Puusepa tn 2//4//6//8 kinnistu puittaimestiku haljastusliku hinnang;
- L. Puusepa 2//4//6//8 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu keskkonnamõju eelhindang;
- TÜ kliinikumi III ehitusjärgu liiklusprognosis;
- Tartu linna üldplaneeringu teemaplaneering „Tartu linna ülikoolide, rakenduskõrgkoolide ja TÜ Kliinikumi ruumiline areng“.

#### 1.1 Meditsiinasutuse laiendamise kaalutlusanalüüs

##### 1.1.1 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 (kinnitatud Sotsiaalministri käskkirjaga nr 18, 23.01.2012).

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: Detailplaneering  
Kuupäev: 24.03.2017

SELETUSKIRI

## 1.1.2 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 asetsenud 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 m<sup>2</sup>); aktiivravi lõpetati Lossi 36 (endine naistekliinik), Puusepa 2 (endine närvikliinik) ning Vallikraavi 7 ja 9 (onkoloogia) hoonetes.

**II ehitusjärgu** (teostatud 2008–2015) ülesandeks oli onkoloogiakeskuse täielik väljaarendamine (aktiivravikeskusesse tuuakse ka kiiritusravi ning onkoteraapia), samuti rajada kaasaegne taristu sisekliiniku, silmakliiniku, kardiokirurgia osakonna, endoskoopiakeskuse, ühendlabori, haiglaapteegi ja patoloogiateenistuse jaoks. 2016 aastal alustati tööd kolmes uues ravikorpuses (J, K, L, brutopindala kokku ~39 000 m<sup>2</sup>). Aktiivravi lõpetati L. Puusepa 6 hoones (endine sisekliinik), mis rekonstrueeriti hooldusraviks.

Käesoleva detailplaneeringu objektiks oleva **III ehitusjärgu** (teostamine 2015 – eeldatavasti 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 aktiivravivi silmas pidades jätkusuutlikud ei ole. III ehitusjärgu koosseisu on kavandatud ka kaasaegne päevakirurgiakeskus, mis võimaldab Kliinikumil arendada seda meditsiinilist teenust ja vähendada ka operatsioonitubade koormust G1 korpuses paiknevas nõ statsionaarses operatsiooniplokkis. Vastavalt sellele on III 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 tegevus suhteliselt autonoomne ning suhteline kaugus tuumikhaiglast (G1 korpus) on seetõttu aktsepteeritav. Lastekliiniku uus hoone on planeeritud H korpuse laiendusena hoonekompleksi lõunaosas (korpus M, põhjendused vt allpool). **IV ehitusjärg** – nõ vanade L. Puusepa 8 kompleksi korpuste (A - F) renoveerimine toimub järkjärgult ning osaliselt ka paralleelselt uusehituste rajamisega.

**V ehitusjärg** – võimalike uute B ja F korpuste rajamine.

## 1.1.3 Alternatiivsed lahendused III 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 vääriiv alternatiiv kogu laienduse 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

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: Detailplaneering  
Kuupäev: 24.03.2017

SELETUSKIRI

L. Puusepa 6 hoone ja L. Puusepa 8 laienduse vahel. Sellel lahendusel on siiski üks oluline puudus – uus lastekliinik paikneks liiga kaugel sünnitusabist.

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 lastekliinik (M korpus) planeeritud Puusepa 8 hoonekompleksi koosseisu H-korpuse laiendusena.

## 2 OLEMASOLEV OLUKORD

Planeeritaval alal asuvad järgmised kinnistud:

- L. Puusepa tn 2//4//6//8, katastritunnus 79503:006:0019, sihtotstarve ühiskondlike ehitiste maa 100%
- N. Lunini tn 16, katastritunnus 79503:005:0021, sihtotstarve ühiskondlike ehitiste maa 100%
- N. Lunini tn 14a, katastritunnus 79503:005:0022, sihtotstarve transpordimaa L 100%
- N. Lunini tn 7, katastritunnus 79503:006:0010, sihtotstarve tootmismaa T 100%.

Planeeritava ala suurus on ~10,8 ha.

Planeeritaval L. Puusepa tn 2//4//6//8 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.

Detailplaneeringu koostamiseks on koostatud muinsuskaitse eritingimused, vt Lisa 4.

L. Puusepa tn 4 hoones asub endine administratiivhoone. Hoonel on 1 maa-alune ja 2 maapealset korrust. Hoone kõrval asub maakelder.

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;

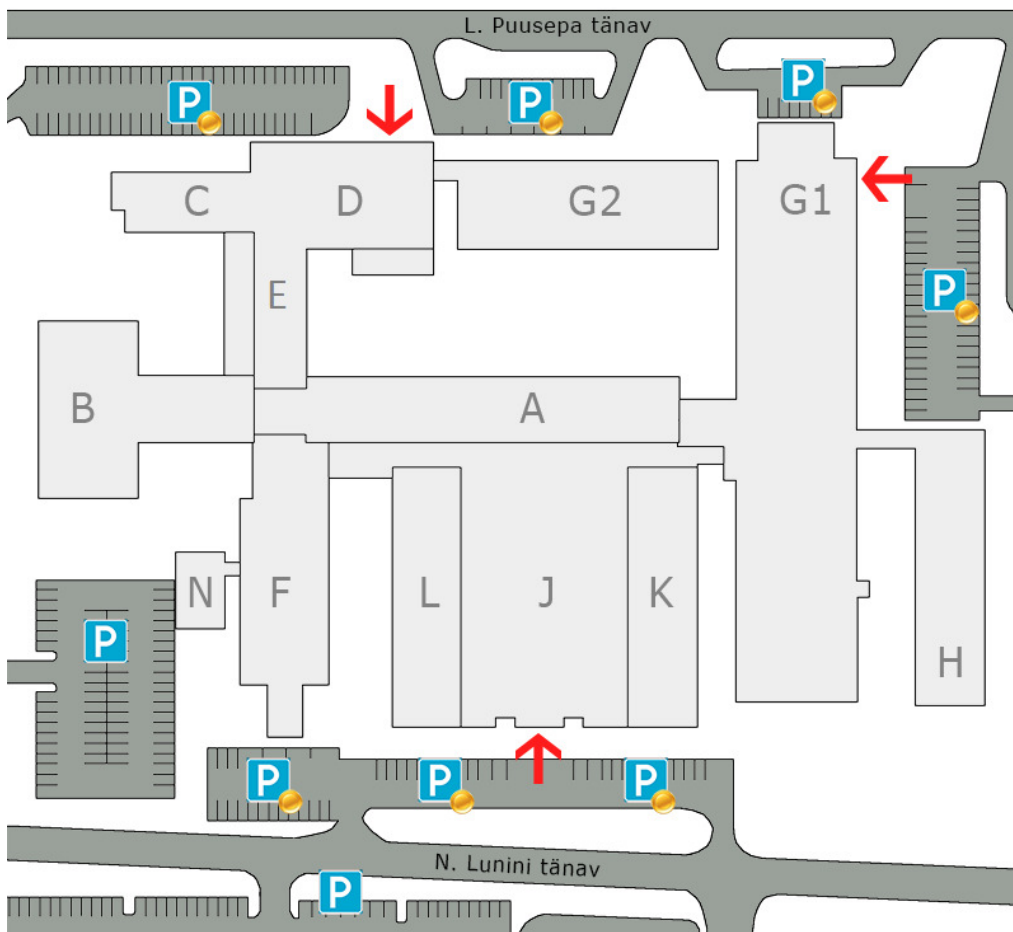
TÖÖ NR: 2014/083  
Töö nimetus: Tartu, L. Puusepa tn 2//4//6//8 kinnistu ja lähiala detailplaneering  
Aadress: L. Puusepa tn 2//4//6//8, Tartu  
Projekti osa: Detailplaneering  
Kuupäev: 24.03.2017

SELETUSKIRI

- C-korpuses naistekliinik ja päevakirurgia;
- D-korpuses klienditeenindus ja arstide täenduskeskus;
- E-korpuses patoloogiateenistus, jaemüügiapteek;
- F-korpuses sisekliinik, nukleaarmeditsiini osakond, südamekliinik ja kopsukliinik;
- G1-korpuses erakorralise meditsiini osakond, III astme intensiivraviosakonnad, operatsiooniplokk, kesksterilisatsiooni osakond;
- G2-korpuses naistekliinik (ambulatoorne vastuvõtt, sünnitustoad ja palatiosakonnad);
- H-korpuses 6 palatiosakonda (traumatoloogia ja ortopeedia kliinik, närvikliinik, hematoloogia-onkoloogiakliinik);
- N-korpuses nukleaarmeditsiin.

Hiljuti valminud korpustes asuvad:

- J-korpuses 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, patoloogiateenistuse lahangu-ruumid,
- K-korpuses hematoloogia-onkoloogia kliiniku palatiosakonnad (kirurgiline onkoloogia, radio-ja onkoteraapia), patoloogiateenistuse labor;
- L-korpuses sisekliiniku palatiosakonnad ja hemodialüüsi-üksus.



Illustratsioon 1. L. Puusepa tn 8 asuvad Kliinikumi olemasolevad korpused

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: Detailplaneering  
Kuupäev: 24.03.2017

SELETUSKIRI

L. Puusepa tn 2//4//6//8 kinnistul kasvab märkimisväärses mahus puittaimestikku (lõunapoolses osas on park-rekreatsiooniala), mille kohta on koostatud puittaimestiku haljastuslik hinnang, vt Lisa 1.

N. Lunini tn 7 krundil asub olemasolev alajaam nr 40 „Kliiniku“.

N. Lunini tn 16 ja 14a kinnistud on hoonestamata, kinnistutel asub Tartu Ülikooli Kliinikumi parkla.

Juurdepääs planeeritavale alale on hea. Planeeringuala piiravad neli tänavat – L. Puusepa, N. Lunini, N. Lunini põik ja Ümera tänavad. Liiklus kõigil nimetatud teedel on kahesuunaline.

L. Puusepa tn 2//4//6//8 krundil on olemasolevaid parkimiskohti kokku ca 375, sh 7 invakohta. N. Lunini tänav aärsetes parklates on kokku 376 parkimiskohta.

Lähimad bussipeatused asuvad L. Puusepa ja N. Lunini tänavate ääres, hoonesse peamiste sissepääsude läheduses.

### 3 PLANEERINGUALA LÄHIPIIRKONNA FUNKTSIONAALSED JA LINNAEHITUSLIKUD SEOSSED

Planeeritav ala suurusega -10,8 ha asub Tartus Maarjamõisa linnaosas. Krundil asuvad Tartu Ülikooli Kliinikumi meditsiinilinnaku hooned, st kaks ehitismälestist aadressiga L. Puusepa tn 2 ja L. Puusepa tn 6.

Planeeritav ala piirneb:

- põhjast Mathieseni pargiga;
- idast Tammelinna miljööväärtusega 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 miljööväärtusega hoonestusala (kuni 2 korruselised hooned), Biomedikumi 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-03, 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. Planeeritava kinnistu sihtotstarve on ühiskondlike ehitiste maa.

Tartu Ülikooli Kliinikumi kompleks on hetkel ja jääb ka tulevikus dominantseks piirkonda defineerivaks ehitiseks. Kliinikumi korpuste arvu ja mahu suurendamine ei mõjuta senist domineerivat ja kontrastset olukorda.

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).

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: Detailplaneering  
Kuupäev: 24.03.2017

SELETUSKIRI



Jalakäijate ja ratturite liikumiseks on planeeritaval alal ning selle lähiümbruses viimastel aastatel võimalusi oluliselt parandatud. Hiljuti on Puusepa tn 2//4//6//8 kinnistut diagonaalselt läbivana rajatud laiem kergliiklustee, kavandatud ning osaliselt rajatud on kergliiklejate liikumisteed läbi ajaloolise Maarjamõisa kompleksi Maarjamõisa ja Veeriku elamurajooni suundadesse.

Tulenevalt Tartu Ülikooli Kliinikumi suurest külastatavusest on parkimiskohtade puuduse likvideerimiseks vajalik rajada hoone lähedusse parkimismaja. Olemasolevat liikluslahendust analüüsid on parkimismaja sobivaim asukoht B ja F korpuse vastas teisel pool N. Lunini tänavat. Arvestades olemasoleva hoonestuse kõrgust ning n.ö puhvrina üleminekut väikeelamu piirkonna suunas, on maksimaalne lubatud parkimismaja korruselisus 5 korrust.

#### 4 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 M ei tohi ületada abs kõrgust 90m, mida on käesolevas planeeringus ka arvestatud. Samuti on arvestatud planeerimislahenduses, et M korpuse viimane korrus oleks 7m tagasiastega ehk H korpusega samal joonel ning eelviimane korrus võib olla maksimaalselt abs 86m. Muinsuskaitse eritingimustes on leitud, et F korpuse 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-04 Põhijoonis, kruntide ehitusõiguse tabel).

Detailplaneeringu lahendus vastab muinsuskaitse eritingimustele.

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

Planeeringulahendus arvestab liiklusuuringu tulemustega – kavandatud on 432-kohaline parkimismaja.

Detailplaneeringu 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 kõrghaljastuse rajamise vajadusega.

Käesolevale planeeringulahendusele on 2014. aastal koostanud OÜ Mõju „L. Puusepa 2/4/6/8 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu **keskkonnamõju eelhindamise**“ (vt Lisa 3). Planeeringuga kaasneva keskkonnamõju eelhindamisel lähtuti mõju võimalikkusest, sellega kaasnevalt ohust inimese tervisele või keskkonnale nii kavandatava tegevuse elluviimise ajal kui sellele järgnevalt. Eelhindangu 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.

Eelhindangu tulemused:

- 1) Planeeringuga ei kaasne eeldatavalt olulisi keskkonnamõjusid territooriumi geoloogilisele

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: Detailplaneering  
Kuupäev: 24.03.2017

SELETUSKIRI



- 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 2013-2020**. Tartu linna üldplaneeringu kohaselt asub planeeritav krunt alal, mille juhtfunktsiooniks on haridus- ja teadushoonete maa. Tartu linna üldplaneeringu teemaplaneeringu "Tartu linna ülikoolide, rakenduskõrgkoolide ja TÜ Kliinikumi ruumiline areng" kohaselt on tegemist ülikooliga seotud haiglahoonete maa-alaga.

Planeeringuga kavandatav on vastavuses kõigi nende strateegiliste planeerimisdokumentidega, sh üldplaneeringus seatud miljööalade eesmärkidega, edendades Tartu linna säästvat arengut.

## 5 PLANEERIMISLAHENDUS

### 5.1 Krundijaotus ja hoonete paiknemise ning suuruse kavandamise põhimõtted

Planeeritav krundijaotus, kavandatud hoonestusalad ning planeeritavate hoonete ja nende osade korruselisused, suhtelised kõrgused ja absoluutkõrgused on toodud joonisel DP-04 Põhijoonis.

#### **Pos 1 / L. Puusepa tn 2//4//6//8**

Olemasoleva krundi piire ei muudeta.

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: Detailplaneering  
Kuupäev: 24.03.2017

SELETUSKIRI

L. Puusepa tn 2 ja 6 hooned säilitatakse ja restaureeritakse. L. Puusepa tn 4 hoone vastavalt hoone seisukorrale kas restaureeritakse või amortiseerumise korral lammutatakse. Planeeringuga määratud ehitusõigus kehtib ainult restaureerimise korral, hoone lammutamise korral uue hoone ehitamine alale ei ole lubatud ning ehitusõigus ei laiene teistele hoonetele. L. Puusepa tn 4 hoone lammutamise korral ei kuulu välja ehitamisele juurdepääsutee ja kavandatud parkimiskohad, (sissesõidutee ääres 8 kohta ja Puusepa tn 4 hoone ümber 10 kohta). Nimetatud lõigus rajatakse kergliiklejate ala tagamaks jalakäijate ja kergliiklejate põhisuundade sidumine koostamisel oleva Tartu linna üldplaneeringu põhimõtete, Maarjamõisa Lembitu tänava sihilt piki Nooruse tänavat.

Hoonestusala määramisel on arvestatud, et ajalooliste hoonete, L. Puusepa tn 2 ja 6 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. 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 juurde kavandatud korpus tähisega M.

### **Pos 2 / N. Lunini tn 16**

Krunt Pos 2 moodustatakse N. Lunini tn 16 (arvestatud on Tulika tn 1, N. Lunini tn 12, N. Lunini tn 14, N. Lunini tn 16 ja lähiala detailplaneeringus planeeritud krundi suurust) ja N. Lunini tn 14a kruntide liitmisel. Aadressiettepanek: N. Lunini tn 16.

Pos 2 krundile rajatakse 1 maa-aluse ja 5 maapealse korrusega parkimismaja. Parkimiskorused parkimismajas on lubatud ehitada etapiviisiliselt (vt ptk 5.3) – nii, et iga ehitusetapi lõppedes oleks tagatud vajadusele vastav parkimiskohtade arv.

Patsientide turvalisuse ja mugavuse huvides on lubatud parkimishoone ja üle N. Lunini tänava kavandatava korpuse ühendamine galeriaga juhul kui leitakse linnaruumiliselt sobiv arhitektuurne lahendus.

### **Pos 3 / N. Lunini tn 7**

Olemasoleva krundi piire ei muudeta.

Krundil säilib olemasolev alajaam.

## **5.2 Haljastuse rajamise ja heakorra tagamise põhimõtted**

Planeeritav maa-ala on ette nähtud heakorrastada vastavalt edaspidise projekteerimistöö käigus tehtavale haljastuse ja heakorra projektile. Haljastusprojektis kavandada kõrg- ja madalhaljastus liigiliselt ja plaaniliselt maastikuarhitekti poolt, et tagada esteetiline ja kvaliteetne kujundus.

Pärast ehitustööde lõppemist rajada murupinnad, istutada kõrghaljastus. Paigaldada pingid ja prügikastid ning muud vajalikud väikevormid nagu näiteks jalgrataste hoiuraam vms.

Ümera tänava äärde on kavandatud looduslikust uuendusest kasvanud väheväärtusliku (IV väärtusklassi) puuderivi asendamine uue alleega kuna Ümera tänava kõnnitee rajamise järgselt puud ei jää ellu (nõlv). Lahendus tuleb anda Ümera tn ehitusprojekti mahus, realiseerija on Tartu linn.

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: Detailplaneering  
Kuupäev: 24.03.2017

SELETUSKIRI

Projekteerimisel tuleb arvestada, et puu maa-aluse ja –pealse kasvuruumi suuruseks on puu liigiomane võra ja juurestiku suurus, kui ei kavandata võra vähendamist. Juurestiku kaitseala arvutatakse järgmiselt: tüve rinnasläbimõõt cm x 0,12 = kaitseala raadius meetrites. Rajatised

tuleb paigutada väljapoole puude juurestiku kaitseala. Erimeetmete rakendamisel, kokkuleppel kohaliku omavalitsusega ning muude võimaluste puudumisel on võimalik paigaldada rajatis puude juurestiku kaitsealale, kuid mitte lähemale kui 2,0 m puutüve teljest (EVS 843:2016 „Linnatänavad“).

### 5.3 Liikluskorraldus ja parkimine

Autodega juurdepääsud krundile pos 1 on L. Puusepa ja N. Lunini tänavate kaudu, kus säilib olemasolev liikluskorraldus. Krundile pos 2 pääseb N. Lunini ja Tulbi tänavatelt.

Planeeringuga tehakse ettepanek keelata Ümera tänaval ja N. Lunini tänaval tänava äärne parkimine liikluse sujuvamaks toimimiseks. Praegu on mõlemal tänaval üks sõidusuund pidevalt kinni pargitud ning see vähendab oluliselt tänava läbilaskevõimet ja tekitab ummikuid. Lisaks takistab see liikumist piirkonna elanikel.

N. Lunini põik tänavalt likvideeritakse krundile pos 1 autode juurdepääsud. Planeeringukohase N. Lunini põik tänava väljaehitamine ja tänava liikluskorralduse ümberehitamine ei ole ajaliselt seotud planeeritud ehitusõiguse realiseerimisega, väljaehitamine toimub vastavate vahendite olemasolul.

Parkimislahenduse ja kõvakattega alade projekteerimisel tuleb lähtuda standardist EVS 843:2016 „Linnatänavad“.

Planeeritava krundi pos 1 parkimiskohtade vajadus on vähemalt  $153795 / 120 = 1282$  parkimiskohta.

Planeeringu koostamise käigus on OÜ Stratum 2014. aastal koostanud liiklusuuringu – „Liiklusprognoos. Tartu Maarjamõisa TÜ kliinikumi III ehitusjärg“ (vt Lisa 5). Liiklusuuringust selgub, et normatiivne parkimiskohtade tagamine (1 koht 150 m<sup>2</sup> kohta) on piisav, aga kuna Tartu Ülikooli Kliinikumi külastatavus on suur, on vajadus normatiivsest suurem (1 koht 120 m<sup>2</sup> kohta). Seetõttu on planeeringu koostamise käigus jõutud vajaduseni rajada parkimismaja. Parkimismaja on võimalik ehitada välja korruste kaupa vastavalt tekkivale vajadusele.

Planeeringuga on kokku kavandatud 1282 parkimiskohta. Parkimiskohad jagunevad:

- Planeeritavale krundile pos 1 on kavandatud M korpuse maa-alusesse parklasse 60 kohta ja krundile 309, mis omakorda jagunevad:
  - Ajalooliste hoonete ümber 162 kohta
  - Korpuste erinevatel külgedel 147 kohta
- Planeeritavale krundile pos 2 (N. Lunini tn 16) on planeeritavasse parkimismajja kavandatud 432 kohta ja krundile 202 kohta
- N. Lunini tn 14 parklas 92 kohta
- Ravila tn 19 krundi N. Lunini tänava poolisel osal 192 kohta (parkla kasutamiseks seatud isiklik kasutusõigus SA Tartu Ülikooli kliinikumi kasuks kuni 13.03.2106)

Iga 50 sõiduauto parkimiskoha kohta peab olema üks koht liikumispuudega inimese sõidukile, arvutuslikult on vajalik  $1287/50=26$  invakohta. L. Puusepa tn 2//4//6//8 krundile on kavandatud 16 invakohta, planeeritavasse parkimismajja 10 invakohta. Projekteerimisel kavandada invakohad hoone juurdepääsude lähedale.

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: Detailplaneering  
Kuupäev: 24.03.2017

SELETUSKIRI

L. Puusepa tn 8 hoonekompleksi vajadustele vastav parkimiskohtade arv etapiviisiliselt:

- 3. ehitusjärgu lõppedes on vajalik 1157 parkimiskohta
- 4. ehitusjärgu lõppedes parkimiskohtade arv ei muutu (lammutatava E-korpuse suletud brutopind on samaväärne uue E-korpuse brutopinnaga)
- 5. ehitusjärgu lõppedes on vajalik 1282 parkimiskohta.

Sujuvama liikluse korraldamiseks on soovitatav pos 1 maa-aluse parkla ja pos 2 parkimismaja sissesõitude läheduses varustada parklad elektrooniliste tabloodega, mis näitaksid vabade kohtade arvu parklates.

Jalakäijate ja ratturite liikumiseks on täiendatud kergliiklusteede võrgustikku. L. Puusepa tn 2//4//6//8 pargialal, jälgides põhilisi liikumissuundi, on kohati olemasolevaid teid laiendatud ning olulisemates liikumissuundades uusi teelõike juurde kavandatud. Projektide koostamisel tuleb tagada jalakäijate ja kergliiklejate põhisuundade sidumine koostamisel oleva Tartu linna üldplaneeringu põhimõtetega, Maarjamõisa Lembitu tänava sihilt piki Nooruse tänavat.

Olemasolevad jalgrattaparklad:

Puusepa tn peauks	48 kohta
EMO	38 kohta
G1 ja H korpuse vahel	6 kohta
Lunini tn peaukse kõrval	25 kohta
F korpuse (supikäik)	7 kohta
B korpuse pargiuks	19 kohta
G2 siseõues	19 kohta
Puusepa 2	6 kohta
Puusepa 6	16 kohta
Kokku:	162 kohta

Täpne jalgrataste parkimiskohtade arv selgub ehitusprojektis.

Jalgrataste parkimiskohtade projekeerimisel tuleb lähtuda Tartu linna poolt välja töötatud Jalgrattaparklate tüüptingimustega: <http://www.tartu.ee/jalgrattaparklate-tuüptingimused>.

Jalgrataste parkimiskohtade kavandamisel lähtuda standardist EVS 843:2016 „Linnatänavad“ tabel 9.3 Jalgrataste vähim parkimismatemaatika suletud brutopinna kohta.

Jalgrataste parkimiskohad tuleb kavandada hoone sissepääsude juurde.

## 5.4 Tehnovõrkude ja rajatiste planeerimise põhimõtted

Tehnovõrgud on planeeritud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivale seadusandlusele ja tehnovõrkude valdajate poolt väljastatud tehnilistele tingimustele.

Tehnovõrkude lahendus on põhimõtteline ning täpsustatakse tööprojekti staadiumis tehnovõrkude valdajalt taotletud tehniliste tingimuste alusel. Hoonestusalal ehitiste alla jäävad tehnovõrgud tuleb ringi tõsta sobivasse asukohta.

Planeeringus on määratud ka servituudivajadusega alad olemasolevate tehnovõrkude kaitsevööndi ulatuses. Tehnovõrkude projekteerimisel tagada tehnovõrkude minimaalselt 2 meetrine kaugus puutüvest.

Tehnovõrkude lahendust vt joonisel DP-05 Tehnovõrkude ja rajatiste põhimõtteline lahendus.

Edasiseks projekteerimiseks taotleda võrgu valdajatelt täiendavad tehnilised tingimused.

### 5.4.1 Elektrivarustus

Detailplaneeringu projekti elektrivarustuse osa lahenduse aluseks on Elektrilevi OÜ poolt väljastatud tehnilised tingimused nr.: 244431 15.09.2016.a.

Arvutuslik võimsus hoonete kaupa:

Korpus B, C, E, F, M 4000kW

Parkimismaja 80kW

Juurdeehitatavate Tartu Ülikooli Kliinikumi C ja E korpuste ning olemasoleva D-korpuse varustamine elektrienergiaga on ette nähtud B-korpuse kõrvale paigaldatavast alajaamast nr.1. A, B, F ja N korpuseid varustab elektriga B-korpuse kõrvale planeeritud alajaam nr.2. M-korpuse varustamine elektrienergiaga on ette nähtud olemasolevast "Kliiniku 40" alajaamast.

Alajaamast nr.2 on planeeritud kaablitrass B-korpuse madalpinge jaotlani, sest C-korpuse rajamise ajal peavad A, B, D, E, N korpused katkematult (võimalikud vaid lühiajalised katkestused ümberühendamiseks) töötama ning nende korpuste varustamine käib B-korpuse kaudu, väljaarvatud A ja N korpused, millele planeeritud eraldi toitekaabid. Hetkel on nimetatud korpused demonteeritava „Puusepa” alajaama toitel.

Selleks, et tagada haiglale katkematu elektrivarustuse kättesaadavus, on planeeritud generaatorite kohad C ja M korpustesse. Mõlemad planeeritud alajaamad on ette nähtud kahepoolse toitega.

Planeeritavate B, C, F ja E ning olemasolevate A, D ja N korpuste liitumispunktid elektrivõrguga asuvad planeeritavate alajaamade madalpinge jaotlates. Planeeritava M korpuse ja olemasolevate G1, G2, H1 korpuste ning L. Puusepa tn 2 ja 6 liitumispunktid asuvad "Kliiniku 40" alajaama (N. Lunini tn 7) madalpinge seadmes. J, K ja L korpuste liitumispunktid asuvad "Siirde" alajaama madalpinge seadmes. L. Puusepa tn 4 liitumispunkt elektrivõrguga asub hoone peakilbis. Parkimismaja liitumispunkt asub planeeritavas liitumiskilbis toitega uuest alajaamast.

Planeeritavale alajaamale on ette nähtud maa-ala koos teenindusmaaga. Alajaama asukoht on valitud võimalikult koormuskeskmesse. Teenindamiseks jääb ööpäevaringne vaba juurdepääs.

Planeeritava alajaama toide on ette nähtud likvideeritava Puusepa alajaama toitekaablitest. Olemasolevad keskpinge kaablid tuleb jätkata N. Lunini ja L. Puusepa tänavate ristmiku juurest kuni planeeritava alajaamani. Tuleb taastada elektriautode laadimispunkti võrguühendus toitega planeeritavast alajaamast nr.1.

Madalpingel liitumisel võrguühenduse läbilaskevõimega alates 630 A on liitumispunkti soovituslik asukoht alajaama 0,4 kV jaotusseadmes.

Tarbija liitumist keskpingel võimaldatakse võrguühenduse läbilaskevõimega alates 630 kW-st. Keskpingel liitumisel asub liitumispunkt alajaama jaotusseadmes. ELV-le kuuluv keskpinge jaotusseade peab asuma eraldi hoones.

Planeeringu käigus olemasoleva elektrivõrgu ümberehitus toimub kliendi kulul, mille kohta tuleb esitada Elektrilevi OÜ-le kirjalik taotlus.

Detailplaneeringu elektrivarustuse planeeris MELIOR PROJEKT OÜ, töö nr DP012.

### 5.4.2 Sidevarustus

Sidevarustus lahendatakse vastavalt Telia Eesti AS poolt 10.10.2016 koostatud tehnilistele tingimustele nr 27415661.

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: Detailplaneering  
Kuupäev: 24.03.2017

SELETUSKIRI

Olemasolev olukord. Planeeritaval ja sellega vahetult piirneval alal paiknevad Telia sideliinirajatised: sidekanalisatsioon ja side maakaablid. Olemasolevate korpuste olemasolevad sideühendused säilitatakse.

Planeeritavate hoonekorpuste B, C, E ja F sideühendused on planeeritud alates olemasolevast hoonekorpusest A. Planeeritava korpuse M side sisestus planeeritakse olemasolevast korpusest G1. Puusepa tn 4 hoone sideühendus ehitatakse välja alates kinnistul paiknevast sidekanalisatsioonist. Parkimishoone sideühendus on planeeritud välja ehitada alates Teliale kuuluvast sidekanalisatsioonist. Teiste olemasolevate hoonete sideühendused säilitatakse. Korpuste B ja F ehitamisele ette jäävad sideliinirajatised ei kuulu säilitamisele.

Planeeritava M-korpuse ja L. Puusepa tn 6 hoone vahelisel alal jääb sidekanalisatsioon ette teistele planeeritavatele kommunikatsioonidele. Detailplaneeringus on näidatud sidekanalisatsiooni uus paiknemine.

Planeeritavatele sideliinirajatistele seatakse servituudiala laiusena 1+1 m. Kinnistute liitumispunktid on märgitud kinnistu piirile, kinnistul paiknevale sideliinirajatisele või hoonete piiridele.

Planeeritavad sidekanalisatsiooni liitumised ehitatakse välja üheavalisena (täpsustatakse järgmistes projekti staadiumites), diameetriga 100mm PVC torudest. Sidekanalisatsiooni paigaldussügavus sõidutee all on min 1,0 m, väljaspool sõiduteed 0,7 m.

Detailplaneeringu sidevarustuse planeeris Itelec Consult OÜ, töö nr 16094.

### 5.4.3 Veevarustus ja kanalisatsioon

Planeeringuala kinnistud varustada veega L. Puusepa tn Ø180mm ning N. Lunini tn Ø225mm ühisveetorustikest.

Planeeringuala kinnistute reovesi kanaliseerida L. Puusepa tn Ø250- 600mm ning N. Lunini tn Ø315- 500mm isevoolsetesse ühiskanalisatsioonitorudesse.

Sademevee eelvooluks on L. Puusepa tn Ø400mm, N. Lunini põik Ø500mm ning N. Lunini tn Ø600- 800mm sademevee ühisorustik.

Töö teostamisel on aluseks võetud AS Tartu Veevärk tehnilised tingimused nr. INF/722 ning AS-ist Tartu Veevärk saadud info olemasolevate liitumispunktide kohta.

#### 5.4.3.1 Veevarustus

Planeeringuala varustatakse veega L. Puusepa tn Ø180mm ning N. Lunini tn Ø225mm ühisveetorustikest. Planeeritav veehulk kogu planeeringualale on 370m<sup>3</sup>/ööp.

Järgmistes projekteerimisstaadiumites täpsustada veevarustuse maksimaalne vooluhulk (l/s) ja tulekustutusvee vajadus (l/s).

Välise tulekustutusvee tagamiseks piirkonnas on lisaks olemasolevatele hüdrantidele tänavatorustikul rajatud Ravila tn 19 kinnistule tiik koos kuivhüdrantidega.

Planeeritud hoonestuse väliseks tulekustutuseks vajaliku veehulga (20 l/s) tagamiseks on ette nähtud täiendav kuivhüdrant olemasoleva tiigi toitel ning tuletõrjeveemahuti.

Planeeritud hoonestuse sisemise tulekustutusvee tarbeks rajatakse hoonesisised mahutid.

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: Detailplaneering  
Kuupäev: 24.03.2017

SELETUSKIRI



Käesolevaga on planeeritud ringi tõsta hoonestuse (M-korpuse) alla jääv L. Puusepa ja N. Lunini tänava veetorusid ühendav Ø180mm veetoru. Ringitõstetavalt torustikult on ette nähtud uued veesisendid G1-korpusele.

Samuti on planeeritud ringi tõsta Pos 2 parkimishoone alla jääv veetoru.

Planeeritud veetorustik on ette nähtud ehitada PE PN10 plasttorudest ning paigaldada min. 1,8m sügavusele maapinnast.

Olemasolevad, kasutusest välja jäävad veetorustikud likvideerida hargnemisel töötavatest toitetorustikest.

L. Puusepa tn 2//4//6//8 kinnistule planeeritavatele uutele korpustele, v.a E-korpus, on ette nähtud tänavatorustikest iseseisvad veeühendused. Samuti on ette nähtud veeühendus N. Lunini tn 16 kinnistule.

Planeeritud veeühendused on varustatud sulgarmatuuridega, mis jäävad kinnistute liitumispunktideks. Planeeritud liitumispunktid on tähistatud joonisel DP-05 vastavalt viitega „Liitumispunkt V1“. Samuti on joonisel DP-05 tähistatud L. Puusepa tn 2//4//6//8 kinnistu olemasolevad veevarustuse liitumispunktid ehk mõttelised punktid veetorustikel. Viimased on tähistatud joonisel viitega „Liitumispunkt V“.

AS Tartu Veevärk tagab veevarustuse liitumispunktis kehtivatele joogiveekvaliteedi nõuetele vastava vee ja surve (min 2 bar). Kõrgemate nõuete korral vee kvaliteedi ja/või surve osas tuleb kinnistule, hoonesse, täiendavalt ette näha veepuhasti ning survetõsteseadmed.

#### 5.4.3.2 Kanalisatsioon

Planeeritava ala reoveekanaliseerimise arvutuslik vooluhulk on 370m<sup>3</sup>/ööp.

Kinnistud on ette nähtud kanaliseerida lahkvoolselt.

Kinnistu L. Puusepa tn 2//4//6//8 olemasolevad kinnistusesed sademeveeühendused reoveetorustikku tuleb likvideerida. Sademeveeühendused ühendada ringi kinnistu olemasolevale/ planeeritud sademeveesüsteemile.

Torustikud, mis jäävad planeeritava hoonestuse alla ning mis jäävad töösse, tuleb vajalikus ulatuses ringi tõsta.

Järgmistes projekteerimisstaadiumites kasutada võimalusel kinnistute olemasolevaid kanalisatsioonitorustikke. Vajadusel tuleb ette näha nende vajalikus ulatuses rekonstrueerimine, ka uute ühenduste rajamine tänavatorustikest.

Olemasolevad, kasutusest välja jäävad kanalisatsioonitorustikud likvideerida hargnemisel töötavatest torustikest.

Planeeritud hoonestuse (M- korpuse) alla jääv kanalisatsioonitorustik, mille kaudu on suunatud reo- ja sademevesi L. Puusepa tn reoveekanaliseerimise ühikust, on ette nähtud likvideerida. Reo- ja sademevesi juhtida lahkvoolselt N. Lunini tn ühikust pumpamise teel. Reoveekanaliseerimise juhtimiseks N. Lunini tn ühikust näha ette kinnistule kanalisatsioonihenduse liitumispunktiga. Sademevee ärajuhtimine lahendada võimalusel kinnistu olemasoleva võrgu baasil, vajadusel näha ette olemasoleva sademeveeühenduse rekonstrueerimine.

Järgmistes projekteerimisstaadiumites kaaluda ka võimalust kanaliseerida G1- ja H- korpus lahkvoolselt L. Puusepa tn ühikust planeeritud M- korpuse sisevõrkude kaudu.

Planeeritud hoonestuse (M- korpuse) alla jääv sademeveetorustik, mille kaudu on sademevesi suunatud L. Puusepa tn sademevee ühisorustikku, on ette nähtud ringi tõsta. Planeeritud sademeveetorustikule on ette nähtud ühendada ka L. Puusepa tn 6 hoonestuse sademeveesüsteem.

Samuti on ette nähtud ringi tõsta planeeritud M- korpuse alla jääv reoveekanaliseerimise torustik ning likvideerida hoonestuse alla jääv restkaevudega sademeveesüsteem.

Ühiskanaliseerimise juhitava reovee koostis peab vastama kehtivatele nõuetele. Reovee puhastamiseks enne ühisorustikesse juhtimist nähakse vajadusel järgmistes projekteerimisstaadiumites ette kinnistusesised kohtpuhastid.

Planeeritud kanalisatsiooniühendused on varustatud liitumispunktidega- kontrollkaevudega. Planeeritud reoveekanaliseerimise liitumispunktid on tähistatud joonisel DP-05 viitega „Liitumispunkt K1“ ning planeeritud sademeveekanaliseerimise liitumispunktid vastavalt „Liitumispunkt K2“. Samuti on joonisel DP-05 tähistatud kinnistute olemasolevad kanalisatsiooni liitumispunktid. Reoveekanaliseerimise liitumispunktid vastavalt viitega „Liitumispunkt K“ ja sademeveekanaliseerimise liitumispunktid vastavalt „Liitumispunkt SK“.

Sademe- ja dreanaaživee juhtimine reoveetorustikku on keelatud. Olemasolevad sademeveeühendused reoveetorustikku tuleb ette näha likvideerida.

Planeeringuala arvestuslik sademeveekogus on 550l/sek. Tänavatorustikku juhitava vooluhulga ühtlustamiseks ja sademeveevõrgu ülekoormuse vähendamiseks tuleb piirata planeeringualalt tänavatorustikku suunatava sademevee vooluhulka (l/s). Tänavatorustikku juhitava sademevee vooluhulga (l/s) vähendamiseks ja ühtlustamiseks on kinnistutele ette nähtud reguleerivad puhvermahutid. Ühissademeveetorustikku juhivad lubatud sademevee vooluhulgad annab vee-ettevõtte ette järgmistes projekteerimisstaadiumites. Vastavalt sellele dimensioneerida puhvermahutid.

Planeeritavatele, enam kui 10-kohalistele parklatele on sadevete puhastamiseks enne ühisorustikesse juhtimist ette nähtud kinnistusesised õlipüüdurid (koos liiva-mudapüüduritega).

N. Lunini tn 16 kinnistul planeeritud hoonestuse alla jääv sademeveetorustik on ette nähtud ringi tõsta.

N. Lunini tn 16 kinnistul on olemasolev sademeveeühendus liitumispunktiga tänavatorustikust. Kinnistu sademevesi kanaliseerida võimalusel olemasoleva sademeveeühenduse baasil.

Vajadusel näha ette olemasoleva sademeveesüsteemi vajalikus ulatuses rekonstrueerimine ning uue ühendustorustiku rajamine tänavatorustikust.

Olemasolevad, kasutusest välja jäävad sademeveetorustikud likvideerida hargnemisel töötavatest torustikest.

#### 5.4.3.3 Põhilised ehitustööde mahud (ühisorustikud)

- Veetorustik	37m
- Reoveekanaliseerimistorustik	33m
- Sademeveekanaliseerimistorustik	30m

Detailplaneeringu veevarustuse ja kanalisatsiooni lahenduse planeeris Merindorf OÜ, töö nr 016042.

#### 5.4.4 Soojusvarustus

Käesoleva tööga lahendatakse Tartu linnas, Tartu Ülikooli Kliinikumi kinnistu L. Puusepa tn 2//4//6//8 ja lähiala kaugküttevarustus detailplaneeringu mahus.

Planeeritav ala kuulub AS Tartu Keskkatlamaja kaugkütte piirkonda ning soojavarustus on lahendatud 9.11.2016 väljastatud tehniliste tingimuste nr 165/16 alusel.

Planeeritavate hoonete (korpuste) soojusvarustuseks on ette nähtud teha uued hargnemised:

- B-korpusele alates olemasolevast eelisoleeritud torust DN200
- M-korpusele alates ümbertõstetavast eelisoleeritud torust DN400 (olemasoleva torus DN250 rekonstrueerida toruga DN400)
- C-korpusele alates ümbertõstetavast eelisoleeritud torust DN400 (olemasoleva torus DN250 rekonstrueerida toruga DN400)
- E-korpusele alates ümbertõstetavast eelisoleeritud torust DN400 (olemasoleva torus DN250 rekonstrueerida toruga DN400)
- Olemasoleva korpuse G-1 kaugküttetorustiku sisestuskoht muuta seoses uue M-korpuse kavandamisega

Samuti on ette nähtud tõsta ringi olemasolevad kaugküttetorustikud:

- Olemasolev eelisoleeritud torustik DN250 alates Lunini tn 6 kuni Puusepa tn 3, suurendades torustiku läbimõõtu kuni DN400. Seoses sellega, et kaugküttetorustiku olemasolevale kohale planeeritakse tunnel on valitud uus trassikoridor vastavalt tehnovõrkude koondplaanile.
- Olemasolev eelisoleeritud torustik DN300 koos hargnemisega DN200 Lunini tn 16 ja 14a kinnistutel seoses parkimismaja kavandamisega

Maa-alune planeeritav soojustorustik on ette nähtud II isolatsiooni klassi eelisoleeritud signaaltraatidega kaugkütte torudega.

Planeeritava torustiku koormused ja läbimõõdud täpsustatakse tööprojekti staadiumis.

Detailplaneeringu soojavarustuse planeeris HeatConsult OÜ, töö nr 16147.

#### 5.5 Insolatsioonitingimuste muutmine

Insolatsioonianalüüsi eesmärgiks oli selgitada, milliseks kujuneb Tartu Ülikooli Kliinikumi detailplaneeringu realiseerimise järel L. Puusepa tänaval naabermajade insolatsiooniolukord (vt Köide II, Lisa 5).

Vastavalt Eesti Standardile EVS 894:2008/A2:2015 „Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides“ peab olema tagatud piisav insolatsioon päevas ajavahemikul 22. aprillist kuni 22. augustini. Insolatsiooni kestus eluruumides on 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.

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: Detailplaneering  
Kuupäev: 24.03.2017

SELETUSKIRI

Tasuja tn 6. 5-toaline korter, millel on 3 tuba 1. korrusel ja 2 tuba 2. korrusel. Toas p1 säilib insolatsioon 3 tunni 46 minuti jooksul ehk 55% ulatuses. Ülejäänud nelja toa insolatsioon ei ole planeeringust mõjutatud ja säilib 100% ulatuses. Insolatsiooniolukord on hea.

L. Puusepa 15. Esimesel korrusel on kaks 2-toalist korterit, mille maja tagaküljel olevate tubade insolatsiooni kestus säilib 100% ja on ca 4 - 5 tundi. Sama olukord on teise korruse ühetoalistes korterites. Punktides 1 ja 3 antud tulemused on lisainfoks elanikele, mis toimub planeeringupoolsel küljel. Tulemused on tabelis markeeritud halli värviga ja ei lähe arvestusliku insolatsiooni määramisel arvesse. Nendes korterites piisab ühe toa näitajatest.

Tasuja tn 6 ja L. Puusepa 15 elamutele koostatud insolatsioonianalüüsist selgub, et piisav insolatsioon on võimalik tagada. Analüüsi käigus uuritud elamute puhul ei saa rääkida insolatsiooni olulisest vähendamisest.

Analüüsist selgub, et kõigi mõjutsooni jäävate elamute insolatsioon säilib piisavana.

## 6 EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS JA EHITAMISEKS ESITATUD NÕUDED

### 6.1 Hoonete olulisemad arhitektuurinõuded

Hoonete viimistlusmaterjalide valikul tuleb välistada valgust ja/või müra peegeldavad materjalid.

Hoone kõrguse määramisel on selle kõrguseks katuse välispinna kõrgeim punkt. Hoone kõrguse määramisel ei võeta arvesse katusel asuvaid kujunduslikke elemente, korstnaid ning tehnorajatisi, mille kõrgus ja suurim horisontaalmõõde on alla 1,6 m. Rajatise kõrguse määramisel loetakse selle kõrguseks rajatise kõrgeim punkt.

Parkimishoone fassaadilahendus peab olema kvaliteetne, väärikas ja harmoneeruma olemasoleva haigla kompleksiga. Parkimismaja projekteerimisel tuleb tagada piisava pikkusega ootejärjekorra maa-ala, lähtuda standardist EVS 843:2016 „Linnatänavad“.

### 6.2 Muud nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks

Ehitustööde teostamisel ei tohi kahjustada naaberhooneid, keelatud on rammvaiade kasutamine

Ehitustööde teostamisel on keelatud müra tekitamine öötundidel ja puhkepäevadel. Ehitustööde korraldamisel peab arvestama kehtestatud müra normtasemetega ja ehitustööd tuleb korraldada viisil, mis tagab nõuetele vastavuse.

#### Nõuded müra leevendamiseks

Hoonete projekteerimisel tuleb müra tekitavate seadmete (nt ventilatsiooniseadmed) kavandamisel arvestada, et tehnoloogilise protsessi käigus tekkiv müra ei ületaks ümbritseval alal normidega lubatud mürataseta. Projekteerimisel tuleb arvestada ja ette näha meetmed müra leevendamiseks (nt ventilatsiooni seadmete suunamine, ventilatsiooniava parameetrite - avauses asuvate "ribade" nurga kavandamine õhu liikumise sujuvamaks muutmiseks jm).

Kavandatud hoonete projekteerimisel arvestada:

- Eesti standardiga EVS 842:2003 „Ehitise heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“;
- sotsiaalministri 04.03.2002 määrusega nr 42 “Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid”;
- keskkonnaministri 16.12.2016 nr 71 määrusega „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“;

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: Detailplaneering  
Kuupäev: 24.03.2017

SELETUSKIRI

- atmosfääriõhu kaitse seadusega.

## Tuleohutusnõuded

Detailplaneeringuga kavandatavate hoonete tulepüsivusklass kavandada edaspidise projekteerimise käigus vastavalt majandus- ja taristuministri 02.06.2015 määrusele nr 54 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded”.

Tulekustutusvesi saadakse kinnistul paiknevatest olemasolevatest hüdrantidest. Planeeritud alal peab olema tagatud päästetööde teostamise võimalikkus.

## 7 PLANEERINGU ELLUVIIMISE VÕIMALUSED

Planeeringu elluviimisega ei kaasne Tartu linnale kohustust avalikult kasutatava tee, juurdepääsuteede, üldkasutatava haljastuse, välisvalgustuse ja tehnovõrkude sh sademeveekanaliseerimise väljaehitamiseks ega vastavate kulude kandmiseks.

Pos 1 ja Pos 2 kinnistu igakordne omanik tagab detailplaneeringuga kavandatava ehitusõiguse realiseerimiseks vajalike rajatiste (avalikuks kasutamiseks ettenähtud teede ja nendega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste, sh sademeveekanaliseerimise) väljaehitamise ja sellega seotud kulutuste kandmise detailplaneeringu sätetestatud viisil, mahus ja ulatuses.

Hoonete ehitusprojektid ning haljastuse- ja heakorra projekt tuleb koostada vastavalt detailplaneeringule. Ehitiste projekteerimine ja ehitamine võib toimuda etapiviisiliselt, tagatud peab olema etapile vastav parkimiskohtade arv.

Planeeringuga seatakse selle elluviimiseks järgmised tingimused (edasises planeeringumenetluses võivad tingimused täpsustuda ja/või muutuda, sealhulgas rajatiste väljaehitamise vajadus ja valmishitamise aeg)

1. POS 1 krundi hoonetele ehitusloa väljastamise eelduseks on parkimiskohtade väljaehitamine vastavalt ehitatava etapiga määratule (vt pkt 5.3).
2. POS 2 krundi hoonele ehitusloa väljastamise eelduseks on planeeringukohase krundi moodustamine;
3. Tehnovõrkude rajamine toimub vastavalt krundi Pos 1 igakordse omaniku ja võrguettevõtjate kokkulepetele.

## 8 KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE

Kooskõlastav organisatsioon	Kooskõlastuse nr ja kuupäev	Kooskõlastuse tingimused	Kooskõlastuse asukoht
Telia Eesti AS, Aleks Kask	02.02.2017 nr 27968848	Tööde teostamiseks planeeritud piirkonnas on vaja täiendavalt esitada tööjoonised.	Kõide II
AS Tartu Keskkatlamaja, Ülar Roose	13.03.2017 SN: 0317-CADC_1943		Kõide II

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: Detailplaneering  
Kuupäev: 24.03.2017

SELETUSKIRI

Elektrilevi OÜ, Tatjana Borševitskaja	16.03.2017 nr. 4892081392	Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt.	Kõide II
Tartu Veevärk AKTSIASELTS, Peeter Pindma	20.03.2017		Kõide II
Päästeamet Lõuna päästekeskus, Margo Lempu	21.03.2017		Kõide II
Muinsuskaitseamet, Egle Tamm	.....04.2017		Põhijoonis

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: Detailplaneering  
 Kuupäev: 24.03.2017

SELETUSKIRI