

## **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  
.....

## KÖITE I SISUKORD

### I SELETUSKIRI

1	DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK.....	2
1.1	Meditšiinasutuse laiendamise kaalutlusanalüüs.....	2
1.1.1	Sissejuhatus .....	2
1.1.2	Ehitusjärgkude kirjeldus.....	2
1.1.3	Alternatiivsed lahendused kolmandale ehitusjärgule .....	3
2	OLEMASOLEV OLUKORD .....	4
3	PLANEERINGUALA LÄHIPIIRKONNA FUNKTSIONAALSED JA LINNAEHITUSLIKUD SEOSD .....	6
4	PLANEERIMISLAHENDUS.....	7
4.1	Krundijaotus ja hoonete paiknemise ning suuruse kavandamise põhimõtted .....	7
4.2	Liikluskorraldus ja parkimine .....	7
4.3	Tehnovõrkude ja rajatiste planeerimise põhimõtted.....	9
4.3.1	Elektrivarustus .....	9
4.3.2	Sidevarustus .....	10
4.3.3	Veevarustus ja kanalisatsioon .....	10
4.3.4	Soojusvarustus .....	13
4.4	Insolatsioonitingimuste muutmine .....	14
5	EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS JA EHITAMISEKS ESITATUD NÕUDED .....	14
5.1	Hoonete olulisemad arhitektuurinõuded.....	14
5.2	Muud nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks.....	14
6	VASTAVUS PLANEERINGU KOOSTAMISE LÄHTEDOKUMENTIDELE.....	15
6.1.1	Vastavus detailplaneeringu algatamise korralduses esitatud lähteseisukohtadele ja lisatingimustele .....	17
6.1.2	Avaliku arutelu protokollitud ettepanekud .....	18

### II JOONISED

Funktsionaalsete ja linnaehituslike seoste analüüs	DP-01
Põhijoonis	DP-02
Tehnovõrkude põhimõtteline lahendus	DP-03

## I SELETUSKIRI

### 1 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK

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

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.

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.

#### 1.1 Meditsiiniasutuse 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 (kehtiv versioon kinnitatud Sotsiaalministri käskkirjaga nr 18, 23.01.2012).

##### 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.

Teise ehitusjärgu (teostamine 2008 – 2015) ülesandeks on onkoloogiakeskuse täielik väljaarendamine (aktiivravikeskusesse tuuakse ka kiiritusravi ning onkoteraapia), samuti rajatakse

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: 18.01.2017

SELETUSKIRI

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 m<sup>2</sup>). 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 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 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).

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

### 1.1.3 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): pediaatriline aktiivravi, mis vajab tihedat sidet ja koostööd tuumikhaiglast (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 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 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 laseteklinikk (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. Hoone ootab rekonstrueerimist. 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:

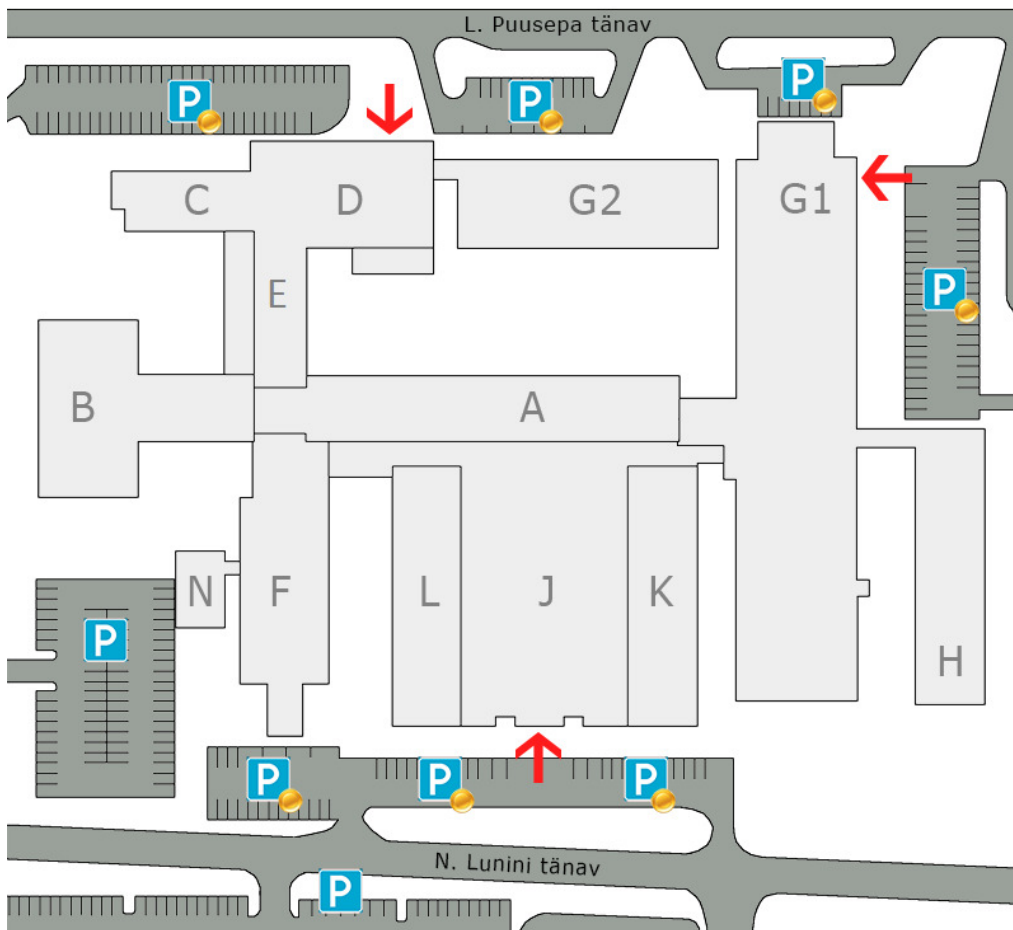
- A-korpuses eriarstide ambulatoorne vastuvõtt, palatiosakonnad (traumatoloogia ja ortopeedia kliinik, kirurgiakliinik, stomatoloogiakliinik);
- B-korpuses päevakirurgia, päevaravi (hematoloogia-onkoloogiakliinik), radioloogiakliinik, sisekliinik ja ühendlabor, patoloogiateenistus;
- C-korpuses naistekliinik ja päevakirurgia;
- D-korpuses klienditeenindus ja arstide täienduskeskus;
- 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:

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: 18.01.2017

SELETUSKIRI

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



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

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 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 kahe-suunaline.

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

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

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: 18.01.2017

SELETUSKIRI

### 3 PLANEERINGUALA LÄHIPIIRKONNA FUNKTSIONAALSED JA LINNAEHTUSLIKUD SEOS

Planeeritav ala suurusega 10,8 ha asub Tartu 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), 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. 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).

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 analüüsides 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.

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: 18.01.2017

SELETUSKIRI



## 4 PLANEERIMISLAHENDUS

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

Planeeritav krundijaotus, kavandatud hoonestusalad ning planeeritavate hoonete ja nende osade korruselised, suhtelised kõrgused ja absoluutkõrgused on toodud joonisel DP-02 Põhijoonis.

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

Olemasoleva krundi piire ei muudeta.

L. Puusepa tn 2 ja 6 hooned säilitatakse ja restaureeritakse. Puusepa tn 4 hoone vastavalt hoone seisukorrale restaureeritakse või rekonstrueeritakse. Hoonestusala 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 juurde kavandatud korpus tähistega M.

Planeeritava krundi täisehituse protsent on 38%.

#### **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.

Planeeritavale N. Lunini tn 16 krundile rajatakse 1 maa-aluse ja 5 maapealse korrusega parkimismaja. Parkimiskorruksed parkimismajas on lubatud ehitada etapiviisiliselt (vt ptk 4.3) – nii, et iga ehitusetapi lõppedes oleks tagatud vajadusele vastav parkimiskohtade arv.

Planeeritava krundi täisehituse protsent on 17%.

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

Olemasoleva krundi piire ei muudeta.

Krundil säilib olemasolev alajaam.

Planeeritava krundi täisehituse protsent on 45%.

### 4.2 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

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: 18.01.2017

SELETUSKIRI



takistab see liikumist piirkonna elanikel. N. Lunini põik tänavalt likvideeritakse krundile pos 1 autode juurdepääsud.

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

Planeeringu koostamise käigus on OÜ Stratum 2014. aastal koostanud liiklusuuringu – „Liiklusproгноos. Tartu Maarjamõisa TÜ kliinikumi III ehitusjärg“ (vt Lisa 5). Liiklusuuringust selgub, et normatiivne parkimiskohtade tagamine on piisav, aga kuna Tartu Ülikooli Kliinikumi külastatavus on suur, on planeeringu koostamise käigus jõutud vajaduseni rajada parkimismaja. Parkimismaja on võimalik ehitada välja korruste kaupa vastavalt tekkivale vajadusele.

Planeeringuga on kokku kavandatud 1287 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.

L. Puusepa tn 2 ja 6 hoonete vajadustele vastav parkimiskohtade arv on 48 kohta hoone kohta, kokku 96 kohta.

L. Puusepa tn 4 hoone vajadustele vastav parkimiskohtade arv on 8 parkimiskohta.

L. Puusepa tn 8 hoonekompleksi vajadustele vastav parkimiskohtade arv etapiviisiliselt (vt ka Lisa 2. Visualiseering Tartu Ülikooli Kliinikumi Maarjamõisa meditsiinilinnaku III ehitusjärjekord:

- 1. etapi lõppedes on vajalik 947 parkimiskohta
- 2. etapi lõppedes on vajalik 1041 parkimiskohta
- 3. etapi lõppedes on vajalik 1157 parkimiskohta
- 4. etapi lõppedes parkimiskohtade arv ei muutu (lammutatava E-korpuse suletud brutopind on samaväärne uue E-korpuse brutopinnaga)
- 5. etapi lõppedes on vajalik 1178 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 teedevõrgustikku. L. Puusepa tn 2//4//6//8 pargialal, jälgides põhilisi liikumissuundi, on kohati olemasolevaid teid laiendatud ning olulisemates liikumissuundades uusi teelõike juurde kavandatud.

Lähtudes Eesti Standardist EVS 843:2016 on planeeritava krundi pos 1 jalgrataste parkimiskohtade vajadus  $800/60=13$  parkimiskohta. Jalgrataste parkimiskohtade vajaduse arvutus on arvutatud haigla voodikohtade alusel.

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: 18.01.2017

SELETUSKIRI

Täpne jalgrataste parkimiskohtade arv selgub ehitusprojektis.

### 4.3 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.

Planeeringualalt välja ulatuvad skemaatiliselt näidatud tehnovõrkude asendiplaanilised lahendused täpsustuvad tööprojekti käigus.

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

Tehnovõrkude lahendust vt joonisel DP-03 Tehnovõrkude ja rajatiste põhimõtteline lahendus.

#### 4.3.1 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, F, E, M	4000kW
Parkimismaja	80kW

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

Alajaamast nr.2 on planeeritud kaablitrass B-korpuse madalpinge jaotlani, sest C-korpuse rajamise ajal peavad A, B, D, E, N korpused katkematult töötama ning nende korpuste varustamine käib B-korpuse kaudu. 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, E ja M korpuste liitumispunktid elektrivõrguga asuvad planeeritavate alajaamade madalpinge jaotlates. L. Puusepa tn 4 liitumispunkt elektrivõrguga asub hoone peakilbis. L. Puusepa tn 2 ja 6 liitumispunktid asuvad "Kliinikumi 40" alajaama (N. Lunini tn 7) madalpinge seadmes. Parkimismaja liitumispunkt asub planeeritavas liitumiskilbis toitega uuest alajaamast.

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

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: 18.01.2017

SELETUSKIRI

Planeeritava alajaama toide on ette nähtud likvideeritava Puusepa alajaama toitekaablitest. Olemasolevad keskpinge kaablid jätkata N. Lunini ja Ludvig Puusepa ristmiku juurest kuni planeeritava alajaamani.

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.

#### 4.3.2 Sidevarustus

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

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.

Planeeritavatavatele 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.

#### 4.3.3 Veevarustus ja kanalisatsioon

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

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: 18.01.2017

SELETUSKIRI

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 Veevõrk tehnilised tingimused nr. INF/722 ning AS-ist Tartu Veevõrk saadud info olemasolevate liitumispunktide kohta.

#### 4.3.3.1 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), et hinnata koostöös vee-ettevõttega, millises koguses on võimalik saada vett ühiveevõrgust. Kui kinnistu tuletõrje veevajadus on suurem, kui on tagatud ühisveetorustikust, siis tuleb kinnistu omanikul järgmistes projekteerimisstaadiumites ette näha veemahuti(te) paigaldus omal kinnistul.

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 N. Lunini tn 16 hoonestuse 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 on ette nähtud tänavatorustikest iseseisvad veeühendused. Samuti on ette nähtud veeühendused N. Lunini tn 16 kinnistule.

Planeeritud veeühendused on varustatud sulgarmatuuridega, mis jäävad kinnistute liitumispunktideks. Planeeritud liitumispunktid on tähistatud joonisel VK-001 vastavalt viitega „Liitumispunkt V1“. Samuti on joonisel VK-001 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 Veevõrk tagab veevarustuse liitumispunktis kehtivatele joogiveekvaliteedi nõuetele vastava vee ja surve (min 2 bar). Kõrgemate nõuete korral vee kvaliteedi ja/või surve osas tuleb kinnistule täiendavalt ette näha veepuhasti ning survetõsteseadmed.

#### 4.3.3.2 Kanalisatsioon

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

Kinnistud on ette nähtud kanaliseerida lahkvoolselt.

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: 18.01.2017

SELETUSKIRI

Kinnistu L. Puusepa tn 2//4//6//8 olemasolevad kinnistusesed sademeveeühendused reoveetorustikku tuleb likvideerida. Sademeveeühendused tuleb võimalusel ühendada ringi kinnistu olemasolevale sademeveesüsteemile, vajadusel näha ette täiendav(ad) ühendus(ed) sademevee ühisorustikuga.

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 reoveekanalisatsiooni ühisorustikku, on ette nähtud likvideerida. Reo- ja sademevesi juhtida lahkvoolselt N. Lunini tn ühisorustikesse pumpamise teel. Reoveekanalisatsiooni juhtimiseks N. Lunini tn ühisorustikku näha ette kinnistule kanalisatsiooniühendus 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 ühisorustikesse 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 ja L. Puusepa tn 2 hoonestuse sademeveesüsteem.

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

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

Planeeritud kanalisatsiooniühendused on varustatud liitumispunktidega- kontrollkaevudega. Planeeritud reoveekanalisatsiooni liitumispunktid on tähistatud joonisel VK-001 viitega „Liitumispunkt K1“ ning planeeritud sademeveekanalisatsiooni liitumispunktid vastavalt „Liitumispunkt K2“. Samuti on joonisel VK-001 tähistatud kinnistute olemasolevad kanalisatsiooni liitumispunktid. Reoveekanalisatsiooni liitumispunktid vastavalt viitega „Liitumispunkt K“ ja sademeveekanalisatsiooni liitumispunktid vastavalt „Liitumispunkt SK“.

Planeeringuala arvestuslik sademeveekogus on 550l/sek.

Tänavatorustikku juhitava vooluhulga ühtlustamiseks ja sademeveevõrgu ülekoormuse vähendamiseks tuleb piirata planeeringualalt tänavatorustikku suunatava sademevee vooluhulga (l/s). Tänavatorustikku juhitava sademevee vooluhulga (l/s) vähendamiseks ja ühtlustamiseks tuleb kinnistutele ette näha reguleerivad puhvermahutid. Ärajuhitavad lubatud sademevee vooluhulgad annab vee-ettevõtte ette järgmistes projekteerimisstaadiumites.

Kinnistutelt kogutavate sadevete puhastamiseks enne ühisorustikesse juhtimist tuleb järgmistes projekteerimisstaadiumites ette näha enam kui 10-kohaliste parklate sademevee puhastamiseks kinnistusesed õlipüüdurid.

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

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: 18.01.2017

SELETUSKIRI

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.

#### 4.3.3 Põhilised ehitustööde mahud (ühistorustikud)

- Veetorustik	72m
- Reoveekanaliseerimisitorustik	19m
- Sademeveekanaliseerimisitorustik	15m

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

#### 4.3.4 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
- 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.

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: 18.01.2017

SELETUSKIRI



## 4.4 Insolatsioonitingimuste muutmine

Insolatsioonianalüüsi eesmärgiks oli selgitada, milliseks kujuneb Tartu Ülikooli Kliinikumi detailplaneeringu realiseerimise järel L. Puusepa tänaval naabermajade insolatsiooniolukord (vt Kõide II, Lisa 7).

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.

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

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.

## 5 EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS JA EHITAMISEKS ESITATUD NÕUDED

### 5.1 Hoonete olulisemad arhitektuurinõuded

- Hoonete viimistlusmaterjalide valikul tuleb välistada valgust ja/või müra peegeldavad materjalid.
- Ehitusprojekti koostamisel arvesse võtta, et vastavalt Tartu linna määruse §23 lõikele 5 loetakse hoone kõrguse määramisel 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, kui detailplaneering ei näe ette teisiti. Rajatise kõrguse määramisel loetakse selle kõrguseks rajatise kõrgeim punkt.

### 5.2 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

Vajadusel rakendada EVS 842:2003 „Ehitiste Heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“ meetmeid, et müratase vastaks Sotsiaalministri 04.03.2002. a määrus nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ nõuetele.

### Nõuded insolatsiooni tagamiseks

Detailplaneeringuga kavandatava hoone projekteerimisel arvestada EVS 894:2008+A2:2015 „Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides“ nõuetega.

Lähtuvalt standardist EVS 894:2008+A2:2015 „Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides“ on piisavaks insolatsiooni kestuseks eluruumides 2,5 tundi katkematut insolatsiooni või 3-tunnine katkestusega insolatsioon.

Uusehitiste planeerimisel ja projekteerimisel tuleb olemasolevates korterites tagada piisava insolatsiooni säilimine, kusjuures insolatsiooni kestuse vähenemine ei tohi ületada 50% esialgsest kogukestusest vaadeldavas toas.

### 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.

### Nõuded tehnovõrkude projekteerimiseks

Tehnovõrkude lahendus on põhimõtteline ning võib muutuda ehitusprojekti mahus.

Kõikide tehnovõrkude tööprojektide koostamiseks tellida täiendavad tehnilised tingimused.

## 6 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 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.

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: 18.01.2017

SELETUSKIRI

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

Detailplaneeringu **liiklusuuring** käsitleb detailplaneeringu realiseerimise järgset erinevate liikumisviise võrdlevat analüüsi koos liikluse tekke ja parkimise nõudluse välja selgitamisega (vt Lisa 5. „Liiklusproгноos. Tartu Maarjamõisa TÜ kliinikumi III ehitusjärg“). Liiklusuuringust selgub, et normatiivne parkimiskohtade tagamine on piisav, aga kuna Tartu Ülikooli Kliinikumi külastatavus on suur, on planeeringu koostamise käigus jõutud vajaduseni rajada parkimismaja.

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 ega hüdrooloogilisele 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.

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: 18.01.2017

SELETUSKIRI

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

#### 6.1.1 Vastavus detailplaneeringu algatamise korralduses esitatud lähteseisukohtadele ja lisatingimustele

Jrk	DP alagatamise korraldus	Selgitus vastavuse kohta
1	Planeeringu joonised – olemasolev olukord, põhijoonis, tehnovõrgud ning maakasutus ja kitsendused – anda mõõtkavas M 1:500. Geodeetiline alusplaan peab kajastama planeeringuala ja lähinaabruses asuvate hoonete ehitusalust pindala, räästa- ja harjakõrgusi.	Detailplaneeringu joonised on koostatud mõõtkavas 1:500. Geodeetiline alusplaan kajastab nõutut.
2	L. Puusepa tn 4 hoone juurde iseseisva krundi moodustamise võimalused selgitada välja planeeringu koostamise käigus.	Planeeringu koostamise käigus on selgunud, et L. Puusepa tn 4 hoonele ei ole iseseisvat krunti lubatud rajada ümbritseva pargi kaitse eesmärgil.
3	Krundi kasutamise lubatud sihtotstarve on tervishoiuasutuse maa. Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala ja kõrgus määrata planeeringuga.	L. Puusepa tn 2//4//6//8 kinnistu sihtotstarve on ÜT – tervishoiuasutuse maa N. Lunini tn 16 kinnistu sihtotstarve on ÜT* – *avaparkla ja parkimishoone tervishoiuasutuste teenindamiseks
4	Ehitise kasutamise lubatud otstarbed anda vastavalt majandus- ja kommunikatsiooniministri 4. detsembri 2012. a määrusele nr 78 „Ehitise	Ehitise kasutamise lubatud otstarbed on antud vastavalt majandus- ja taristuministri 02.06.2015 määrusele nr 51 „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu“.

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: 18.01.2017

SELETUSKIRI

	kasutamise otstarvete loetelu.	
5	Autode ja jalgrataste parkimine tuleb lahendada krundisiseselt hoone kasutamistotstarvet reguleeritavatele normidele vastavalt, lähtudes Eesti Standardist EVS 843:2003 „Linnatänavad“. Esitada parkimiskohtade arvutus. Liiklus- ja parkimiskorralduse kavandamisel arvestada Inseneribüroo Stratum tööga „Tartu Maarjamõisa TÜ kliinikumi II ehitusjärgu liiklusprognosis“ (Tallinn 2014). Täiendava ehitusõiguse kavandamisel tuleb arvestada tingimusega rajada kehtiva detailplaneeringuga kavandatud 400-kohaline maa-alune parkla. Uute korpuste alla kavandada maksimaalselt parkimiskohti tagamaks, et parkimine ei too endaga kaasa ala ümbritsevate tänavate täisparkimist.	Autode ja jalgrataste parkimine on lahendatud vastavalt Eesti Standardile EVS 843:2016 „Linnatänavad“. Esitatud parkimiskohtade arvutus. Liiklus- ja parkimiskorralduse kavandamisel arvestatud Inseneribüroo Stratum tööga „Tartu Maarjamõisa TÜ kliinikumi II ehitusjärgu liiklusprognosis“ (Tallinn 2014). Planeeringu koostamise käigus on jõutud kokkuleppeni, et N. Lunini 16 krundile rajatakse 432 kohaline parkimismaja, mille võib välja ehitada etapiviisiliselt.
6	Kajastada kaitsevööndite ulatus.	Kajastatud mälestiste kaitsevööndite ulatus.
7	Arhitektuurinõuete määramisel tuleb arvestada tööga „Muinsuskaitse eritingimused Tartu, L. Puusepa 2//4//6//8 kinnistu ja lähialal detailplaneeringu koostamiseks“	Arhitektuurinõuete määramisel on arvestatud muinsuskaitse eritingimustega detailplaneeringu koostamiseks.
8	Planeering kooskõlastada Lõuna-Eesti Päästkeskusega, Muinsuskaitseametiga ja Keskkonnaametiga. Planeeringu koostamise käigus teha koostööd naaberkruntide omanikega.	Tehakse vajalik koostöö.

Detailplaneering on koostatud vastavalt algatamise korralduses esitatud lähteseisukohtadele ja lisatingimustele.

### 6.1.2 Avaliku arutelu protokollitud ettepanekud

Protokollitud ettepanekud	Planeeringu koostaja vastused
Planeeringu koostamisel tuleb otsida parimat lahendust kõrghaljastuse osas. Muuhulgas tuleb planeeringu koostajal L. Puusepa tn 2 hoone ette tänava ja parkla vahele planeeritud puuderivi osas kaaluda planeeritud puude asemel olemasoleva kõrghaljastuse säilitamist.	Muinsuskaitse all olevad L. Puusepa tn 2 ja juba rekonstrueeritud L. Puusepa tn 6 hooned korrastatakse vastavalt ehitusprojektidele ja ühtses stiilis, sh ka hooneid ümbritsev tänavaruum, haljastus kavandatakse samas stiilis ja vanuses.
Planeeritud hooned (C-korpus, H1 korpus) on	Varasem kavandatud H1 korpus on asendatud

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: 18.01.2017

SELETUSKIRI

<p>kavandatud kõrgusse ja halvendavad naaberkruntide valgutingimusi. Planeeringu koostamisel kaaluda L.Puusepa tn äärses osas kavandatud hoonete kõrguse vähendamist. Planeeringu lahenduse osas koostada valgusevarju analüüs väljaselgitamaks L.Puusepa tänava äärsete üksikelamu kruntide valgutingimuste halvenemine.</p> <p>Vastavalt Tartu linna määruse §23 lõikele 5 loetakse hoone kõrguse määramisel selle kõrguseks katuse välispinna kõrgeim punkt. Hoone kõrguse määramisel ei võeta arvesse katusel asuvaid kujunduslikke elemente, korstnaid ning tehnoarajatisi, mille kõrgus ja suurim horisontaalmõõde on alla 1,6 m, kui detailplaneering ei näe ette teisiti. Rajatise kõrguse määramisel loetakse selle kõrguseks rajatise kõrgeim punkt.</p>	<p>nimetusega M korpus.</p> <p>Koostatud on insolatsioonianalüüs naaberkinnistutele L. Puusepa tänaval. Analüüsist selgub, et kõigi mõjutsooni jäävate elamute insolatsioon on säilib piisavana.</p> <p>Lisatud nõue ehitusprojekti koostamiseks hoone kõrguste kohta ptk 5 Ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks esitatud nõuded, alapealkirjaga 5.1 Hoonete olulisemad arhitektuurinõuded.</p>
<p>Sätetada, et ehitustööde teostamisel ei tohi kahjustada naaberhooneid. Keelata rammvaiade kasutamine. Keelata müra tekitamine öötundidel ja puhkepäevadel.</p>	<p>Lisatud nõuded ptk 5 Ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks esitatud nõuded, alapealkirjaga 5.2 Muud nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks.</p>
<p>Sätetada, et hoonete viimistlusmaterjalide valikul tuleb välistada valgust ja/või müra peegeldavad materjalid.</p>	<p>Lisatud nõue ptk 5. Ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks esitatud nõuded, alapealkirjaga 5.1 Hoonete olulisemad arhitektuurinõuded.</p>
<p>Vastavalt koostatud liiklusuuringule muuta liikluslahendust ja keelata parkimine N. Lunini tänaval.</p>	<p>Ptk 4.2 tehtud ettepanek keelata parkimine N. Lunini tänaval.</p>
<p>Muuta juurdepääsud planeeringualale Riia tänava suunalt kasutajasõbralikumaks.</p>	<p>Linnavalitsus on tellinud lahenduse Riia-N. Lunini tänavate ristmikule ja see on kavandatud ümber ehitada foorjuhitavaks ristmikuks.</p>
<p>Planeeringulahenduses kajastada jalgrattaliikluse võimalikud suunad ja nende sidumine teiste linnaosadega. Planeeringu koostamisel võtta aluseks koostamisel olev Tartu linna üldplaneeringu kergliiklusteede perspektiivsed lahendused.</p>	<p>Jalgrattaliikluse võimalikud suunad on kajastatud joonisel DP-01 Funktsionaalsete ja linnaehituslike seoste analüüs.</p>

Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud avaliku arutelu tulemusi.

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: Detailplaneering  
Kuupäev: 18.01.2017

SELETUSKIRI