

<b>1</b>	<b>Keskklinna üldplaneeringu koostamise vajadus .....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Keskklinna üldplaneeringu piiride kirjeldus, koosseis ja arvestusperiood .....</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>Keskklinna üldplaneeringu sidusus linna strateegiliste dokumentidega ja planeeringutega,.....</b>	<b>5</b>
<b>4</b>	<b>Keskklinna ruumilise arengu põhimõtted .....</b>	<b>6</b>
4.1	Ruumilise arengu visioon .....	6
4.2	Ruumilise arengu eesmärgid .....	7
4.3	Liiklusruumi arendamise põhimõtted .....	9
<b>5</b>	<b>Maa-alade üldised kasutamise- ja ehitustingimused .....</b>	<b>10</b>
5.1	Üldosa.....	10
5.2	Hoonestus.....	11
5.3	Avalik linnaruum.....	13
5.4	Kõrgharidusasutuste maa-alad.....	14
5.5	Haridus- ja lasteasutuste maa-alad .....	15
5.6	Kultuuri- ja spordiasutuste ning sakraalhoonete maa-alad .....	16
5.7	Valitsus- ja ametiasutuste maa-alad .....	17
5.8	Eluasemete maa-alad .....	18
5.9	Kaubandus- ja teenindusasutuste maa-alad .....	20
5.10	Majutusasutuste maa-alad.....	21
5.11	Büroohoonete maa-alad .....	21
5.12	Avaturg .....	22
<b>6</b>	<b>Emajõe kasutamise- ja ehitustingimused.....</b>	<b>22</b>
<b>7</b>	<b>Liikumisruumi kasutamise põhimõtted.....</b>	<b>23</b>
7.1	Tänavavõrk .....	23
7.2	Ühistransport.....	28
7.3	Kergliiklus .....	28
7.4	Veetransport .....	31
7.5	Tehnilise taristu väljaehitamise järjekord .....	32
<b>8</b>	<b>Rohelise võrgustiku toimimist tagavate tingimuste seadmine, puhke- ja virgestusalad</b>	<b>35</b>
8.1	Avalikult kasutatavate parkide, puisteede, linnaväljakute, sisehoovide, jalgradade jm asukohad .....	35
8.2	Kaitse ja kasutamise tingimused .....	35
8.3	Rohelise võrgustiku toimimist tagavate tingimuste seadmine .....	36

8.4	Toomemägi.....	39
<b>9</b>	<b>Miljööväärtuslike hoonestusalade kaitse- ja kasutamistingimused .....</b>	<b>49</b>
<b>10</b>	<b>Emajõe kalda ehituskeeluvööndi täpsustamine.....</b>	<b>49</b>
<b>11</b>	<b>Muinsuskaitse .....</b>	<b>51</b>
11.1	Nõuded maa-alade kasutamisele ja ehitustegevusele Tartu vanalinna muinsuskaitseala ja selle kaitsevööndis .....	51
11.2	Nõuded tehnoehitistele jt utilitaarse iseloomuga ehitistele, tehnoseadmetele, piiretele, tänavatele ja liiklusele Tartu vanalinna muinsuskaitsealal ja selle kaitsevööndis .....	53
11.3	Kujunduselemendid vanalinna muinsuskaitsealal ja selle kaitsevööndis .....	55
11.4	Nõuded väljaspool Tartu vanalinna muinsuskaitseala asuvate mälestiste kasutamisele ja ehitustegevusele .....	55
11.5	Ettepanekute tegemine kaitse alla võetud maa-ala ja üksikobjektide kaitsereežiimi täpsustamiseks, muutmiseks või lõpetamiseks. Ettepanekud üksikobjektide kaitse alla võtmiseks	56
<b>12</b>	<b>Ruumiline areng kesklinna asumites .....</b>	<b>57</b>
12.1	Vanalinn.....	57
12.2	Toometaguse.....	60
12.1	Riiamäe.....	<b>Tõrge! Järjehoidjat pole määratletud.</b>
12.1	Riiamäe.....	62
12.2	Uueturu .....	65
12.3	Sadama .....	68
12.4	Ülejõe .....	71
<b>13</b>	<b>Kokkuvõte .....</b>	<b>73</b>

## 1 Kesklinna üldplaneeringu koostamise vajadus

Hea elu- ja majanduskeskkonna loomise ja kestmise üks oluline eeldus Tartus on kvaliteetse ja toimiva sh. linna keskust käsitleva üldplaneeringu olemasolu. Kesklinna piirkonna kohta on viimati koostatud ja kehtestatud liigilt üldine planeering ("Tartu vanalinna regenereerimisprojekt ja kesklinna osaüldplaneeringu korrektuur") 1995. aastal. Nimetatud planeering keskendus peamiselt vanalinna tsoneerimise ja hoonestamise küsimustele, linna uuskeskust (vanalinna muinsuskaitsevööndist väljapoole jäävat ala) käsitleti vaid kuni Riia tänavani. Linna üldkeskust puudutab ka 2003. aastal kehtestatud Toomemäe üldplaneering.

1995. aastal kehtestatud planeeringu järgselt on linnakeskkonnas toimunud muutused, mis oluliselt on mõjutanud kesklinna ruumilist arengut (uute kaubanduskeskuste rajamine nii linna üldkeskusesse kui ka muudesse linnaosadesse, uute hotellide lisandumine, Jaani kiriku avamine, muudatused Tartu Ülikooli ja TÜ Kliinikumi ruumilises arengus, elanikke teenindavate riigiasutuste väljaviimine kesklinnast, Eesti Rahva Muuseumi uue asukoha valik jne). Nimetatud tegevused on mõjutanud kesklinna elanike, üliõpilaste, siin töötavate ja teiste linlaste ning külaliste liikumist kesklinnas nii ajalises kui ruumilises mõttes. Hetkel puudub uus, kesklinna terviklikult käsitlev üldine planeering.

Kesklinna üldplaneeringu (*edaspidi planeeringu, v.a. peatükkide pealkirjad*) koostamise vajadus on tingitud kesklinnas toimuvatest negatiivsetest suundumustest, mis võivad ühiste arusaamade ja kokkulepete puudumise tõttu edaspidi kujutada ohtu kesklinna ruumilisele arengule. Neid ohte võimendavad ka negatiivsed demograafilised ja majanduslikud protsessid: rahvastiku vähenemine riigis, majanduslik restruktureerumine, osalt ka valglinnastumine ning Eesti-sisene geograafiliste erisuste kasv. Tartu linnal puudub ka hea geograafiline asend, mis aitaks kergemini saavutada uusi kasulikke majandusfunktsioone. Samuti puudub piisav rände tagamaa, kuna Lõuna-Eesti rahvastik väheneb kiiresti. Pikemas perspektiivis viiks see Tartu linna rahvastiku ja majandusliku aktiivsuse vähenemisele, mis mõjutaks atraktiivsuse ja konkurentsivõime vähenemist terves linnas, sealhulgas kesklinnas.

Lähtuvalt linna arengustrateegiast Tartu 2030 peab Tartust kujunema rahvusvaheliselt atraktiivne teadmuslinn ja ülikoolilinn ning Lõuna-Eesti regiooni keskus. Sellest tuleneb vajadus teha strateegilised otsused, millised regioonikeskuse ja linnaelu funktsioonid nagu olulised riigiasutused, ettevõtlus-, kaubandus-, teenindus- ja kultuuriasutused, ürituste ning vaba aja veetmise kohad asuvad kesklinnas ja millised uutes tegevuskeskustes kesklinnast eemal.

**Planeeringu** eesmärgiks on kujundada Tartu kesklinnas välja sümbioos ajaloolisest ülikoolilinnast, kaasaegselt rahvusvahelisi tarku töökohti koondavast ärikeskusest ning linna- ja regioonikeskusest, mis kokku annab tulemuseks senisest märkimisväärselt tihedamalt hoonestatud ning aktiivsema inimtegevusega linnasüdame. **Planeeringu** alusel kujunev kesklinn oleks praegusest oluliselt multikultuursem ja dünaamilisem. Avalikus linnaruumis seatakse eesmärgiks atraktiivsus ja arhitektuurne kvaliteet.

**Planeeringu** koostamisel on jälgitud, et lahendus vastaks keskkonnakaitse ning jätkusuutliku ja säästva arengu eesmärkidele. Keskkonnamõju strateegilise hindamise juures on teostatud asjakohane vastavusanalüüs ja leitud, et planeeringulahendus on kooskõlas vastavate eesmärkidega.

Teisest küljest tugevdatakse **planeeringuga** ka traditsioonilisi linnakeskuse funktsioone- kaubanduse, vaba aja, söögi- ja pidutsemiskoha ning riigihalduse ja kohaliku omavalitsemise funktsioone. Kesklinn kui tartlaste ja linnastu elanike põhiline tarbimispaik tugevneks kavandatud uute tarbimisvõimaluste lisandumisel veelgi. See on selgete ajaliste rütmidega kesklinn oma igapäevaste ja iganädalaste tarbimiserutiinidega, millesse toovad vaheldust suuri inimhulki kokku toovad traditsioonilised laadad ja festivalid. Taotluseks on järjest suurema hulga ja kõige erinevamate soovide ja vajadustega linlastele ja laiemalt ka kogu Lõuna-Eesti regiooni elanikele põhjuse andmine Tartu kesklinna tulemiseks, et nende vajadusi siin parimal moel rahuldada. Kesklinna arengule linnakeskuseks aitavad samuti kaasa töökohtade ning gümnaasiumi- ja huviharidusteenuste suurenev koondumine kesklinna.

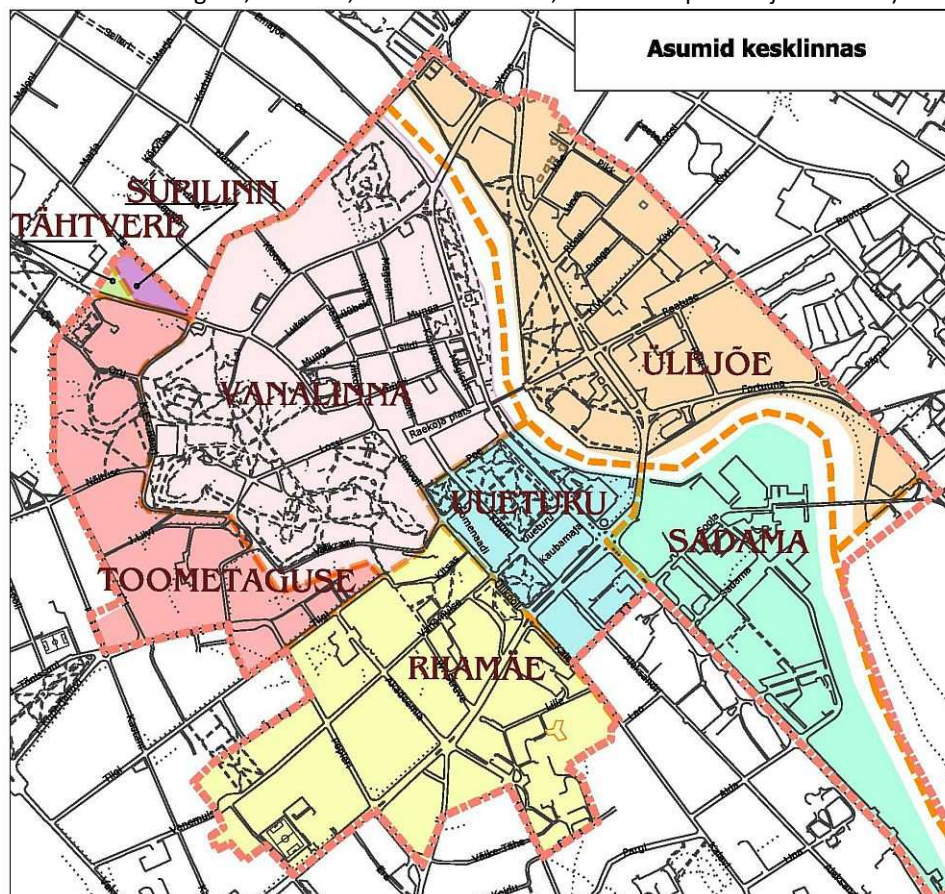
**Planeeringu** edukas elluviimine toetab ka arenguid mujal Tartu linnastus – tagab parema nõudluse rahvusvahelistele transpordiühendustele, annab majandusliku põhjenduse ülikoolilinnakute laienemiseks, toetab Tartu Teaduspargi kompleksi ja tööstusparkide välja-arendamist, loob eeldused kavandatud elamualade täitmiseks uute tartlastega.

**Planeeringu** koostamise aluseks on Kesklinna arengustrateegia. Strateegia määratleb põhilised ruumistruktuuri mõjutavad arengutingimused ja suundumused, piiritleb linna üldkeskuse majandusliku, sotsiaalse ja kultuurilise arengu suunad ja sellest tulenevad võimalikud ehitusmahud. Samuti annavad strateegia üldsuunad aluse kesklinnas kavandatavate tegevuste koordineerimiseks riigi, kohaliku omavalitsuse, kodanikeühenduste, kesklinna kultuuri- ja teenindusasutuste ning kohalike elanike vahel.

## 2 Kesklinna üldplaneeringu piiride kirjeldus, koosseis ja arvestusperiood

Kesklinna eristab muudest linna piirkondadest avalike funktsioonide domineerimine, kus tihedalt on läbi põimunud elamu, ameti- ja valitsusasutuse, kaubandus-teenindusasutuse, büroo, kultuuri- ja spordiasutuse, vaba aja veetmise ning muude keskusesse sobivate maakasutuse juhtotstarvetega maa-alad.

**Planeeringu** koostamise lähtesisukohtades osundatakse kesklinna (linna üldkeskuse) määratlemisel Tartu linna üldplaneeringule, mille järgi piirneb Tartu kesklinn Pargi ja Aida tänava, Emajõe, Paju tänava, Pika, Sauna, Laia, K. E. von Baeri, Vallikraavi, J. Kuperjanovi, Pepleri ja Väike-Tähe tänavatega. Käesolevas **planeeringus** käsitletakse kesklinna planeeringuala laiemalt, vastavalt allolevale skeemile. Selle ala pindala on ca 180 ha ehk 4,6% linna territooriumist. Planeeringualal on analüüsiüksusteks asumid (osaliselt Ülejõe, Sadama, Riimäe, osaliselt Toometaguse, Uueturu, osaliselt Tähtvere, osaliselt Supilinna ja Vanalinn).



Skeem 1. Tartu kesklinna planeeringuala jaotus asumiteks

**Planeering** koosneb seletuskirjast ja järgmistest joonistest:

**Joonis 1** „Maa- ja veealade üldised kasutamistingimused. Maakasutuse piirangud“

**Joonis 2** „Maa- ja veealade üldised ehitustingimused. Hoonestuse kõrgusepiirang“

**Joonis 3** „Liiklusrajatiste asukohad ja liikumisruumi kasutamise põhimõtted“

**Joonis 4** „Asumite ruumilise arengu põhisuunad“

**Joonis 5** „Avalik ruum“.

**Planeeringu** juurde kuuluvad lisad – „Tartu kesklinna üldplaneeringu muinsuskaitse eritingimused“ (koostaja Artes Terrae OÜ) ja Tartu kesklinna arengustrateegia, Tartu kesklinna liikuvuskava (koostaja liiklusbüroo Stratum), Keskkonnamõju strateegilise hindamise aruanne (koostaja Hendrikson & Co) mis kuulusid arvestamisele **planeeringu** koostamisel.

Kõik joonistel kajastatu ja seletuskirjas fikseeritu on kehtestatava **planeeringu** kui haldusakti osad. **Planeering** ei sisalda olemasoleva olukorra analüüsi ja muid planeeringulahenduse väljatöötamiseks kasutatud materjale, kuna need ei sea tingimusi linna ruumiliseks arenguks ja seega neid ka ei kehtestata.

**Planeeringu** ajaline perspektiiv on tinglikult orienteeruvalt 15 aastat ehk sama ajahorisont, mis on võetud lähtekohaks arengustrateegias „Tartu 2030“ ja Tartu kesklinna strateegias.

### 3 Kesklinna üldplaneeringu sidusus linna strateegiliste dokumentidega ja planeeringutega,

**Planeeringu** lahendus toetub arengustrateegia Tartu 2030 allvisioonide alusel välja töötatud kesklinna arengustrateegiale aga ka Tartu linna transpordi arengukavale 2012-2020.

**Planeeringu** kehtestamise järel ei kehti planeeringuala kohta linna üldplaneering v.a. linna üldised ruumilise arengu põhisuunad ja tehnovõrkude lahendused.

Pärast **planeeringu** kehtestamist kaotavad planeeringualal kehtivuse järgmised teemaplaneeringud:

- Tartu linna üldplaneeringu teemaplaneering „Jalgrattateede arenguskeem“ (Tartu Linnavolikogu 10.05.2001 otsus nr 347);
- Teemaplaneering "Vabaõhu mängu- ja spordiväljakud" (Tartu Linnavolikogu 11.04.2002 otsus nr 537);
- Tartu Emajõe kalda- ja sildumisrajatiste planeering (Tartu Linnavolikogu 13.02.2003 määrus nr 21);
- Teemaplaneering "Tartu linna ülikoolide, rakenduskõrgkoolide ja TÜ Kliinikumi ruumiline areng" (Tartu Linnavolikogu 16.05.2013 otsus nr 472);
- Tartu vanalinna regenereerimisprojekt ja kesklinna osaüldplaneeringu korrektuur (Tartu Linnavalitsuse 19.10.1995 määrus nr 74);
- Toomemäe üldplaneering (Tartu LVK 27.03.2003 määrus nr 25).

Pärast **planeeringu** kehtestamist jäävad siin kehtima järgmised alale ulatuvad teemaplaneeringud:

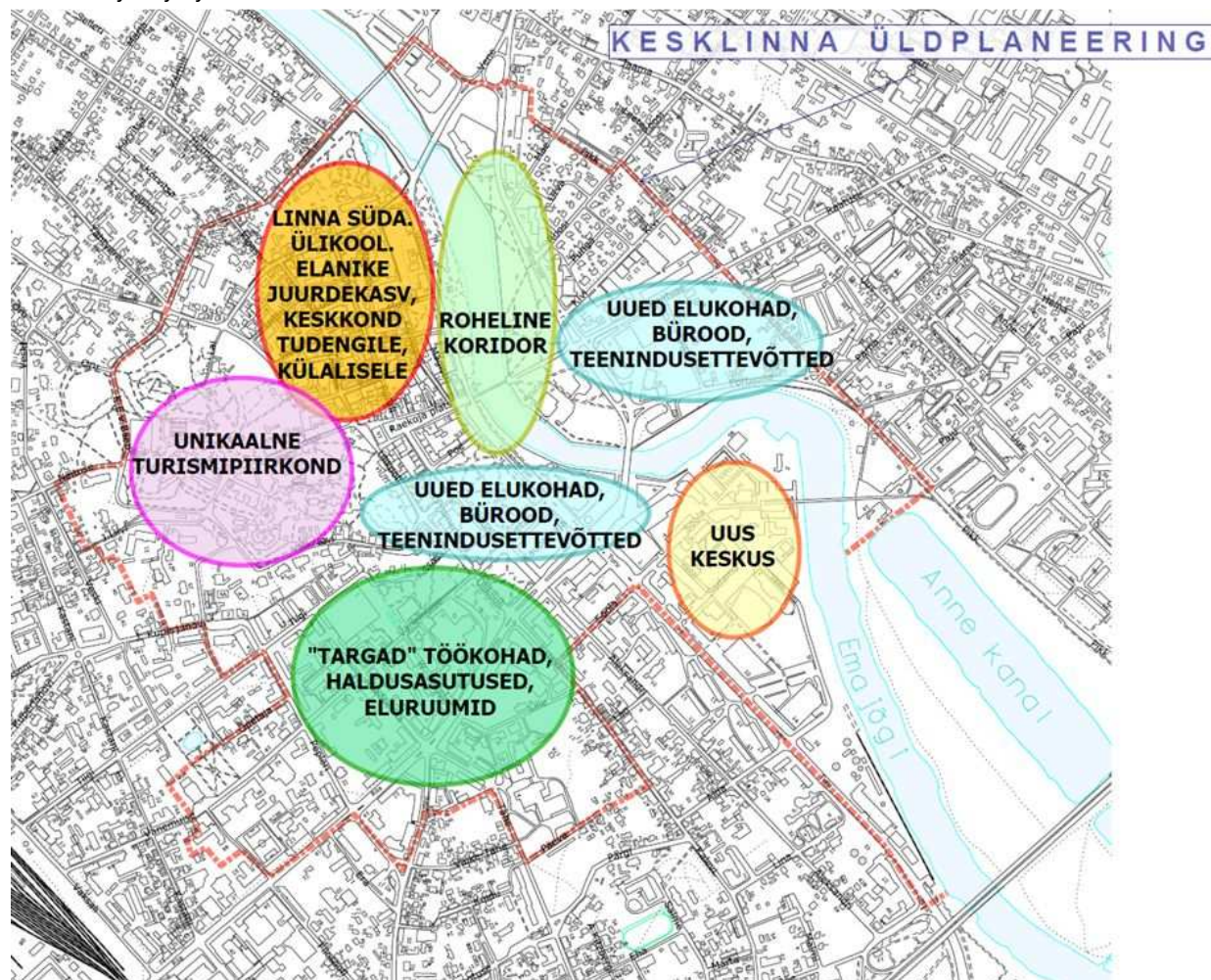
1. "Karlova miljööväärtusega hoonestusala kaitse- ja kasutustingimused" (18.02.2010 nr 42);
2. „Supilinna linnaosa miljööväärtusega hoonestusala kaitse- ja kasutamistingimuste ning linnaosa maa- ja veealade üldiste kasutamise- ja ehitustingimuste täpsustamine ning täiendamine" (kehtestatud Tartu Linnavolikogu 18. september 2014. a. otsusega nr 110).



## 4 Kesklinna ruumilise arengu põhimõtted

### 4.1 Ruumilise arengu visioon

Tartu kesklinn on rahvusvahelistuv, ajaloolist linnaruumi arvestav, visuaalselt, ruumiliselt ja funktsionaalselt sidus ja tihe ülikoolilinna süda ning regiooni keskus. Kesklinn on suurema osa ööpäevast elav, üha enam jalakäijasõbralik, inimõõtmeline, linnaelanikule, üliõpilasele ja külastajale suunatud aastaringselt toimiva atraktiivse avaliku ruumiga võimalusterohke elamise, õppimise, „tarkade“ töökohtade, vaba aja veetmise, ostlemise ja asjaajamise koht.



Skeem 2. Tartu kesklinna ruumilise arengu visioon

## 4.2 Ruumilise arengu eesmärgid

4.2.1 Kesklinn ja eriti vanalinn on jätkuvalt Tartu Ülikooli asupaik ja pakub üliõpilastele ning ülikooli töötajatele head õpi- ja töökeskkonda. Kesklinnas paiknevad ülikoolidega seotud teadmispõhised töökohad.

4.2.2 Kaasaegne kesklinn peab olema kõikikaasav elu- ja töökeskkond, kus oleks meeldiv aega veeta igal ajal ja igas kohas. Seetõttu paneb **planeering** suure rõhu kesklinna avaliku ruumi arendamisesse kus linnaruumi kvaliteetseks elukeskkonnaks kujundamisel mängib olulist rolli ka tänavahaljastuse rikastamine.

4.2.3 Kesklinn omab rahvusvahelist tähtsust esmalt ülikoolilinna keskusena, aga ka aktiivse kultuurielu ja ka alternatiivse kultuurielu toimumiskohana. Tartu kesklinnas ei ole eesmärk arendada „massiturismi“.

4.2.4 Kesklinna koondatakse linna- ja riigiasutused, muudes linnaosades võivad olla vaid asutuste harukontorid, elanikele teenuseid pakkuvate ettevõtete (nt võrguettevõtted) harukontorid paiknevad kesklinnas. Kesklinnas areneb teadmispõhine ettevõtlus ning luuakse „tarku töökohti“.

4.2.5 Kesklinn pakub avalike keskusfunktsioonide kõrval võimalusterohket head elukeskkonda, milleks avatakse võimalused segafunktsioonidega kortermajade ehitamiseks. Hoonete rekonstrueerimisel eelistatakse kõrgematel korrustel eluaseme funktsioone. Kesklinnas on senisest enam ülikoolide ja nende baasilt tekkivate ettevõtetega seotud inimestele pakutavaid pikaajalise kasutusega majutuspinde.

4.2.6 Kesklinnas, eriti vanalinnas paiknevad käsitööl põhinevad traditsioonilised väikeettevõtted (poed, galeriid, töökojad), milles pakutavat valmistatakse vähemalt osaliselt koha peal. Nii nagu Tartu siseturg jääb ka Tartu avaturg kesklinna.

4.2.7 Kesklinna peamiseks roheliseks koridoriks jääb Emajõgi koos kaldaaladega, kus on prioriteediks puhke- ja virgestustegevused ning kesklinna tuulekoridori säilitamine. Elanikele ja külastajatele pakutavate puhkamisvõimaluste parandamise huvides parandatakse sidet selle äärsete pargialadega.

4.2.8 Kesklinna lasteaiaid ja koolid on elanike elukoha läheduses, siin paiknevad gümnaasiumid on kesklinna üheks visiitkaardiks.

4.2.9 Kesklinn kujuneb ruumiliselt terviklikuks ja sidusaks, ühendades nii vanalinna, Ülejõe kui Riia-Turu tn piirkonda kujuneva uuskeskuse. Selleks on vaja, et kultuuri-, teeninduse ja vaba aja veetmise ning majutusasutused, aga ka eluasemed paikneksid ühtlaselt kogu kesklinnas.

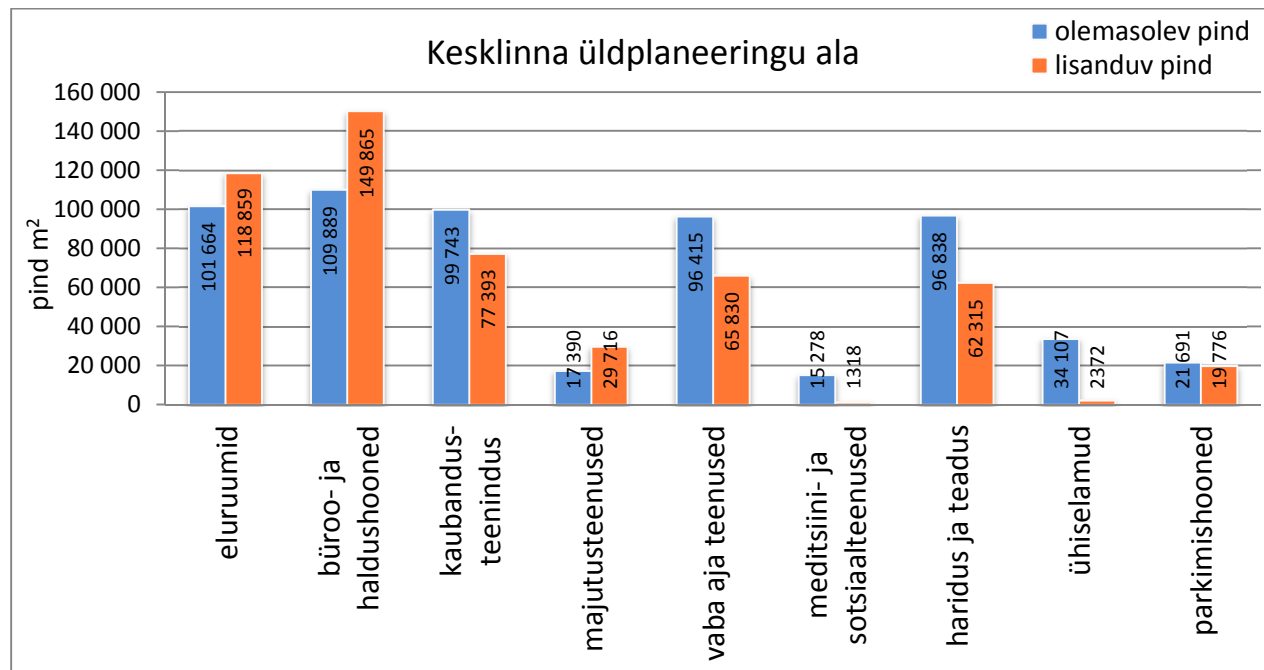
4.2.10 Atraktiivse ja sidusa, jalakäijatele suunatud avatud linnaruumi tagamiseks ei ole lubatud lisada monofunktsionaalseid büroo- või kaubandushooneid ja kvartaleid. Uute hoonete mahud peavad sobituma kesklinna ruumi ning nende esimesed korrused peavad olema tänavale avanevad ja aktiivse teenust pakkuva frondiga. Tänavaruumi paremaks sidumiseks kaupluste ja teenindusasutustega on vaja enam tähelepanu osutada tänavadisainile ja liikluskorraldusele.

4.2.11 Emajõe rajatav infrastruktuur loob tingimused turismi elavnemiseks ning puhkevõimaluste laienemiseks Tartu linnas ning teistes Emajõega seotud omavalitsustes. Jõeliikluse taaskäivitumine ja huvireiside elavnemine muudab kättesaadavaks/külastatavaks piirkonna vaatamisväärsused, mis loob piirkonnas eeldused täiendavate töökohtade ja ettevõtete tekkeks, elukeskkonna väärtustamiseks ning soodustab investeringuid piirkonda<sup>1</sup>. Muuhulgas toetavad uued sildumisvõimalused kava arendada linnakeskuses välikohvikute sh restoranlaevade tegutsemise tingimusi Emajõel.

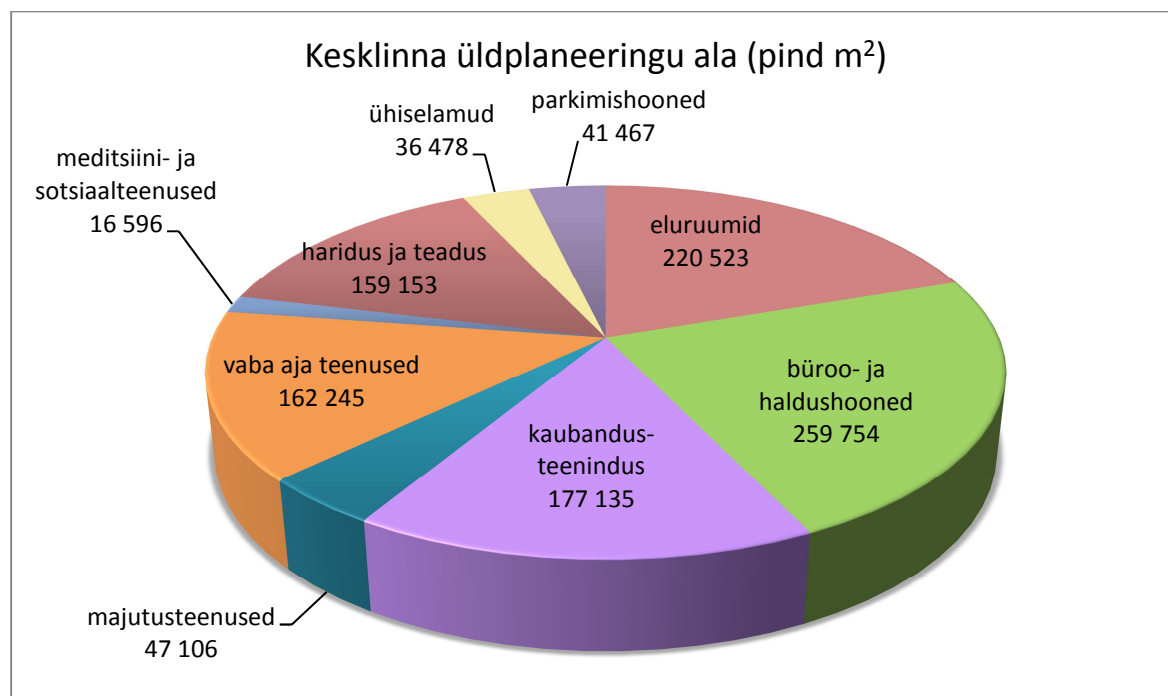
<sup>1</sup> Emajõe sildumisrajatiste keti teostavus-tasuvusanalüüs, Apik Partner OÜ 2006

4.2.12 Kesklinn on kergliiklusteedega väga hästi ühendatud Maarjamõisa linnaosas olevate Tartu Ülikooli ja SA TÜ Kliinikumi hoonetega, piki Emajõe kallast Tähtvere Maaülikooli kompleksiga, piki Tähe tänavat Tartu Kõrgema Kunstikooliga, raudteejaama ja linnast väljuvate põhiliste transpordimagistraalidega.

Kesklinna ruumilise arengu eesmärkide täitmisel kujunevat hoonestuse bilanssi kajastavad joonised 1 ja 2.



Joonis 1. Kesklinna üldplaneeringu alal asuvate hoonete pind ja võimalik lisanduv uushoonestuse pind funktsioonide kaupa.



Joonis 2. Kesklinna üldplaneeringu hoonestuse ala pinna jaotus funktsioonide kaupa olemasolevate hoonete ja võimaliku uushoonestuse elluviimisega.



### 4.3 Liiklusruumi arendamise põhimõtted

Kesklinna arengustrateegiale tuginedes on transpordisüsteemi ülesandeks toetada ruumilise arengu eesmärkide rakendumist. Arenguprioriteete rakendades on võimalik muuta inimeste liikumisharjumusi. Nende eesmärkide saavutamiseks lähtutakse kesklinna liikumisruumi kujundamisel järgnevatest põhimõtetest:

4.3.1 Kesklinna liikumisruumi keskmes on inimesed, mitte sõidukid ja see väljendub ka tänavapildis. Inimeste liikumisvajaduse rahuldamiseks ning eriotstarbeliste sõitude tagamiseks tuleb võimaldada kesklinnale juurdepääsetavus kõikidele liiklusvahenditele.

4.3.2 Liikumistaristu arendamise eesmärk on vähendada autokasutust ja piirata kesklinna läbiva liikluse mahtu.

4.3.3 Esmane arenguprioriteet on jalgsikäigu ja jalgrattaliikluse arendamine, mis väljendub nimetatud liiklemise mugavuse ja ohutuse tõstmises.

4.3.4 Jalakäijate ala laiendatakse, vanalinna piirkonna jalakäijate alal rakendatakse jagatud tänavaruumi põhimõtet. Jalakäijate ala suurenemine aitab kaasa ka teistel tänavatel jalgsikäigu osakaalu suurenemisele.

4.3.5 Kesklinna kättesaadavusel linlastele on mootorsõidukitest tähtsaim liiklusvahend ühistransport, liikluskorraldusega tagatakse ühistranspordi tõrgeteta juurdepääs ja turvaline peatumine kesklinnas.

4.3.6 Ühistranspordis peavad paranema reisijate ootetingimused ning ümberistumisvõimalused.

4.3.7 Emajõe arengupotentsiaali realiseerimist soodustatakse nii kaldaäärsete elavdamise kui ka veeliikluse jaoks vajaliku taristu rajamisega.

## 5 Maa-alade üldised kasutamise- ja ehitustingimused

### 5.1 Üldosa

5.1.1 Keskklinna ruumilise arengu suunamise peamiseks vahendiks on maakasutuse ja ehitamistingimuste määramine.

5.1.2 **Planeeringuga** antakse territooriumile (reeglina krundile) valdav kasutusotstarve/otstarbed, mis määravad selle tulevase kasutamise põhisuuna.

5.1.3 Monofunktsionaalse kasutusotstarbega territooriumile võib vähesel määral lisaks ette näha muid valdava funktsiooni toimimist toetava kasutusega tegevusi (näiteks teatrikohvik, raamatukogude kohvikud, müügipunkt bussijaamas jne).

5.1.4 **Planeeringuga** territooriumile (krundile) määratud valdava otstarbe kõrval peab arvestama ka avalikku huvi sh krundile kavandatud kõnniteed, avalikud parklad, haljastus jms). Lisaks on avalikku kasutusse määratavad alad näidatud joonisel 5 „Avalik ruum“ või määratakse detailplaneeringuga.

5.1.5 **Planeeringuga** määratud valdav kasutusotstarve/otstarbed on aluseks detailplaneeringute koostamisele, projekteerimistingimuste, üldiste arhitektuurinõuete, ehitus- ja kasutuslubade väljastamisel kasutusotstarvete määramisele ning krundi otstarbe muutmisele juhul, kui muutmisega ei kaasne ehitustegevust.

5.1.6 Valdav kasutusotstarve/otstarbed määrab territooriumi (krundi) tulevase maakasutuse. Kui krundi praegune otstarve ei ole sama planeeritud valdava kasutusotstarbega, on lubatud see funktsioon säilitada seni, kuni ei taotleta ehitamist või detailplaneerimist õigusaktides sätestatud tähenduses.

5.1.7 Määratletud piirkonnaks loetakse antud **planeeringu** mõistes joonisel 1 „Maa- ja veealade üldised kasutustingimused. Maakasutuse piirangud“ kujutatud, kindlat maakasutuslikku tähendust omava tähistatud värviga katkematult kaetud ala. Määratud maakasutuse valdav kasutusotstarve/otstarbed tähendab, et kogu tegevus määratletud piirkonnas on allutatud otstarbest tulenevatele eesmärkidele ja tingimustele, kuid piirkonnas on võimalikud ka määratud valdava otstarbega haakuvad ja seda toetavad otstarbed.

5.1.8 Võimalikud toetavad otstarbed on loetletud iga valdava otstarbe liigi kirjelduse juures. Toetava otstarbe lubamine piirkonda ja selle osakaal juhtotstarbest on kohaliku omavalitsuse igakordne kaalutusotsus, kui juhtotstarbe liigi või alaliigi kirjelduse juures ei ole märgitud teisiti. Juhtotstarvet toetav otstarve võib olla kasutusotstarbe osakaal krundist või ka iseseisev krunn **planeeringus** kujutatud juhtiva otstarbega ala sees.

5.1.9 Toetav otstarve on lubatud kui:

- see ei too kaasa olulisi mõjusid juhtotstarbe kohasele keskkonnale (müra, tolm, vibratsioon, lõhn, autoliikluse oluline kasv jms)
- toetava otstarbe kohane hoonestus arvestab piirkonna hoonestuslaadiga
- krundil on võimalik lahendada toetava otstarbega kaasnev parkimisvajadus ja haljastamise põhimõtted.

5.1.10 Planeeringuga ettenähtust erineva ehk toetava funktsiooni kavandamisel tuleb planeerimisel lahtuda juhtfunktsiooni kohastest tingimustest.

## 5.2 Hoonestus

5.2.1 Tartu keskkonnas tuleb iga uushoone, juurdeehituse või ümberehituse puhul tagada parim võimalik arhitektuurne lahendus ning keskkonda sobivus, mis vääristaks keskkonna piirkonda ning suurendaks linna arhitektuuripärandit. Ehitised peab olema projekteeritud ja ehitatud hea ehitustava ja üldtunnustatud linnaehituslike põhimõtete järgi. Ehitised peab olema teostuselt heatasemelise, kõrge arhitektuurse tasemega ning linnaruumi rikastav, sobima ümbritsevasse keskkonda ja arvestama väljakujunenud arhitektuurset olukorda.

5.2.2 **Planeeringuala** piires on olemasoleva hoone üle 33% laiendamine, ehitusloakohustusliku hoone või olulise avaliku huviga rajatise püstitamiseks üldreeglina nõutav detailplaneeringu koostamine. Detailplaneeringu koostamise nõudest võib linn igakordse kaalutusotsuse tulemusena loobuda seaduses antud juhtudel.

5.2.3 Üldpõhimõttena ei ole kõrgemate kui 6-korruseliste hoonete ehitamine lubatud.

5.2.4 Juhul kui planeeringuga nähakse ette katkematu tänava-äärne hoonefront, tuleb hoonete avatäidete kavandamisel sellega ka arvestada.

5.2.5 Keskkonnas on ruumiliselt ja arhitektuurset parima lahenduse saamiseks uute hoonete või olemasolevate hoonete laiendamise projekteerimiseks kohustuslik kogu planeeringuala ulatuses igakordselt kaaluda avaliku arhitektuuri-/planeeringuvõistluse korraldamist või muu võistlus- või ühistegevuse vormi kasutamist (nt kutsutud võistlus, töötoad vms). Arhitektuurivõistluse või muu võistlus- või ühistegevuse vormi vajadust tuleb igakordselt põhjendada.

5.2.6 Tagamaks parim võimalik linnaehituslik tervik tuleb järgnevatel aladel korraldada avalikud arhitektuurikonkursid detailplaneeringute eelselt:

5.2.6.1 Uueturu haljasalale ette nähtud hoonestus

5.2.6.2 Vanemuise 4 kinnistu

5.2.6.3 Soola 5 krunt ja lähiala

5.2.6.4 Turu 18 katlamaja krunt

5.2.6.5 Holmi park (krundid Narva mnt 2, Narva mnt 2a, Narva mnt 2c, Narva mnt 2e, Narva mnt 2f).

5.2.7 Avalike haljasalade rekonstrueerimisel ja uute rajamisel tuleb projekteerimise eelselt läbi viia väliruumi kujundusalane/maastikuarhitektuurne konkurs.

5.2.8 Hoonete kõrguspiirang on **planeeringus** antud korruselisusena. Lubatud suurim või vähim korruselisus või vähima ja suurima korruselisuse vahemik on antud joonisel 2 „Maa- ja veealade üldised ehitustingimused. Hoonestuse kõrguspiirang“. Korruse arvestuslikuks keskmiseks kõrguseks elamul ja büroopinnal on 3,2 m, kaubanduspinnal 3,5–4 m.

5.2.9 Hoone kõrguse määramisel loetakse selle kõrguseks katuse välispinna kõrgeim punkt. Hoone kõrguse määramisel ei võeta arvesse katusel asuvaid kujunduslikke elemente ning tehnorajatisi, mille kõrgus on alla 1,6 m ja laius alla 1 m, kui detailplaneering ei näe ette teisiti. Rajatise kõrguse määramisel loetakse selle kõrguseks rajatise kõrgeim punkt.

5.2.10 Olemasolevate hoonete laiendamisel või võimalikul territooriumi (reeglina krundi) uushoonestamisel tuleb hoone kõrguspiirangu määramisel arvestada naaberhoonete parameetritega ja tavanaruumi laiusga.

5.2.11 Uute hoonete ehitamisel ja olemasolevate hoonete laiendamisel tuleb tänava-äärsel krundil hoone põhimaht paigutada planeeritud tänava äärde. Hoone vundament, pandused ja räästad võivad ulatuda tänava maa-alale juhul, kui kinnisasja kasuks on seatud piiriülest ehitamist lubav asjaõigus.

5.2.12 Hoonestus peab arvestama kõikide kasutajagruppidega. Uushooned peavad vastama ning olemasolevaid hooneid tuleb võimaluse korral kohandada universaalsaini printsiipidele.

5.2.13 Hooned peavad olema näoga tänavale suunatud:

5.2.13.1 tänava poole peavad avanema aknad, ukсед. Sissepääsud hoonetesse peavad olema otse tänavalt või tänavalt kergesti ligipääsetavad ja hästi nähtavad;

5.2.13.2 akendeta seinad ei ole tänava ääres lubatud;

5.2.13.3 teenindavad funktsioonid (prügisorteerimine ja kaubalaadimise hoovid) peavad olema lahendatud kvartali sees ning tänavalt mittenähtavas kohas. Kaubalaadimine võib toimuda otse tänavalt selleks ettenähtud kellaaegadel kui on tagatud kesklinna sobilik arhitektuur ning laadimise jaoks ei ole vaja rajada tänavale sobimatuid lahendusi;

5.2.13.4 parkimismajade esimese korruse tänaväärses osas peab olema avalikkusele suunatud ärifunktsioon;

5.2.13.5 kesklinna hoonetes peab olema tagatud aktiivne front, vastavalt tänava aktiivsusele.

5.2.14 **Planeering** seab eesmärgiks kasutada võimalikult energiasäästlikke materjale ja ehitusmeetmeid. Eriti soovitatakse uute avalike ja hariduslike hoonete rajamisel kasutada kohalike ehitusmaterjale, eelkõige puitu kui kaasaegset ja jätkusuutlikku toorainet. Puitehitiste, sh. kortermajade ehitamine võib olla kordi keskkonnasäästlikum võrreldes tavapärase energiamahukate materjalidega.

5.2.15 Krundile pinnase juurdetoomine või eemaldamine ulatuses, mis muudab naaberkrundil sademevee valgumise tingimusi või põhjustab varinguohtu, on keelatud juhul, kui naabrid ei lepi kokku teisiti.

5.2.16 Krundi suurus, kuju ja juurdepääs peab toetama ja võimaldama krundi maakasutuse kohast kasutamist. Väljakujunenud krundistruktuuriga piirkondades jälgitakse uute kruntide moodustamisel olemasoleva struktuuri põhimõtteid. Kruntide moodustamisel tuleb määrata krundile lihtne ja selge kuju, vältides kiilusid, ribasid ja pikki kitsaid juurdepääse. Reeglina peab krundile olema tagatud otsene juurdepääs tänavalt, s.t krundi piir peab omama ühisosa tänava piiriga. Tänav poolne krundi piir peab olema mõistliku pikkusega arvestades väljakujunenud struktuuri.

5.2.17 Süsinikuheitmete vähendamiseks tuleb ehitamisel kasutada säästlikke töövõtteid ja lahendusi.

5.2.18 Vanade majade lammutamisel või renoveerimisel tuleb arvestada sellega, et juunis-juulis võivad nendes olla nahkhiirte poegimiskolooniad ja tööde teostamiseks tuleb ette näha leevendavad meetmed.

5.2.19 Maa-alade kasutamise- ja ehitustingimusi Tartu vanalinna muinsuskaitsealal ja selle kaitsevööndis suunatakse täiendavalt iseseisvas peatükis.



5.2.20 Ülejõe ja Sadama asumis hoonestuse kavandamisel tuleb arvestada üleujutusriskidega, vt täpsemalt ptk 6.

### 5.3 Avalik linnaruum

5.3.1 Keskklinnas on prioriteediks sõltumata maaomandist territooriumi maksimaalse avaliku ja sidusa kasutuse tagamine ning selle atraktiivsuse tõstmine. Selleks seatakse **planeeringuga** suunad edasisele detailplaneerimisele, kruntide moodustamisele või nende piiride muutmisele ja kasutustotstarvete määramisele, projekteerimistingimuste või projektide üldiste arhitektuurinõuete koostamisele, hoonetele ja maapealsetele rajatistele ehituslubade ja kasutuslubade väljastamisele, monumentide püstitamisele ja tänavadisaini kujundamisele.

5.3.2 Avaliku ruumi elementideks on muuhulgas parkide ja haljasalade territoorium, kõrg- ja madalhaljastus sõltumata maaomandist, tänavaruum ja selle disain, traditsioonilised väljakujunenud avalikult kasutatavad õuealad, kõnniteed, jalgteed ja ühendused läbi erakruntide, avalikkusele suunatud hoonete üldkasutatavad ruumid, vaated avalikust ruumist, kallasrajad ja nendele juurdepääsud.

5.3.3 Avaliku ruumi arendamisel ja hoonestuse kasutusfunktsioonide määramisel arvestatakse erinevate üritustega, muuhulgas nii laatade ja muude vabaõhuürituste kui ka akadeemiliste üritustega: teaduskonverentside, tudengipäevade, teadusnädala korraldamise vajadustega, seltside ja korporatsioonidega seotud traditsioonidega. Kõikide punktis 5.3.1 loetletud toimingute menetlemisel tuleb seal nimetatud suunda arvestades eraldi kaaluda avaliku ruumi määramise võimalusi ja selle kujundamisega seotud küsimusi.

5.3.4 Juhul kui **planeeringuga** on territooriumi osa määratud juhtotstarbeliselt või asjaõigusliku piiranguna avalikku kasutusse, tuleb nimetatud osas saavutada kokkulepe kas linnale võõrandamise või avalikku kasutusse määramise osas enne detailplaneeringu kehtestamist, ehitusloa väljastamist või maakorralduslike toimingute läbiviimist kohaliku omavalitsuse poolt.

5.3.5 Aladel, kus hoonetevaheline ruum on kõigile vabalt kasutatav puhke-, meelelahutus- või muu üldkasutatava alana, on piirdeaedade püstitamine keelatud, kui detailplaneering või projekteerimistingimused ei näe ette teisiti.

5.3.6 Keskklinnas kehtib printsiip, et sõiduteedel peab olema tagatud vähim vajaminev ruum autoliikluse ja tänavahoolduse korraldamiseks ning ülejäänud ala kuulub jalakäijatele ning väljaspool Vanalinna asumit ka haljastusele.

5.3.7 Väljaspool Vanalinna asumit tuleb keskklinna tänavad täiendavalt haljastada. Vanalinnas tuleb kasutada ruumi visuaalse kvaliteedi parandamiseks haljastuse alternatiivseid lahendusi (lillekastid akendel, sissepääse markeerivad konteinerhaljastuse elemendid jne).

5.3.8 Parklad peavad olema visuaalselt haljastusega eraldatud. Tänavatelt näha olevad parklad peavad olema haljastusega liigendatud vähemalt iga 10 parkimiskoha järel.

5.3.9 Keskklinna tänavad jagatakse aktiivsuse järgi klassidesse I, II ja III (vt. Joonis 5 „Avalik ruum“). Aktiivsuse klass tuleneb jalakäijate kasutuse ning avalikult kasutatavate asutuste hulgast: I klass on aktiivne tänav, mille kujundamine kõiki kaasavaks avalikuks ruumiks on kõrgeima prioriteediga. I klassi tänaval peab olema tunduvalt rohkem panustatud istumisvõimalustele, taskuparkide või muude puhkekohtade lahendustesse. I klassi tänavate ääres on uushoonete ja juurdeehituste kavandamisel arhitektuurivõistluste läbiviimine ja hoonestuskavade koostamine kõige olulisem. Nimetatud tänavad on Raekoja plats, Kүүni tn, Riia tn, Rүүtli tn, Vabaduse pst., Turu tn, Ülikooli tn, Kүүtri tn, Raatuse tn.

5.3.10 II klass on poolaktiivne tänav, kus paikneb samuti palju asutusi, kuid ei ole niivõrd suures kasutuses kui I klassi tänav. Olulist rolli mängivad samuti piisav hulk puhkekohti. II klassi tänav ääres tuleb uushoonete ja juurdeehituste kavandamisel alati kaaluda arhitektuurivõistluste läbiviimist ja hoonestuskavade koostamist. Nimetatud tänavad on Gildi tn, Kompanii tn, Vanemuise tn, Lai tn, Jakobi tn, Lutsu tn, Soola tn, Aleksandri tn, Narva mnt., Fortuuna tn, Roosni tn, Vene, Pepleri tn, J. Kuperjanovi tn, Veski tn, Poe tn, Kitsas tn.

5.3.11 III klass on väheaktiivne tänav, kus domineerib elamufunktsioon väheste asutustega. III klassi tänaval on samuti oluline puhkekohtade tagamine, eelistatuna avalike hoonete või rendipindade juures. Võimaluse korral rajada tänava äärde taskuparke. Selle klassi alla kuuluvad planeeringuala ülejäänud tänavad.

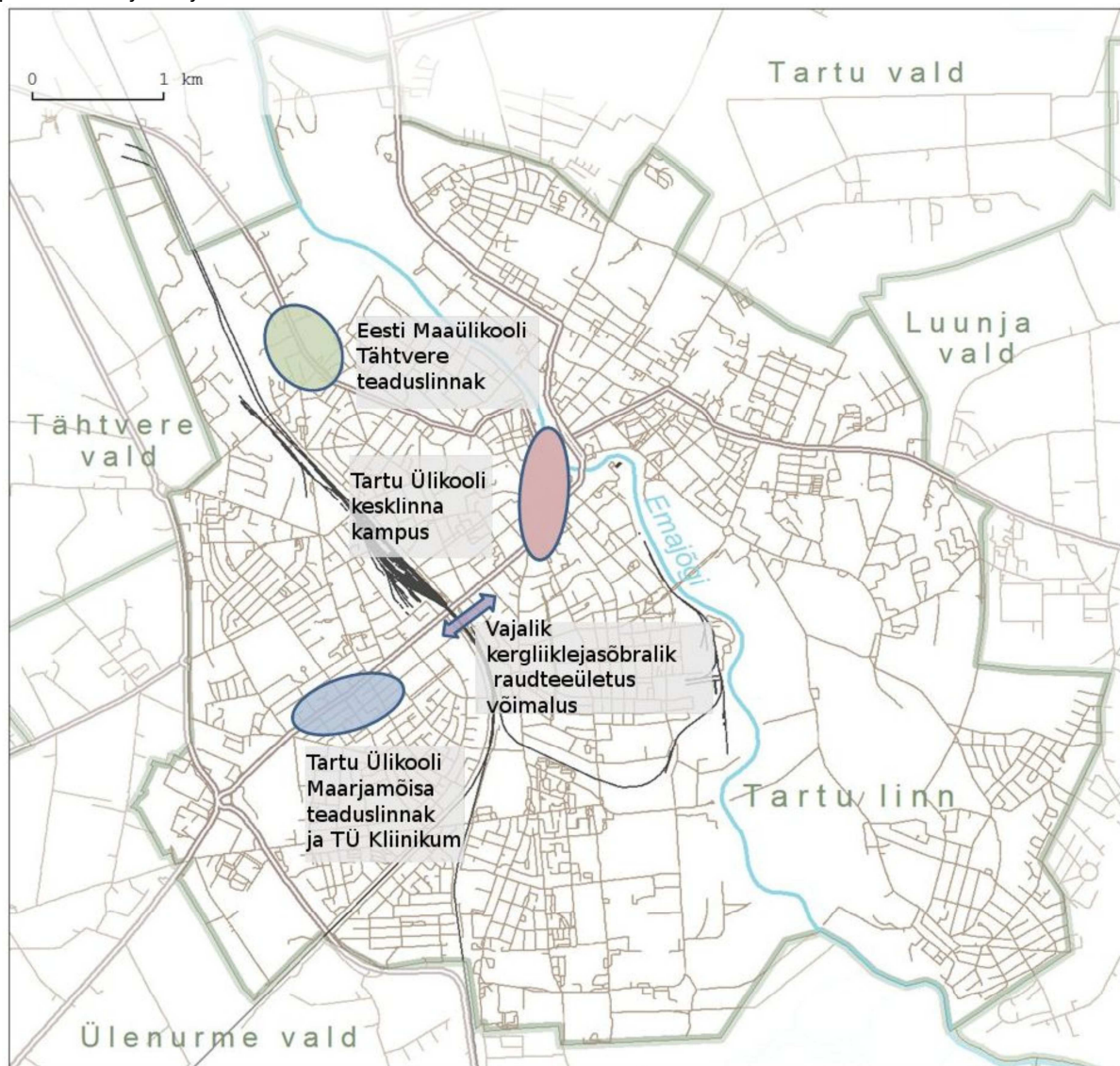
5.3.12 Vanalinna territooriumile tuleb püstitada nii püsivaid kui ka hooajalisi avalikke tualette. Püsivate tualettide osas tuleb täpsed asukohad kooskõlastada enne paigaldamist muinsuskaitse komisjoniga.

5.3.13 Vanalinna asumis, I aktiivsuse klassi tänavate naabruses tuleb arvestada linnaruumi aktiivse kasutamisega hilisõhtustel kellaegadel ja puhkepäevadel. Ajaviitmiskohtade koondumine Vanalinna aitab tagada linnasüdame toimimise, mistõttu on lubatavad seaduse ja teiste õigusaktidega lubatud raamidesse jäävad inimeste kogunemistest ja ürituste korraldamisest tulenevad häiringud elukeskkonnas.

## 5.4 Kõrgharidusasutuste maa-alad

5.4.1 Kõrgharidusasutuse maa-ala on kõrgharidusasutuse õppe-, teadus- ja haldushoone juhtotstarbega hoone või rajatise maa-ala.

5.4.2 Juhtotstarvet toetavad otstarbed puhke- ja spordirajatiste maa, kaubandus- ja teenindusasutuste maa, parkide maa ja haljasmaa.



**Skeem 3.** Olulisemad pidepunktid Tartu linna kõrgharidusasutuste ruumilises arengus.

5.4.3 Tartu Ülikooli juhtimis- ja tugistruktuurid ning sotsiaal- ja humanitaarvaldkondade õppe- ja teadushooned koonduvad Toomemäele ning Ülikooli, Lossi ja Jakobi tänava piirkonda. Linnaku oluliseks osaks on ajaloolistes hoonetes tegutsevad mäluasutused.

5.4.4 Ülejõel planeeringuala piiril asuvat ülikooli spordihoone võimalikku hoonestusala on planeeringuga laiendatud eesmärgiga territoorium arendada kehakultuuriteaduskonda koondavaks kompleksiks. Peale spordihoone kuuluvad siia ka ülikooli staadion ja harjutusväljak, mis lisaks üliõpilastele oleks kasutatav ka lähipiirkonna gümnaasiumite õpilaste poolt.

5.4.5 Kõrgharidusasutuse krundi suurus, lubatud suurim ehitusalune pind ja kõrgus, hoonestusala asukoht, põhilised arhitektuursed näitajad jms. määratakse igakordselt eraldi. Uue kõrgharidusasutuse hoone ehitamise või olemasoleva üle 33% laiendamisel esialgu kavandatud mahust on aluseks kehtestatud detailplaneering.

5.4.6 Kõrgharidusasutuse hoone ja selle juurdepääsude kavandamisel või rekonstrueerimisel tuleb tagada liikumis-, nägemis- ja kuulmispuudega inimeste liikumisvõimalused, turvaline juurdepääs mööda jalg- ja jalgrattateid lähematelt elamualadelt, ühistranspordi peatustest ja parklatest.

5.4.7 Üldjuhul tuleb tagada standardikohane parkimisvõimalus hoonestusega samal krundil.

5.4.8 Kõrgharidusasutuse hoone juurde tuleb hoonete kavandamisel aga ka olemasolevate hoonete laiendamisel, rekonstrueerimisel või puhkerajatiste korrastamisel ette näha jalgrattaste hoiuvõimalus.

5.4.9 Kõrgharidusasutuse hoone krundi ei piirata.

5.4.10 Planeeringuga säilitatakse Tartu Ülikooli ja teiste kõrgkoolide hoonestu senine kasutus keslinna piirkonnas, et tagada väärtusliku linnaruumi aktiivne kasutus ning ülikoolilinnale kohane noorterohkus linnapildis.

5.4.11 Lisaks kehtivate detailplaneeringutega reserveeritud kruntidele on Tartu Ülikooli õppe- ja teadushoonetele planeeringuga reserveeritud maa-alad Ülejõe pargis, Näituse tn 6 krundil ja Uueturu pargis.

## 5.5 Haridus- ja lasteasutuste maa-alad

5.5.1 Haridusasutuse maa-ala on koolieelse lasteasutuse (nagu näiteks lastesõim, -aed, päevakodu, lasteaed-alkool), põhikooli või gümnaasiumi õppehoone, kutseõppeasutuse õppehoone, huvialakooli hoone ja erioõppeasutuse, täiend- või ümberõppeasutuse juhtotstarbega hoone maa-ala.

5.5.2 Juhtotstarvet toetavad otstarbed puhke- ja spordirajatiste maa, parkide maa ja haljasmaa.

5.5.3 Keskklinnas säilitatakse kõik gümnaasiumireformi tulemusel moodustuvad gümnaasiumid ja põhikoolid. Haridusasutuste nõudluse kasvades on planeeringuga määratud võimalus uue gümnaasiumi või põhikoolihoone arendamiseks Salme tn 1a krundil.

5.5.4 Keskklinna perede vajaduste rahuldamiseks säilitatakse olemasolevad lasteaedad ja nende territoorium senises funktsioonis ja mahus. Ruumide ja territooriumi suuruse ning asukoha sobivuse puhul on üheks linna poolt eelistatud tegevuseks eralasteaedade arendamine keskklinnas.

5.5.5 Rakenduskõrgkoolide ja kutsehariduse funktsioonis uushoonestust keskklinna planeeringualal ei kavandata. Kutse- ja rakenduskõrgkoolide kohalolu keskklinnas tagatakse vajadusel olemasolevate hoonete ümberehitamise aga ka klienditeeninduse praktikat võimaldavate õpilastöökodade (juuksur, toitlustus, kaubandus jms) baasil keskklinnas.

5.5.6 Haridusasutuse krundi suurus, lubatud suurim ehitusalune pind ja kõrgus, hoonestusala asukoht, põhilised arhitektuursed näitajad jms. määratakse igakordselt eraldi.

5.5.7 Haridusasutuse hoone ja selle juurdepääsude kavandamisel või rekonstrueerimisel tuleb tagada liikumis-, nägemis- ja kuulmispuudega inimeste liikumisvõimalused, turvaline juurdepääs mööda jalg- ja jalgrattateid lähematelt elamualadelt, ühistranspordi peatustest ja parklastest.

5.5.8 Üldjuhul tuleb tagada standardikohane parkimisvõimalus hoonestusega samal krundil.

5.5.9 Haridusasutuse juurde tuleb hoonete kavandamisel aga ka olemasolevate hoonete laiendamisel, rekonstrueerimisel või puhkerajatiste korrastamisel ette näha jalgrataste hoiuvõimalus.

5.5.10 Haridusasutuse hoonete ümbrus peab olema haljastatud ja heakorrastatud. Väikseim lubatud haljastuse osakaal krundi pinnast on 20%. Kohalik omavalitsus võib vajadusel ja põhjendatud juhul kaalutusotsustusega haljastuse osakaalu vähendada arvestades ehituslikku ja krundi eripära ja võimalusi.

5.5.11 Haridusasutuse hoonete krunti võib piirata.

## 5.6 Kultuuri- ja spordiasutuste ning sakraalhoonete maa-alad

5.6.1 Kultuuri- ja spordiasutuse ning sakraalhoone maa-ala on teatri-, klubi-, kino-, muuseumi-, kunstigalerii- arhiivi-, raamatukogu-, kontserdi- ja universaalsaali hoone, spordihalli, võimla, siseujula, jäähalli, lasketiiru, konverentsikeskuse ning muu kultuuri- ja muu spordihoone, kiriku ja kogudushoone juhtfunktsiooniga maa-ala.

5.6.2 Juhtotstarvet toetavad otstarbed on kaubandus- ja teenindusasutuste maa ning haljasmaa.

5.6.3 Kultuuri, spordi ja vaba aja veetmise funktsioonide kavandamisel on linnaelanike ja regiooni elanike huvide kõrval samaväärne tähtsus üliõpilaskonnal kui ülikoolilinna ja selle keskuse ilme peamisel kujundajal. Planeeringuga tehakse ettepanek Tartu Üliõpilasmaja arendamiseks J. Kuperjanovi 9 krundile (praegune ERM-i näitusehoone). Üliõpilasmaja rolliks on kujundada oluliselt nii linna üliõpilaselu kui ka Tartu mainet Eestis ja väljaspool selle piire. Üliõpilasmaja tegevusse oleks haaratud kõikide linnas asuvate kõrgkoolide üliõpilased.

5.6.4 Planeering näeb ette, et Vanalinnas hoitakse ja luuakse juurde saale ja lavasid erinevate etenduste, kontsertide ja muude ürituste korraldamiseks.

5.6.5 Vanalinnas reserveeritakse asukoht linnaraamatukogule ja kunstimuuseumile Kesklinna pargis (ka Kaubahoovi park).

5.6.6 Planeeringuga sätestatakse, et igakordselt tuleb kesklinnale iseloomulike kultuuri ja vaba aja asutuste rajamist äärelinnade kaubanduskeskustesse kaaluda, arvestades kesklinna ruumilise arengu põhimõtteid.

5.6.7 Planeeringuga nähakse ette Aura Veekeskuse laiendus.

5.6.8 Olemasolevate kirikute jm sakraalhoonete maa-alasid ei vähendata v.a krundil Vallikraavi tn 16a, millest osa määratakse korterelamu jaoks.

5.6.9 Riia 2 krundil nähakse ette kaubandus- ja vabaajakeskustes lõimitud kommertsmeelelahutus.

5.6.10 Kultuuri- ja spordiasutuse ning sakraalhoone krundi suurus, lubatud suurim ehitusalune pind ja kõrgus, hoonestusala asukoht, põhilised arhitektuurised näitajad jms. määratakse igakordselt eraldi. Uue kultuuri- ja spordiasutuse ning sakraalhoone ehitamise või olemasoleva üle 33% laiendamisel esialgu kavandatud mahust on aluseks kehtestatud detailplaneering.

5.6.11 Kultuuri- ja spordiasutuse ning sakraalhoone ja selle juurdepääsude kavandamisel või rekonstrueerimisel tuleb tagada liikumis-, nägemis- ja kuulmispuudega inimeste liikumisvõimalused, turvaline juurdepääs mööda jalg- ja jalgrattateid lähematelt elamualadelt, ühistranspordi peatustest ja parklastest.

5.6.12 Üldjuhul tuleb tagada standardikohane parkimisvõimalus hoonestusega samal krundil.



5.6.13 Kultuuri- ja spordiasutuse ning sakraalhoone juurde tuleb hoonete kavandamisel aga ka olemasolevate hoonete laiendamisel, rekonstrueerimisel või puhkerajatiste korrastamisel ette näha jalgrataste hoiuvõimalus.

5.6.14 Kultuuri- ja spordiasutuse hoone ning sakraalhoone krunti võib piirata.

## 5.7 Valitsus- ja ametiasutuste maa-alad

5.7.1 Valitsus- ja ametiasutuse maa-ala on kohaliku omavalitsuse, riigiasutuse ja välisriigi esinduse büroo- ja administratiivhoone juhtfunktsiooniga hoone maa-ala.

5.7.2 Juhtotstarvet toetavad otstarbed on kaubandus- ja teenindusasutuste maa-ala, büroo- ja teenindus- ja vabaajakeskuste maa-ala ning haljasmaa.

5.7.3 Tartu kesklinna tähtsus riigivõimu asukohana suureneb. Planeeringuga luuakse eeldused riigi kesk- ja regionaalhaldusasutuste arenguks kesklinnas reserveerides selleks maad kruntidel J. Liivi tn 4, Kalevi tn 1 ja Lillemäel. Holmi pargi hoonestusala kasutuse üheks alternatiiviks on riigihoonete ehitamine.

5.7.4 Planeeringuga sätestatakse, et kõikide büroo- ja vabaajakeskuste juhtfunktsiooniga maa-aladel on lubatud arendada valitsus- ja ametiasutuste pindu.

5.7.5 Riigikohus jääb oma praegusesse asukohta, laienedes krundile Lossi 17.

5.7.6 Planeeringuga sätestatakse vajadus elanike teenindamisega seotud riigiasutuste ja ettevõtete (nt võrguettevõtted) või nende harukontorite toomiseks kesklinna.

5.7.7 Linnavalitsuse töö- ja esindusruumid jäävad Vanalinna, Raekoja platsi ümbrusesse.

5.7.8 Valitsus- ja ametiasutuse krundi suurus, lubatud suurim ehitusala pind ja kõrgus, hoonestusala asukoht, põhilised arhitektuursed näitajad jms. määratakse igakordselt eraldi. Uue valitsus- ja ametiasutuse ehitamise või olemasoleva üle 33% laiendamisel esialgu kavandatud mahust on aluseks kehtestatud detailplaneering.

5.7.9 Valitsus- ja ametiasutuse hoone ja selle juurdepääsude kavandamisel või rekonstrueerimisel tuleb tagada liikumis-, nägemis- ja kuulmispuudega inimeste liikumisvõimalused, turvaline juurdepääs mööda jalg- ja jalgrattateid lähematelt elamualadelt, ühistranspordi peatustest ja parklatest.

5.7.10 Üldjuhul tuleb tagada standardkohane parkimisvõimalus hoonestusega samal krundil.

5.7.11 Valitsus- ja ametiasutuse juurde tuleb hoonete kavandamisel aga ka olemasolevate hoonete laiendamisel, rekonstrueerimisel või puhkerajatiste korrastamisel ette näha jalgrataste hoiuvõimalus.

5.7.12 Valitsus- ja ametiasutuse hoonete krunti võib piirata.

## 5.8 Eluasemete maa-alad

5.8.1 Kesklinna planeeringualale kavandatakse ca 120 000 tuhande m<sup>2</sup> elamispinna lisandumist. Ligi pool uutest elanikest jääks Ülejõe asumis arvele, kus paikneb suurim kavandatav elamuarendus Fortuuna kvartalis. Muudesse asumites lisandub elanikke oluliselt vähem. Suurim muudatus võrreldes praeguse olukorraga toimub Sadama asumis, kus elanike arv on käesoleval ajal väga väike.

5.8.2 Kavandatud arengute tulemusel ühtlustuks elanike elukohtade paiknemine kesklinna planeeringualal. Suurima elanike arvuga asumiks tõuseks Ülejõe asum. Vanalinnas kasvaks elanike arv 23% võrra ning asum oleks võrdluses jätkuvalt kolmandal kohal.

### 5.8.3 Väikeelamumaa

- 5.8.3.1 Planeeringus määratud väikeelamumaa on üksikelamu, kaksikelamu, ridaelamu maa ja elamutevahelise välisruumi ning muu elamuid teenindava maakasutuse juhtotstarbega (N: mänguväljakud, kohalikud väikepoed, lastehoid jne) maa-ala.
- 5.8.3.2 Juhtotstarvet toetavad otstarbed on piirkonda teenindav kaubandus-, toitlustus-, teenindus-, spordihoone, haridus-, kultuuri-, kogunemis-, lasteasutatus, haljasalade ja puhkerajatiste maa.
- 5.8.3.3 Planeeringualale jääva väikeelamumaa juhtfunktsiooniga kruntide jaotamiseks puudub vajadus, krunti võib jaotada vaid aadressidel Roosi tn 10, Mäe tn 9/Pikk tn 5 ja Veski tn 16.
- 5.8.3.4 Krundile on lubatud vaid uute abihoonete püstitamine, täiendava elamu ehitamine ei ole lubatud. Abihooneid ei tohi ehitata krundi tänava-äärsele piirile v.a juhul, kui see on põhjendatud ajaloolise krundi hoonestuslaadiga.
- 5.8.3.5 Krundile on lubatud kuni 2-korruseliste hoonete ehitamine või olemasolevate laiendamine. Erandina on lubatud 3. korruse ehitamine, kui see jääb hoone olemasolevasse kehandisse (nt Veski tn 6).
- 5.8.3.6 Lubatud on toetav otstarve krundi hoonestuse brutopinnast kuni 50 % ulatuses juhul, kui kehtiv detailplaneering ei näe ette teisiti.
- 5.8.3.7 Hoonestusjoone määramisel tuleb järgida väljakujunenud tänavapoolset ehitusjoont ja hoonestusstruktuuri.
- 5.8.3.8 Suurim lubatud krundi täisehitusprotsent on kuni 40%.
- 5.8.3.9 Krundi suurima ehitusaluse pinna määramisel tuleb arvestada, et kõvakattega alad krundil ei või olla kokku suuremad, kui krundi haljastatav osa.
- 5.8.3.10 Sõltuvalt ümbritsevast keskkonnast, krundistruktuurist jms võib kohalik omavalitsus nõuda planeeringus sätestatust väiksemat krundi täisehitust.
- 5.8.3.11 Kui juba hoonestatud krundil on täisehituse % suurem, võib kohalik omavalitsus põhjendatud vajadusel lubada üks kord väikesemahuliste juurdeehituste kavandamist (tuulekoda, pesuruum jms) suurusega ca 20 m<sup>2</sup>.
- 5.8.3.12 Üldjuhul on krunte lubatud piirata. Krundi piirete kavandamisel lähtuda naaberkinnistute piiretest. Piirded peavad reeglina asuma krundi piiril.

#### 5.8.4 Korteralumaa

- 5.8.4.1 Üldplaneeringus määratud korteralumaa on kolme ja enama korteriga, ühise sissepääsu ja trepikojaga elamu jms püsivamat laadi elamiseks mõeldud hoone ja elamutevahelise välisruumi ning muu elamuid teenindava maakasutuse juhtotstarbega maa-ala.
- 5.8.4.2 Juhtotstarvet toetavad otstarbed on piirkonda teenindav kaubandus-, toitlustus-, teenindus-, spordihoone, haridus-, kultuuri-, kogunemis-, lasteasutatus, haljasalade ja puhkerajatiste maa.
- 5.8.4.3 Lubatud on toetav otstarve krundi hoonestuse brutopinnast kuni 25 % ulatuses.
- 5.8.4.4 Lubatud on krundi täisehitusprotsent kuni 40%, erandid on lubatud äritänavate äärsetel kruntidel.
- 5.8.4.5 Sõltuvalt ümbritsevast keskkonnast, krundistruktuurist jms võib kohalik omavalitsus nõuda üldplaneeringus sätestatud väiksemat krundi täisehitust.
- 5.8.4.6 Kui juba hoonestatud krundil on täisehituse % suurem, võib kohalik omavalitsus põhjendatud vajadusel lubada väikesemahuliste juurdeehituste kavandamist (tuulekoda, pesuruum jms) suurusega ca 20 m<sup>2</sup>.
- 5.8.4.7 Hoone mahus on vaja lahendada abiruumid jalgrataste, lapsekärude, kelkude jms hoidmiseks.
- 5.8.4.8 Üldjuhul tuleb kavandada korteralamu krundile laste mänguväljak. Olemasolevate korteralamute ja korteralamugruppide hoovialade rekonstrueerimisel on võimalik ka ühise mänguväljaku kavandamine.
- 5.8.4.9 Uusi kortereid kavandatakse kesklinna üldjuhul multifunktsionaalsete hoonete osana, kõrgematel korrustel. Nõudluse suurendamiseks on taotluseks lokaalsete asendieeliste – vaadete avatus Emajõe, parkidele ja väljakutele – arvestamine eluruumide planeerimisel.
- 5.8.4.10 Planeering võimaldab joonisel 2 antud hoonete liigitust arvestades igakordse kaalutusotsusena pööningukorruse ehitamist korteriteks ning korteralamu ehitamist või olemasoleva hoone ümberehitamist korteralamuks ilma parkimiskoha vajaduse nõudeta.
- 5.8.4.11 Väljaspool Vanalinna asumit soositakse suuremate, peresõbralike korterite aga ka seniorkorterite kavandamist.

## 5.9 Kaubandus- ja teenindusasutuste maa-alad

5.9.1 Kaubandus-, teenindusasutuste maa-alad on kauplusehoone või selleks otstarbeks eraldatud ruumide alune maa-ala, restorani, kohviku, baari ja muu toitlustusasutuse, diskoteegi, kasiino, ööklubi ja muu meelelahutushoone, juuksuri, manikööri ja muu sarnase teenuse osutamise juhtfunktsiooniga hoone maa-alad.

5.9.2 Keslinna planeeringualale kavandatakse kokku 77 tuhat m<sup>2</sup> uut kaubandus-teenindusasutuste, toitlustusasutuste ning meelelahutusasutuste pinda. Mahuliselt koondub kasv kõige enam Uueturu asumisse, seda eelkõige vana kaubamaja kvartali arenduse tulemusena. Võrdluses olemasoleva kaubanduspindade mahuga on kasv suurim Ülejõel, kus see peaaegu kahekordistub.

5.9.3 Vanalinnas märkimisväärset söögikohtade pinna kasvu ei kavandata. Pigem on oluline olemasolevate kohtade majanduslik tugevnemine (sh ruumiline laienemine, sisehoovide katmine jms) ning osade söögikohtade asendumine muude funktsioonidega, sh vanalinna mitmekesisust suurendavate kaupluste ja teenindusasutustega. Sellest hoolimata jääb Vanalinn suurima söögikohtadega kasuliku pinnaga asumiks.

5.9.4 Turismimajandusega seotud vanalinna (väike)kaupluste konkurentsivõime tagamiseks võrdluses keslinna kaubanduskeskustega antakse võimalus kvartali siseselt kaupluste laiendamiseks ja liitmiseks söögiasutustega ühtseks tervikuks, siseõuede muutmiseks aastaringselt soojadeks ruumideks, tänavakütte paigaldamiseks. Vanalinnas soositakse käsitööl põhinevate traditsiooniliste ettevõtete (poed, galeriid, töökojad) paiknemist, milles pakutavat valmistatakse vähemalt osaliselt koha peal.

5.9.5 Planeeringuga määratakse keslinna kaubanduse konkurentsivõime tõstmiseks väikekaupluste ja teenindusasutustega jalakäijate ja jalakäijate eelistusega tänavad vastavalt joonisele 3: „Liiklusrajatiste asukohad ja liikumisruumi kasutamise põhimõtted“.

5.9.6 Uute äriotstarbeliste hoonete ehitamisel või olemasolevate laiendamisel tuleb esimese korruse tasandil kujundada kõnniteedele avanevad ruumid. Äritänavate soovitavaks lahenduseks on kaupluste, teenindusasutuste ja söögikohtade vaheldumine vastavalt joonisele 1: „Maa- ja veealade üldised kasutamistingimused. Maakasutuse piirangud“.

5.9.7 Lubatud on laiendada (lõpuni ehitada) olemasolevad keslinna kaubanduskeskused (Zeppelin, Tasku, Raatuse kaubamaja) kasutades kesklinnale sobivaid arhitektuurseid lahendusi.

5.9.8 Välikohvikutele luuakse paremad tegutsemistingimused Emajõe ääres ja selle kaldaparkides. Nende tingimuste osaks on tehniline taristu, haljastus ja maastikukujundus, vaated, müratõkked ning restoranlaevade sildumisvõimalused.

5.9.9 Lillede müügikohad rajatakse väljakute arendamisel, eelistatult praeguses asukohas Uueturu väljaku väljaehitamisel Küüni tänava promenaadi ääres.

5.9.10 Kaubandus-, teenindusasutuse krundi suurus, lubatud suurim ehitusalune pind ja kõrgus, hoonestusala asukoht, põhilised arhitektuursed näitajad jms. määratakse igakordselt eraldi.

5.9.11 Kaubandus-, teenindusasutuste hoone ja selle juurdepääsude kavandamisel või rekonstrueerimisel tuleb tagada liikumis-, nägemis- ja kuulmispuudega inimeste liikumisvõimalused, turvaline juurdepääs mööda jalg- ja jalgrattateid lähematelt elamualadelt, ühistranspordi peatustest ja parklatest.

5.9.12 Üldjuhul tuleb tagada standardikohane parkimisvõimalus hoonestusega samal krundil.

5.9.13 Kaubandus-, teenindusasutuste juurde tuleb hoonete kavandamisel aga ka olemasolevate hoonete laiendamisel, rekonstrueerimisel või puhkerajatiste korrastamisel ette näha jalgrataste hoiuvõimalus.

5.9.14 Kaubandus-, teenindusasutuste hoonete krunte ei või piirata.



## 5.10 Majutusasutuste maa-alad

5.10.1 Majutushoone maa-ala on hotelli, motelli, hosteli ja pensionaadihoone, külalistemaja juhtfunktsiooniga hoone maa-ala.

5.10.2 Juhtotstarvet toetavad otstarbed, kaubandus- ja teenindusasutuste maa ning haljasmaa.

5.10.3 Majutuskohtade kasuliku pinna kasvu kavandatakse ligi 11 tuhande ruutmeetri mahus, mis teeb kasvuks 66%. Võimalusi suuremateks arendusteks luuakse Ülejõe ja Vanalinna asumis.

5.10.4 Turismiteenuste mitmekesistamiseks ja turismi sessoonsuse vähendamiseks kavandatakse SPA hotelli Anne kanali juurde.

5.10.5 Lisaks joonisel 1 „Maa- ja veealade üldised kasutamistingimused.“ Maakasutuse piirangud“ näidatud majutusasutuse juhtfunktsiooniga maa-aladele on planeeringuga Tartu küllastajatele mitmekesiste majutusvõimaluste pakkumiseks lubatud keskkonnas nii rekonstrueeritavates kui ka uutes hoonetes väiksemate hostelite ja külaliskorterite asutamine.

5.10.6 Vanalinna hotellide konkurentsivõime tõstmiseks tagatakse majutusasutusi teenindavale transpordile (taksod, turismibussid) eritingimused vanalinna sissesõidul ja peatumisel.

5.10.7 Krundi suurus, lubatud suurim ehitusalune pind ja kõrgus, hoonestusala asukoht, põhilised arhitektuursed näitajad jms. määratakse igakordselt eraldi. Uue majutusasutuse ehitamise aluseks on kehtestatud detailplaneering.

5.10.8 Majutushoone ja selle juurdepääsude kavandamisel või rekonstrueerimisel tuleb tagada liikumis-, nägemis- ja kuulmispuudega inimeste liikumisvõimalused, turvaline juurdepääs mööda jalg- ja jalgrattateid lähematelt elamualadelt, ühistranspordi peatustest ja parklatest.

5.10.9 Üldjuhul tuleb tagada standardikohane parkimisvõimalus hoonestusega samal krundil.

5.10.10 Majutushoone juurde tuleb hoonete kavandamisel aga ka olemasolevate hoonete laiendamisel, rekonstrueerimisel või puhkerajatiste korrastamisel ette näha jalgrataste hoiuvõimalus.

## 5.11 Büroohoonete maa-alad

5.11.1 Büroohoone maa-ala on büroo- ja pangahoone, koolituskeskuse, keskklinna sobiva tootmisettevõtte, nagu näiteks info- ja kommunikatsioonitehnoloogia ettevõtte ja postiteenust osutava juhtfunktsiooniga hoone maa-ala.

5.11.2 Keskklinna planeeringualal kavandatakse haldus- ja äriteenuste ning targa majanduse büroopindade (koos valitsusasutustega) lisandumist maksimaalselt 150 tuhandel m<sup>2</sup> ehk kuni 66% kasvu. Arvestuslikult tähendab büroopindade selline kasv umbes 4 tuhande avaliku halduse, ärisektori ja targa majanduse kontoritöökoha lisandumist keskklinna planeeringualale.

5.11.3 Büroopindasid võib lisaks iseseisvatele büroohoonetele kavandada osalise otstarbena ka nii rekonstrueeritavatesse hoonetesse, multifunktsionaalsetesse arendustesse (koos kaubanduse, meelelahutuse ja elamispindadega).

5.11.4 Uute büroohoonete kavandamisel tuleb tänavaäärne esimene korrus avada linlastele ja see määrata elanike teenindamisega seotud funktsioonide tarbeks.

5.11.5 Tartu kui targa majanduse rahvusvahelise arengukeskuse arendamiseks soositakse planeeringuga info- ja kommunikatsioonitehnoloogia (IKT) ettevõtlusega, teadus-arendustegevuse või teadmismahuka majandustegevusega seotud büroohoonete arendamist, mis muuhulgas eeldab vastavate arengute suunamist siia linna muudest piirkondadest.

5.11.6 Arvestades soovi kujundada Tartu kesklinnast ärikeskust ja targa majanduse töökohtade koondumiskohta, kaalutakse väljaspool kesklinna suuremahulise bürookinnisvara arendamise soovi korral taotlust igakordselt eraldi, teostades kaalumise mahus sotsiaal- majanduslike mõjude hindamine.

5.11.7 Büroohoone krundi suurus, lubatud suurim ehitusalune pind ja kõrgus, hoonestusala asukoht, põhilised arhitektuursed näitajad jms. määratakse igakordselt eraldi. Uue büroohoone ehitamise aluseks on kehtestatud detailplaneering.

5.11.8 Büroohoone hoone ja selle juurdepääsude kavandamisel või rekonstrueerimisel tuleb tagada liikumis-, nägemis- ja kuulmispuudega inimeste liikumisvõimalused, turvaline juurdepääs mööda jalg- ja jalgrattateid lähematelt elamualadelt, ühistranspordi peatustest ja parklatest.

5.11.9 Üldjuhul tuleb tagada standardikohane parkimisvõimalus hoonestusega samal krundil.

5.11.10 Büroohoone juurde tuleb hoonete kavandamisel aga ka olemasolevate hoonete laiendamisel, rekonstrueerimisel või puhkerajatiste korrastamisel ette näha jalgrattaste hoiuvõimalus.

5.11.11 Büroohoone krundi võib piirata.

## 5.12 Avaturg

5.12.1 **Planeeringuga** sätestatakse, et avaturu toimimine kesklinnas vajab uut kontseptsiooni – keskendumist hooajalise aianduse ja põllumajanduse, kalanduse jms kauplemispindade arengule, paremat haakumist linnaruumiga ning osalust avatud linnaruumi kujundamisel.

5.12.2 **Planeeringuga** sätestatakse, et avaturg peab jääma oma praegusesse asukohta.

## 6 Emajõe kasutamise- ja ehitustingimused

6.1.1 Emajõgi on laevatatav veekogu. Veekogu osalisel sulgemisel sildumis- või sadamarajatistega tuleb arvestada lisaks õigusaktides sätestatule ka jõe faarvaatrit ja jõe kasutamist erinevate aluste poolt (sh sõudjate-aerutajatega).

6.1.2 Planeeringuga nähakse ette Peipsi-Emajõe veeteel liiklust teenindava jõesadama ja reisijateterminali rajamine.

6.1.3 Kaarsild asendatakse amortiseerumisel uue sillaga samas asukohas.

6.1.4 Emajõe ühendava rolli suurendamiseks rajatakse jalakäijate sildade otstesse suuremad või väiksemad linnaväljakud, mis on seotud olemasoleva või uushoonestusega.

6.1.5 Emajõe kaldapromenaadid arendatakse välja esinduslikena ja ümbritsevasse linnaruumi arhitektuurilise stiili mõttes sobivatena. Kaldapromenaadide rekonstrueerimine peab toimuma läbi arhitektuurivõistluste. Sadama asumis Emajõe paremkaldal on vajalik kaldapromenaadi täielik rekonstrueerimine ja uue rajamine arhitektuurselt ja funktsionaalselt sidustatuna rajatava uushoonestusega. Kaldapromenaadide arendamisel peetakse silmas ka vajadust säilitada Emajõe kallaste rohekoridori potentsiaal, kavandades kallastele mitmekesise rindelisusega haljastust. Arhitektuurivõistlustesse tuleb kaasata maastikuarhitektid, et tagada esinduslik linna väliruumi kujundus.

6.1.6 Linna keskseks jõeväljakuks kujundatakse Kaarsilla ja Võidu silla vaheline ala.

6.1.7 Koos promenaadide rekonstrueerimisega ehitatakse Emajõe kaldaaladel välja ka tehniline taristu ürituste läbiviimiseks ja toitlustusasutuste tegutsemiseks.

6.1.8 Sadama asumis arendatakse välja kesklinna jõesadam koos reisijate terminali ja suuremate jõelaevade randumiskohaga. Sadamakaid avatakse promenaadil liiklejatele. Samuti rajatakse kesklinna kaatrite ja paatide randumissildasid ja paadisadamaid, kus turvalisus ja vara kaitse tagatakse ilma kaldaala sulgemiseta.

6.1.9 Emajõe tähtsuse suurenemiseks on vajalikud arengud ka mujal Tartus. Kesklinna jaoks on neist tähtsaim Lodjakoja väljaehitamine ning kámpingu rajamine Emajõe ja Anne kanali vahelisele alale.

6.1.10 Oluliste vesi-ehitiste kavandamisel rakendada meetmeid vee-elustikule võimaliku negatiivse mõju árahoidmiseks (nt ehitustööde teostamine sobivail aegadel), kaaluda KSH/KMH läbiviimise vajadust.

6.1.11 Ülejõe ja Sadama asumis tuleb alade arendamisel arvestada Emajõe üleujutusriskiga. Kalda-äärsete ehitiste vundamendi miinimumkõrguse määramisel, samuti tehnorajatiste kavandamisel ja võimalikku reostusohu kaasa toovate arenduste elluviimisel (nt paatide tanklad jne) tuleb lähtuda maksimumveetasemest 34 m abs.

6.1.12 Joonisel 3 määratud sildumisrajatiste alale võib kavandada ka üle kaldakinnisasja piiri ja avaliku veekogu (Emajõgi) põhjale toetuvat kaldaga püsivalt ühendatud ehitist. Emajõe kaldarajatiste projekteerimisel tuleb arvestada ja võtta tarvitusele meetmed, mis vähendaksid juhusliku vettekukkumise riski (sh füüsilised kaldapiirded) ja parandaksid avalikku korda selliselt, et väheneks uppumise risk (valgustus, valvekaamerad jms).

## 7 Liikumisruumi kasutamise põhimõtted

### 7.1 Tänavavõrk

#### 7.1.1 Põhi- ja jaotustänavad

7.1.1.1 Kesklinna tänavate tulevane kasutus on otseses seoses kesklinnast ümbersõidu võimaluste loomisega. Siinkohal on vajalik rõhutada Ropka silla ja sadamaraudtee koridori tänava ning Kõrvekülani väljaehitatud Idaringtee valmimist, mis võimaldab peamisele kesklinna läbiva liikumise suunale luua alternatiivse möödaskõiguvõimaluse kesklinnast. Uue sadamaraudtee koridori rajatava tänava ja Ropka silla kasutuselevõtmisega samaaegselt peab toimuma kesklinna magistraaltänavate liikluskorralduse muutmine alandades magistraaltänavatel sõidukiirust ja piirates läbisõidu võimalust. Teisalt mõjutab kesklinna läbivaid liikumisi ka Tartu linna põhjapoolse ümbersõidu valmimine.

7.1.1.2 Tänavavõrgu planeerimine ja projekteerimine peab tuginema lisaks tänava funktsioonile ja kategooriale ka eeldatavate liiklusvoogude prognoosile, mis sõltub kavandatud maakasutusest tulenevast liiklusõudlusest.

7.1.1.3 Lähtuvalt põhitänavate funktsioonist tuleb neil tagada kiire ja sujuv ühendus, ristmikud tuleb kavandada füüsiliselt kanaliseeritult foorjuhitavana.

7.1.1.4 Olulisematel ristmikel peavad olema lisarajad vasakpöörtele, teatud juhtudel võivad vasakpöörded või üks neist (peamiselt kõrvalteelt peateele) olla keelatud, parempöörde radasid reguleerimata ristmikele üldjuhul mitte rajada.

7.1.1.5 Jalakäijate ülekäiguradadel tuleb paigaldada tee keskele ohutussaared ja reguleerida foorjuhitavana, ülekäiguradadel peavad olema madaldatud äärekivid. Kui äärekivid kavandatakse 0 kõrgusega, siis peab kasutama vaegnägijate suunamiseks vastavaid mustrilisi kive.

7.1.1.6 Põhitänavatel on üldjuhul parkimine keelatud.

- 7.1.1.7 Põhitänavatele suubuvate kinnistute väljasõitude puhul tuleb kaaluda alternatiivseid võimalusi juurdepääsu lahendamiseks kõrvaltänavade kaudu. Alternatiivse lahenduse olemasolul tuleb juurdepääsud ümber planeerida.
- 7.1.1.8 Põhitänavatel liikluse rahustamist üldiselt ei kasutata. Samuti ei ole soovitatav ühiskondlike ehitiste ja lasteasutuste juurdepääsude kavandamine põhitänavate äärde.
- 7.1.1.9 Jaotustänavatel võib erandkorras liikluse rahustamise võtteid kasutada juhul, kui tänav ääres asuvad ühiskondlikud suure kasutusega ehitised (näiteks raamatukogu, haigla, polikliinik, spordiehitised jt) või lasteasutused (koolid, lasteaiaid jt).
- 7.1.1.10 Transiitliikluse vähendamise ja liiklusohutuse parandamise eesmärgil alandatakse magistraaltänavatel sõidukiirust kiiruseni 40 km/h, Tähe tn, Lai tn, Jakobi tn (lõigus Ülikooli tn- Kroonuaia tn), Emajõe tn, Kroonuaia tn, ja Vabaduse pst (Lai tn – Kroonuaia tn) 30 km/h.
- 7.1.1.11 Tänavatele, kus see vastavalt eelnevale uuringule tuginedes osutub otstarbekaks ja efektiivseks, rajatakse ühissõidukite ühenduskiiruste tõstmiseks ühistranspordirajad. Perspektiivsed ühistranspordiradade asukohad kesklinna piirkonnas on: Riia tn, Narva mnt (Raatuse tn – Võidu sild), Turu tn, Vabaduse pst (Riia tn – Uueturu tn) ja Võru tn.
- 7.1.1.12 Ühistranspordiradadel liiklevatele bussidele antakse magistraaltänaval paiknevatel foorjuhitavatel ristmikel eelisõigus.
- 7.1.1.13 Bussipeatused peavad paiknema võimaluse korral bussitaskutes.

## 7.1.2 Juurdepääsutänavad

- 7.1.2.1 Juurdepääsutänavatel võetakse liiklusohutuse tagamiseks kasutusele liiklust rahustavad meetmed ning alandatakse sõidukiirust vastavalt piirkonnale. Rahustatud liiklusega ala jaguneb maksimaalse lubatud sõidukiiruse järgi kaheks — piirkiirusega 30 km/h ja 20 km/h. 30 km/h piirkiirust rakendatakse rahustatud liiklusega tänavatel, kus enamik liiklusest on seotud juurdepääsuga antud tänavale, kuid vähesel määral on ka läbivat liiklust. 20 km/h piirkiirusega ala on kavandatud tänavatele kus taotletakse minimaalset läbisõitu ja tänav on mõeldud peamiselt juurdepääsuks hoonetele.
- 7.1.2.2 Vanemuise tänavale jalakäijatele ja jalgratturitele suurema liiklusruumi tagamiseks tuleb tänav kogu pikkuses näha ette kergliiklusteed ja ühele poole tänavat võimaldada lühiajaline parkimine. Vanemuise tänav muudetakse ühesuunaliseks.
- 7.1.2.3 Vanalinna tänavavõrgu arendamisel on oluline jalakäijate ning jalgratturite liikumismugavuse parandamine ning autoliikluse vähendamine. Sel eesmärgil ehitatakse osad vanalinna tänavad ümber jalakäijate eelistusega aladeks. Parkimine on jalakäijate eelistusega tänav ääres keelatud v.a üksikud kohad parkimistaskutes (hotellibuss jms). Tänavaruumist moodustab enamiku jalgteed. Olemasolevad muna- ja klompkivi sillutised kesklinnas säilitatakse ja rekonstrueeritakse.
- 7.1.2.4 Vanalinna tänavatest rakendatakse jalakäijate ja jalgratturite eelistust Gildi tn (Ülikooli tn – Kompanii tn), Kompanii tn (Küütri tn – Gildi tn), Küütri tn, Ülikooli tn (Vallikraavi tn – Raekoja plats), Poe tn, Munga tn.

- 7.1.2.5 Kaluri tn promenaadi pikendusena rakendatakse Soola tänavani jalakäijate ja jalgratturite eelistust. Aleksandri tänaval luuakse koos vana kaubamaja kvartali arendusega Soola tänavani jalakäijate eelistusega tänav.

### 7.1.3 Ristmikud

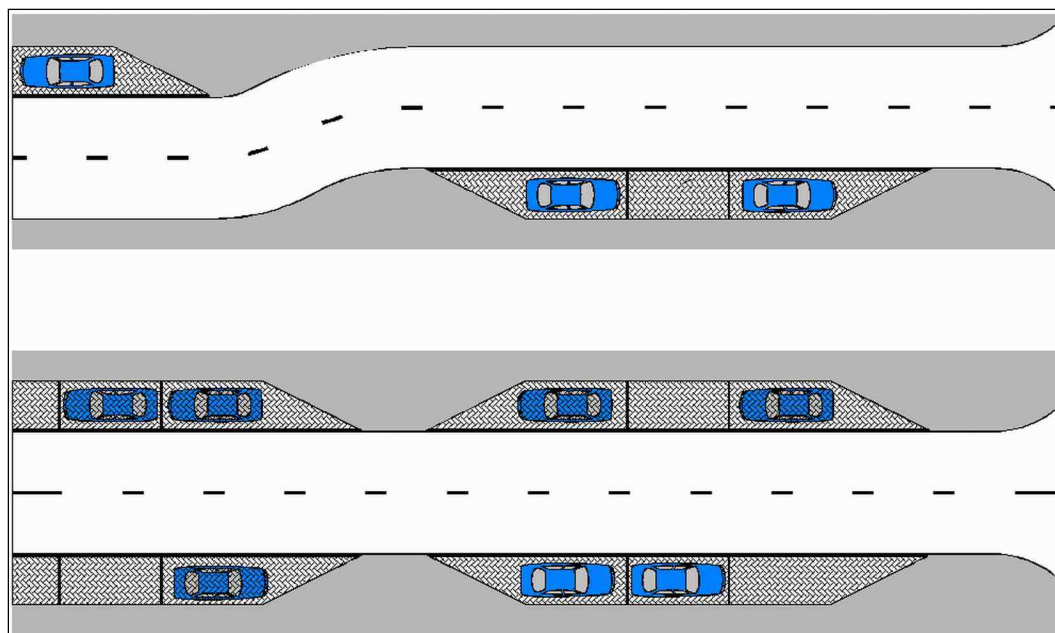
- 7.1.3.1 Projekteerimisel tuleb määrata ristmiku läbilaskvus ja sellest lähtuvalt kavandada ristmiku detaillahendus, hinnata lahenduse liiklusohutuse taset ning sobivust tänavavõrku.
- 7.1.3.2 Tänavavõrk tuleb kujundada sellisena, et tänavate lõikumisel tekiks selge geomeetrilise lahendusega samatasandristmikud.
- 7.1.3.3 Magistraaltänavatel kasutatakse nii eesõigusega ristmikke, ringristmikke kui fooriga reguleeritud ristmikke.
- 7.1.3.4 Liiklusohutuse ja läbilaskvuse seisukohalt lähtuvalt rajatakse foorristmikud: Narva mnt – Kivi tn, Narva mnt – Roosi tn, Narva mnt – Fortuuna tn, Pikk tn – Raatuse tn, Jakobi tn – Kroonuaia tn, Ülikooli tn – Vanemuise tn, Pepleri tn – Vanemuise tn ristmikule. Arendustegevusest sõltuvalt on tulevikus perspektiivne foorristmiku rajamine ka Turu tn – Lina tn ja Väike-Turu tn – Sadama tn ristmikule.
- 7.1.3.5 Ristmikel, mille liikluskorraldust ei lahendata foorjuhitavana või ringristmikuna, rakendatakse eesõigusega ristmiku põhimõtet. Neil ristmikel on kõrvalsuunal enamasti liiklus piisavalt vähene, et mugavalt ja vähese ajakuluga peateele pööre sooritada.
- 7.1.3.6 Rahustatud liiklusega alal kasutatakse samaliigiliste tänavate ristmikke.
- 7.1.3.7 Foorristmikel (uutel ja rekonstrueeritavatel) tuleb eelistada anduritel põhinevat adaptiivset foorijuhtimise süsteeme.
- 7.1.3.8 Magistraalidel paiknevatel foorjuhitavatel naaberristmikel tuleb leida võimalusi fooride töö koordineerimiseks.
- 7.1.3.9 Magistraalidel paiknevatel foorjuhitavatel ristmikel tuleb kaaluda bussidele eelisõiguste andmise võimalusi ja vajadusel need võimalused realiseerida.
- 7.1.3.10 Kõik kesklinna piirkonna ristmikud planeeritakse samatasandilistena.

### 7.1.4 Parkimine

- 7.1.4.1 Planeeringutes ja projektides määratavad parkimisala lahendused tuleb kavandada ja realiseerida kooskõlas standardis Linnatänavad kehtestatud nõuetega.
- 7.1.4.2 Hoonele avaliku funktsiooni kavandamisel tuleb teostada erinevate liikemisviiside võrdlev uuring koos liikluse tekke ja parkimise nõudluse väljaselgitamisega. Kui uuringust lähtub, et hoone funktsioonist tulenevalt on vajalik hoone teenindamiseks suuremamahuline parkla, kui standardiga ettenähtud, esitatakse uuringule tuginedes ettepanek standardist suurema mahulise parkimise rajamiseks.

- 7.1.4.3 Parkimiskohad tuleb kavandada väljapoole tänavate maa ala. Eelkõige vähendatakse magistraaltänavate äärset parkimist ja parkimist vanalinnas ning suunatakse autod parkimismajadesse. Nimetatud põhimõtet saab rakendada siis, kui vastavad parkimisvõimalused on loodud. Hoone või ala parkimisvajadus tuleb tagada omal kinnistul. Erandid on võimalikud varemhoonestatud alade olemasoleva parkimiskoormuse lahendamiseks.
- 7.1.4.4 Parklad ja parkimiskohad tuleb kavandada kõvakattega.
- 7.1.4.5 Planeeringuala on otstarbekas kasutada tasulist parkimiskorraldust.
- 7.1.4.6 Korterelemute juures tuleb parkimiskorraldust kavandades säilitada võimaluse korral olemasolev hoonetevaheline haljastus. Olemasolevate korterelemute juures tuleb parkimisprobleem lahendada viisil, mis ei halvendaks sealset elukvaliteeti ning säilitaks ja võimaluses suurendaks olemasolevat hoonetevahelist haljastust ja selle kvaliteeti.
- 7.1.4.7 Uushoonestuse rajamisel välditakse avaparklate rajamist. Võimalusel likvideeritakse suuremad avaparklad ja vähendatakse parkimiskohti tänavatel rajades maa-aluseid ja hoonesiseseid parklaid.
- 7.1.4.8 Parkimine võimaldatakse tänavatel, kus seda võimaldab tänavaruumi laius ning parkivad sõidukid ei takista teisi liiklejaid ega halvenda ümbritseva elukeskkonna kvaliteeti.
- 7.1.4.9 Tänaväärne parkimine on keelustatud Võru tn, Vanemuise tn (ühel küljel), Lai tn ja Kroonuaia tn, mille arvelt rajatakse tänava äärde jalgrattateed ja –rajad.
- 7.1.4.10 Jalakäijate-ratturite ohutumaks liiklemiseks tuleb vähendada tänaväärset parkimist ka vanalinnas. Seetõttu keelatakse parkimine Ülikooli tänaval (Vallikraavi tn – Raekoja plats, Raekoja plats – Kүүtri tn, Gildi tänaval, Kүүtri tänaval, Jaani tänaval (Lүүbeki tn – Lai tn), Magistri tänaval ja Poe tänaval.
- 7.1.4.11 Turismibussidel on vanalinnas lubatud ainult peatumine, parkimine on keelatud, v.a K. E. von Baeri tänava Lossi tänava poolses otsas ja Vabaduse puiesteel.
- 7.1.4.12 Keskkonnas parkimise alternatiivi pakkumiseks on otstarbekas töötada välja pargi ja kõnni süsteem, mille realiseerimiseks rajatakse sobivad parklad Joonisel 3 näidatud kruntidel. Süsteemi edukas rakendumine sõltub nii parklate asukohast, parkimistingimustest kui ka liiklejate teadlikkusest. Pargi ja kõnni parklate rajamine on eelduseks kesklinna tänavatel parkivate sõidukite parkimiskeelu kehtestamiseks.
- 7.1.4.13 Parkimishooned ja muu funktsiooniga kombineeritud avalikud parklad on kavandatud aadressil: Uus tn 63d, Vanemuise tn 15, Soola tn 2, Riia tn 1, Riia tn 2 ja Magistri tänava kvartal.
- 7.1.4.14 Autokasutajatele optimaalse juurdepääsu tagamiseks huvipunktile tuleb kesklinna tänavatel, kus on vajalik parkimise säilitamine või ajutiste peatumisvõimaluste tekitamine (nt Gildi tn, Tiigi tn, Pepleri tn), suunata sõidukid parkimistaskutesse. Parkimistaskute teekattematerjalina tuleb kasutada tavaliikluse alast erinevat pinnakatet (nt parkettkivi vms). Parkimistasku tuleb läbivliikluse sõidurajast eraldada madala äärekiviga ja kõnniteest soovitatavalt äärekiviga. Parkimise korraldamisel on oluline liiklust rahustav mõju tänavaliiklusele tervikuna.





Joonis 3. Näited tänavaäärse parkimise korraldamise võimalustest.

## 7.2 Ühistransport

7.2.1 Kesklinna asustustiheduse tõusust tulenevat liikumisvajaduste kasvu peab leevendama autokasutusega konkurentsivõimeline integreeritud linnasisene, linnastupõhine ja regionaalne ühistranspordivõrgustik.

7.2.2 Ühistranspordipeatuste asukohad peavad olema kergliiklejatele hästi juurdepääsetavad.

7.2.3 Kõik kesklinna peatused peavad olema varustatud ootepaviljonide ja elektrooniliste bussiinfotabloodega. Ootepaviljoni suuruse määramisel arvestatakse peatuse reisijakäivet.

7.2.4 Ümberistumiste lihtsustamiseks tuleb erinevatele liikumissuundadele valida peatuste asukohad selliselt, et tänaväletus oleks vähim ning ohutult lahendatud.

7.2.5 Riia tn – Vabaduse pst – Turu tn ristmiku piirkonnas kujundatakse linna ühistranspordi keskne ümberistumisala. Selle arendamiseks on vajalik laiendada ootealasi, eelkõige peatuses Kaubamaja, rajada varjualused ning tagada väiksema ajakuluga ülekäik Riia tänavast.

7.2.6 Ühistranspordi kättesaadavuse parandamiseks rajatakse täiendavad ühistranspordipeatused Fortuuna ja Raatuse tänavale (kesklinnast väljuv suund) ning Turu tänavale enne Aida tänav ristmikku (kesklinna sisenev suund).

7.2.7 Reisijate mugavuse suurendamiseks on vajalik olemasoleva Turu peatuse ala laiendamine või selle võimaluse puudumisel peatuse asukoha muutmine.

7.2.8 Ootetingimuste parandamiseks ning ühistranspordi teenuse kvaliteedi ja atraktiivsuse tõstmiseks paigaldatakse Kaubamaja, Kloostri, Silmakliiniku (mõlemal pool teed), Pepleri, Raatuse ja Riimäe peatusesse ootepaviljonid.

7.2.9 Bussipeatuste ootealade suurused viiakse Linnatänavate standardiga vastavusse Silmakliiniku, Kloostri, Kroonuaia, Riimäe (linnast väljuv suund) peatuses.

7.2.10 Ühistranspordi kasutust soodustavad tihe liinivõrk ning kvaliteetne teenus, mida täiendavad kavandatavad muudatused nii teavitus-, pileti- kui ka prioriteedisüsteemis.

7.2.11 Ühistranspordi ühenduskiiruste tõstmiseks ja ühistranspordi atraktiivsuse parandamiseks viiakse ülelinnasil tasandil läbi ühistranspordiradade vajadust käsitlev uuring. Vajadusel rajatakse ühistranspordirajad olulisematele planeeringualale jäävatele magistraaltänavatele: Riia tn, Vabaduse pst (Riia tn – Uueturu tn), Turu tn, Narva mnt (Raatuse tn – Võidu sild) ja Võru tn. See tagab bussidele kiire ja minimaalsete ooteaegadega liikumise.

7.2.12 Maa- ja kaugliinide bussijaam asub Sadama asumis Emajõe Ärikeskuse kompleksis. Maa- ja linnaliinide paremaks sidumiseks töötatakse välja ja realiseeritakse ühistranspordi kasutajatele mõeldud viidainfosüsteem.

## 7.3 Kergliiklus

### 7.3.1 Jalakäijate taristu

7.3.1.1 Laiendatakse jalakäijate käsutuses olevat avalikku linnaruumi ja jalakäijatänavate võrgustikku.

7.3.1.2 Tuleb tagada eraldatud kõnniteede või jalgteede näol juurdepääs bussipeatustele ning olulistele tõmbekeskustele.

7.3.1.3 Tuleb muuta jalgsikäik turvalisemaks ja mugavamaks vähendades teeületuse ooteaegasid ning rajades täiendavaid ülekäigukohtasid ja –radu ning kergliiklussildasid.

- 7.3.1.4 Jalakäijate alal võib kasutada jagatud tänavaruumi põhimõtet, kus teenindusautodel on lubatud liikuda jalakäijatega ühisel teesosal.
- 7.3.1.5 Kõnniteede rajamisel ja renoveerimisel tuleb võtta arvesse erivajadustega inimeste vajadusi. Erivajadusega inimeste liikumist aitavad parandada madaldatud äärekivi, reljeefsed tänavapinnad ja mitmed teised meetmed.
- 7.3.1.6 Jalakäijate liiklusohutuse parandamiseks kujundatakse tänavaruumi ja teeületusvõimalusi lähtuvalt tänavate funktsionaalsusest. Arvestades ülekäiguradadel toimivate õnnetuste suurt osakaalu, vajab parandamist ülekäiguradade ohutus. Tiheda liiklusega põhi- ja jaotustänavatel tuleb teeületus tagada fooriga reguleeritud ülekäiguga.
- 7.3.1.7 Pikendatakse Kaluri tänavat jalakäijate eelistusega tänavana kuni Taskuni. Koos vana kaubamaja kvartali arendusega ehitatakse Aleksandri tn promenaad kuni Soola tänavani.
- 7.3.1.8 Jalakäijate ala on Küüni tn, Raekoja plats, Aleksandri tn (Riia tn – Aleksandri tn 1) ja Kaluri tn (Sadama tn – Zeppelini keskus), Magistri tn, Poe tn, Rütli tn, Kүүtri tn (Ülikooli tn – Rütli tn), osaliselt Uueturu tn.
- 7.3.1.9 Vabaduse pst sõiduteeosa vähendatakse Uueturu tänavast kuni Poe tänavani ning lisatakse ülekäigurada Poe tn ristmikule. Ala Uueturu tänavast kuni Raekoja platsini kujundatakse vajadusel ümber avalike ettevõtmiste alaks.
- 7.3.1.10 Toomemäe paremaks sidumiseks all-linnaga rekonstrueeritakse N. Pirogovi platsilt trepistik tähetorni suunas.
- 7.3.1.11 Uus kergliiklussild üle Emajõe rajatakse Põik tn sihis, mis on mõeldud Ülejõe asumis paremaks sidumiseks Sadama asumiga. Selle projekteerimisel tuleb arvestada Emajõe liigikaitseliste piirangutega ning projekteerimistingimused Keskkonnaametiga kooskõlastada.
- 7.3.1.12 Jalakäijate teeületusvõimalusi parandatakse mitmel poolt keskklinnas rajades ülekäiguradasid: Fortuuna tn – Põik tn, J. Kuperjanovi tn – Vallikraavi tn, Kalevi tn – Soola tn, Kitsas tn, Lai tn – Magasini tn, Narva mnt – Mäe tn, Raatuse tn – Põik tn, Tähe tn 3 ees, Vabaduse pst – Poe tn, Vabaduse pst – Gildi tn, Vabaduse pst – Munga tn, Väike-Turu tn – Sadama tn.
- 7.3.1.13 Sadama asumis rekonstrueeritakse täielikult Emajõe paremkaldal kaldapromenaad ja rajatakse Võidu sillast Sõpruse sillani uus esinduslik kaldakindlustustega kaldapromenaad, mis arhitektuurselt ja funktsionaalselt oleks sidus rajatava uushoonestusega.
- 7.3.1.14 Autoliiklusest eraldatuna on piki Emajõe võimalik liikuda kogu planeeringuala ulatuses.
- 7.3.1.15 Emajõe kaldapromenaadide väljaarendamisega ja ühendusvõimaluste paranemisega muutub jõeäärne liiklus atraktiivseks, mis aitab hajutada jalakäijaliiklust Riia tn – Turu tn – Vabaduse pst ristmiku ümbruses.

### 7.3.2 Jalgrattaliikluse taristu

- 7.3.2.1 Jalgrattateed ja –rajad peavad tagama kiire ning ohutu liiklemise elamualade ja kesklinna vahel.
- 7.3.2.2 Jalgratta- ja jalgteede ristumiskohtade ja jalakäijate sõidutee ületuskohad peavad olema korrastatud.
- 7.3.2.3 Linna tõmbekeskustesse ja huvipunktidesse (ühiskondlikud hooned, teenindusasutused, koolid, korterelamud jt.) tuleb rajada jalgrattaparklad ning –hoiukohad.
- 7.3.2.4 Uute hoonete planeerimisel ja projekteerimisel tuleb ette näha jalgrataste parkimis- ja hoiukohad ka hoone mahus.
- 7.3.2.5 Jalgrattateede ja –radade ning parklate rajamisel tuleb lähtuda kehtivas standardis Linnatänavad määratletud parameetritest ning nõuetest.
- 7.3.2.6 Jalgrattaliiklus võib väiksema liiklusega tänavatel kulgeda autoliiklusega ühisel teesal. Võimalusel tuleks kergliiklustee siiski tavaliiiklusest eraldada.
- 7.3.2.7 Ühesuunalistel tänavatel on lubatud jalgratastega mõlemasuunaline liiklus.
- 7.3.2.8 Jalgrattaradade puhul paigutada fooriga ristmikele nn “stoppkastid”.
- 7.3.2.9 Jalgratturitele luuakse kesklinnas paremad liikumisvõimalused elamupiirkondadesse ja akadeemilistesse linnakutesse.
- 7.3.2.10 Ülikooli õppehooneid siduvaks keskseks jalgrattaliikluse magistraaliks kujundatakse Vabadussilla, Vabaduse puistee, Kaarsilla, Uueturu tänava ja Vanemuise tänava suund. Sellise ühendustee toimimiseks keelustatakse Vanemuise tänava ühel küljel parkimine ja rajatakse eraldi jalgrattarajad sõidutee ja kõnnitee vahele.
- 7.3.2.11 Jalgrattateid ja –radasid kavandades lähtutakse tänava funktsioonist ja liikluskoormusest. Suurema koormusega tänavatel rajatakse eraldiseisvad jalgratta- ja jalgteed. Juurdepääsutänavatel toimub jalgrattaliiklus valdavalt autoteega samal teesal. Jalgrattarajad on kavandatud tänavatele, kus liikluskoormus on väiksem ning tänavaruumi laius võimaldab rajada jalgrattaraja sõidutee äärde.
- 7.3.2.12 Kesklinna rajatakse eri tüüpi (avatud, piiratud) turvalisi rattaparklaid avalikus linnaruumis ja rattaparklaid asutuste, ettevõtete ning eluhoonete kruntidel (sh hoonesisesed).

## 7.4 Veetransport

7.4.1 Emajõe kui turismi- ja vaba aja veetmise võimaluse paremaks ärakasutamiseks on vajalik rajada nii veesõidukite hoiukohti kui ka randumisrajatisi. Viimased on mõeldud lühiajalisteks peatusteks või siis veetraktsioonide (sõudepaadi- või huvireisipaatide rent, jõetrammi peatuskohad jms) teenuse korraldamiseks.

7.4.2 Emajõe-äärse tegevuste mitmekesistamiseks vajalike maapealsete kohvikute vm teenindusasutuste planeerimisel-projekteerimisel tagatakse neile sobiv juurdepääs nii veelt kui maalt.

7.4.3 Veekogu osalisel sulgemisel sildumis- või sadamarajatistega tuleb arvestada lisaks õigusaktides sätestatule ka jõe faarvaatrit ja jõe kasutamist erinevate aluste poolt (sh sõudjate-aerutajatega).

7.4.4 Avatakse Peipsi-Emajõe veetee liiklust teenindav jõesadam koos reisijateterminali ja suuremate jõelaevade randumiskohaga. Sadamakaid avatakse promenaadil liiklejatele.

7.4.5 Jõesadama juhtivaks funktsiooniks jääb Tartu reisisadam.

7.4.6 Rajatakse kaatrite ja muude väikealuste seisukohti, paatide randumissildasid ning paadisadamaid erinevates kohtades kesklinnas.

7.4.7 Olemasoleva ja perspektiivse sildumisrajatise alast mujale jääval alal planeeringuala piires ei ole sildumisrajatiste rajamine lubatud.

7.4.8 Emajõe paremaks sidumiseks linnaga tuleb tagada kergliiklejate juurdepääs kallasrajale, mistõttu rajatakse Sadama asumipiires Võidu sillast Sõpruse sillani esinduslik Emajõe kaldapromenaad koos kaldakindlustusega.

7.4.9 Randumisvõimaluste loomisega peab kaasnema ka kaldaäärse taristu areng. Vastavalt kesklinna arengustrateegiale kujundatakse linna keskseks jõeväljakuks Kaarsilla ja Võidu silla vaheline ala. Koos promenaadide rekonstrueerimisega ehitatakse Emajõe kaldaaladel välja ka tehniline taristu ürituste läbiviimiseks ja toitlustusasutuste tegutsemiseks. Taristu arendamisel peetakse silmas Emajõe kallaste üleujutusrisiki.

7.4.10 Jõe seisundit potentsiaalselt mõjutatavate tööde kavandamisel tuleb arvestada üldisemalt veekogu ja kalastiku kaitse nõuetega ning vältida olulist mõju avalduvate tööde teostamist nii suurvete ajal kui kalade rände- ja kudeperioodidel.

## 7.5 Tehnilise taristu väljaehitamise järjekord

**Tabel 1.** Kesklinna planeeringualal liikumisruumi arendamiseks kavandatud tegevused.

Planeeritud tegevus	Võimalik ehitada ja/või ellu viia enne Tartu põhjapoolse ümbersõidu, Ropka silla ja selle juurdepääsuteede valmimist	Võimalik ehitada ja/või ellu viia pärast Tartu põhjapoolse ümbersõidu, Ropka silla ja selle juurdepääsuteede valmimist	Pärast parkimis-majade valmimist
<b>Tänavavõrk ja liikluskorraldus</b>			
Maksimaalselt lubatud sõidukiiruste muutmine planeeringuala magistraaltänavatel		x	
Maksimaalselt lubatud sõidukiiruste muutmine planeeringuala juurdepääsütänavatel	x		
Rahustatud liiklusega ala kehtestamine Vanalinna asumis	x		
Ühistranspordiradade mõju ja perspektiivsete asukohtade uuringu läbiviimine ja radade rajamine	x		
Fortuuna tn muutmine kahe-suunaliseks	x		
Ühistranspordi prioriteedisüsteemi rakendamine magistraaltänavate fooriga ristmikel			x
Ristmike ümberehitamine fooriga reguleeritud ristmikeks:			
Narva mnt-Fortuuna tn	x		
Narva mnt-Kivi tn	x		
Narva mnt-Roosi tn	x		
Pikk tn-Raatuse tn	x		
Jakobi tn-Kroonuaia tn	x		
Ülikooli tn-Vanemuise tn	x		
Pepleri tn-Vanemuise tn	x		
Väike-Turu-Sadama tn	x		
Turu tn-Lina tn	vajadus sõltub arenduse kiirusest		
Pargi&Kõnni süsteemi rakendamine			x
Parkimismajade rajamine:			
Magistri tänava kvartal	x		
Vanemuise tn 15	x		
Uus tn 63d	x		
Tänaväärse parkimise keelustamine:			
Lai tn	x		
Kroonuaia tn	x		
Pepleri tn	x		
Ülikooli tn (Vallikraavi tn-Jakobi tn)	x		
Küütri tn	x		
Võru tn		x	
Gildi tn			x
<b>Ühistransport</b>			
Peatuste ootealade laiendamine:			



Kloostri	x		
Silmakliinik	x		
Kroonuaia	x		
Riiamäe	x		
Ootepaviljonide paigaldamine peatustesse:			
Kaubamaja	x		
Kloostri	x		
Silmakliiniku	x		
Pepleri	x		
Raatuse	x		
Riiamäe	x		
Turu, Riia, Vabaduse pst ristmiku piirkonnas asuvate bussipeatuste arhitektuurne ja logistiline sidumine	x		
Ühistranspordi peatuste rajamine:			
Turu silla peatus	x		
Fortuuna tn	x		
Raatuse tn	x		
Aida peatus	x		
Turu peatuse rekonstrueerimine või asukoha muutmine	x		
<b>Kergliiklus</b>			
Jalgtratta- ja jalgteede ning jalgrattaradade rajamine:			
Narva mnt	x		
Vabaduse pst	x		
Riia tn	x		
Vanemuise tn	x		
Pepleri tn	x		
Lai tn			x
Kroonuaia tn	x		
J. Kuperjanovi tn	x		
Väike-Tähe tn	x		
Ülikooli tn (Riia tn-Vanemuise tn)	x		
Väike-Turu tn	x		
Sadama tn	x		
Raatuse tn			x
Turu tn	x		
Pikk tn		x	
Kergliiklussildade rajamine:			
Põik tn sihis	x		
N. Pirogovi platsilt trepistiku rajamine tähetorni suunas	x		
Jalakäijaid eelistavate foorirežiimide kehtestamine		x	
Küüni tn parem ühendamine maaliini bussijaama ümbruse ja Teaduskeskus Ahhaa suunas	x		
Küüni tänavalt mugavama ühenduse rajamine Aleksandri tänavaga		x	

Jalakäijate ala laiendamine:			
Uueturu tn	x		
Turu piirkond	x		
Aleksandri tn (Riia tn- Soola tn)	x		
Magistri tn	x		
Poe tn	x		
Jalakäijate eelistuse kehtestamine:			
Jaani (Lüübeki tn- Lai tn)	x		
Ülikooli tn (Vallikraavi tn-Küütri tn)	x		
Küütri tn		x	
Gildi tn (Ülikooli tn-Kompanii tn)		x	
Munga tn (Ülikooli tn- Kompanii tn)		x	
Kaluri tn (Turu tn- Sadama tn)	x		
Ülekäiguradade lisamine:			
Fortuuna tn-Põik tn	x		
J. Kuperjanovi tn-Vallikraavi tn	x		
Kalevi tn-Soola tn	x		
Kitsas tn	x		
Lai tn-Magasini tn	x		
Narva mnt-Mäe tn	x		
Raatuse tn-Põik tn	x		
Tähe tn 3 ees	x		
Vabaduse pst-Poe tn	x		
Vabaduse pst-Gildi tn	x		
Vabaduse pst-Munga tn	x		
Väike-Turu tn-Sadama tn	x		
Vabaduse pst sõidutee osa laiuse vähendamine (Uueturu tn - Poe tn)	x		
Liikluskorralduse muutmine ühesuunalistel tänavatel kahesuunalise jalgrattaliikluse lubamiseks	x		
<b>Veetransport</b>			
Võidu sillast Sõpruse sillani kaldapromenaadi rajamine koos kaldakindlustusega	x		
Reisijaterminali rajamine Sadama asumisse	x		
Peipsi-Emajõe veeliikluse käivitumine	x		
Kaatrite ja paatide randumissildade ning paadisadamate rajamine	x		

## 8 Rohelise võrgustiku toimimist tagavate tingimuste seadmine, puhke- ja virgestusalad

### 8.1 Avalikult kasutatavate parkide, puisteede, linnaväljakute, sisehoovide, jalgradade jm asukohad

8.1.1 Avalikult kasutatavad haljasalad, linnaväljakud ja jalakäijate tänavad on näidatud **planeeringu** joonisel 1 ja joonisel 5.

8.1.2 Traditsioonilistest kõvakattega väljakutest on muinsuskaitsealal säilinud Raekoja plats. Uusrajatistena asuvad avaliku kasutusega platsid Gildi tn 2a krundil ja Jaani tn 5 kiriku esisel.

8.1.3 Linnaväljakud paiknevad ka Tartu Ülikooli Raamatukogu (W. Struve tn 1) esisel, Kaitseväe Ühendatud Õppeasutuse (Riia tn 12) esisel ja perspektiivsena ka Turusilla ümbruses. Linnaväljaku laadsed platsid on kavandatud Uueturu tänava ja Küüni tänava ristmiku piirkonda ning Vanemuise tn 33 krundile ja Sadama tn 1 krundi esisele.

8.1.4 Sisehoovid asuvad vanalinnas perimetraalse hoonestusega kvartalites ning on osaliselt täisehitatud või on nende kasutus tagasihoidlik. Erandiks on siinjuures Lutsu, Jaani, Munga ja Jakobi tänava kvartal, kus sisehoov on saanud aktiivse ja vanalinna miljööd väärtustava kasutuse. Planeering soosib sisehoovide avalikku kasutuselevõttu ning võimaldab nende katmist sessorse kasutusaja pikendamiseks.

8.1.5 Planeeringuala vabaplaneeringuliste põhimõtete järgi rajatud alal (nt Tiigi tänava äärsed elamud, Tiigi, Pepleri, Vanemuise ja Akadeemia tänava kvartal) jääb õu ühisesse kasutusse ja ei ole piiratud.

### 8.2 Kaitse ja kasutamise tingimused

8.2.1 Avalikult kasutatavate haljasalade liigirohkus tuleb säilitada ja võimaldada avaraid vaateid. Jõgi tuleb muuta inimestele kättesaadavaks ning jõekaldaid tuleb hoida veekõrguste muutuste ja uhtumise eest.

8.2.2 Vaateid tuleb säilitada ulatusliku kõrghaljastuse uuendamisega või tagasilõikamisega kogu muinsuskaitsealal ja selle ümber kaitsevööndis ning madalama või puuduva hoonestusega Emajõe vasakkaldal, eriti lõigus Kaarsild-Võidusild. Samuti tuleb vaadete säilitamiseks vältida Emajõe vasakkalda poole suunduvate tänavakoridoride kinniehitamist.

8.2.3 Tartu linna strateegilise mürakaardi andmetel on Toomemägi, Toomemäe park ja N. Pirogovi park (pindalaga 4,2+2,4 ha) kesklinna vaiksed alad. Vaikne ala on avalikus kasutuses olev piirkond, kus müraallikate tekitatud müra ei ületa kehtestatud  $L_{den}$  väärtust. Vaikse ala funktsiooni täidab ka Vanemuise park. Planeeringus määratud vaiksete alade säilitamiseks ja laiendamiseks tuleb realiseerida Tartu linna välisõhus leviva keskkonnamüra vähendamise tegevuskavas esitatud meetmed.

8.2.4 Uushoonestuse planeerimisel tuleb lähtuda põhimõttest, et kõrge müratasemega elamualade läheduses peaks leiduma ka (suhteliselt) vaikseid alasid, kus saab erinevaid puhketegevusi läbi viia.

8.2.5 Linnaruumi planeerimisel tuleb hinnata seni väheaktiivselt kasutatud vaiksete alade (sh Toomemägi) intensiivsemat kasutusele võtmise võimalusi ning tagada, et müratasemed puhke- ja virgestusaladel jääksid piisavalt madalateks ka tulevikus.

8.2.6 Ülejõe linnaosas on kehtivate detailplaneeringute ja projekteerimistingimuste kohaselt realiseeritud või võimalik realiseerida mitmeid elamute mahtusid, mille kasutamine on otseselt või kaudselt seotud Emajõe äärsete haljasalade säilimisega. Nimelt on vastavate kruntide haljastuse osakaal minimaalne või puudub üldse ning lühiajalise puhkuse võimaldajana kodu lähedal on nimetatud Emajõe äärseid haljasalasid.

8.2.7 **Planeeringuga** määratakse, et lühiajaliseks puhkuseks vajaminev haljasala/park on elamust mitte kaugemal kui 300 m, mis on mõistliku lühikese jalakäigu kaugus (ca 3-5 min).

8.2.8 Keskklinnas asub kaks suuremat haljasala kompleksi – Toomemägi ja Emajõeäärne ala. Kuna katkematu haljasalaga pole kahe objekti vahel võimalik ühendust luua, tuleb ühendus tagada kasutajatele ohutute ühendusteedega. Samuti tuleb võimalikult ohutu ja otse kulgev ühendus tagada teiste väiksemate haljasalade ja väljakute vahel ning Emajõe erinevate kallaste vahel. Keskklinna ja kogu Tartu kompaktsuse tõttu on sellisel juhul võimalik luua väga mitmekesine looduslähedane keskkond.

8.2.9 Haljasalasid tuleb täiendada erinevate vaba aja veetmise ja sportimise rajatistega ning piknikukohtadega.

8.2.10 Tänavahaljastus alleedena on võimalik ainult piisava maaeralduse olemasolul. Alla 3 m haljasalale puude istutamine on lubatav juhul, kui kasutatakse kastmissüsteeme. Kõiki olemasolevaid piisava maaeraldusega alleestruktuure tuleb säilitada ja uuendada linnakeskkonnas vastupidavate liikidega vastavalt vajadusele.

8.2.11 Uute tehnovõrkude paigutamisel lähtuda põhimõttest, et uusi tehnovõrke ei paigutataks lähemale kui juba olemasolevad puude kasvu tõkestavad rajatised ning kaevetööde kaugus oleks võraulatusest väljas.

8.2.12 Tänavahaljastuse rajamisel on oluline analüüsida lahendust ka vaadete seisukohast.

8.2.13 Parkidega ääristatud tänavatel tuleb haljastuslahenduse välja töötamisel arvestada parkide kujundusega.

8.2.14 Vanalinna kvartalite parkimisvajadus, mida võimalusel lahendatakse väärtuslikes sisehoovides, tuleb edaspidi lahendada olemasolevate või rajatavate parkimisalade/majade baasil. Sisehoovide kasutus peab olema elanike ja hoonete kasutajasõbralik ning vanalinna miljööd väärtustav. Sisehoovide täisehitamise ja katmise osa on käsitletud arhitektuurinõuetes.

8.2.15 Planeeringualal asuvate vabaplaneeringuliste alade õuedes ja sisehoovides tuleb lisaks parkimisele säilitada ka teised õue traditsioonilised elemendid nagu haljastus, pingid, mängimise kohad, majandusõu. Sisehoovide ühise funktsionaalse kasutuse tõttu ei ole soovitatav nendes liikumise takistamine ja piiramine läbi vabaplaneeringuliste alade ja hoovide. Hoovides asuvate garaažigruppide amortiseerumisel on mõttekas teha remont ühise projektlahenduse alusel arvestades kaasaegseid tuleohutuse ja keskkonnanõudeid.

8.2.16 Planeeritavate osalise äriotstarbega korterelamute kavandamisel tuleb elanikele tagada võimalusel vähemalt poolprivaatsete õuealade olemasolu.

### 8.3 Rohelise võrgustiku toimimist tagavate tingimuste seadmine

8.3.1 Tartu keskklinna tasandil saab rääkida Euroopa Liidu rohelise võrgustiku madalaima astme võrgust, mis on osaks linna rohelises võrgus ning seejärel maakonna ja üle-eestilises võrgus.

8.3.2 Tartumaa roheline võrgustiku osana on Tartu linnas esindatud kaks piirkondliku tasandi ribastruktuurina defineeritud ala, milleks on mõlemal pool Emajõe kaldaid olevad alad. Alad katkevad mõlemal pool kesklinna. Kesklinnale ehk Toomemäele ja selle ümbrusele on omistatud riiklikult väärtusliku maastiku tunnus (nii esteetilise, loodusliku kui identiteedi ala väärtused maksimaalsed 3 palli). Säilimist tagavate meetmetena on maakonnaplaneeringu teemaplaneeringus välja toodud kehtiv Toomemäe üldplaneering ja vanalinna muinsuskaitsealal ja selle kaitsevööndis tegutsemise kitsendused, kus Toomemäe ja selle ümbrust aga ei ole kavandatud roheline võrgu ühenduslülina.

8.3.3 Hoolimata ala riikliku roheline võrgustiku seisukohalt marginaalsest tähendusest on vajalik Emajõe kui ka sinise võrgustiku osa äärsete alade hoidmine looduslähedasena. Vältida tuleb ribastruktuuride taandumist linna piiri poole. Tartu linna roheline võrgustiku seisukohalt on jõeäärsete haljasalade korral tegemist ühe olulisema ribastruktuuriga, mis on ühenduslülilik paljudele väiksematele rohestruktuuridele (jõe suunas kulgevad allestruktuurid).

8.3.4 Säilitamiseks linnasiseste haljasalade ühendus Emajõe kaldaaladega tuleb edasisel planeerimisel tagada olukord, kus kruntidele rajatakse haljastust ja Emajõe äärseid alasid käsitletakse täiendava nõu boonuspuhkevõimaluse pakkujana. Selliselt on võimalik jõeäärsed alad kujundada ülelinnaliste vajaduste järgi (esindushaljasalad, sportimisvõimalused).

8.3.5 Peaaegu täielikult puudub haljastus Sadama asumis. Seetõttu tuleb seal suurt tähelepanu pöörata tänavate ja kallasraja rajamisele. Võimalusel säilitada olemasoleva kõrghaljastusega alad mahus, kuhu on võimalik ka edaspidi kõrghaljastuse rajamine. Traditsioonilist haljastust võib täiendada läbimõeldud konteinerhaljastusega. Liikluse isoleerimiseks ja tänavade inimlikustamise eesmärgil tuleb Turu ja Soola tänavate äärsed puuderivid säilitada ja vajadusel uuendada.

8.3.6 Piirkonna suurim ja liigrikkaim roheala kulgeb kitsa ribana mööda Emajõe kallast. See ala toimib potentsiaalselt ka rohekoridorina. Kaldapromenaadi rajamine Võidu sillast Sõpruse sillani likvideeriks osa sellest suhteliselt liigrikkast rohekoridorist. Leevendava meetmena tuleb rajada rannapromenaadi linnapoolsesse külge mitmekesise rindelisusega ja terve promenaadi ulatuses paikneva haljastuse. Eriti tähtis on põõsarinde piisav olemasolu.

8.3.7 Kogu kesklinna territooriumil säilitatavad keskmised ja suured avaparklad tuleb nende rekonstrueerimisel liigendada või piirata haljastusega.

8.3.8 Haljasalade pindala vähenemine kompenseeritakse bioloogilist mitmekesisust ehk elurikkust hoidvate meetoditega, millel on linnaelustiku säilitamisele suur mõju. Haljasalade pindala vähenemise kompenseerimiseks tuleb tõsta elupaikade kvaliteeti ja näha ette bioloogilist mitmekesisust tõstvad ja toetavad hooldusvõtted.

8.3.9 Meetodid, kuidas säilitada ja suurendada praeguste koosluste (aiad, pargid, hoonestatud alad) elurikkust ja toetada linna rohevõrgustiku toimimist:

8.3.10 Tiheda hooldustsükliga (sage niitmine, rehitsemine jms) alad (nt puhke- ja spordialad) kavandada roheala enim käidavatesse osadesse ja jalgteede äärde. Harva hooldustsükliga alad üldjuhul roheala kaugematesse ja vähem käidavates osadesse. See suurendab liigirikkust ja hoiab kokku hoolduskulusid.

8.3.11 Parkide vähem käidavatesse ääreesadesse jätta alad, mida niidetakse vaid paar korda aastas või luua nn metsik nurk, kus kasvavad ebatraditsioonilised haljastustaimed. Luua võimalused nn metsikute alade võrgustiku ulatumisele läbi linna haljasalade sidusalt, võimaldades elurikkusel linnas ka kergemini levida.

8.3.12 Põõsaste istutuskoha valikul arvestada, et see pakuks eri linnu- ja loomarühmadele pesitsemis-, toitumis- ja varjevõimalusi (põõsad istutada suuremate gruppide või vabakujuliste hekkidena). Eelistada tuleks põõsaliike ja –sorte, mis on nektaririkaste õitega, on toiduks putukaröövikutele ja/või kannavad mittemürgiseid marju. Lisaks elupaiga ja liikumiskoridori funktsioonile suurendavad sellised põõsad putukate arvukust ja liigirikkust haljasalal, mis omakorda toob kaasa lindude ja nahkhiirte arvukuse tõusu, sest tagatud on sobilikud toitumistingimused erinevatel vegetatsiooniperioodidel.

8.3.13 Põõsaste istutuskoha valikul arvestada, et see pakuks eri linnu- ja loomarühmadele pesitsemis-, toitumis- ja varjevõimalusi (põõsad istutada suuremate gruppide või vabakujuliste hekkidena). Eelistada tuleks põõsaliike ja –sorte, mis on nektaririkaste õitega, on toiduks putukaröövikutele ja/või kannavad mittemürgiseid marju. Lisaks elupaiga ja liikumiskoridori funktsioonile suurendavad sellised põõsad putukate arvukust ja liigirikkust haljasalal, mis omakorda toob kaasa lindude ja nahkhiirte arvukuse tõusu, sest tagatud on sobilikud toitumistingimused erinevatel vegetatsiooniperioodidel.

8.3.14 Selleks, et rohealade külastajad ei tunnetaks põõsaste tõttu alal liikudes ohtu oma turvalisusele, tuleb põõsad istutada haljasala vähekaidavatesse paikadesse, servadesse ja piirete äärde. Põõsastikud planeerida eemale inimeste kogunemiskohtadest, nagu mänguväljakud.

8.3.15 Iga planeeringualal langetatud puu asemele tuleb võimalikult samasse kohta istutada uus puu ja garanteerida selle edukas kasvamine, sest lisaks elurikkuse hoidmisele on puude rolliks linnakeskkonnas õhku puhastada ja veerežiimi tasakaalustada. Selline istutusnõue kehtib iga asumi kohta, sest see ei ole piisav, kui asenduspuud koonduvad vaid parkidesse ja haljasaladele. Puude väärtus elustikule suureneb koos vanusega ning nende tähtsus erinevatele loomarühmadele püsib ka pärast puu surma. Seega tuleks pargi metsikus nurgas seisev surnud puu võimalusel säilitada tagades inimeste ohutus. Vanu puid tuleks langetada talvel peale esimesi tugevaid külmi ja enne ilmade soojenemist märtsis. Võimalusel säilitada ja istutada kaldaäärseid puid, mis on olulised nahkhiirte elupaigad.

8.3.15.1 Vertikaalhaljastuse kasutamine rajatiste komponentidena, hoonete välisseintel, piiretel ja müüridel loob pesitusvõimalusi värvulistele ja pisiloomadele; lisaks peituvad seal päikesevalguse eest nahkhiired. Taimed loovad hoone ümber termilise puhvertsiooni, parandavad mikrokliimat, puhastavad õhku ja rikastavad piirkonna bioloogilist mitmekesisust. Taimede valimisel eelistada selliseid, mis pakuvad erinevatele loomarühmadele kõige rohkem toitu ja elupaiku (nt metsviinapuu, lõhnav kuslapuu). Hoone arhitektuurse kavandamise faasis (kõrgete fassaadide haljastamisel) või rajatise projekteerimisel näha ette ronitaimede kasvatamiseks sobiv toetuslahendus, mida mööda ronitaimed kasvama hakkavad (orvad, võre vms).

8.3.15.2 Hoonete ja rajatiste ehitamisel looduslike koosluste kadumise leevendamiseks haljaskatuste rajamise soodustamine. Rohealade ja –koridoridega piirnevatel arendusaladel toetavad ja täiendavad haljaskatused koos vertikaalhaljastusega piirkonna rohevõrgustiku toimimist (loovad uusi elu- ja toitumispaiku). Lisaks parandab haljaskatus hoone sisekliimat ja energiasäästlikkust ning toimib müratõkkena linnaruumis. Seetõttu soosida haljaskatuseid piirkondades, kus on probleeme müra normtasemest kinnipidamisega (nt liiklussõlmed) ning hoonetel, millele kehtivad karmimad müranõuded (haljaskatuste rajamine lasteasutustele aitab vähendada müra levikut hoone sise- ja väliskeskkonnas). Haljaskatus toetab ja suurendab piirkonna elurikkust ja pakub atraktiivset lõõgastuskohta (haljasala) välisruumis.

8.3.16 Nahkhiirte kaitsmise ja neile sobilike elutingimuste loomiseks tuleb lähtuda haljasalade planeerimise ja hoolduse põhimõtetest, mis aitavad mitmekesistada putukate liigirikkust ja seeläbi tagavad nahkhiirtele sobilikud toitumistingimused erinevatel vegetatsiooniperioodidel. Samuti tuleb pöörata tähelepanu haljasalade, samuti Emajõe kallaste öisele valgustamisele, mis on oluliseks häiringuks nahkhiirte jaoks. Vältida tuleb liigset jõe valgustamist ja võimalusel säilitada/istutada kaldaäärseid puid.



8.3.17 Vanu puid tuleks langetada talvel peale esimesi tugevaid külmi ja enne ilmade soojenemist märtsis. Toomemäe pargi puurinde uuendamisel tuleks kasutada ka harilikku pärna. Eelnimetatud tingimustega arvestamine on oluline vähemalt haljastuse hoolduskavade koostamisel, et tagada nahkhiirte kaitse.

## 8.4 Toomemägi

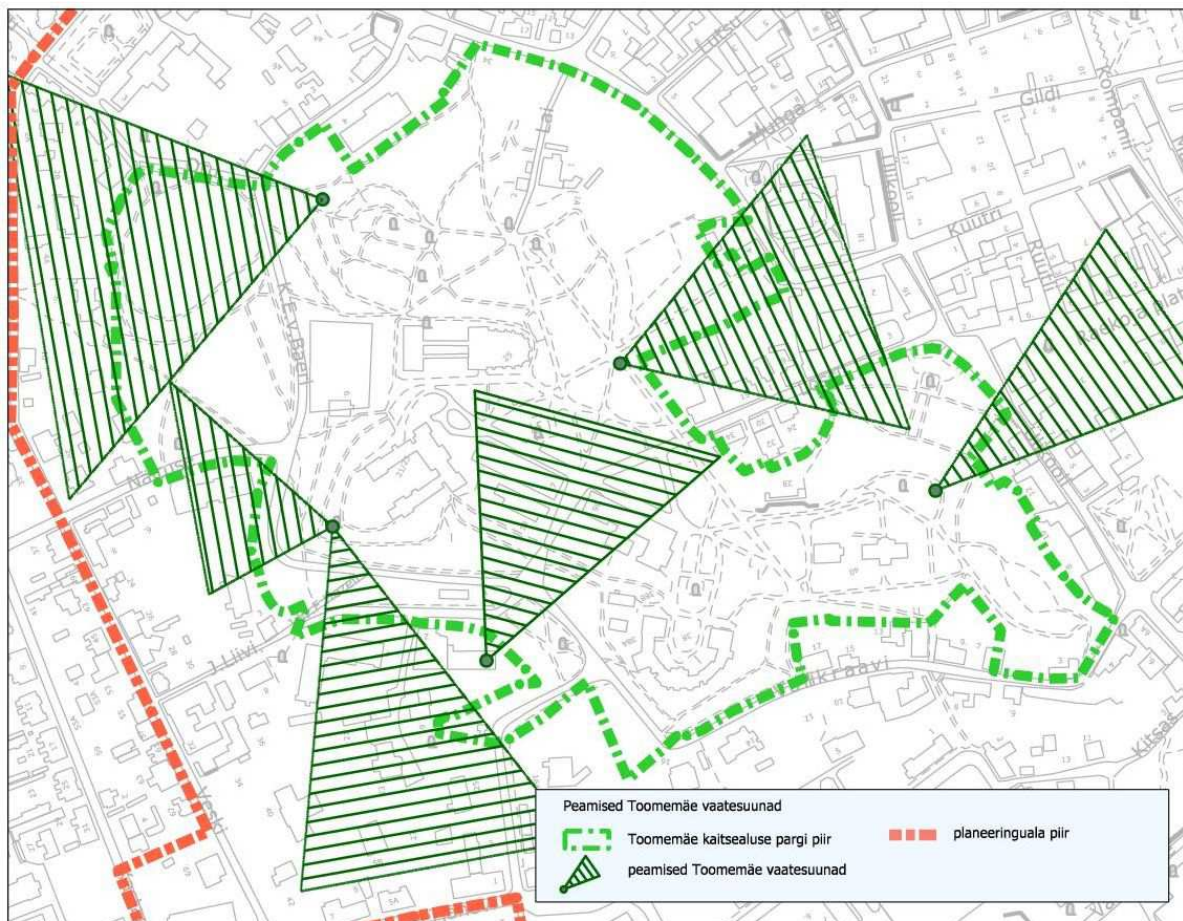
8.4.1 Toomemäe pargi kaitse- ja kasutustingimused on allutatud selle kaitse-eesmärgile- ajalooliselt kujunenud planeeringu, dendroloogiliselt, kultuurilooliselt, ökoloogiliselt, esteetiliselt ja puhkemajanduslikult väärtusliku puistu ning pargi- ja aiakunsti hinnaliste kujunduselementide säilitamine koos edasise kasutamise ja arendamise suunamisega.

8.4.2 Samuti on vajalik Toomemäe kui ajalooliselt ja linnaehituslikult kujunenud terviku, talle omase haljastuse, miljööliste ja pinnamoe iseärasuste, kõigi seal paiknevate ehitusajaloolise ja ajaloolise väärtusega ehitiste, monumentide, arheoloogiliste ja muude kinnismälestiste ning neile omase keskkonna säilitamine, korrastamine, eksponeerimine ning keskkonna järkjärguline parandamine.

8.4.3 Planeering seab eesmärgiks ajaloolist hoonestust kahjustavate tegurite (autoliiklus, õhusaaste) toime vähendamise, hoonetele sobimatute kasutusviiside järkjärguline kaotamise ja hoonetele avalikke funktsioone kandvate sihtotstarvete arendamise.

8.4.4 Planeering seab eesmärgiks Toomemäe maa-ala ja hoonete maksimaalselt avaliku kasutamise tagamise, võimaluste loomine aastaringseks puhke- ja virgestustegevuseks.

8.4.5 Vajalik on vanalinnale ja Toomemäele avanevate kaug- ja sisevaadete ning oluliste ehitiste nähtavuse ja vaadeldavuse säilimise tagamine. Toomemäelt avanevad ja avatavad vaated on kajastatud joonisel „Peamised Toomemäelt avanevad vaatesuunad“.

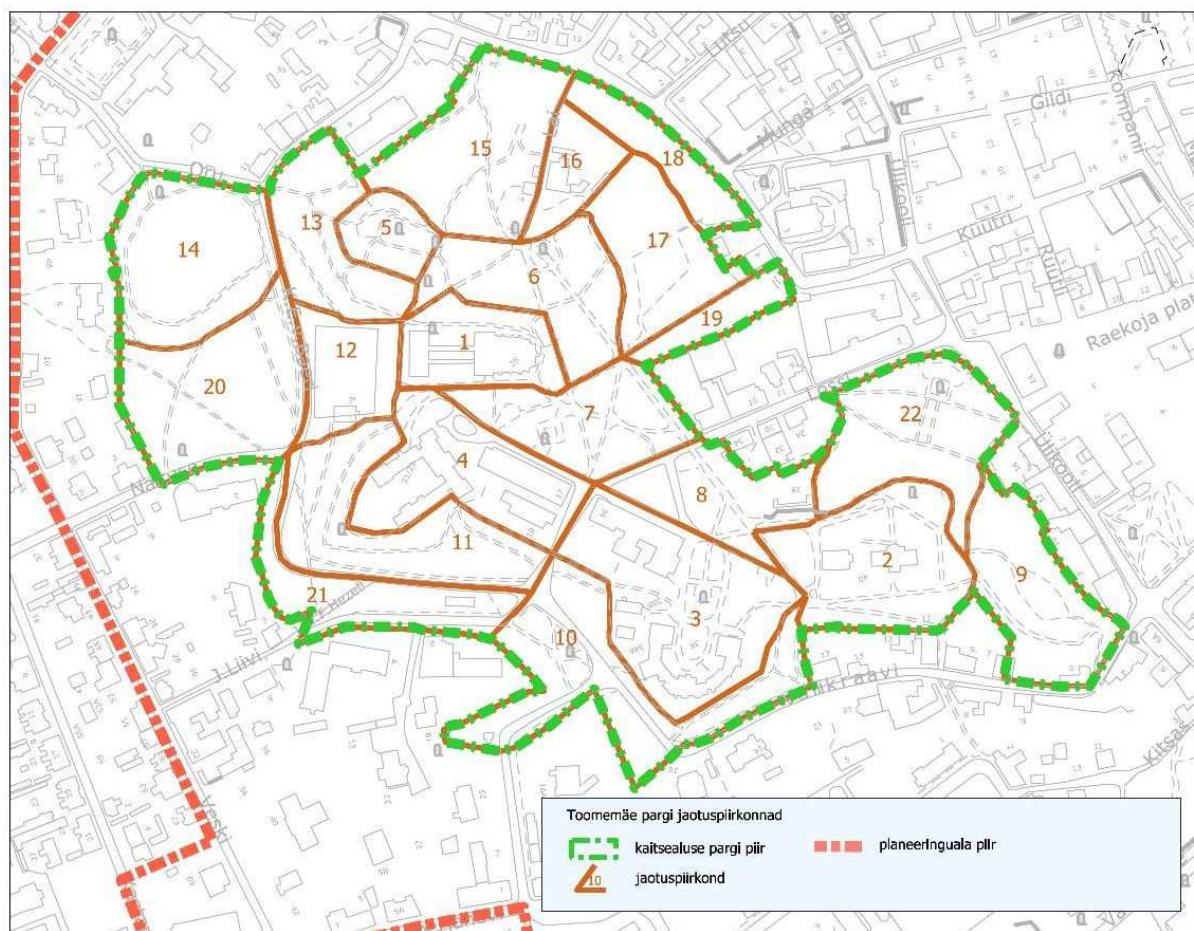


8.4.6 Toomemäe kasutuskoormust ei ole võimalik ilma pargi kaitseväärtusi ohustamata oluliselt suurendada. Seetõttu kinnitatakse planeeringuga pargi territooriumil ürituste korraldamiseks järgmised põhimõtted ja reeglid:

- 8.4.6.1 Jalgsi liikumisega seotud tegevused, mis on oma iseloomult hajusad, mitte murupindadel kindlatele trajektooriidele suunatud, on lubatud;
- 8.4.6.2 Ei ole lubatud kindla suunaga (sama trajektoori kasutavad) tegevused nagu mäkketõusu või laskumisega seotud tegevused Toomemäe ega Kassitoome oru nõlvadel, kus puuduvad katendiga teed;
- 8.4.6.3 Maastikuratastega ja ratsutamisega seotud üritused väljaspool kõvakatendiga teid ei ole kogu pargis lubatud;
- 8.4.6.4 Murukamara ja selle liigilise koosseisu säilitamiseks ei ole lubatud murupindadele paigaldada ürituse tarbeks intensiivse kasutusega rajatisi (WC, müügipaviljonid, stardi- ja finišipaigad, piletikassad, istepingid jms.); sellised rajatised tuleb paigutada katendiga või selleks spetsiaalselt ette valmistatud pargialadele;
- 8.4.6.5 Massiüritusi, mis on seotud kindla pargipiirkonna intensiivse kasutamisega mitme tunni vältel (kontserdid, avalikud koosolekud, etendused jms.), on Toomemäel lubatud läbi viia sillutatud või spetsiaalse ajutise (kuni 2 päeva) kattega (kunstmuru, mururestid vms.) aladel;

- 8.4.6.6 Kassitoomel on lubatud maist septembrini korraldada kuni üks heategevuslik või tasuta ja avalikkusele suunatud massiüritus kuus, kusjuures enne selle toimumist antakse hinnang murukamara seisundile; üritust ei lubata kaitseala valitseja kaalutusotsuse alusel pärast pikemat põuda, vihmaperioodi või kevadist hilist lume sulamist, kui massiüritus võib hävitada murukamaras heintaimed; oktoobrist kuni aprillini (k.a.) on massiüritused lubatud vaid külmunud pinnase ja lumikatte olemasolu korral.
- 8.4.6.7 Kassitoome ürituste taotlusi menetletakse üldiselt nende laekumise järjekorras, kuid mitme samaaegselt laekunud heategevusliku või tasuta ürituse taotluse korral langetab Tartu LV lähtuvalt linna huvidest otsuse, millisele üritusele luba anda.
- 8.4.6.8 Elustiku pesitusrahu (kakud, laululinnud, nahkhiired) huvides on pürotehnika kasutamine Toomemäe ja Kassitoome üritustel lubatud augustist kuni jaanuarini (k.a.) ning keelatud veebruarist kuni juulini (k.a.);
- 8.4.6.9 Massiüritusteks sobivad piirkonnad Toomemäel on Toomkiriku varemed ja nende sillutatud ümbrus (jaotuspiirkond 1 Toomkirik; vt. skeemi joonis 1), Laiast tänavast Professorite alleeni ulatuv tasand (jaotuspiirkond 17 Uus suveteater), laste mänguplats (jaotuspiirkond nr. 9 Hotellitagune), Vana Anatoomikumi esine (jaotuspiirkond 3) ja Pirogovi plats (jaotuspiirkond nr. 22).

8.4.7 Toomemäe üldplaneeringuga kaetud maa-ala ehitus- ja kasutustingimuste täpsustamiseks on kaitsealuse pargi ala jaotatud nn. "jaotuspiirkondadeks." Jaotuspiirkonna määramise aluseks on kas ajalooliselt väljakujunenud või planeeringuga kavandatava ühtse pool-loodusliku ja arhitektuurse kompleksi maa-ala. Jaotuspiirkonnas kehtestatakse omavahel seostatud üldised ehitus- ja kasutustingimused, mis tagavad pargi kaitse ja eesmärgipärase arengu.



### T-1 "Toomkirik"

**Maa-ala juhtfunktsioon-** kõrgharidusasutuste maa-ala, pargi maa-ala. Jaotuspiirkonna maa-ala on avalikult kasutatav.

**Hoonestus-** säilib TÜ Ajaloomuseum, Toomkiriku saali varemeteruumis kavandatakse vabaõhukontserdite ja -etenduste läbiviimise koht (ca 200 kohta). Uushoonestust ette ei nähta.

**Kõrghaljastus-** jaotuspiirkonna põhja- ja idakülje platool likvideeritakse kõrghaljastus Toomkiriku eksponeerituse tagamiseks ja ajaloolist hoonestust kahjustavate tegurite (liigniiskuse) likvideerimiseks; jalamitel kõrghaljastus säilitatakse. Ülejäänud nõlvadel säilitatakse kõrghaljastuseta ala. Puistu osatähtsus-15 % ; liituvus 0,8.

**Väärtuslike kultuur- looduslike koosluste ja pinnavormide säilitamise, eksponeerimise ja kujundamise põhimõtted-** säilitatakse olemasolevad pinnavormid, eksponeerituse tagamiseks likvideeritakse kõrghaljastus jaotuspiirkonna põhjaküljel.

**Puhkeotstarbelised rajatised-** Toomkiriku varemeteruumis nähakse ette teiseldatavad pingid ja atribuutika, olemasolevad istumisvõimalused (pingid) põhjanõlval säilitatakse. Nähakse ette kohtvalgustid Toomkiriku valgustamiseks.

**Teed (jalgteed) ja tänavad-** jaotuspiirkonnas tänava maa-ala ette ei nähta, tagatakse teenindava transpordi juurdepääs Olemasolevate jalgteede asukohad säilitatakse.

**Vaated-** jaotuspiirkondades 6 ja 7 kõrghaljastusalade rekonstrueerimisega ning jaotuspiirkondades 11 ja 13 bastionidel kõrghaljastuse vähendamisega parendatakse Toomkiriku eksponeeritust.



### T-2 "Tähetorn"

Maa-ala juhtfunktsioon- kõrgharidusasutuste maa-ala, pargi maa-ala. Jaotuspiirkonna maa-ala on avalikult kasutatav. Vähendatakse Tähetorni olemasolevat teenindusmaad ning liidetakse see üldmaaga. Püssirohukeldri aluse ärimaana käsitletakse keldrialust maad, mitte pargiala. Jaotuspiirkonna pargi maa-ala juhtfunktsiooniga ala on avalikult kasutatav.

Hoonestus- olemasolev hoonestus, sh. Petzvali torn, säilitatakse, uushoonestust ette ei nähta.

Kõrghaljastus- Tähetorni eksponeerituse tagamiseks likvideeritakse valikuliselt kõrghaljastust jaotuspiirkonna põhja- ja idaküljel. Jaotuspiirkonna ülejäänud üldmaa osas kõrghaljastus säilitatakse. Platoo nõlvadele nähakse ette põõsastus. Puistu osatähtsus- 7,5%; liituvus 0,7.

Väärtuslike kultuur- looduslike koosluste ja pinnavormide säilitamise, eksponeerimise ja kujundamise põhimõtted- säilitatakse olemasolevad pinnavormid, eksponeerituse tagamiseks likvideeritakse valikuliselt kõrghaljastust jaotuspiirkonna põhja- ja idaküljel.

Puhkeotstarbelised rajatised- W. Struve monument, vaateplatvorm ja olemasolevad istumiskohad (pingid) säilitatakse. Bastioni põhjapoolsele nõlvale taastatava terrastrepistiku rajamiseks nähakse pinnavormide vertikaalplaneerimine jaotuspiirkonna põhjaküljel. Nähakse ette kohtvalgustid Tähetorni illumineerimiseks.

Teed (jalgteed) ja tänavad- jaotuspiirkonnas tänava maa-ala ette ei nähta, tagatakse teenindava transpordi juurdepääs. Olemasolevate jalgteede asukohad säilitatakse. Põhjapoolse bastioni nõlvale kavandatud terrastrepistiku jaoks nähakse ette kõvakattega jalgteed jalakäijate hajutamiseks.

Vaated- avatakse panoraamvaade vanalinnale. Jaotuspiirkonnas 22 nähakse ette kõrghaljastuse likvideerimine Tähetorni poolse nõlva keskosas ja harvendamine tiibadel.

### T-3 "Anatoomikum"

Maa-ala juhtfunktsioon- kõrgharidusasutuste maa-ala, pargi maa-ala. Olemasolevat kõrgharidusasutuse maad vähendatakse ja liidetakse üldmaaga. Anatoomikumi hoonele nähakse ette avalik funktsioon. Jaotuspiirkonna maa-ala on avalikult kasutatav (v.a TÜ õppehoone majandushoov ja elamukrundid).

Hoonestus- Kõik hooned kuuluvad säilitamisele.

Kõrghaljastus- olemasolev kõrghaljastus harvendatakse ja renoveeritakse; ajalooline puuderida TÜ õppehoone ees markeeritakse põõsashäkiga (parkla varjamiseks). Puistu osatähtsus- 15%; liituvus 0,5.

Väärtuslike kultuur- looduslike koosluste ja pinnavormide säilitamise, eksponeerimise ja kujundamise põhimõtted- kõrghaljastus, pinnavormid, monument, ajaloolised keldrid ja Anatoomikumi eespark säilitatakse. Nähakse ette vertikaalplaneering koos bastioni rekonstrueerimisega.

Puhkeotstarbelised rajatised- Anatoomikumi eesõuele nähakse ette loengute, vabaõhukontsertide ja - etenduste läbiviimise koht koos teisaldatavate pinkide ja atribuutikaga (200 kohta). Olemasolevad istumiskohad (pingid) säilitatakse. Nähakse ette kohtvalgustid Anatoomikumi ja TÜ õppehoone valgustamiseks. Rajatakse trepistik Lossi tänavalt Kuradisilla kliinikupoolsele nõlvale.

Teed (jalgteed) ja tänavad- Lossi tn ja TÜ õppehoone esine parkla säilitatakse olemasolevates piirides. Nähakse ette täiendav jalgteed Anatoomikumi ja TÜ õppehoone vahelt juurdepääsuks Kuradisillale ja selle ajaloolisele nõlvatele.

Vaated- jaotuspiirkonnas 10 nähakse ette kõrghaljastuse valikuline likvideerimine bastioni ülemise vööndi nõlvadel, säilitatakse kõrghaljastus bastioni nõlva alumisel vööndil, jalamil ja Vallikraavi tänavakontuuril.

### T-4 "Riigikohus"

Maa-ala juhtfunktsioon- kõrgharidusasutuste, tänava-, parkimisehitise, pargi maa-ala ja elamumaa. Nähakse ette olemasoleva elamumaa maa-ala vähendamine kinnistu Lossi tn 38 osas vastavalt joonisele 1 ja liitmine pargi maa-alaga. Jaotuspiirkonna maa-ala, v.a. Riigikohtu ja elamuhoonete siseõu on avalikult kasutatav.

Hoonestus- olemasolev hoonestus säilitatakse.

Kõrghaljastus- olemasolev kõrghaljastus säilitatakse. Puistu osatähtsus- 30%; liituvus 0,6. Säilitatakse kõrghaljastus bastioni jalamil ja K. E. v. Baeri tänavakontuuril.

Väärtuslike kultuur- looduslike koosluste ja pinnavormide säilitamise, eksponeerimise ja kujundamise põhimõtted- seoses bastioni rekonstrueerimisega ajalooline potern rekonstrueeritakse, nähakse ette vertikaalplaneerimine ja kindlustatakse erosiooni vastu. Monument säilitatakse. Murukate renoveeritakse ja tugevdatakse.

Puhkeotstarbelised rajatised- olemasolevad istekohad (pingid) säilitatakse.

Teed (jalgteed) ja tänavad- Riigikohtu ja elamu ette nähakse parklad. Olemasolevad jalgteed säilitatakse, nähakse ette täiendav jalgteed elamu tagusel alal.

Vaated- jaotuspiirkonnas 11 nähakse ette kõrghaljastuse valikuline likvideerimine bastioni nõlvadel. Säilitatakse hoonete eksponeeritus ja avatud vaated pargile.

**T-5 “Musumägi”/ grotigrupp**

Maa-ala juhtfunktsioon- pargi maa-ala. Jaotuspiirkonna maa-ala on avalikult kasutatav.

Hoonestus- hoonestust ette ei nähta.

Kõrghaljastus- säilitatakse olemasolev kõrghaljastus välja arvatud groti renoveerimisega kaasnevad likvideerimised. Puistu osatähtsus- 70%; liituvus 0,6.

Väärtuslike kultuur- looduslike koosluste ja pinnavormide säilitamise, eksponeerimise ja kujundamise põhimõtted- olemasolev looduslik kooslus ja pinnavormid säilitatakse.

Puhkeotstarbelised rajatised- nähakse ette asukoht skulptuuri ja vee-elementi paigutamiseks groti piirkonda. Nähakse ette kohtvalgustid groti valgustamiseks. Murukate renoveeritakse ja tugevdatakse. Jaotuspiirkonna rekonstrueerimisel tuleb tagada Ohvikivi puutumatus praeguses asukohas.

Teed (jalgteed) ja tänavad- olemasolev jalgteede struktuur säilib.

Vaated- uute vaadete avamist ette ei nähta.

**T-6 “K. E. von Baeri monument”**

Maa-ala juhtfunktsioon- pargi maa-ala. Jaotuspiirkonna maa-ala on avalikult kasutatav.

Hoonestus- hoonestust ette ei nähta.

Kõrghaljastus- nähakse ette kõrghaljastuse harvendamine. Ajalooline pealtee Inglisilla teljel renoveeritakse. Korrastatakse ja markeeritakse ajalooline alleestruktuur V. Reimani monumendi suunal. Puistu osatähtsus- 85%; liituvus 0,7.

Väärtuslike kultuur- looduslike koosluste ja pinnavormide säilitamise, eksponeerimise ja kujundamise põhimõtted - Murukate renoveeritakse ja tugevdatakse.

Puhkeotstarbelised rajatised- olemasolevad istumiskohad (pingid) säilitatakse. Nähakse ette kohtvalgustid monumentide valgustamiseks.

Teed (jalgteed) ja tänavad- olemasolev jalgteede struktuur säilib.

Vaated- ei nähta ette uute vaadete avamist, tagatakse vaated monumentidele jaotuspiirkondadest 7, 15 ja 16.

**T-7 “Rotund”**

Maa-ala juhtfunktsioon- pargi maa-ala. Jaotuspiirkonna maa-ala on avalikult kasutatav.

Hoonestus- uushoonestust ette ei nähta, olemasolev kohvik rekonstrueeritakse. Jaotuspiirkonna maa-ala on avalikult kasutatav.

Kõrghaljastus- ajalooline pealtee renoveeritakse. Ajalooline puuderida Riigikohtu ees kuulub asendamisele. Olemasolevat kõrghaljastust harvendatakse idapoolses ja uusistutust läänepoolses osas. Puistu osatähtsus- 70%; liituvus 0,7.

Väärtuslike kultuur- looduslike koosluste ja pinnavormide säilitamise, eksponeerimise ja kujundamise põhimõtted- olemasolev looduslik kooslus ja pinnavormid säilitatakse. Murukate renoveeritakse idapoolses osas, Toomkiriku-esise lõunanõlva põõsarühmi tihendatakse.

Puhkeotstarbelised rajatised- olemasolevad istumiskohad (pingid) säilitatakse. Nähakse ette monumendi asukoht Riigikohtu hoone keskel. Nähakse ette kohtvalgustid rajatava monumendi ja Riigikohtu hoone illumineerimiseks.

Teed (jalgteed) ja tänavad- olemasolevad jalgteed säilitatakse.

Vaated- ei nähta ette uute vaadete avamist, tagatakse olemasolevad vaated Toomkirikule, Riigikohtule, TÜ õppehoonele ja Inglisillale.

**T-8 “Inglisild ja Püssirohukelder”**

Maa-ala juhtfunktsioon- äri- ja teenindusettevõtte, tänava, pargi maa-ala. Jaotuspiirkonna maa-ala on avalikult kasutatav.

Hoonestus- olemasolev hoonestus säilitatakse.

Kõrghaljastus- säilitatakse olemasolev kõrghaljastus. Ajalooline puudeallee säilitatakse. Kõrghaljastus likvideeritakse uushoonestusalal ning Püssirohukeldri piirkonnas valikuliselt. Kõrghaljastus säilitatakse nõlval ning täiendatakse põõsarindega erosiooni tõkestamiseks. Puistu osatähtsus platool 75%; liituvus 0,8. Püssirohukeldri piirkonnas on puistu osatähtsus- 15%; liituvus 0,7.

Väärtuslike kultuur- looduslike koosluste ja pinnavormide säilitamise, eksponeerimise ja kujundamise põhimõtted- olemasolev looduslik kooslus ja pinnavormid säilitatakse. Silla nõlvade munakivisillutised säilitatakse ja rekonstrueeritakse. Püssirohukeldri küljalade erosiooni tõkestatakse munakivivööndiga. Nähakse ette trepp restoran “Püssirohukelder” juurest platoole.

Puhkeotstarbelised rajatised- säilitatakse Inglisild rajatisena. Olemasolevad istumiskohad (pingid) säilitatakse. Nähakse ette monumendi asukoht allee peatelje lõppaktsendina.

Teed (jalgteed) ja tänavad- Vallikraavi tn säilitatakse olemasolevates piirides. TÜ õppehoone parklale juurdepääsuks säilitatakse tänavalt lähtuv juurdepääs. Olemasolevad jalgteed säilitatakse.

Vaated- ei nähta ette uute vaadete avamist, tagatakse vaated rajatavale monumendile ajaloolise allee peateljel jaotuspiirkondadest 2, 3 ja 6.

**T-9 “Hotellitagune”**

Maa-ala juhtfunktsioon- pargi maa-ala. Jaotuspiirkonna maa-ala on avalikult kasutatav.

Hoonestus- hoonestust ette ei nähta.

Kõrghaljastus- säilitatakse olemasolev kõrghaljastus, v.a Vallikraavi 3/5 hoone krundi nõlval, kus nähakse ette harvendamine. Neemiku harjatee puuderida täiendatakse. Puistu osatähtsus- 75%; liituvus 0,8.

Väärtuslike kultuur- looduslike koosluste ja pinnavormide säilitamise, eksponeerimise ja kujundamise põhimõtted- erosiooni vältimiseks nähakse ette Vallikraavi tn nõlvale põõsarinde ja piirde rajamine.

Puhkeotstarbelised rajatised- rajatakse ühendussillad- galeriid Toomemäe platoolt Vallikraavi 3/5 krundile ja suunaga Kitsas tn 3/5 krundile. Säilitatakse olemasolevad trepistikud. Olemasolevad istumiskohad (pingid) säilitatakse. Säilitatakse olemasolev lastemänguväljak.

Teed (jalgteed) ja tänavad- olemasolevad jalgteed säilitatakse.

Vaated- sanitaarraietega säilitatakse olemasolevad vaated.

**T-10 “Vallikraavi kurv”**

Maa-ala juhtfunktsioon- pargi, tehnoehitiste, tänava ja parkimisehitiste maa-ala. Jaotuspiirkonna maa-ala on avalikult kasutatav.

Hoonestus- uushoonestust ette ei nähta, likvideeritakse olemasolev abihoone bastioni vaheplatool.

Kõrghaljastus- nähakse ette kõrghaljastuse likvideerimine bastioni ülemisel nõlvavööndil, likvideeritakse valikuliselt bastioni alumisel nõlvavööndil ja säilitatakse jalamil (Lossi t tsoonis) ning Vallikraavi tänavakontuuril. Istutatakse puuderida kurtiinvallile. Puistu osatähtsus- 50% nõlvadel, mujal jaotuspiirkonnas 70%; liituvus 0,6.

Väärtuslike kultuur- looduslike koosluste ja pinnavormide säilitamise, eksponeerimise ja kujundamise põhimõtted- kõrghaljastuse likvideerimisel tõkestatakse erosioon tehniliste vahenditega (geotekstiilid) ning murukatte rajamisega. Ajaloolised pinnavormid säilitatakse. Endine ravelliinikõrgustik ja selle nõlvad korrastatakse.

Puhkeotstarbelised rajatised- säilitatakse olemasolev trepistik, nähakse ette trepistiku rajamine Kuradisillale Rahvaste Monumendi poolselt nõlvalt.

Teed (jalgteed) ja tänavad- Vallikraavi tn säilitatakse olemasolevates piirides. Rekonstrueeritakse ajalooline nõlvatee koos istetaskutega. Rajatakse trepistik Kuradisillale.

Vaated- jaotuspiirkonnas nähakse ette kõrghaljastuse valikuline likvideerimine bastioni nõlvadel vaadete avamiseks Anatoomikumi peahoonele ja bastioni nõlvadele.



**T-11 "Bastion"**

Maa-ala juhtfunktsioon- pargi, tehnoehitiste, tänava ja parkimisehitiste maa-ala. Jaotuspiirkonna maa-ala on avalikult kasutatav.

Hoonestus- hoonestust ette ei nähta.

Kõrghaljastus- nähakse ette kõrghaljastuse likvideerimine bastioni nõlvadel, säilitatakse kõrghaljastus bastioni vaheplatoodel, jalamil ja K. E. v. Baeri tänava kontuuril. Istutatakse puuderida kurtiinvallile. Puistu osatähtsus- 50%; liituvus 0,8.

Väärtuslike kultuur- looduslike koosluste ja pinnavormide säilitamise, eksponeerimise ja kujundamise põhimõtted- kõrghaljastuse likvideerimisel tõkestatakse erosioon tehniliste vahenditega (geotekstiilid) ning murukatte rajamisega. Ajaloolised pinnavormid säilitatakse.

Puhkeotstarbelised rajatised- rekonstrueeritakse olemasolev trepistik, rajatakse trepistik Kuradisillale ja bastioni ninale kuni E. Bergmanni monumendini. Olemasolevad jalgteed säilitatakse. Nähakse ette ühendussild ja trepp rekonstrueeritavale nõlvateele poterni kohal.

Teed (jalgteed) ja tänavad- K. E. v. Baeri tn säilitatakse olemasolevates piirides. Rekonstrueeritakse vallitee ja ajalooline nõlvatee koos istetaskutega.

Vaated- jaotuspiirkonnas nähakse ette kõrghaljastuse valikuline likvideerimine bastioni nõlvadel vaadete avamiseks bastionidele, kurtiinvallile ja Toomkirikule.

**T-12 "Tenniseväljak"**

Maa-ala juhtfunktsioon- Puhke-, spordi- ja kultuurirajatise, pargi, tänava maa-ala. Jaotuspiirkonna pargi maa-ala on avalikult kasutatav.

Hoonestus- Lubatud on olemasolevale, spordirajatist teenindavale hoonele teise korruse pealeehitamine. Kaaluda saab talveperioodiks väljakute katmist rajatisega. Tingimused rajatise paigutamiseks täpsustatakse detailplaneeringu lisana esitatavate muinsuskaitse eritingimustega.

Kõrghaljastus- olemasolev kõrghaljastus säilitatakse. Puistu osatähtsus- 20%; liituvus 0,7.

Väärtuslike kultuur- looduslike koosluste ja pinnavormide säilitamise, eksponeerimise ja kujundamise põhimõtted- olemasolev looduslik kooslus ja pinnavormid säilitatakse.

Puhkeotstarbelised rajatised- rajatakse tribüünid (ca 200 kohta) Toomkiriku-poolsele nõlvale. Olemasolev trepistik säilitatakse.

Teed (jalgteed) ja tänavad- K. E. v. Baeri tn säilitatakse olemasolevates piirides. Olemasolevad jalgteed säilitatakse.

Vaated- tagatakse olemasolev vaade Toomkirikule.

**T-13 "K. E. von Baeri tänava trepid"**

Maa-ala juhtfunktsioon- pargi maa-ala, tänava maa-ala. Jaotuspiirkonna maa-ala on avalikult kasutatav.

Hoonestus- hoonestust ette ei nähta.

Kõrghaljastus- nähakse ette kõrghaljastuse likvideerimine bastioni nõlvadel, säilitatakse kõrghaljastus bastioni vaheplatool, jalamil ja K. E. v. Baeri tänava kontuuril. Puistu osatähtsus- 60%; liituvus 0,8.

Väärtuslike kultuur- looduslike koosluste ja pinnavormide säilitamise, eksponeerimise ja kujundamise põhimõtted- kõrghaljastuse likvideerimisel tõkestatakse erosioon tehniliste vahenditega (geotekstiilid) ning murukatte rajamisega. Ajaloolised pinnavormid säilitatakse.

Puhkeotstarbelised rajatised- säilitatakse olemasolev trepistik.

Teed (jalgteed) ja tänavad- K. E. v. Baeri tn säilitatakse olemasolevates piirides. Rekonstrueeritakse ajalooline nõlvatee koos istetaskutega ning juurdepääsutee K. E. v. Baeri tänavalt. Olemasolevad jalgteed säilitatakse.

Vaated- jaotuspiirkonnas nähakse ette kõrghaljastuse valikuline likvideerimine bastioni nõlvadel vaadete avamiseks bastionidele ja Toomkirikule.

**T-14 “Kassitoome “**

Maa-ala juhtfunktsioon- pargi maa-ala, tänava maa-ala. Jaotuspiirkonna maa-ala on avalikult kasutatav.

Hoonestus- hoonestust ette ei nähta.

Kõrghaljastus- likvideeritakse paplid jaotuspiirkonna edelaosas, asemele istutatakse okaspuid. Puistu osatähtsus- 40%; liituvus 0,7.

Väärtuslike kultuur- looduslike koosluste ja pinnavormide säilitamise, eksponeerimise ja kujundamise põhimõtted- olemasolev looduslik kooslus ja pinnavormid säilitatakse, nähakse ette Veski tänava poolse nõlva kindlustamine pöösarindega.

Puhkeotstarbelised rajatised- ei nähta ette.

Teed (jalgteed) ja tänavad- Oru ja K. E. v. Baeri tänavad säilitatakse olemasolevates piirides.

Vaated- tagatakse olemasolevate vaadete säilitamine.

**T-15 “Morgensterni maja“**

Maa-ala juhtfunktsioon- elamumaa, pargi maa-ala, tänava maa-ala. Jaotuspiirkonna maa-ala, v.a elamumaa, on avalikult kasutatav.

Hoonestus- olemasolev hoonestus säilitatakse. Uushoonestust ja juurdeehitisi olemasolevale hoonele ette ei nähta.

Kõrghaljastus- puistu osatähtsus- 60%; liituvus 0,8.

Väärtuslike kultuur- looduslike koosluste ja pinnavormide säilitamise, eksponeerimise ja kujundamise põhimõtted- nähakse ette muldkindlustuse kõrgendiku rekonstrueerimine erosiooni tõkestamiseks ning ajaloolise linnamüüri ja - tornide markeerimine ja eksponeerimine.

Puhkeotstarbelised rajatised- olemasolev trepistik säilitatakse. Nähakse ette istumiskoht kõrgendikule.

Teed (jalgteed) ja tänavad- Jakobi tn ja Lai t kuni Lai t. 1 hooneni säilitatakse olemasolevates piirides. Olemasolevad jalgteed säilitatakse.

Vaated- Säilitatakse olemasolev vaade Jakobi tänavalt muldkindlustuse kõrgendikule.

**16 “Lai tänava tõus“**

Maa-ala juhtfunktsioon- elamumaa, pargi maa-ala, tänava maa-ala. Jaotuspiirkonna pargi maa-ala on avalikult kasutatav.

Hoonestus- olemasolev hoonestus säilitatakse. Uushoonestust ja juurdeehitisi olemasolevale hoonele ette ei nähta.

Kõrghaljastus- olemasolev kõrghaljastus harvendatakse. Puistu osatähtsus- 40%; liituvus 0,6.

Väärtuslike kultuur- looduslike koosluste ja pinnavormide säilitamise, eksponeerimise ja kujundamise põhimõtted- olemasolev looduslik kooslus ja pinnavormid säilitatakse. Lai t. 1 ja Morgensterni monumendi vaheline ala rekonstrueeritakse puhkealaks.

Puhkeotstarbelised rajatised- rajatakse trepistik pääsuks Lai tänavalt jaotuspiirkonnas 17 asuva mänguväljaku suunal.

Teed (jalgteed) ja tänavad- Lai tn säilitatakse olemasolevates piirides.

Vaated- säilitatakse olemasolevad vaated Lai tänavalt ja jaotuspiirkondadest 6 ning 17.

**T-17 “Uus Suveteater“**

Maa-ala juhtfunktsioon- pargi maa-ala. Jaotuspiirkonna maa-ala on avalikult kasutatav.

Hoonestus- hoonestust ette ei nähta.

Kõrghaljastus- nähakse ette kõrghaljastuse valikuline likvideerimine platool ja Jakobi t. poolisel nõlval. Kõrghaljastus säilitatakse jaotuspiirkonna ülejäänud osas. Jakobi t nõlvale istutatakse pöösarinne. Puistu osatähtsus- 40%; liituvus 0,7.

Väärtuslike kultuur-looduslike koosluste ja pinnavormide säilitamise, eksponeerimise ja kujundamise põhimõtted - planeeritud suveteatrile kavandatakse korrastatud juurdepääsud Lai t 1 krundil naabrusest ning olemasolevatelt trepistikelt. Jaotuspiirkonna 19 poolses osas nähakse ette reljeefi korrastamine vertikaalplaneerimisega.

Puhkeotstarbelised rajatised- jaotuspiirkonna platool nähakse ette teiselatavad pingid ja atribuutika suveteatri korraldamiseks (kuni 500 kohta) ja ajutise suurtelgi püstitamise võimalus. Laste mänguväljak kuulub säilitamisele. Vabaõhuürituste toimumispaigas tuleb tagada elektri võtmise koht.

Teed (jalgteed) ja tänavad- olemasolevad jalgteed säilitatakse, rajatakse uued juurdepääsuteed Lai t. 1 krundi naabrusest.

Vaated- Jakobi tn poolisel nõlval avatakse vaated vanalinna vaatesuundadele.

**T-18 "Jakobi tänava äär"**

Maa-ala juhtfunktsioon- pargi maa-ala, tänava maa-ala. Jaotuspiirkonna maa-ala on avalikult kasutatav.

Hoonestus- hoonestust ette ei nähta.

Kõrghaljastus- olemasolevat kõrghaljastust likvideeritakse valikuliselt. Tugimüüri serv puhastatakse puudest. Nõlvale nähakse ette põõsarinne. Puistu osatähtsus- 65%; liituvus 0,7.

Väärtuslike kultuur- looduslike koosluste ja pinnavormide säilitamise, eksponeerimise ja kujundamise põhimõtted- olemasolevad pinnavormid säilitatakse. Korrastatakse tugimüür.

Puhkeotstarbelised rajatised- puhkeotstarbelisi rajatisi ette ei nähta. Olemasolev trepistik säilitatakse.

Teed (jalgteed) ja tänavad- Jakobi tn säilitatakse olemasolevates piirides. Olemasolevad jalgteed säilitatakse.

Vaated- põõsarinde rajamisega tõkestatakse otsevaade Jakobi tänavalt Toomemäe pargi alumisele rinnatisele. Tagatakse vaade piki haljasala.

**T-19 "Jakobi tänava tõus"**

Maa-ala juhtfunktsioon- pargi maa-ala, tänava maa-ala. Jaotuspiirkonna maa-ala on avalikult kasutatav.

Hoonestus- hoonestust ette ei nähta.

Kõrghaljastus- säilitatakse olemasolev kõrghaljastus. Puistu osatähtsus- 60%; liituvus 0,7.

Väärtuslike kultuur- looduslike koosluste ja pinnavormide säilitamise, eksponeerimise ja kujundamise põhimõtted- olemasolev looduslik kooslus ja pinnavormid säilitatakse.

Puhkeotstarbelised rajatised-nähakse ette monumendi paigutamise võimalus Jakobi t. piirkonda. Monumendi asukoha valikul tuleb arvestada kelgutajate ohutusega. Maa-ala talviseks puhkeotstarbeliseks kasutamiseks nähakse liumäe lumeastangute rajamine/piirdevõrgu paigaldamine Jakobi tänava kontuurile.

Teed (jalgteed) ja tänavad- Jakobi tn säilitatakse olemasolevates piirides. Säilitatakse olemasolevad jalgteed.

Vaated- olemasolev vaade Toomemäele säilitatakse.

**T- 20 "Kassitoome mäed"**

Maa-ala juhtfunktsioon - pargi maa-ala, tänava maa-ala. Jaotuspiirkonna maa-ala on avalikult kasutatav.

Hoonestus - hoonestust ette ei nähta.

Kõrghaljastus - olemasolev kõrghaljastus säilitatakse. Nähakse ette põõsarinne Veski t hoonete ja Toomemäe kontaktsooni. Täiendatakse kõrghaljastust küngastel. Puistu osatähtsus- 50%; liituvus 0,6.

Väärtuslike kultuur-looduslike koosluste ja pinnavormide säilitamise, eksponeerimise ja kujundamise põhimõtted- Endised ravelliinikõrgendikud kindlustatakse erosiooni vastu.

Puhkeotstarbelised rajatised - Näituse t. tsooni rajatakse laste mängulinnak. Olemasolevad jalgteed säilitatakse.

Teed (jalgteed) ja tänavad - K. E. v. Baeri ja Näituse tn säilitatakse olemasolevates piirides. Nähakse ette võimalus ristmiku õgvendamiseks muldkindlustuse arvelt. Olemasolevad jalgteed säilitatakse.

Vaated - olemasolevad vaated säilitatakse.

**T-21 "J.W.F. Hezeli tn tõus"**

Maa-ala juhtfunktsioon- äri- ja teenindusettevõtte, tänava, pargi maa-ala. Jaotuspiirkonna maa-ala on avalikult kasutatav.

Hoonestus- olemasolev hoone on rekonstrueeritav ja laiendatav vastavalt kehtivale J. Liivi tn 1 krundi detailplaneeringule.

Kõrghaljastus- harvendatakse olemasolevat kõrghaljastust. Puistu osatähtsus- 70%; liituvus 0,7.

Väärtuslike kultuur- looduslike koosluste ja pinnavormide säilitamise, eksponeerimise ja kujundamise põhimõtted- olemasolev looduslik kooslus ja pinnavormid säilitatakse.

Puhkeotstarbelised rajatised- olemasolevad jalgteed säilitatakse.

Teed (jalgteed) ja tänavad- K. E. v. Baeri tn J. Liivi tn ja juurdepääsute hotell "Park" säilitatakse olemasolevates piirides.

Vaated- ei fikseerita.

## T-22 "Pirogovi plats"

Maa-ala juhtfunktsioon- pargi maa-ala, tänava maa-ala. Jaotuspiirkonna maa-ala on avalikult kasutatav.

Hoonestus- hoonestust ette ei nähta.

Kõrghaljastus- säilitatakse tänavate äärsed puuderead ja alumise haljasala puud. Nähakse ette harvendamine monumendi tsoonis. Kõrghaljastus harvendatakse valikuliselt rekonstrueeritava bastioni nõlval ja asendatakse põõsarindega. Puistu osatähtsus- 35%; liituvus 0,7.

Väärtuslike kultuur- looduslike koosluste ja pinnavormide säilitamise, eksponeerimise ja kujundamise põhimõtted- erosiooni tõkestamiseks nõlval kasutatakse tehnilisi meetmeid (geotekstiilid) ja põõsastikku.

Puhkeotstarbelised rajatised- olemasolevad istumiskohad (pingid) säilitatakse, bastioni nõlvale nähakse ette terrastrepistik koos istumisvõimalustega. Nähakse ette trepistikku illumineeriv valgustus. Trepistiku projekteerimine ja haljasala rekonstrueerimine lahendatakse komplekselt.

Teed (jalgteed) ja tänavad- Lossi ja Ülikooli tänavad säilitatakse olemasolevates piirides, olemasolevad jalgteede põhisuunad säilitatakse, lisandub ühendusvõimalus Tähetorni suunas.

Vaated- avatakse panoraamvaade vanalinnale ja Tähetornile, valikulise harvendamisega laiendatakse vaateareaali N. Pirogovi monumendi tsoonis ja Raatuse t sihis.

## 9 Miljööväärtuslike hoonestusalade kaitse- ja kasutamistingimused

9.1.1 Keslinna planeeringualale ulatub kolm miljööväärtuslikku hoonestusala – Suplinna, Karlova ja Toometaguse.

9.1.2 Miljööväärtuslike hoonestusalade kaitse- ja kasutamistingimused on määratud teemaplaneeringu või linna üldplaneeringuga. **Planeeringuga** ei seata täiendavaid tingimusi. Eesmärgiga viia lõpuni Riiamäe linnaväljaku kontseptsioon, arvatakse Karlova miljööväärtuslikust piirkonnast välja krundid Võru 2, Võru 4//6, Võru 10//12 ja Võru 14.

## 10 Emajõe kalda ehituskeeluvööndi täpsustamine

10.1 **Planeeringuga** seatakse eesmärgiks Emajõe kallaste kasutusaktiivsuse tõstmine, vaba liikumise ja juurdepääsude säilitamine ning edasiarendamine ja sidumine ülelinnalise Emajõe kallasadade võrguga. Jõe kaldal kujundatakse olulist kasutusaktiivsuse tõusu Võidu silla ja Kaarsilla vahelisel alal (nn. Jõeväljaku kujundamine) ja Sadama asumis Jõesadama piirkonnas.

10.2 Planeeringuga tehakse ettepanek Emajõe kalda ehituskeeluvööndi muutmiseks eesmärgiga läbi hoonestuse (asustuse) suunamise elavdada jõe kallaste kasutust ja seeläbi tõsta kallaste turvalisust.

10.3 Alad, kus taotletakse kalda ehituskeeluvööndi vähendamist, piirnevad poollooduslike tehiskallastega või tehiskallastega. Seetõttu ei kahjusta ehituskeeluvööndi vähendamine olemasolevaid poollooduslikke kooslusi jõe kallastel aga lähe vastuollu muude kalda kaitse eesmärkidega. Alade kasutusintensiivsuse tõusu soosib jõe piirkonna traditsiooniliselt aktiivne kasutus nii elamis- kui puhkepaigana, samuti ettevõtluspiirkonnana. Emajõe kaldad on ajalooliselt olnud asustuse koondumiskohad, mida siiani toetavad kinnisasjade piirid ning olemasolevad teede- ja tehnovõrgud.

10.4. Planeeringuga tehakse ettepanek Emajõe kalda ehituskeeluvööndi vähendamiseks järgnevalt:

- Vabaduse pst 5 (kohvik Vabaduse silla juures) – 15 meetrini tavalisest veepiirist jõe kaldapromenaadi kasutuse ja turvalisuse tõstmiseks Võidu silla piirkonnas.

- Narva mnt 2a, Narva mnt 2f kruntidel – kuni 20 meetrini tavalisest veepiirist (vastavalt joonisele 2), sõjajaeelse hoonefrondi taastamiseks ja võimaliku sümbolhoone ehitusala piisavuse tagamiseks.
- Fortuuna 3a krundil – 25 meetrini tavalisest veepiirist jõe kaldapromenaadi kasutuse ja turvalisuse tõstmiseks Võidu silla piirkonnas.
- Vabaduse pst 1b krundil (kohvik Võidu silla juures) – 10 meetrini tavalisest veepiirist jõe kaldapromenaadi kasutuse ja turvalisuse tõstmiseks Vabaduse silla piirkonnas.
- Vabaduse pst 1c krundil sesoonsete toitlustusasutuste paigaldamiseks ja selleks vastavate konstruktsioonide ehitamiseks – 5 meetrini tavalisest veepiirist.
- Narva mnt 2b krundil 20 meetrini õppehoone laiendamiseks Ülejõe pargis.
- Soola 5b, Soola 5, Soola 2, Väike-Turu 10 ja Väike-Turu 12 kruntidel – kuni 20 meetrini tavalisest veepiirist (vastavalt joonisele 2) kavandatava kaldapromenaadi ja hoonestuse avalikkusele suunatud ruumide tihedaks funktsionaalseks sidumiseks endisel jõesadama alal.
- Paju 1a krundil kuni 21 meetrini Anne kanali tavalisest veepiirist.



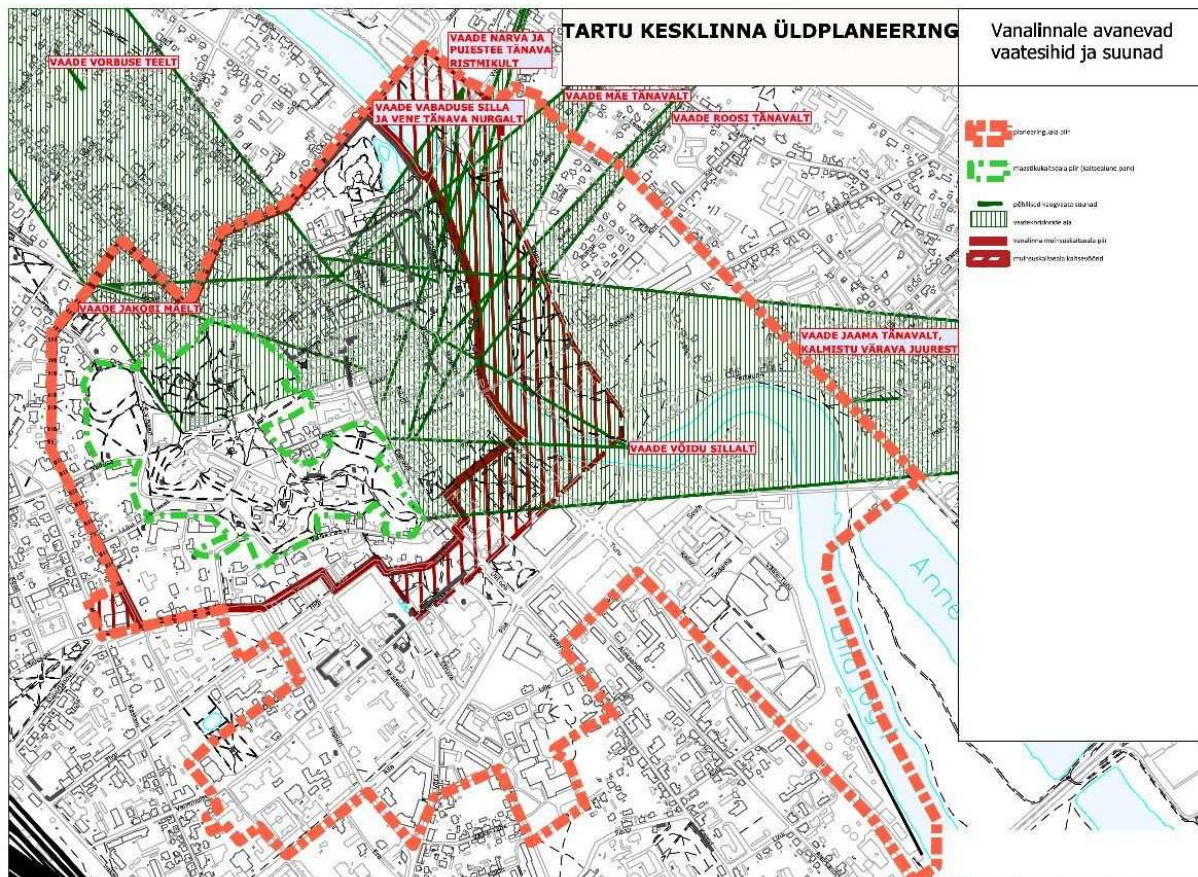
## 11 Muinsuskaitse

### 11.1 Nõuded maa-alade kasutamisele ja ehitustegevusele Tartu vanalinna muinsuskaitseala ja selle kaitsevööndis

11.1.1 Vanalinna muinsuskaitseala on polüfunktsionaalse maakasutusega piirkond, kus lubatavad maa-alade juhtfunktsioonid on antud joonisel 1: „Maa- ja veetalade üldised kasutamistingimused. Maakasutuse piirangud“. Keelatud on laod, kahjuliku välismõjuga tööstusettevõtted, suured kahjuliku välismõjuta tööstusettevõtted.

11.1.2 Maakasutuse muutmisel lähtutakse kesklinna üldplaneeringu arengustrateegiast. Hoonestatud kinnistutel on maakasutuse muutmisel eelistatud hoone algse või varasema funktsiooni taastamine.

11.1.3 Olemasolevate hoonete laiendamisel ja uute hoonete ehitamisel vanalinna muinsuskaitsealal, selle kaitsevööndis ja väljaspool seda tuleb silmas pidada, et säiliks vaatekoridorid Räpina maanteelt kalmistu värava juurest ning Mäe ja Roosi tänava ülaosast. Lähivaated vanalinnale peavad säilima Emajõe vasakkalda kallasrajal Võidu ja Jalakäijate silla vahel. Emajõe vasakkaldal ei tohi ehitada Emajõe poole suunduvate tänavakoridoride (Raatuse, Kivi, Roosi ja Mäe tn-d) ette, et kaugemas tulevikus oleks võimalik pikendada neid tänavaid jõeni.



11.1.4 Kui hoone on kõrgem kui kaks korrust ja tegemist ei ole olemasoleva hoone ajaloolise funktsiooni taastamisega, siis maakasutuse muutmisel tuleb vanalinna ärikvartalite tänavaäärsete hoonete esimesele korrusele näha ette avalikkusele suunatud funktsioon.

11.1.5 Kinnistute piire vanalinna muinsuskaitsealal üldjuhul ei muudeta. Muutmise põhjuseks võib olla Teise Maailmasõja eelse olukorra taastamine või oluline ühiskondlik huvi.

11.1.6 Vanalinna siseselt peab jääma avatuks vaade Vabaduse puiesteelt Uspenski kirikule ja endise Eesti Panga hoone esifassaadile.

11.1.7 Hoonestada on lubatud enne Teist maailmasõda hoonestatud alad, v.a Pirogovi park kui aktiivselt kasutatav puhkeala ning Emajõe kaldad kui aktiivselt kasutatav puhkeala ja piirkond, mille hoonestamine varjab vaated vanalinnale (vt kaart vaatesuunad muinsuskaitse eritingimuste koosseisus). Hoonestada on lubatud ka üksikud kinnistud, mis enne Teist maailmasõda olid hoonestamata, kuid mille linnaehituslik situatsioon seda võimaldab. Hoonestada ei tohi avalikke ja poolavalikke ajaloolisi haljasalaid ja aedu (Emajõe äärne park Kaarsillast Vabaduse sillani, Toomemäe park koos Kassitoomega, J. Liivi 2 õppehoonega külgnev raveliini nõlv ja Rahvaste mälestussamba ümbrus, „Park“ hotelli esine haljasala, Barclay plats, Politsei plats, Gustav Adolphi plats, Jaani kiriku tagune haljak, TÜ botaanikaaed, Uspenski kiriku aed) ning Raekoja platsi.

11.1.8 Võidu ja Vabaduse silla vahelisele Emajõe äärsele kaldaalale on lubatud püstitada jõe vasakkaldalt vanalinnale vaadet mittevarjavaid ehitisi. Rajatise on lubatud püstitada ka teistele avalikele haljasaladele.

11.1.9 Olemasolevate hoonete restaureerimine, ümberehitamine ja laiendamine toimub vanalinna muinsuskaitsealal vastavalt hoone muinsuskaitse eritingimustele (muinsuskaitseaduse § 35 lg 1). Käesoleva planeeringuga antavad hoone laiendamise, ümberehitamise ja sisehoovi katusega katmise võimalused on vanalinna muinsuskaitsealal provisoorsed ja vajavad täpsustamist muinsuskaitse eritingimustega.

11.1.10 Hoovi läbipaistva katusega katmine on võimalik, kui hooviala on ümbritsetud enam-vähem ühekõrguste hoonetega. Hoovi läbipaistva katusega katmine või hoone laiendamine ei tohi varjata arhitektuuriväärtuslikke fassaade ja detaile (viimaste olemasolul peavad need jääma nähtavale siseruumides) ega liita erinevaid väärtuslikke hoonemahte, mille vaadeldavus eraldiseisvana on olulisem. Samuti ei ole katusega katmine lubatud, kui valgustingimuste halvenemise tõttu tuleb teha ümberehitusi olemasolevate hoonete kultuuriväärtuslikes interjöörides.

11.1.11 Uushoonestuse rajamisel vanalinna tuleb arvestada vanalinna muinsuskaitseala põhimäärusega (Vabariigi Valitsuse 17. juuni 2004. a määrus nr 218).

11.1.12 Vanalinna muinsuskaitsealal ja selle kaitsevööndis tuleb uushoonestuse rajamisel arvestada kvartali või piirkonna välja kujunenud krundistruktuuriga ja krundi täisehitusprotsendiga. Vanalinna tuumikalale on iseloomulik vähese haljastusega tihe hoonestus, kus täisehitusprotsent on kõrge. Vanalinna äärealadele ja muinsuskaitseala kaitsevööndi aladele (Laia tänava väliskülg, Kroonuaia tänava, Jakobi mäe, Veski, Vallikraavi ja K. E. von Baeri tänavaga piirnevad alad) on iseloomulik haljastuse suurem osakaal ja väiksem täisehitusprotsent.

11.1.13 Vanalinna muinsuskaitsealal ja selle kaitsevööndis tuleb uushoonestuse rajamisel arvestada kvartali või tänava välja kujunenud ehitusjoonega. Üldjuhul tuleb ehitise paigutada tänavajoonele. Tänavajoonest kaugemale võib ehitada siis, kui tänava ääres on juba hoone või üheaegselt kavandatakse hoone ka tänava äärde. Tänavajoonest mõnemeetrise tagasiastega võivad uushooned paikneda Veski tänaval ja Vallikraavi tänaval (v.a Vallikraavi tänava sisekülg Ülikooli tänavast K. E. von Baeri tänavani).



11.1.14 Vanalinna muinsuskaitsealal ja selle kaitsevööndis määratakse uushoone kõrgus lähtuvalt kvartali või tänava ajalooliste hoonete kõrgusest, uushoone ei tohi olla üle ühe korruse kõrgem kui selle ajaloolised naaberhooned. Muinsuskaitsealal on lubatud maksimaalselt neli maapealset korrust, arvestades korruse kõrguseks 3.20.

11.1.15 Vanalinna muinsuskaitseala kaitsevööndis on erandina lubatud kuni kuus maapealset korrust (arvestades korruse kõrguseks 3.20) piki Narva mnt äärt ja Ülikooli-Vanemuise-W. Struve-Kitsas kvartalis.

11.1.16 Piirkonna geoloogilist iseloomu ja olemasolevate hoonete kahjustamise vältimist silmas pidades, tuleb vundamentide rajamisel kasutada puurvaiasid või ehitada vundament raudbetoonist isevajuva alusplaadina. Keelatud on rammvaiade kasutamine. Kõik kaevetööd vanalinna muinsuskaitsealal nõuavad eelnevaid arheoloogilisi uuringuid, väljaspool vanalinna muinsuskaitseala asuvas arheoloogilises miljööpiirkonnas sõltuvalt asukohast kas arheoloogilist järelevalvet või arheoloogilisi uuringuid.

11.1.17 Vanalinna muinsuskaitsealal peavad uusehitised olema viimistletud krohvi, looduskivi, tellise või betooniga, puithoonete piirkonnas puiduga. Katuseena eelistada kaldkatust ja katusekatte materjalina kivi, lubatud on ka valtsplekk, seda eriti puithoonete piirkonnas. Avatäited peavad üldjuhul olema puidust, metallraamidega avatäited on lubatud esimese korruse ärifassaadidel. Planeeringu juurde kuulub LISA 1 Keslinna planeeringualal asuvate mälestiste nimekiri, ülevaade nende olukorrast ja meetmed edasisteks tegevusteks. Halvas seisukorras mälestiste seisukorda on võrreldud 2005. aasta üldplaneeringu aegse seisuga.

## 11.2 Nõuded tehnoehitistele jt utilitaarse iseloomuga ehitistele, tehnoseadmetele, piiretele, tänavatele ja liiklusele Tartu vanalinna muinsuskaitsealal ja selle kaitsevööndis

11.2.1 Uute tugimüüride rajamisel võib need ehitada raudbetoonist konstruktsioonina või mõne teise kaasaegse lahendusena. Ajaloolised tugimüürid tuleb viimistleda vastavalt algsele lahendusele, uute puhul võib asukohast olenevalt kasutada kaasaegset viimistlusviisi.

11.2.2 Lubatud ei ole eraldiseisvate katlamajade, alajaamade, tanklate, garaažide jt utilitaarse iseloomuga ehitiste püstitamine avalikust ruumist vaadeldavas kohas, sest otstarbest tingituna on nende hoonete iseloom üldjuhul tehnikalistlik või sissepoole suunatud ega ilmesta linna. Kui on vajadus eelnimetatud funktsioonide toomiseks muinsuskaitsealale või selle kaitsevööndisse, siis tuleb need visuaalselt vähenähtavana integreerida muuotstarbelise hoone mahtu. Erandina on lubatud iseseisvate prügimajade ja kuuride rajamine, kui nende arhitektuurne lahendus haakub ümbritsevaga. Uushoonetel ei ole lubatud avalikust ruumist nähtavate iseseisvate prügimajade rajamine.

11.2.3 Olemasolevad pärast Teist maailmasõda püstitatud utilitaarehitised, mis asuvad enne Teist maailmasõda püstitatud hoonete juures, nagu alajaamad Näituse 2a ja Tiigi 5a, katlamajad Magasini 10 ja Lai 32a, garaažid Pepleri 4, Vallikraavi 20 ja Magasini 3a, on lubatud lammutada.

11.2.4 Ventilatsiooni ehitamisel olemasolevasse hoonesse tuleb õhu väljaviimisel kasutada ära olemasolevad korstnapitsid või ehitada uued korstnad maja ajaloolise korstnapitsi või ventilatsioonikorstna eeskujul. Uushoonetel tuleb ventilatsiooniseadmed varjestada, korstnapits kavandada lähtuvalt hoone terviklahendusest.

11.2.5 Olemasolevatele hoonetele õhksoojuspumpade jt tehnoseadmete paigaldamisel tuleb silmas pidada, et need ei tohi olla nähtavad tänava tasandilt avalikust ruumist, Toomemäelt, Jaani kiriku tornist ja Sadama asumist. Olemasolevatele hoonetele võib tehnoseadmeid üldjuhul paigaldada ainult hoone hooviküljele, eelistatud asupaik on maapind. Reeglina tuleb seade varjestada. Uushoonete tehnoseadmed peavad olema lahendatud arhitektuurse tervikuna, integreerituna hoone mahtu või varjestatud terviklahendusena, mis kaugvaates (Toomemäelt, Jaani kiriku tornist, Sadama asumist) ei ole aru saadavad kui tehnoseadmete asupaigad. Mūra tekitavaid tehnoseadmeid pole tänavaküljele lubatud paigaldada ka arhitektuurse terviklahenduse puhul.

11.2.6 Päikesepaneelide paigaldamine hoonete katustele on lubatud ainult siis, kui need on katusega samas tasapinnas ega ole vaadeldavad tänavatasandilt avalikust ruumist, Toomemäelt, Jaani kiriku tornist ja Sadama asumist. Ehitis- ja ajaloomälestistele pole päikesepaneelide paigaldamine lubatud.

11.2.7 Kinnistute tänaväärse piirdena ja üldkasutatava avaliku alaga (nt park) külgneva piirdena tuleb kasutada puidust lippaeda, metallist varbaeda või kivist müüri; kahe hoone vahel kulgeva piirdena võib kasutada ka puidust planku. Piirde kujundus peab lähtuma kinnistu või piirkonna ajaloolistest lahendustest. Uushoonetel on lubatud maja arhitektuuriga haakuvad kaasaegsed lahendused ja materjalid. Tänavaares ja üldkasutatava avaliku ala piiril on keelatud võrkpiirded, tõkkepuud ja imiteerivad materjalid.

11.2.8 Üldkasutatavalt avalikult alalt vähenähtava kinnistute vahelise piirdena on muinsuskaitseala vanalinna asumis lubatud puidust lippaed, plank, kivist müür või metallist varbaed, Toometaguse asumis lisaks ka võrkpiire, kui seda piirab hekk.

11.2.9 Säilima peab tänavate struktuur ja vaated piki tänavaid. Seetõttu ei ole lubatud tänavate katusega katmine või muul moel vaadete varjamine.

11.2.10 Vanalinna tänavaid ei õgvendata.

11.2.11 Säilima peavad olemasolevad munakividest, tahutud graniitkividest ja graniitplaatidest sillutised Raekoja platsil, Vallikraavi, Lossi, Hezeli, Lutsu, Jaani tänaval, Oru tänaval, Laia tänav Toomemäe poolses otsas, Magasini tänav kõnniteel jm. Munakividest, tahutud graniitkividest ja graniitplaatidest sillutise taastamine linnatänavatel ja hoovides on soovitud. Tänavatel ja kõnniteedel võib kasutada ka kaasaegseid graniidist, betoonist või savist sillutiskive ja –plaate. Pargialadel on lubatud ka sõelmed. Asfaltteid juurde rajada pole lubatud, järk-järgult tuleb need vanalinna muinsuskaitsealal asendada sillutisega. Asfalt võib jääda Kroonuaia, Emajõe, Laiale tänavale, Jakobi tänavale alates Laiast tänavast, Veski, J. Kuperjanovi, Pepleri tänavale, Ülikooli tänavale kuni Vallikraavi tänavani, Vabaduse puiesteele ja Poe tänav jõe poolsesse otsa.

11.2.12 Sillutisega tänavatel ei tohi kõnnitee ja sõidutee eraldamiseks kasutada äärekive, üleminek ühelt liikluspinnalt teisele (kõnniteelt sõiduteele) peab olema sujuv.

11.2.13 Tänavatasapinna tõstmine hoonete kõrval ei ole lubatud. Projekteerimisel peab arvestama, et esimese korruse sissepääsu lävi oleks tänavatasandil või kõrgemal.

11.2.14 Autoliikluse kasvu tuleb vältida, sest vibratsioon ja heitgaasid mõjuvad halvasti vanadele hoonetele. Eelistatud on jalakäijad ja inimjõul liikuvad sõidukid. Seetõttu ei tohi rajada uusi autoteid, küll aga võib muuta olemasolevaid autoteid jalakäiguteedeks.

11.2.15 Väärtuslike üksikhoonete ja tänavate vaadeldavuse parandamiseks ning jalakäijate-ratturite ohutumaks liiklemiseks tuleb vähendada parkimist vanalinnas. Seetõttu tuleb keelata parkimine Ülikooli tänaval Vallikraavi tänavast Raekoja platsini ning Ülikooli tänav Lossi ja Kүүtri tänav vahelisel lõigul. Turismibussidel on lubatud ainult peatumine vanalinnas, parkimine on keelatud, v.a K. E. von Baeri tänav Lossi tänav poolses otsas.

11.2.16 Vältida tuleb uute mitmerealiste avatud parklate ehitamist. Lubatud on uushoone maa-alusesse ossa või avalikust tänavaruumist mittenähtavasse ossa parklakorruse või –korruste ehitamine. Maapealsed korrusparklad on lubatud ainult kaitsevööndis, kui nende kujundus ei kannu utilitaarset iseloomu ja sulandub või rikastab linnaruumi.

11.2.17 Muinsuskaitseameti loata on muinsuskaitseala kaitsevööndis keelatud paigaldada olulistele vaatesuundadele (piki vanalinna tänavaid, Mäe ja Roosi tn siht, Riia, Aleksandri ja Kүүni tn sihid) vanalinnale avanevaid vaateid katvaid või oluliselt varjavaid reklaame, tehnilisi rajatisi või muid konstruktsioone.

### 11.3 Kujunduselemendid vanalinna muinsuskaitsealal ja selle kaitsevööndis

11.3.1 Tänavavalgustitena kasutada muinsuskaitsealal, eelkõige jalakäigutsoonis, gaasilaternate ajastust pärinevat valgustikujundust. Kaitsevööndis võib kasutada kaasaegseid lahendusi. Suurema autoliiklusega asfaltkattega tänavatel (tänavate nimistut vt p 11.2.11) on lubatud valgusmastid.

11.3.2 Pargiinventari (pingid, prügikastid, kiiged jm) kavandamisel lähtuda üldjuhul vanalinna tervikpildist ja traditsioonilisest olemasolevast pargiinventarist.

11.3.3 Ettevõtte tegevuskoha tähis ja reklaam peab olema kooskõlastatud Muinsuskaitseametiga (Tartu LV kultuuriväärtuste teenistusega) asukoha, suuruse ja kujunduse osas.

11.3.4 Muinsuskaitsealal tohib hoonele kinnitatud reklaam kajastada ainult hoones tegutseva ettevõtte otsest tegevust. Reklaam ei tohi kajastada hoones tegutseva ettevõtte vahendusel pakutavat ettevõtet või toodet.

11.3.5 Muinsuskaitsealal ei ole lubatud kasutada ettevõtte tegevuskoha tähiseid ja reklaame valguskastina. Eelistatud on nende väline valgustamine, lubatud on üksikute osade (eelkõige tähtede) esitamine valguslahendusena.

### 11.4 Nõuded väljaspool Tartu vanalinna muinsuskaitseala asuvate mälestiste kasutamisele ja ehitustegevusele

11.4.1 Mälestiste kasutamisel on eelistatud algse funktsiooni säilimine ja endise funktsiooni taastamine.

11.4.2 Mälestise restaureerimiseks, ümberehitamiseks ja laiendamiseks tuleb koostada muinsuskaitse eritingimused.

11.4.3 Mälestise kaitsevööndisse ehitamisel peab silmas pidama mälestise vaadeldavust. Mälestise kaitsevööndis samale tänavale ehitatav hoone ei tohi olla oluliselt suurem kui on mälestis.

11.4.4 Arheoloogiamälestiste kaevetöödel on vajalik eelnevalt teostada arheoloogilised uuringud.

### 11.5 Ettepanekute tegemine kaitse alla võetud maa-ala ja üksikobjektide kaitsereežiimi täpsustamiseks, muutmiseks või lõpetamiseks. Ettepanekud üksikobjektide kaitse alla võtmiseks

11.5.1 Ehitismälestiseks tunnistada Tartu Ülikooli raamatukogu hoone W. Struve tn 1 (1980, M. Kalling, K. Valdre) kui 1970. aastate modernismi esinduslik näide.

11.5.2 Ehitismälestiseks tunnistada Tartu Ülikooli loodusmuuseumi ja –teaduste õppehoone Vanemuise tn 46 (1914, O. Hoffmann, R. Hoerschelmann) kui iseloomulik ja suures osas autentsena säilinud 20. sajandi alguse ülikooli muuseumi ja õppehoone näide.

11.5.3 Ehitismälestiseks tunnistada endine elamu, praegune Loodusuurijate Seltsi hoone W. Struve tn 2 (19. saj I pool, praegune ilme 1877, juurdeehitus 1904) kui erinevaid ehitusetappe kajastav erilmelise arhitektuurikeelega (barokk, klassitsism, historitsism) hoone, millel on säilinud palju autentseid detaile ja mis on tihedalt seotud Eesti teaduslooga.

11.5.4 Ajaloomälestiseks tunnistada endine Jüri Uluotsa elamu Õpetaja tn 12 (1931, A. Matteus) kui EV esimese põhiseaduse ühe peamise autori ja EV peaministri Jüri Uluotsa elukoht.

11.5.5 Planeeringuga tehakse ettepanek kaitsealuste looduse üksikobjektide kaitsevööndi vähendamiseks vastavalt tabelile

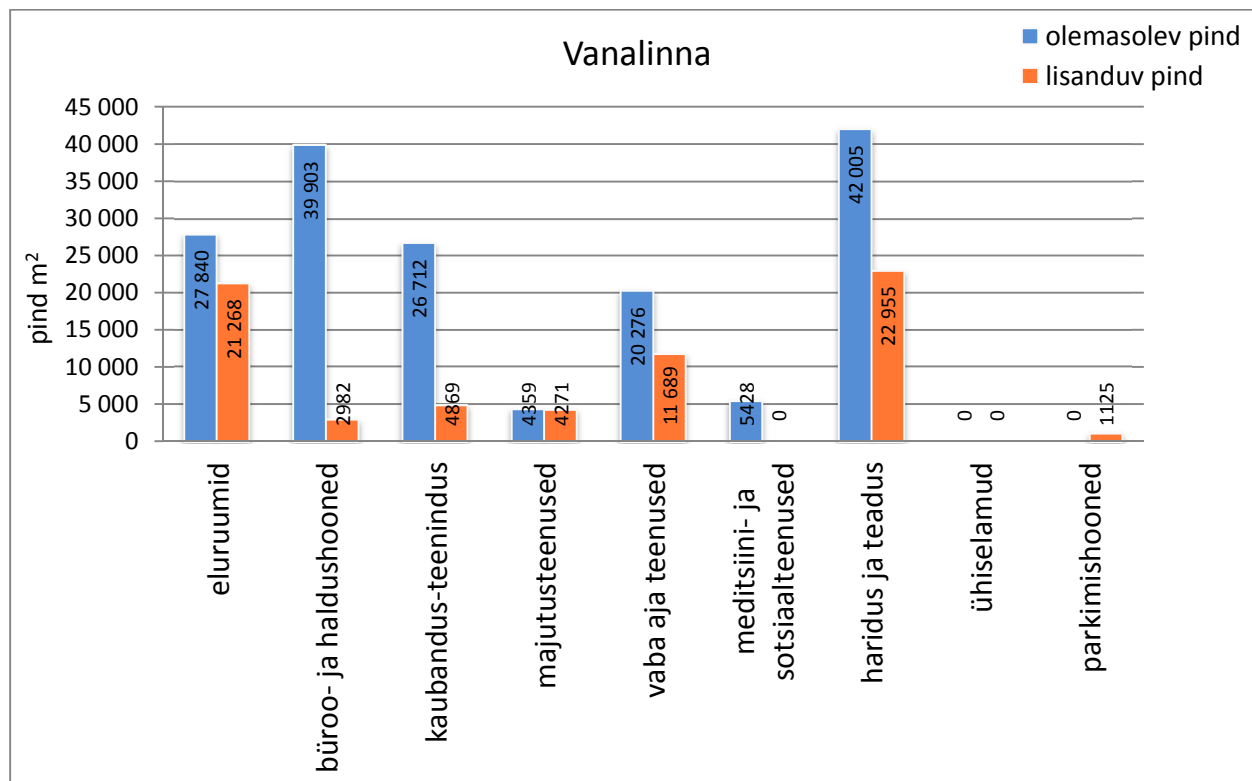
**Tabel 2.** Riiklikud kaitsealused looduse üksikobjektid, mille kaitsevööndit soovitakse planeeringuga vähendada.

Jrk. nr.	Objekti nimi	Asukoht	Piiranguvööndi ulatus	Kaitse eesmärk
1.	Harilik pärn	Tähtvere 5	tüvest 5 m	esteetiline, ajaloolis-kultuuriline
2.	Juudapuulehik	Jakobi 33	tüvest 5 m	teaduslik, esteetiline
3.	Alpi seedermand	Veski 37	tüvest 10 m	teaduslik, esteetiline
4.	Kollane hobukastan	Veski 45	tüvest 5 m	teaduslik, esteetiline
5.	Koidula tamm	Pepleri 10 ja Tiigi 6 vahelisel haljasalal	tüvest 25 m	teaduslik, ajaloolis-kultuuriline, steetiline
6.	Tamm	Kalevi 13, 15, 17, 17A	tüvest 20 m	esteetiline, ajaloolis-kultuuriline
7.	Mandžuuria pähklipuu	Akadeemia 2	tüvest 10 m	teaduslik, esteetiline
8.	Külmakindel pirnipuu	Pepleri 32	tüvest 10 m	teaduslik, esteetiline
9.	Harilik pärn	Tähe 4	tüvest 20 m	esteetiline, ajaloolis-kultuuriline
10.	Harilik tamm	Kalevi 13, 15, 17, 17A	tüvest 15 m	esteetiline, ajaloolis-kultuuriline
11.	Harilik tamm	Kalevi 13, 15, 17, 17A	tüvest 15 m	esteetiline, ajaloolis-kultuuriline
12.	Pärn	Kalevi 13, 15, 17, 17A	tüvest 15 m	esteetiline, ajaloolis-kultuuriline

## 12 Ruumiline areng kesklinna asumites

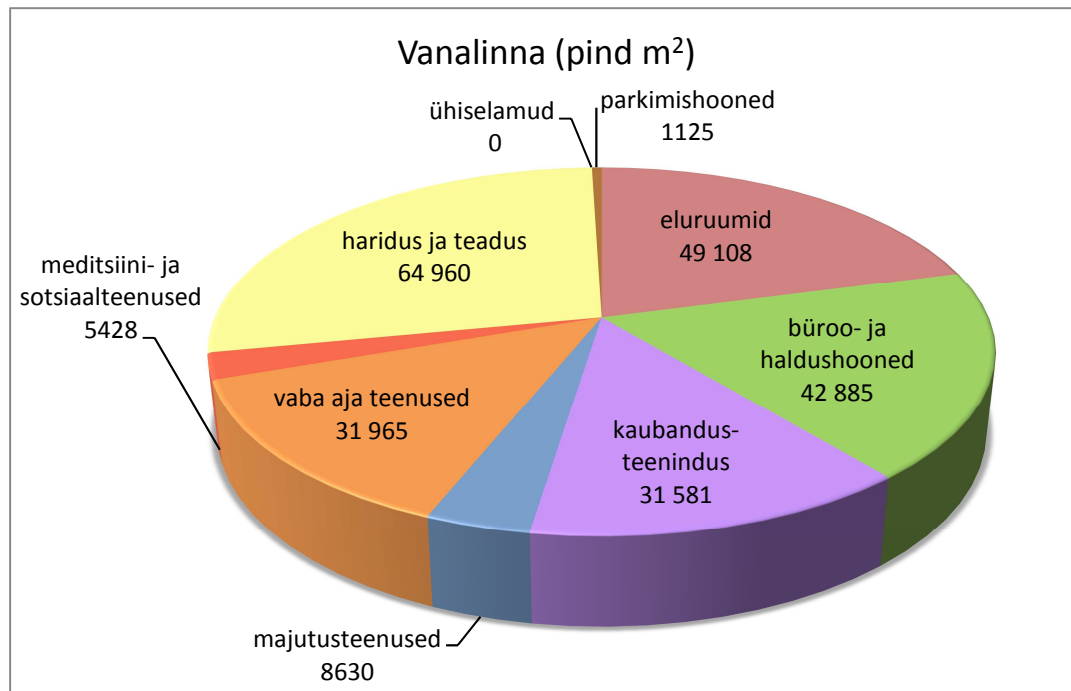
### 12.1 Vanalinn

12.1.1 Vanalinnas antakse võimalus ehitada täiendavalt kuni 69 tuhat m<sup>2</sup> kasulikku pinda. Mahuliselt kavandatakse suurimat kasvu teadus- ja kõrgharidusasutuste ja eluruumide osas (joonis 4).



**Joonis 4.** Kesklinna üldplaneeringu alal Vanalinna asumis asuvate hoonete pind ja võimalik lisanduv uushoonestuse pind funktsioonide kaupa.

12.1.2 Jätakuvalt jääb juhtivaks funktsiooniks haridus ja teadus, mille arvele jääb ligi ¼ kasulikust pinnast. Neile järgnevad eluruumid, büroo- ja haldushooned ning vaba aja teenused (joonis 5).



**Joonis 5.** Keslinna üldplaneeringu alal Vanalinna asumis hoonestuse pinna jaotus funktsioonide kaupa olemasolevate hoonete ja võimaliku uushoonestuse elluviimisega.

12.1.3 Ajaloolise vanalinna tänavafrentides taashoonestatakse olulisemad tühikud segafunktsiooniga hoonetega, vastavalt naaberhoonete mahtudele ja muinsuskaitse eritingimustele. Hoonete alumisel korrusel nähakse ette kaubanduspinnad või ruumid elanikele suunatud teenuste osutajatele.

12.1.4 Toomemägi seotakse Vanalinnaga N. Pirogovi platsilt lähtuva trepistikuga.

ASUM	Arengusuunad (linnaehituslik olemus, säilitatavad väärtused, hoonestus, liiklus, haljastus)	
VANALINNA	V1	Raekoja plats jääb autovabaks linna keskseks väljakuks. Raekoja platsi toimimiseks elava keskväljakuna on vajalik hoida hoonete esimese korruse fronti avalikkusele suunatud ruumidena. Parandatakse jalakäiguühendust Kaarsillaga. Suvekohvikute paigutamisel järgitakse muuhulgas põhimõtet, kus põhilised jalakäigu suunad oleksid vabalt käidavad.
VANALINNA	V2	Kuna <b>planeeringuga</b> nähakse ette uue linnaraamatukogu ja võimalusel kunstihoone ehitamine Keslinna parki, loobutakse vastava ühishoone ehitamise kavast Magistri tn piirkonda. Raamatukogu olemasoleva hoone kasutustotstarbeks määratakse korterelamumaa. Praeguse parkla alale (Vabaduse pst ja Magistri tn vahel) nähakse ette kuni 4 – korruselise parkimismaja ehitamise võimalus, kus esimene korrus peab olema kavandatud kaubandus-teenindusasutustele. Parkimishoone projekteerimise eelduseks on uue detailplaneeringu koostamine, mille käigus tuleb läbi viia arhitektuurivõistlus. Asumisse jääv park säilitatakse senistes piirides koos selle ajaloolise teedestruktuuri ja üldkompositsiooniga.
VANALINNA	V3	Asumi moodustab TÜ botaanikaaed. Botaanikaaja kujundamist jätkatakse senistes piirides, ehitus- ja heakorratööd aias toimuvad jooksvalt. Uusi hoonestusalasid ega parkimiskohti asumisse ette ei nähta.
VANALINNA	V4	Kesklinnale iseloomulikult on tegemist segahoonestusega kvartaliga. <b>Planeeringuga</b> seatakse eesmärgis tõsta segahoonestusega kvartalis elamufunktsiooni osakaalu. Asumi täiendav hoonestamine on kavandatud Magasini tänava ääres. Kvartal tuleb hoonestada perimeetralselt, kujundades esindusliku

		tänavafrondi. Hoonestades tuleb lisada kõrghaljastust vähendades selle arvelt parkimisalasid kruntidel. <b>Planeering</b> näeb ette võimaluse hoonete Rüütli 17, 19, 21, 23 ruumide taastamiseks korteritena.
VANALINNA	V5	Asum kujutab endast üleminekut Lai tänava kesklinlikult toimivast linnaruumist Kroonuaia tänava ajaloolise eeslinlikku elurajooni. <b>Planeeringuga</b> seatakse eesmärgiks asumi praeguse arhitektuurse keskkonna ja sellest tuleneva elukeskkonna säilitamine. Siin paiknev Keslinna kool on keskkonnas ainus piirkonnakool. Kooli krundi vähendamine pole lubatud. Asumis on uushoonestuse ehitamise võimalusi vähe, piirdudes üksikute hoonetega Lai tänava ääres ja kvartalite sisestel aladel ning K.E. von Baeri tn ääres. Lai tn äärsete hoonete kavandamisel tuleb arvestada krundil Lai 12//14 olemasoleva põlispuutamme, säilitamise vajadusega. <b>Planeeringuga</b> seatakse eesmärgiks rajada asumisse võimalikult vähe parkimiskohti.
VANALINNA	V6	Keskkonnale iseloomulikult on tegemist segahoonestusega asumiga. Siinsed loome- ja kultuuriasutused on ühed olulisemad Tartule omase identiteedi kandjad. Segahoonestusega asumis tuleb säilitada üldkasutatavate hoonete funktsioon, elamu- ja äripindade osakaalu võib muuta. Uushoonestusega tuleb kujundada kvartalitele esinduslik ühtlane tänavafront. Uushoonestuse ehitamise võimalused on minimaalsed, piirdudes Lutsu 12 ja Lai 7 kruntidega. <b>Planeeringuga</b> seatakse eesmärgiks rajada asumisse võimalikult vähe parkimiskohti.
VANALINNA	V7	Keskkonnale iseloomulikult on tegemist segahoonestusega asumiga. Asumi hoonestustihedus ei võimalda siin täiendavat ehitamist. Säilivad olemasolevad hoonestusalad ning kasutusotstarbed v.a. Lai 29 hoone, mis kavandatakse ümber ehitada valdavalt korterelamuks. Uushoonestust ette ei nähta. Lutsu 16 hoone rekonstrueerimisel tuleb kujundada vanalinna ja linna ühe sümbolehitise (Jaani kirik) naabruse sobilik arhitektuurne lahendus. Haljastuse osakaalu asumis tuleb suurendada (Lai 29 hoone ümberehitamisel näha ette krundi kõrghaljastamine).
VANALINNA	V8	Asumis paiknevad kaks linna sümboolhoonet- Jaani kirik ja H. Treffneri Gümnaasium. <b>Planeeringuga</b> asumi ehitus- ja kasutustingimustes muudatusi ette ei nähta. Koolihoone sisehoovi võib katta läbipaistvast materjalist katusega. <b>Planeering</b> ei näe ette asumisse parkimiskohtade rajamist. Oluliseks muudatuseks on parkimise keelustamine Jaani tänaval mis tagab kiriku parema vaadeldavuse.
VANALINNA	V9	Keslinna ajaloolise südame moodustava asumi aktiivseks toimimiseks tuleb tagada mitmekesine, avalikkusele suunatud ruumikasutus vähemalt esimese korruse tasandil. Uushoonestus on ette nähtud esindusliku tänavafrondi kujundamiseks. Kүүtri tn äärne uushoonestus tuleb liigendada nii fassaadiliselt kui mahuliselt. Sisehoove on lubatud katta läbipaistvast materjalist katusega.
VANALINNA	V10	Peamiselt Tartu Ülikooli ajalooliste õppehoonetega hoonestatud asumis olulisi muudatusi ette ei nähta. Säilitatakse nii hoonete ehitus- kui kasutustingimused. Uushoonestus on ette nähtud Lossi tn kruntide sisemusse (sh esindusfassaadid Toomemäele) ja Ülikooli tänavale esindusliku nurgalahenduse kujundamiseks. Lossi 3 sisehoov on lubatud katta läbipaistvast materjalist katusega. Tagada tuleb hoonetevahelise ruumi avalik kasutus ja vaba läbipääs jalakäijatele.
VANALINNA	V11	Asumis paikneb mitmeid Tartule identiteeti andvaid hooneid- Uspenski kirik, Genialistide Klubi ja Uus Teater, ajalooline pangahoone. Samuti läbib asumit säilinud linnamüür. Segahoonestusega, valdavalt oluliste ühiskondlike hoonetega asumisse nähakse <b>planeeringuga</b> ette rajada linnamüüri äärne avalik kergliiklustee Laia ja Munga tn vahel. Uushoonestus on ette nähtud Magasini, Laia tn ja Vabaduse pst äärse tänavafrondi täiendamiseks, lisaks on planeeritud mõned krundisisesed hoonemahud. Täiendavaid parkimiskohti ette ei nähta.
VANALINNA	V12	Asumis paiknevate hoonete kasutus on välja kujunenud, <b>planeeringuga</b> muudatusi ette ei nähta. Üldplaneeringuga antakse võimalus sisehoovide katmiseks läbipaistvatest materjalidest katusega ja hoovide kasutuselevõttu siseruumidena. Ülikooli tänava kaubandus- ja toitlustusasutuste jätkusuutlikuks toimimiseks on vajalik üldplaneeringu liikluskemmi elluviimine. Uushoonestus on ette nähtud perimeetralselt Kүүni 3 ja 5 hoonestusega. <b>Planeering</b> ei näe ette asumisse uute parkimiskohtade rajamist.



VANALINNA	V13	Nn. Poe tänava kvartali hoonestamine on lõpetatud. Hoonete kasutusel valitseb selge printsiip, kus esimese korruse tasand peab jääma aktiivsesse avalikku kasutusse ja ülemistel korrustel on peamiselt korterid. Avalikkuse huvides tuleb säilitada hoovi läbivad jalakäigusuunad.
VANALINNA	V14	Ülikooli ja Vallikraavi tänavate piirkond on osa ajaloolisest linnasüdamest. Vallikraavi tn säilitatakse ajaloolise tänavana koos selle viimistluse ja ajaloolise hoonestusega. Vallikraavi tänava äärsed majad on säilitatavad ja restaureeritavad, uushoonestatavad on krundid Vallikraavi 3/5 ja Vallikraavi 4a. Ülikooli tn äärsete kruntide ehitus- ja kasutustingimused jäävad olemasolevaks- piirdudes äriotstarbeliste funktsioonidega.
VANALINNA	V15	Asum koosneb pargist (Vabaduse puiestik). <b>Planeeringuga</b> seatakse eesmärgiks pargi rekonstrueerimine. Oluline on tagada parem jalakäijate juurdepääs pargile Munga ja Gildi tänava sihilt ning pargiseste juurdepääsude parandamine jõe kaldale. <b>Planeeringuga</b> võimaldatakse toitlustusasutuse ehitamist Vabaduse silla äärde.

## 12.2 Toometaguse

12.2.1 Piirkonda on koondunud märkimisväärne osa Tartu usu- ja tudengielust. Kirikutest on selles asumis Kolgata baptisti, Maarja, Metodisti ja Rooma-Katoliku kirikud. Piirkonnas on ka mitu Tartu korporatsiooni hoonet- korporatsioonid Sakala, Ugala, Fraternitas Livienis, üliõpilasselts Liivika. Piirkond on küllaltki oluline vaikne ala, kus käiakse palju jalutamas, lisaks on see otse ühenduses Toomemäe pargiga.

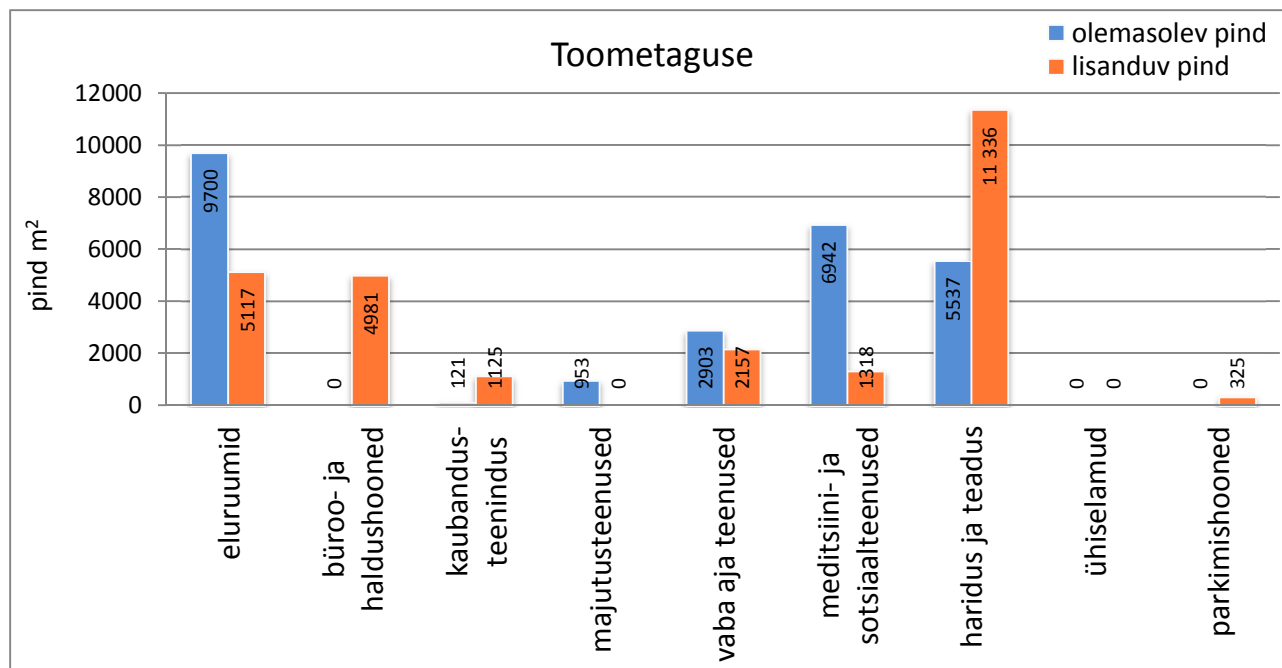
12.2.2 Oluline on piirkonna jalutuskultuuri arvestades suurendada tänaval kõndimise mugavust ja turvalisust ning meeldivust, sealjuures liigendada tänaväärset parkimist haljastusega. Kõnniteed peavad moodustama katkematud liikumisvõimalused terve asumi piires ning tagama head ühendused ka naaber asumitega. Oluline on lahendada piirkonna ristmike ületamise võimalused turvaliselt kõikidele kasutajatele.

12.2.3 Oluline on muuta koos Pepleri lasteaia rajamisega meeldivamaks ja turvalisemaks Pepleri ja Kuperjanovi tänavate ristmiku lähiala.

12.2.4 Olulisemad arendused on ette nähtud J. Kuperjanovi tänaval, eesmärgiga suurendada J. Kuperjanovi tänava kui aktiivselt kasutatava tänava kasutust.

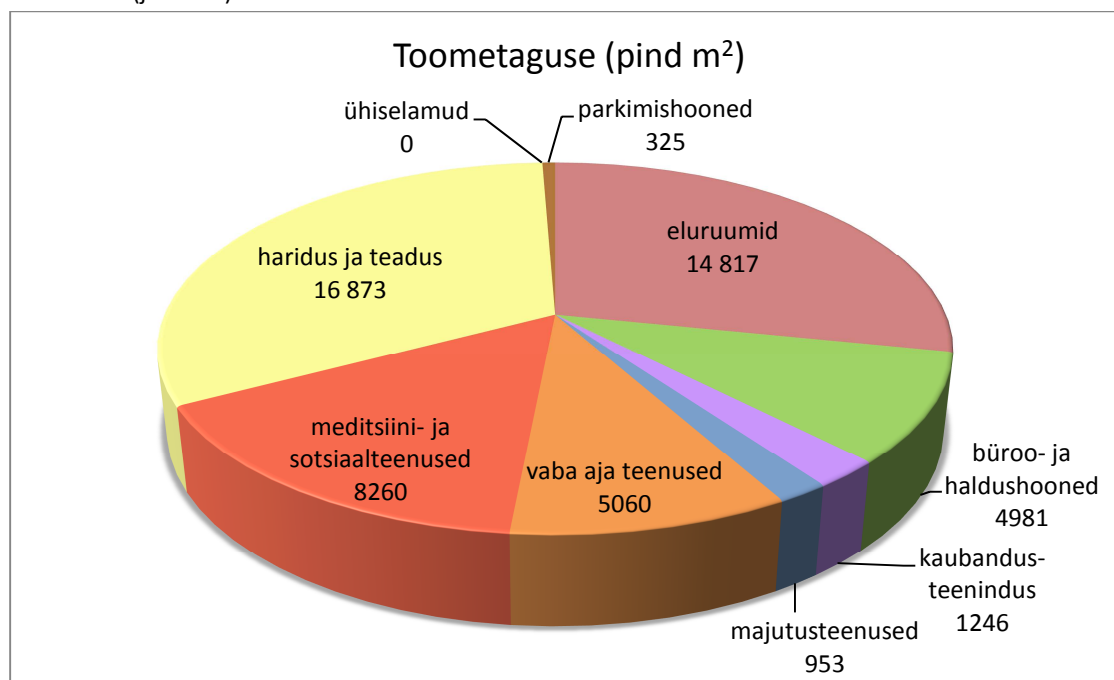
12.2.5 Suuremad muudatused on tulemas seoses ERMi väljakolimisega (kahest majast), millega muutuvad hoonete kasutusotstarbed.

12.2.6 Toometaguse asumis kesklinna planeeringualal kavandatakse hoonestuse kasuliku pinna kasvu kuni 26 tuhande m<sup>2</sup> mahus. Olulisim kasv toimub teadus- ja kõrgharidusasutuse hulgas (joonis 6).



**Joonis 6.** Kesklinna üldplaneeringu alal Toometaguse asumis asuvate hoonete pind ja võimalik lisanduv uushoonestuse pind funktsioonide kaupa.

12.2.7 Kõige olulisemaks hoonestuse kasutuseks on Toometaguse asumis jätkuvalt ja ülekaalukalt eluaseme funktsioon (joonis 7).



**Joonis 7.** Kesklinna üldplaneeringu alal Toometaguse asumis hoonestuse pinna jaotus funktsioonide kaupa olemasolevate hoonete ja võimaliku uushoonestuse elluviimisega.

12.2.8 Hoonestuse mahtude mõttes on kavandatud ruumiline areng tagasihoidlik. Ka muus osas on taotlused konservatiivsed - hoonete rekonstrueerimine, üldise miljööväärtuse taastamine ja tõstmine.

12.2.9 Asumi kvaliteeti tõstab Maarja kiriku taastamine ja selle kõrvale lasteaia rajamine.

ASUM		Arengusuunad (linnaehituslik olemus, säilitatavad väärtused, hoonestu, liiklus, haljastus)
TOOME TAGUSE	T1	Asumi hoonestus on välja kujunenud ja säilib nii oma mahtudes kui ka funktsioonides. Uushoonestus on ette nähtud Jakobi tänava frondi ühtlustamiseks ja üksikute väikeste mahtudena Veski tänaval. <b>Planeeringuga</b> seatakse eesmärgiks rajada asumisse võimalikult vähe parkimiskohti.
TOOMETAGUSE	T2	Asumi olemasolev hoonestus säilib ehitismälestiste ja väärtuslike hoonetena. Kuna nii linnal kui riigil puudub vajadus krundile Näituse 6 ühiskondliku hoone püstitamiseks, muudetakse <b>planeeringuga</b> krundi juhtfunktsiooni. Hoonete projekteerimise eelduseks on detailplaneeringu koostamine koos arhitektuurivõistluse korraldamisega parima olemasolevat miljööd arvestava terviklahenduse leidmiseks. Seoses juhtfunktsiooni muutusega vajab kehtetuks tunnistamist Tartu Linnavalitsuse 27. märtsi 1997.a korraldusega nr 662 kehtestatud Näituse, Veski, K. E. v. Beari ja J. Liivi tänavate vahelise kvartali detailplaneering. Näituse 6 uushoonestamisel tuleb taaspüstitada hetkel Eesti Rahva Muuseumis lahtivõetuna seisva mälestis (Näituse 4, reg-nr 6979). Endine pumbamaja on säilitatav. <b>Planeeringuga</b> seatakse eesmärgiks rajada asumisse võimalikult vähe parkimiskohti. Olemasolev kõrghaljastus likvideeritakse valikuliselt. Täiendatakse J. Liivi ja Näituse t puuderida. Olemasolevad pinnavormid säilitatakse. Endine ravelliinikõrgustik kindlustatakse erosiooni vastu.
TOOME-TAGUSE	T3	Asumi olemasolev hoonestus säilib ehitismälestiste ja väärtuslike hoonetena. Säilitatakse traditsiooniline väljakujunenud kvaliteetne linnaruum – Park Hotell eesaed, J. Liivi tänava ruum. Vaatamata ajalooliselt väljakujunenud keskkonnale on asumis ruumi täiendavale hoonestusele. Olulisemad muutused asumi hoonestuses toimuvad J. Kuperjanovi ja Veski tänava nurga piirkonnas, samuti on olulise ruumilise mõjuga võimalik arhiivihooned laiendamine. Seoses ajalooarhiivi kolimisega antakse <b>planeeringuga</b> õigus muuta Tartu Linnavolikogu 2.07.2009 otsusega nr. 539 kehtestatud J. Liivi 4 krundi detailplaneeringuga antud ehitusõigust krundi kasutamise sihtotstarbe osas ja määrata see valitsus- ja ametiasutuse maaks. <b>Planeeringuga</b> seatakse eesmärgiks rajada asumisse võimalikult vähe parkimiskohti.
TOOMETAGUSE	T4	Asum jaotub linnaehituslikult olemuselt kaheks: ajaloolise hoonestruktuuriga Vallikraavi tänav ja nõlv ning Tiigi tänava äärsete korterelamute grupp. Mõlema piirkonna hoonestuse ja linnaruumi põhiolemus säilitatakse. Säilitada tuleb asumi kõrghaljastus, ohtlike puude likvideerimine on lubatud vaid asendusistutusega koos. Parkimiskohtade täiendav rajamine haljastuse arvelt pole asumis lubatud. Uushoonestus on ette nähtud Vallikraavi tänava äärde. Tagada jalakäijate avalikud läbipääsud Tiigi tänavate korterelamute ja ühiskondlike hoonete vahelt Kuperjanovi tänavale. Luua tuleb treppidega ühendustee Tiigi 11 juurest Vallikraavi tänavaga.

## 12.1 Riiamäe

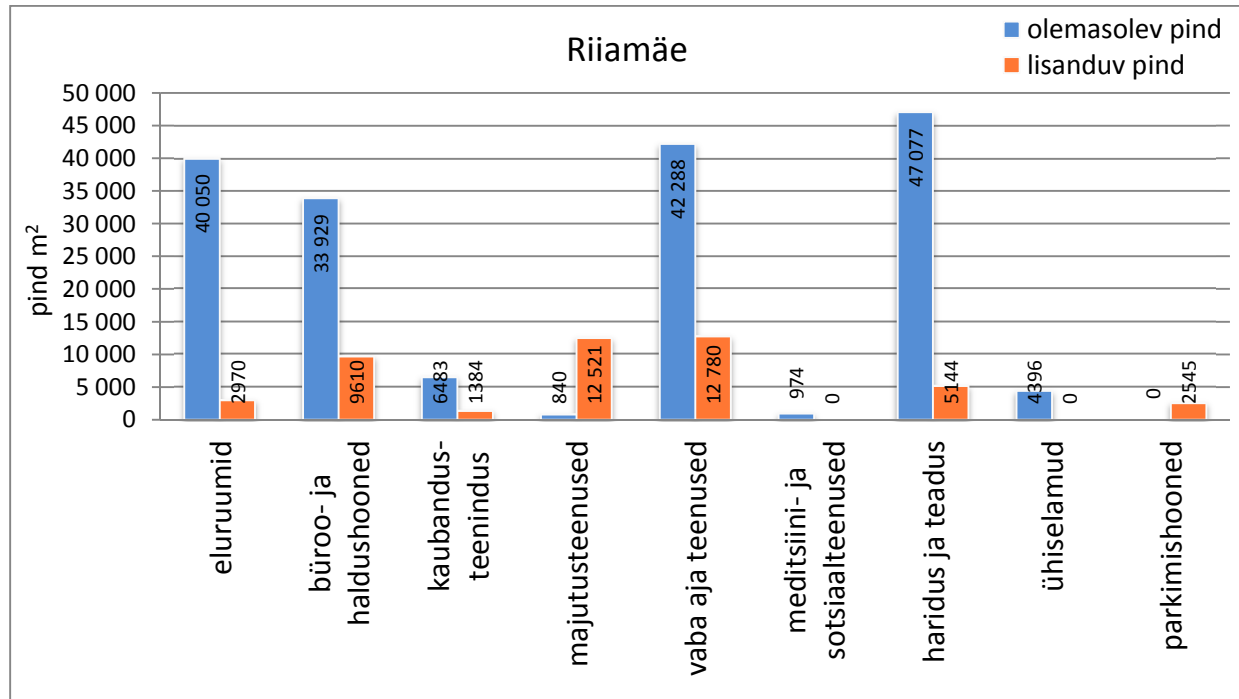
12.1.1 Piirkond on välja kujunenud väga erinevatel ajaperioodidel, mistõttu hoonestus on äärmiselt mitmekesine. Suures osas hoonetest tegutsevad erinevad ettevõtted ja asutused, mistõttu piirkonda kasutab igapäevaselt suur hulk inimesi. Piirkonda on koondunud võrdlemisi palju laste ja noortega seonduvaid asutusi, lasteaiad, koolid, muuseumid, ülikooli hooned ja ühiselamud. Selle tõttu on oluline arendada sinne avalik ruum turvalisemaks ja meeldivamaks ning arvestada väljakute ja parkide korrastamisel erinevate kasutajate vajadustega. Oluline on rikastada tänavaruumi haljastusega ja kasutada kaasaegseid liiklust rahustavaid meetmeid.

12.1.2 Suuremad arendused on ette nähtud R1 piirkonnas, Kitsas ja Vanemuise tänavate vahelisel alal.

12.1.3 Suuremad arendused on ette nähtud R1 piirkonnas, Kitsas ja Vanemuise tänavate vahelisel alal.

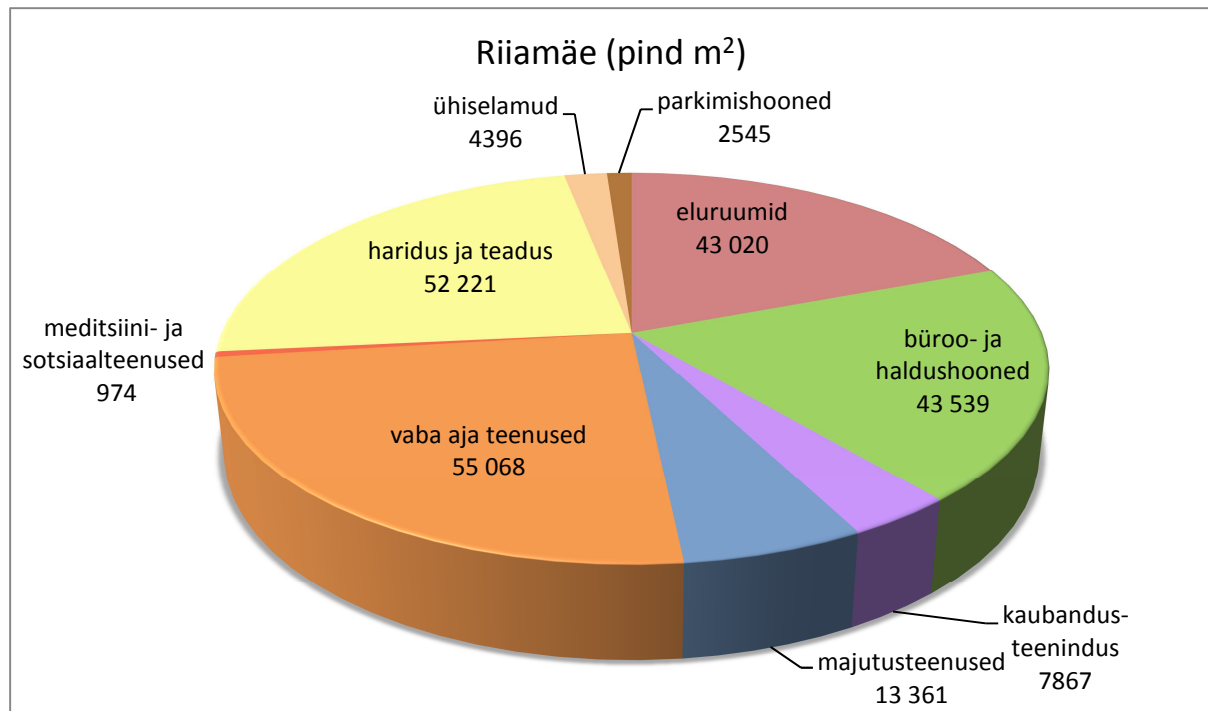
12.1.4 Olulisemad korrastamist vajavad avaliku ruumi objektid on Väike Vanemuise, Ülikooli Raamatukogu ja Balti Kaitsekolledži esised väljakud ning Vanemuise park.

12.1.5 Riiamäel lisandub **planeeringu** elluviimisel kuni 47 tuhat m<sup>2</sup> kasulikku pinda, millest suurema osa moodustab büroo- ja haldushooned, majutusteenused ning vaba aja teenused (joonis 8).



**Joonis 8.** Kesklinna üldplaneeringu alal Riimäe asumis asuvate hoonete pind ja võimalik lisanduv uushoonestuse pind funktsioonide kaupa.

12.1.6 Suurem osa asumi hoonestuse kasutusest jaguneb suhteliselt võrdselt nelja funktsiooni vahel – haridus ja teadus, eluruumid, büroo- ja haldushooned ning vaba aja teenused (joonis 9).



**Joonis 9.** Kesklinna üldplaneeringu alal Riiamäe asumis hoonestuse pinna jaotus funktsioonide kaupa olemasolevate hoonete ja võimaliku uushoonestuse elluviimisega.

12.1.7 Vanemuise ülemise parkla ning selle lähiümbruse ala Vanemuise ja Kitsa tänava vahel on tihedalt hoonestatav ala.

12.1.8 Asumi arengusuunaks jääb erinevate võimalike funktsioonidega hoonete kasutus ja hoonestuse tihendamine.

12.1.9 Antakse võimalus Vanemuise teatri poolt kavandatud juurdeehituseks. Vanemuise teatri parkimisprobleemid lahendatakse osaliselt Kalevi 1 krundil asuva kohtuhoone parkimisplatsi ühiskasutuse baasil.

ASUM		Arengusuunad (linnaehituslik olemus, säilitatavad väärtused, hoonestu, liiklus, haljastus)
RIIAMÄE	R1	Asum on kesklinnas üks suurimaid arengualasid. Asumi dominandiks on TÜ raamatukogu. Uushoonestus on ette nähtud Ülikooli tänava ühtse frondi lõpetamiseks ja Kitsas tänavafrondi täiendamiseks. Lisaks on uushoonestamiseks ette nähtud praegune parklaala, kuhu tuleb korraldada arhitektuurikonkurss kvartalile tervikliku ja linnaehituslikult sobiliku esindusliku lahenduse leidmiseks. Säilitada tuleb olemasolev kõrghaljastus, põlispuud ja Teatri suveaed. Raamatukogu esine linnaväljak tuleb rekonstrueerida kaasaegseks ja atraktiivseks avalikuks ruumiks. Säilitada tuleb avalikult kasutatavad jalakäijate läbipääsud Kitsas tänavalt Vanemuise tänavale (sh eri diagonaalsuunad). W. Struve ja Kitsas tänaval autode parkimine keelatud. Uushoonestuse parkimine tuleb lahendada hoone mahus.
RIIAMÄE	R2	Segafunktsioonidega asumis säilib valdavalt olemasolev olukord, uushoonestatav ala on ette nähtud vaid Akadeemia tänavafrondi täiendamiseks. Ala avalikeks väärtusteks loetakse selle rohket kõrghaljastust ja diagonaalset avatust jalakäijatele. Säilitada tuleb asumis igasuunaline avalik läbipääsetavus jalakäijatele. Säilitada tuleb kõrghaljastus. Täiendavate parkimiskohtade loomine haljastuse arvelt pole lubatud. Kortermajade hoovidesse tuleb ette näha varjualusega jalgrattahoidlad.
RIIAMÄE	R3	Valdavalt korterelamutega hoonestatud asumis säilitatakse olemasolevad funktsioonid. Uushoonestusalad on ette nähtud Õpetaja ja Vanemuise tänavate äärde. Uushoonestamise rajamisel arvestada, et tänaval parkimine pole lubatud. Pepleri ja Vanemuise tänavate äärsete hoonete puhul on lubatud korruse pealeehitamine. Kortermajade hoovidesse tuleb ette näha varjualusega jalgrattahoidlad.

RIIAMÄE	R4	Enamuses ühiskondlike hoonetega hoonestatud asumis säilivad olemasolevad funktsioonid. Arvestades hoonestustihedust ja parkimisprobleeme täiendavat hoonestamist ette ei nähta. Kogu kvartal peab olema mitmesuunaliselt avalikult läbipääsetav jalakäijatele, kruntide piiretega sulgemine pole lubatud. Säilitada tuleb asumit läbiv jalakäigukoridor Riia t ja Vanemuise t vahel. Vanemuise park kuulub säilitamisele senistes piirides. Korterimajade hoovidesse tuleb ette näha varjualusega jalgrattahoidlad.
RIIAMÄE	R5	Asumi ühe kvartali dominandid on lasteaiad ja üliõpilaste ühiselamu, teine kvartal on valdavalt elamisfunktsiooniga – funktsioonid säilivad. Uushoonestus on ette nähtud lasteaiade laiendamiseks kvartalisiseselt ja Pepleri-Riia tänavate ristmikule esindusliku nurgalahenduse kujundamiseks. Ala avalikeks väärtusteks loetakse selle rohket kõrghaljastust. Riia 11 hoonesine ala tuleb kujundada linnalikuks miniväljakuks koos kaasajastatud bussiootalaga, parkimine maja ees pole lubatud. Tänaväärse haljastuse likvideerimine on keelatud. Säilitada tuleb avalikult kasutatavad jalakäijate läbipääsud (min päevasel ajal) Akadeemia tänavalt W. Struve tänavale. Korterimajade hoovidesse tuleb ette näha varjualusega jalgrattahoidlad.
RIIAMÄE	R6	Asumis säilivad olemasolevad funktsioonid, sh linnaehituslikult olulise dominandina Vanemuise teater. Parkimise lahendamise korral on korterimajadele lubatav korruste pealeehitamine. Korterimajade hoovidesse tuleb ette näha varjualusega jalgrattahoidlad. Riia tänav korterimajade esimene korrus on ette nähtud avalikuks kasutuseks. Uushoonestus on ette nähtud kehtiva detailplaneeringuga Vanemuise teatri juurdeehitusega ja büroohoonega. Säilitada tuleb avalikult kasutatav jalakäijate käigutee W. Struve tänavalt Vanemuise tänavale ja teatri esisele väljakule. Säilib Vanemuise teatri esine haljasala koos linnaliku miniväljakuga.
RIIAMÄE	R7	Hõredalt hoonestatud asumisse on ette nähtud täiendavad uushoonestusalad Kalevi tänav aäärse esindusliku frondi kujundamiseks, Lille tänavafrondi täiendamiseks ja Kohtumaja võimalikuks kvartalisiseseks laiendamiseks. Säilitada tuleb Riia ja Kalevi tänavate kõrghaljastus alleedena ning Lille tn munakivikate. Riia 6 säilitada avaliku haljasalana, mis rekonstrueerida mitmekesiseid rekreatsioonivõimalusi pakkuvaks puhkealaks. <b>Planeeringuga</b> seatakse eesmärgiks leida teatrikülastajatele Kalevi 1 parklale riskkasutuse võimalus.
RIIAMÄE	R8	Peamiselt elamumaa funktsiooniga asumis säilitatakse hoonetel praegune kasutus. Uushoonestus on ette nähtud Võru tänav aärde ja Tõe tänav algusesse (krundid Tõe 1A, Võru 2, Võru 4//6, Võru 10//12, Võru 14). Uushoonestamise eeltingimuseks on Võru 2, 4/6 ja 10/12 ning 14 hoonete väljaarvamine Karlova miljööala koosseisust, olemasoleva hoonestuse lammutamine ja arhitektuurise teraviklahenduse kujundamine läbi arhitektuurivõistluse. Kuni uushoonestamiseni võib olemasolevaid hooned laiendada krundil Võru 2 Tõe tn poolse küljel. Säilitada tuleb Riia ja Tõe tänavate kõrghaljastus alleedena. Tagada tuleb jalakäijate ja kergliiklusele peamistel liikumissuundadel avalikud ja mugavad läbipääsud. Haljastuse ega jalakäiguteede vähendamine täiendavate parkimiskohtade rajamiseks pole lubatud. Korterimajade hoovidesse tuleb ette näha varjualusega jalgrattahoidlad.
RIIAMÄE	R9	Asumis säilitatakse hoonetel praegune kasutus õppehoonete kompleksi ning kinona. Täiendavat ehitustegevust asumis ette ei nähta. Riia-Võru ristmikul asuv linnaväljak rekonstrueerida atraktiivse ja esindusliku avaliku ruumina. Säilitada tuleb olemasolev kõrghaljastus. Täiendavate parkimiskohtade rajamine haljastust vähendades on keelatud.
RIIAMÄE	R10	Asumis paiknev Loodusmaja ja Loomemajanduskeskus säilivad nii hoonestusena kui funktsioonidena. Tõe 4 krundi täiendavaks uushoonestamiseks tuleb korraldada avalik arhitektuurikonkurss parima planeeringulahenduse leidmiseks, mis arvestaks looduskaitse- ja muinsuskaitse tingimusi ning linnaehituslikult olulist esinduslikku asukohta. Säilitada tuleb sumi mitmesuunalised avalikult kasutatavad jalakäijate läbipääsud. Avalikult tänavamaalt nähtavate avaparklate rajamine on keelatud. Asumis on ehitusloakohustusliku hoone ehitamise eelduseks kehtiva detailplaneeringu olemasolu.

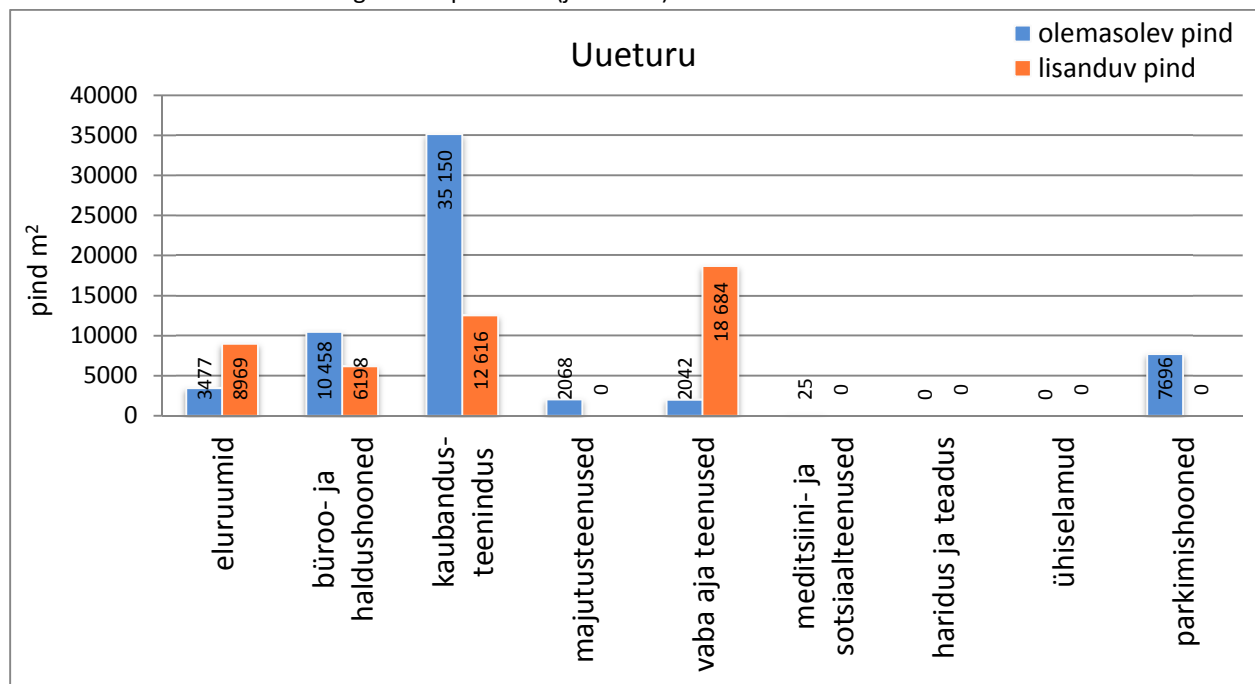
## 12.2 Uueturu

12.2.1 Uueturu koos Sadama asumiga moodustavad Tartu kaasaegse ärikeskuse. Uueturu asumis paikneb mitu ostukeskust ning mõningal määral büroopindu ning kortereid. Uueturu asum moodustab olulise vahelüli Sadama asumi ja vanalinna (nö uue ja vana Tartu) vahel. Lisaks sellele asub alal kesklinna suurim mänguväljak ning Tartu suurim jalakäijate tänav.

12.2.2 Piirkonna arendamisel on oluline selle elujõulisust veelgi suurendada, laiendades ala rendipindade ja büroopindade hulka ning läbi tihendamise suurendades keskuse aktiivsust ning turvalisust. Oluline on tagada head jalakäijate ühendused Emajõe kallasraja ning naaber asumitega.

12.2.3 Olulisemad kavandamisel olevad arendused on uue Kaubamaja laiendamine ning Vana-Kaubamaja asemele uue keskuse rajamine.

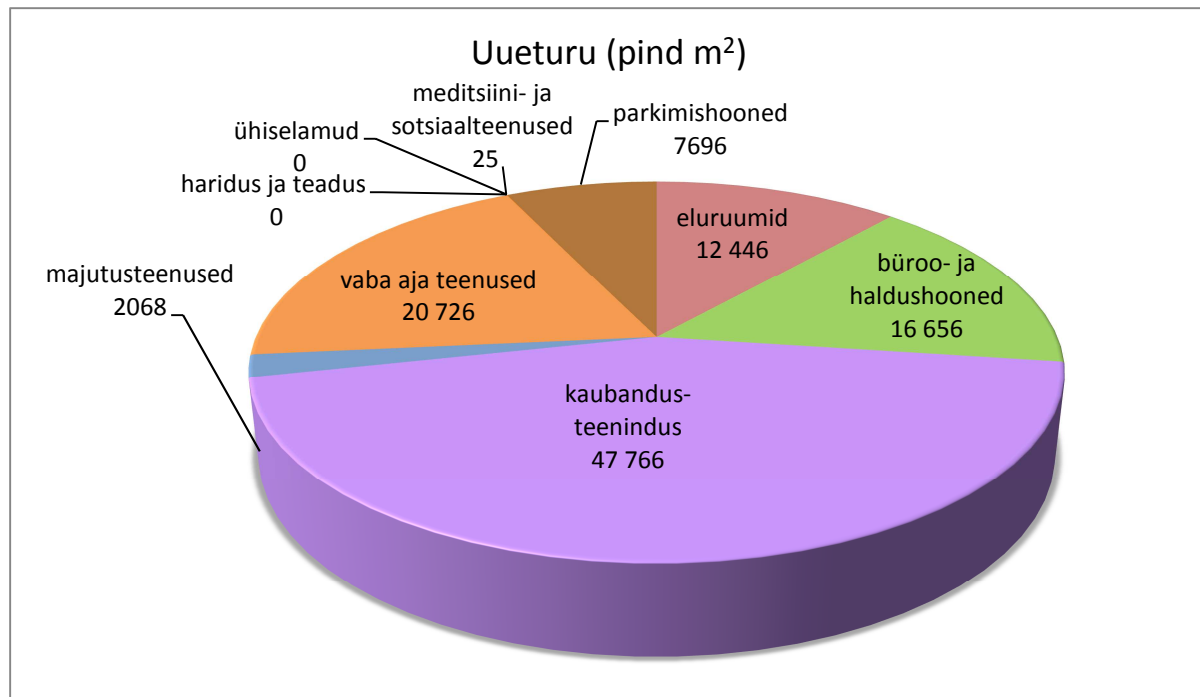
12.2.4 Uueturu asumis kavandatakse **planeeringuga** hoonestuse tihendamist kuni 46 tuhande m<sup>2</sup> kasuliku pinna mahus. Hoonestuse mahu kasv jaguneb erinevate kasutusfunktsioonide vahel suhteliselt ühtlaselt. Olemasoleva olukorraga võrrelduna on suur kasv kaubanduspindades, eluruumides, vaba aja teenuste ja toitlustusasutuste ruumides ning kontoripindades (joonis 10).



**Joonis 10.** Kesklinna üldplaneeringu alal Uueturu asumis asuvate hoonete pind ja võimalik lisanduv uushoonestuse pind funktsioonide kaupa.

12.2.5 Olulisemaks funktsiooniks jääb asumis kaubandus (joonis 11). Uueturu asumi hoonestuses on olulisel kohal ka büroo- ja haldushooned ning vaba aja asutused. Olulised mahud on parkimishoonetel, kuid erinevalt teistest asumitest puuduvad täielikult teadus- ja haridusasutused.





**Joonis 11.** Keskklinna üldplaneeringu alal Uueturu asumis hoonestuse pinna jaotus funktsioonide kaupa olemasolevate hoonete ja võimaliku uushoonestuse elluviimisega.

12.2.6 Olulisemaks arenduseks on vana kaubamaja kvartali väljaarendamine multifunktsionaalse teeninduse, kaubanduse ja vaba aja hoonestusena. Arenduse üheks osaks on linnaliinide bussipeatuse hästi toimiv lahendus. Aleksandri tänava algus keskuse kõrval rekonstrueeritakse kuni Soola tänavani jalakäijate tänavana, millel peab paiknema ka kõrghaljastus.

12.2.7 Raekoja platsi ja turuhoone vahel vähendatakse sõiduradasid, laiendatakse Emajõe kaldapealset ala ning rekonstrueeritakse kaldapromenaad. Turuhoone kõrval luuakse variandina võimalused kauplemiseks avaturu laiendusena.

ASUM		<b>Arengusuunad (linnaehituslik olemus, säilitatavad väärtused, hoonestus, liiklus, haljastus)</b>
UUETURU	U1	Asum on keskklinna üks aktiivsema kasutusega alasid. Uushoonestamiseks on ette nähtud Küüni ja Ülikooli tänavate vaheline ühiskondliku ja ärifunktsioonidega kvartal, kus esimesel korrusel peavad olema avalikkusele suunatud funktsioonid. Tagada tuleb ööpäevaringselt avalik läbipääs jalakäijatele diagonaalsuunal Vanemuise tn-Aleksandri tn. Hoone projekteerimise eelduseks on detailplaneeringu koostamine koos arhitektuurivõistluse korraldamisega parima terviklahenduse leidmiseks. Väikesed hoonemahud toitlustusasutusteks on ette nähtud ka turuhoone juures. Kuna asumi kasutusintensiivsus tõuseb jätkuvalt, on siin prioriteediks jalakäigualade laiendamine, turvalise liikumise tagamine ning atraktiivse tänavaruumi kujundamine. Alal säilitatakse kõik olemasolevad tänaväärsed alleed ja täiendava puuderea istutamine Küüni tänavale. Turuhoone parkla kuulub rekonstrueerimisele eesmärgiga viia kas parkimine maa alla või kujundada turvalised jalakäiguühendused Võidu silla juurest keskklinna. Lahendada tuleb kergliikluse ühendus Võidu sillaga. Uut ruumilist lähenemist vajab Uueturu tänav lõigus Ülikooli tn- Küüni tn- rajada tuleb kergliiklustee, laiendada jalakäigualasid ja autoliiklust lubada vaid juurdepääsuks hoonetele. Riia tänava mõlemad ääred ja Vabaduse pst bussipeatus tuleb kujundada ühtse kujunduskontseptsiooniga bussipeatusteks ning turvalisteks ja mugavateks ootealadeks.
	U2	Asum on jätkuvalt keskklinna esindusparkide asukoht. Barclay plats kuulub säilitamisele senistes piirides. Keskpargis toimub osaline hoonestamine vastavalt planeeringu joonisele 2. Lubatud on vaid kultuuriasutuse (linnaraamatukogu/kunstimuuseum) ehitamine. Hoone projekteerimise eelduseks on detailplaneeringu koostamine koos arhitektuurivõistluse korraldamisega parima terviklahenduse leidmiseks. Vabaduse pst tuleb rekonstrueerida terviklahendusena koos piirneva pargialaga ja Emajõe äärsel rohealaga, kujundades inimsõbraliku avaliku linnaruumi mh ka erinevateks esindusüritusteks. Promenaadi tänav kuulub säilitamisele koos läbikäiguga Ülikooli tänavale, muutes Promenaadi tänava autovabaks ja avades keskklinna ühe väljakuna jalakäijatele. Kraamituru kaldapealne kujundatakse

		aktiivseks jalakäigutsooniks, lubades sinna rajada sesoonse kasutusega toitlustusasutusi ja jõekohvikuid. Vanemuise 7 hoone Kүүni tn poolne esimene korrus tuleb avada kogu perimeetris avaliku kasutusega ruumidena ( kohvikud, poed jms.).
UUETURU	U3	Asumi hoonestamine on lõpetamisel. Uushoonestusalaks on ette nähtud vaid krunt Aleksandri 1 tänavaäärsete kaubandus-teeninduspindade rajamiseks esimesel korrusel. Aleksandri tänava algus kuni Soola tänavani jääb autovabaks jalakäigutsooniks. Riia tänava ääred tuleb kujundada ühtse kujunduskontseptsiooniga bussipeatusteks ning turvalisteks ja mugavateks ootealadeks.

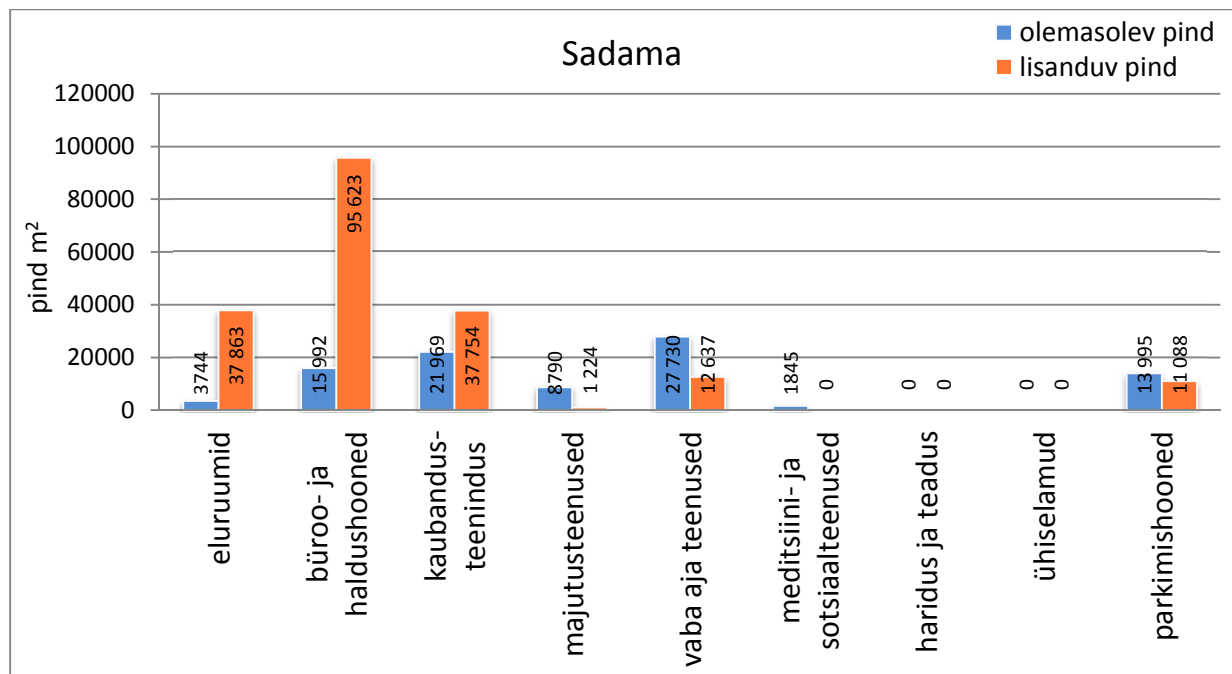
## 12.3 Sadama

12.3.1 Sadama asumis asub oluline osa Tartu kesklinna kaubanduse, hariduslike ja meelelahutuse pindadest. Lisaks asuvad Sadama asumis kaks suuremat hotelli, avaturg ning sadama teater.

12.3.2 Sadama asumist soovitakse kujundada terviklik kaasaegne töö-, elu- ja kultuurikeskkond. Edasises arenduses on oluline panna rõhku hoonestuse funktsioonide mitmekesisusele, avaliku ruumi parendamisele ning paremate ühenduste loomisele naaber asumite ja kallasrajaga.

12.3.3 Oluline osa Sadama asumis territooriumist on kõvakatendite ja parkimise all. Planeering sätestab vajaduse maapealset pikaajalist parkimist vähendada ning vajaduse liigendada ning eraldada parkimisplatsid haljastusega. Asumi alleed vajavad säilitamist või korrastamist ning seal kus võimalik tuleb tänavahaljastust juurde lisada.

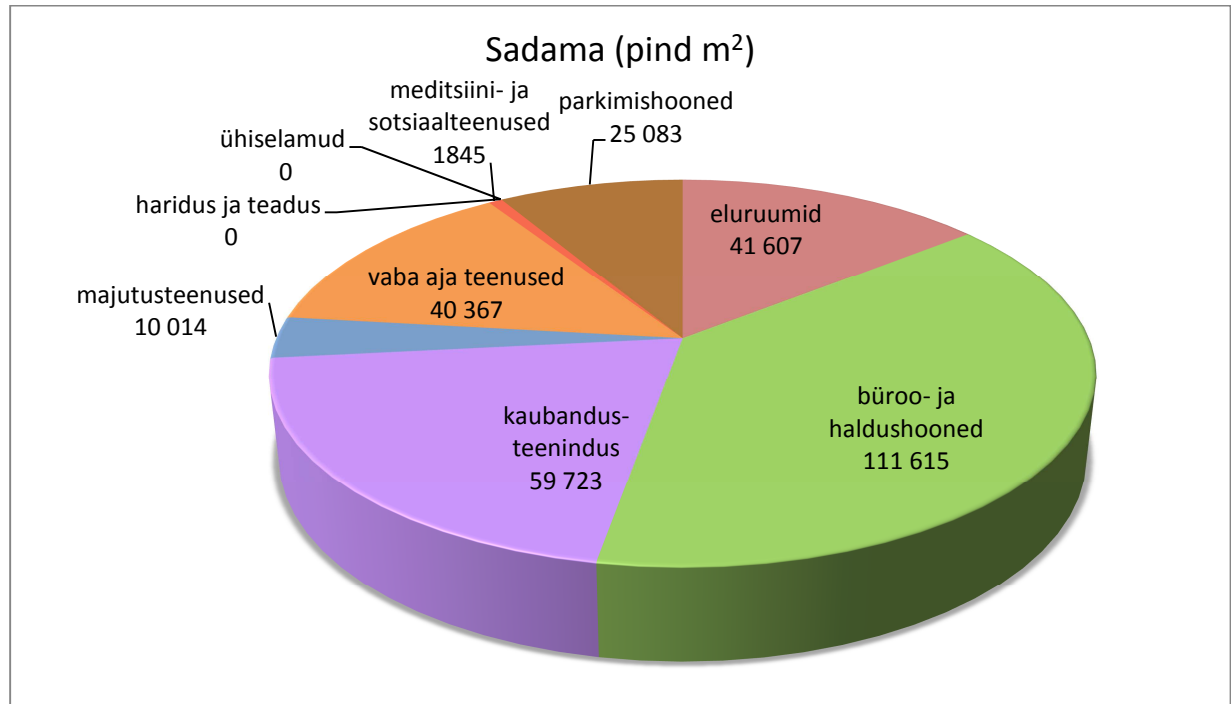
12.3.4 **Planeeringu** elluviimise tulemusel suurendatakse hoonestuse mahtusid asumis kuni kahekordseks, ligi 196 tuhande m<sup>2</sup> kasuliku pinna võrra. Kasvus on mahuliselt olulisim koht büroo- ja haldushoonetel ning vaba aja asutustel. Võrdluses praeguse olukorraga suureneb mitmekordseks ka eluruumide ning teenindus- ja toitlustusasutuste kasutuses olevate hoonete kasulik pind (joonis 12).



**Joonis 12.** Kesklinna üldplaneeringu alal Sadama asumis asuvate hoonete pind ja võimalik lisanduv uushoonestuse pind funktsioonide kaupa.

12.3.5 **Planeeringu** elluviimisel jääb asumi domineerivaks funktsiooniks büroo- ja haldushooned, kuid muude funktsioonide osas muutub asum mitmekesisemaks ja tasakaalustatumaks (joonis 13).

12.3.6 Sadama asumis leiavad koha rahvusvaheliste ettevõtete kontorid ning ülikoolidest ja teistest teadusasutustest välja kasvanud targa majanduse ettevõtted.



**Joonis 13.** Keslinna üldplaneeringu alal Sadama asumis hoonestuse pinna jaotus funktsioonide kaupa olemasolevate hoonete ja võimaliku uushoonestuse elluviimisega.

12.3.7 Avaturu ja jõesadama piirkonna linnaruum kujundatakse suuremates mahtudes täielikult ümber. Turu jalakäijate silla jätkuna rajatakse esinduslik väljak.

12.3.8 Jõesadama piirkonna üheks funktsiooniks jääb Tartu reisisadam.

12.3.9 Avaliku ruumi tagamiseks määratakse üldplaneeringuga tingimus, et vähemalt 20% sealse asumi kruntide pindalast peab olema avalikus kasutuses.

12.3.10 Emajõe Ärikeskuse kompleksile antakse võimalus laiendada Tasku osas kogu krundi mahus olemasoleva kõrgusega hoonestuseks, mille mahus paikneb ka maaliinide bussijaam.

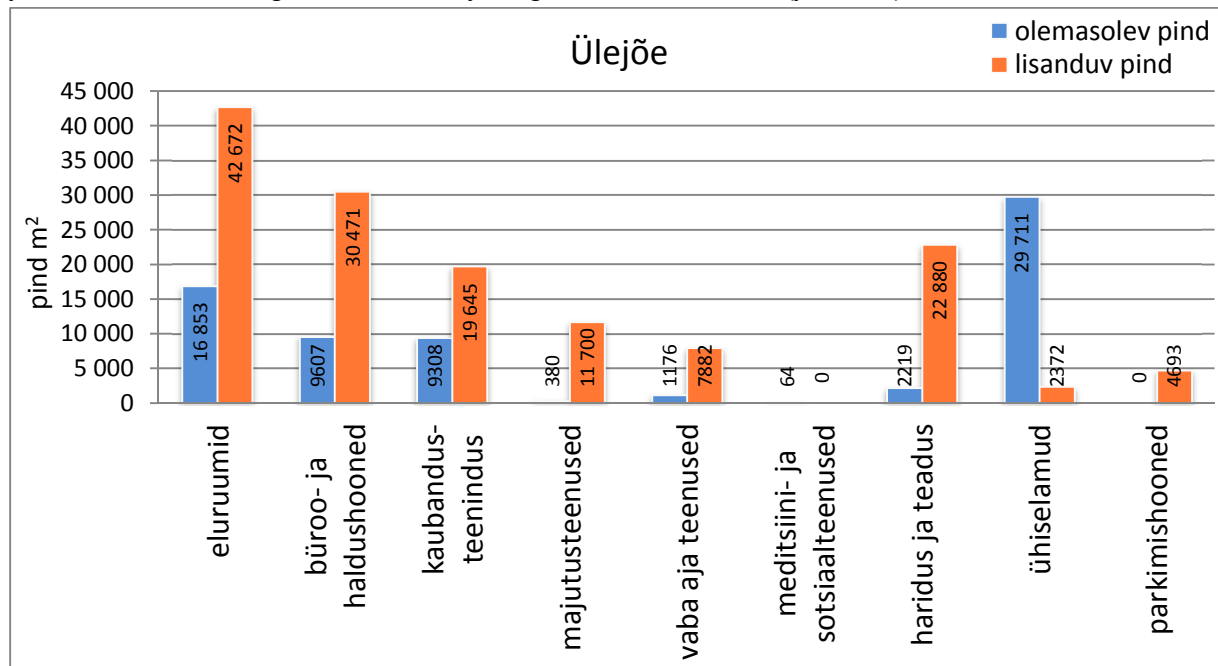
12.3.11 Aura veekeskust laiendatakse suurema juurdeehitise (basseinid), mis tõstab Kaluri promenaadi väärtust.

12.3.12 Rajatakse Võidu sillast Sõpruse sillani esinduslik Emajõe kaldapromenaad koos kaldakindlustusega.

ASUM		Arengusuunad (linnaehituslik olemus, säilitatavad väärtused, hoonestu, liiklus, haljastus)
SADAMA	S1	<p>Linna keskuslale omaselt kavandatakse asum võimalikult mitmekesiseid funktsioone kandvaks. Nii mahulisest kui funktsionaalsest lahendusest tulenevalt on siin suur avaliku ruumi osakaal, suletud alasid on minimaalselt, sõltumata maa-omandist on maa-ala avalikkusele avatud ja ööpäevaringsed läbipääsud toimivad. Asumis kehtivad ranged parkimispiirangud, prioriteetseks arengusuunaks on jalakäijate eelistamine autodele, autosõidu- ja jalakäigusuunad ei tohi ristuda. Asumi kaldapealne kujuneb linna üheks atraktiivsemaks vabaõhu ürituste ja vaba aja veetmise kohaks. Kavandatav hoonestu on linnaruumi avatud ja aktiivselt suhtlev. Asumisse tuleb kavandada Tartu Reisisadama terminal. Linna avaturg jääb vanasse asukohta.</p> <p>Asumi uushoonestamise eelduseks on detailplaneeringu koostamine koos arhitektuurivõistluse korraldamisega parima terviklahenduse leidmiseks. Hoonestusalade kujundamisel tuleb arvestada Soola ja Sadama tänavate sihis vaatekorridoridega Emajõe. Parkimine tuleb lahendada hoone mahus ja/või maa all. Täiendavate avaparklate rajamine pole lubatud. Turu parkla tuleb rekonstrueerida haljastusega liigendatud ja kergliiklusega arvestavaks alaks. Emajõe äärde on ette nähtud sildumisala. Emajõe äärde kujundada kergliiklusteega erinevaid rekreatsioonivõimalusi pakkuv tervikliku arhitektuurse lahendusega kaldapromenaad. Asumisse tuleb ette näha täiendavat kõrghaljastust. Turu silla pikenduseks kujundatakse atraktiivne linnaväljak.</p>
SADAMA	S2	<p>Asumi kandvateks funktsioonideks on bussijaam, kaubandus- ja vabaajakeskus, konverentsikeskus ja majutus. Uushoonestust asumisse lubatakse vaid vastavuses Tartu Linnavolikogu 14.02.2013 otsusega nr. 449. kehtestatud Turu tn 2, Soola tn 8, Soola tn 4 ja Soola tn 4a kruntide detailplaneeringule-täiendavat asumit hoonestamist ette ei nähta. Hoonetele tuleb kujundada aktiivne tänavafont. Hoonetevaheline ruum tuleb kujundada tervikliku jalakäigu- ja kergliikluslana. Emajõe äärde on ette nähtud sildumisala. Emajõe äärde kujundada kergliiklusteega erinevaid rekreatsioonivõimalusi pakkuv tervikliku arhitektuurse lahendusega kaldapromenaad. Kergliiklustee koos kõrghaljastusega on ette nähtud Soola tänavale, lisaks tuleb tagada kergliikluse sujuv toimimine Turusillast Võidu sillani. Täiendavaid parkimiskohti ette ei nähta.</p>
SADAMA	S3	<p>Asumis laiendatakse majutusettevõtet koos SPA-ga ning endisel tankla krundil on antud õigus ehitada teenindus- ja büroohoone. Säilitatakse piirkonna ainus suurem haljastu Sadama tn ääres, Kaluri ja Soola tänavad on rekonstrueeritud arvestades jalakäijate turvalisust ja mugavust ja haljastamise vajadust. Soola tänava äärne ala kujundatakse avalikuks kasutuseks, ühendatakse funktsionaalselt bussijaamaga. Kaluri tn kujundatakse jalakäija eelistusega tänavaks ja ühendatakse olemasoleva promenaadiga tervikuks.</p>
SADAMA	S4	<p>Asum kannab endas keskusele omaseid funktsioone- vabaaja- ja spordihooned, bürood ja kaubanduskeskus. Likvideerida tuleb asumit läbiv kõrgepinge õhuliin, mis võimaldab ehitada kavandatud paadisadama. Uushoonestuseks ette nähtud alad Väike-Turu tn äärse frondina ja mõningate hoonete laiendusena peavad tagama vaatekoridore Emajõe. Turu tn tuleb kujundada terviklahendusega, kõrghaljastatud kergliiklus- ja jalakäigutsooniks. Olemasolevat jalakäigupromenaadi Ahhaa-keskuse kõrvalt tuleb pikendada Väike-Turu tänavani ja sealt Emajõeni. Emajõe äärde kujundada kergliiklusteega erinevaid rekreatsioonivõimalusi pakkuv tervikliku arhitektuurse lahendusega kaldapromenaad. Parkimine koondada hoonete mahtu, avaparklate rajamine pole lubatud.</p>
SADAMA	S5	<p>Olemasolev katlamaja kuulub likvideerimisele. Uushoonestamiseks tuleb koostada detailplaneering, mille mahus korraldada arhitektuurivõistlus parima planeeringulahenduse saamiseks. Tagada tuleb vaatekoridorid Emajõe hoonestusalade vahel ja hoonestuse liigendus nii mahuliselt kui fassaadiliselt. Asum tuleb kujundada atraktiivseks ja mitmekesise avaliku ruumiga alaks. Emajõe äärde on vaja kujundada kergliiklusteega erinevaid rekreatsioonivõimalusi pakkuv tervikliku arhitektuurse lahendusega kaldapromenaad. Parkimine koondada hoonete mahtu, avaparklate rajamine pole lubatud. Detailplaneeringuga tuleb reserveerida maa-ala kergliiklustee ehitamiseks Turu tn äärde. <b>Planeeringuga</b> nähakse ette praeguse hoonestusala vähendamist Sõpruse silla poolsel küljel ja selle läbi jõevaadete avamist Turu tänavalt.</p>

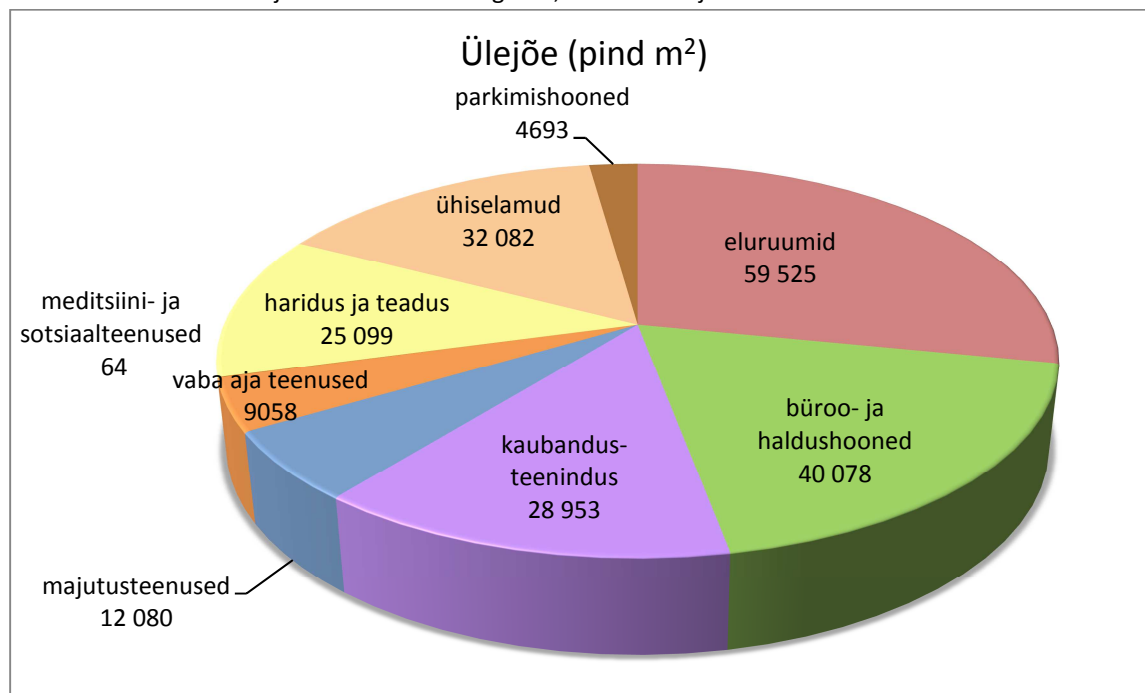
## 12.4 Ülejõe

12.4.1 Ülejõe asumis kavandatakse planeeringu elluviimise tulemusena mahuliselt kõige suuremat võimalikku hoonestuse kasuliku pinna kasvu, üle 142 tuhande m<sup>2</sup>. Funktsioonidest on suurim kasv eluruumide ning büroo- ja haldushoonete osas aga samuti teadus- ja kõrgharidushoonete vallas (joonis 14).



**Joonis 14.** Kesklinna üldplaneeringu alal Ülejõe asumis asuvate hoonete pind ja võimalik lisanduv uushoonestuse pind funktsioonide kaupa.

12.4.2 Ülejõe asumi domineerivaks funktsiooniks on jätkuvalt eluaseme funktsioon – eluruumid koos ühiselamutega moodustavad üle 40% kogu asumi hoonestuse kasulikust pinnast (joonis 15). Teiseks oluliseks funktsiooniks on büroo- ja haldusasutuste tegevus, mille arvele jääb ¼ hoonestuse kasutusest.



**Joonis 15.** Kesklinna üldplaneeringu alal Ülejõe asumis hoonestuse pinna jaotus funktsioonide kaupa olemasolevate hoonete ja võimaliku uushoonestuse elluviimisega.

12.4.3 Ülejõe asumis on linnaruumi muudatuste keskseks taotluseks Emajõe parem- ja vasakkalda sidususe suurendamine, kesklinliku linnaruumi viimine Emajõe vasakkaldale, sildade ümbruse arendamine.

12.4.4 Ülejõe piirkonna arendamisel tuleb arvestada Meltsiveski veehaarde kaitsekavas ning planeeringuala piirile veehaarde väljavooluala kaitseala rajamisega seotud dokumentatsioonis antud soovitustega (mh tuleb kõigi 5 meetrist sügavamate kaevetööde, puurimiste ja vundamentide rajamiste projektide teostamisel koostada hüdrogeoloogiline ekspertiis).

ASUM		Arengusuunad (linnaehituslik olemus, säilitatavad väärtused, hoonestu, liiklus, haljastus)
ÜLEJÕE	Ü1	Asumi hoonestamine on lõpetatud, hoonestuse kasutusotstarbed jäävad kehtiva detailplaneeringu kohasteks ka tulevikus. Suure parkimiskoormuse ja tänavate läbilaskevõime ammendumise tõttu asumisse täiendavat hoonestust <b>planeeringuga</b> ette ei nähta. Täiendav haljastus on ette nähtud avaparklate ja tänavate vahele. Kujundada tuleb jalakäijatele mitmesuunaliselt avalikult kasutatavad mugavad läbipääsud, rajada vajadusel täiendavaid trepistikke. Emajõe kaldapealne säilitatakse mitmekülgsest kasutatava avaliku kaldapromenaadina.
ÜLEJÕE	Ü2	Asum on hoonestatav TÜ õppe- ja teadushoonetega. Parkimisalad ei tohi olla nähtavad avalikust tänavaruumist. Uushoonestamiseks tuleb koostada detailplaneering, mille mahus korraldada arhitektuurivõistlus parima ruumilise lahenduse saamiseks. Emajõe kaldapealne tuleb kujundada mitmekülgsest kasutatavaks avalikuks kaldapromenaadiks.
ÜLEJÕE	Ü3	Ülejõe parki arendatakse avalikult kasutatava puhkealana ja maakondlikult tähtsa Emajõe maastikulise rohekoridori osana. Park ei kuulu põhjalikule ümberkujundamisele ja kaasajastatakse järk- järgult vastavalt ptk 8 toodud suunistele. Parki on lubatud väiksemate toitlustusasutuste ehitamine. Holmi parki on ette nähtud uushoonestusalad kus hoonestuse kandvateks funktsioonideks on konverentsikeskus ja nn. riigihooned. Raatuse tn pikendusele nähakse ette hoonestus, mille esimesel korrusel oleksid kaubandus- teeninduspinnad ja ülemistel korrustel korterid. Eesmärgiga leida hoonestusele terviklik arhitektuurne lahendus on lubatud maa-ala ümberkruntimine. Uushoonestamiseks tuleb koostada detailplaneering, mille mahus on vaja korraldada arhitektuurivõistlus parima planeeringulahenduse saamiseks. Säilivad pargialad tuleb rekonstrueerida terviklikuks ja atraktiivseks avalikuks puhkealaks. Emajõe kaldapealne tuleb kujundada mitmekülgsest kasutatavaks avalikuks kaldapromenaadiks.
ÜLEJÕE	Ü4	<b>Planeeringuga</b> seatakse eesmärgiks kesklinnale iseloomuliku perimeetraalse segahoonestusega kvartali lõplik väljakujundamine. Eluhoonete esimesel korrusel peavad paiknema kaubandus- teeninduspinnad. Kortermajade hoovidesse tuleb ette näha varjualusega jalgrattahoidlad. Linnale oluliseks tuleb pidada Linnamuuseumi juurdeehitamise võimaldamist. Arvestades suurt parkimisnõudlust tuleb asumis säilitada parklana Kivi tn 27 krunt. Raatuse tänavale tuleb rajada kõrghaljastus (allee). Seoses otsusega jätta ära Pikk tänava läbimurre Narva maanteele tuleb tänavaks reserveeritud ala kujundada jalakäigualaks ja kõrghaljastada. Avaparklad ei tohi olla nähtavad avalikust tänavaruumist.
ÜLEJÕE	Ü5	Planeeringuga seatakse eesmärgiks kesklinliku äri- ja büroohonete ja kortermajadega kvartali kujundamine. Seoses otsusega jätta ära tänava läbimurre Võidu sillalt Raatuse tänavale muutuvad sumi hoonestamise põhimõtted. Üldplaneeringuga seatakse kvartali detailplaneerimiseks järgmised suunad: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Hoonestuse esimesel korrusel (v.a. Põik tänaval) tuleb ette näha kaubandus- teenindusasutuste ruumid.</li> <li>• Linnale kuuluvate kruntide baasil tuleb asumisse kavandada Tervisekeskus.</li> <li>• Endises tänavakoridoris tuleb kujundada jalgteed, kvartali kõrghaljastuse % on minimaalselt 10, avalikus kasutuses olev jalakäiguuala ei tohi kvartalis tervikuna olla väiksem kui 10% (ei sisalda tänavaäärseid kõnniteid).</li> <li>• Uushoonestuse parkimine lahendada hoone mahus.</li> <li>• Kvartali hoonestamine tuleb lahendada tervikuna ehk koos, üksikute kruntide kaupa detailplaneerimine pole lubatud. Hoonestus peab olema liigendatud nii mahuliselt kui fassaadiliselt.</li> <li>• Emajõe kaldapealne kujundada mitmekülgsest kasutatavaks avalikuks kaldapromenaadiks, kuhu on kalda elavdamiseks ja turvalisuse tõstmiseks ette nähtud kaubandus- teenindusasutuste ehitamise</li> </ul>

		võimalus.
ÜLEIÖE	Ü6	Üldplaneeringuga antud brutopindade kohane hoonestamine mõjutab võrreldes teiste asumitega enim kesklinna arengut. Asumi arenguga tuuakse kesklinna juurde oluline arv elanikke, luuakse kesklinnale omaseid töökohti jne. Nn. Fortuuna kvartali hoonestamisel saab lähtuda kehtivast Narva mnt, Kivi, Pikk, Raatuse põik tn-te ning Emajõeaga piirneva ala detailplaneeringust. Juhul, kui koostatakse uusi detailplaneeringuid, on Fortuuna t frondis vähimaks planeeringualaks praegused krundid Fortuuna 14//15, 17, 18, 20, 22, 23, 25, 26, 28, 29. Kvartali muudel aladel otsustatakse uue detailplaneeringu alad igakordselt eraldi. Kvartali täisehitusprotsent ei tohi tervikuna ületada 30 %, tagada tuleb jalakäijate ja jalgratturite läbipääs kvartalist lähtudes <b>planeeringuga</b> antud põhisuundadest.
ÜLEIÖE	Ü7	Vastavalt kehtivale detailplaneeringule on Paju tn 2 krundile ette nähtud kuni 15-korruseline majutusasutus koos seda toetavate funktsioonidega (konverentsiruumid, SPA ehitamise võimalus, restoran jms). Kehtiva detailplaneeringuga antud ehitusõigus on määratud vastavalt kavandatava funktsiooniga maja tervikliku toimimise vajadusest. Seetõttu ei ole lubatud krundile antud ehitusõiguse üksikute komponentide, haljastuse ja parkimislahenduse muutmise ilma uut detailplaneeringut koostamata. Uushoonestuse parkimine tuleb lahendada hoone mahus. Paju tn 1a uushoonestamisel tuleb tagada krundi kanalipoolse osa avalik kasutus ja kergliiklustee ruum Anne kanali ääres. Emajõe kaldapealne tuleb kujundada mitmekülgseks kasutatavaks avalikuks kaldapromenaadiks.
ÜLEIÖE	Ü8	Üksikelamute piirkonnana väljakujunenud asumit ääristavad suuremad hoonefronid, mis on ette nähtud uushoonestusega täielikult tänava ääres lõpetada. Tagada tuleb Pikk tn sihis avalikult kasutatav jalakäijate läbipääs Narva mnt-le. Üksikelamute rekonstrueerimisel pole korruselisuse suurendamine lubatud, laiendus peab järgima piirkonna üldiseid ehitusmahtusid ja järgima ühtseid kujundusprintsipi. Täiendavate parkimiskohtade rajamine haljastuse vähendamisel pole lubatud.

Märkus: **Planeeringus** ei käsitleta osaliselt planeeringualale jäävaid Supilinna ja Tähtvere asumeid kuna need ei moodusta planeeringuala piiritlemise tõttu linnaehituslikke iseseisvaid üksusi.

## 13 Kokkuvõte

**Planeeringuga** on antud lahendus peamistele ülesannetele, mis on seatud üldplaneeringule planeerimisseadusest tulenevalt. **Planeeringu** avaliku väljapaneku ja arutelude korraldamise eesmärgiks on avalikkuse kaasamine planeeringu koostamise protsessis, et välja selgitada kõikide planeeringust huvitatud isikute seisukohad planeeringu lahenduse osas. Pärast huvitatud isikute seisukohtade selgumist on võimalik, et kaalutusotsuste tulemusel järgnevates planeerimismenetluse etappides planeeringulahendus muutub, kuna planeerimismenetluse eesmärgiks on tagada võimalikult paljusid osapooli rahuldava lahenduse leidmine planeeringu kehtestamise hetkeks.