



TARTU KESKLINNA ÜLDPLANEERING AASTANI 2030+

Sisukord

1	Keskklinna üldplaneeringu koostamise vajadus	3
2	Keskklinna üldplaneeringu piiride kirjeldus, koosseis ja arvestusperiood	4
3	Keskklinna üldplaneeringu sidusus linna strateegiliste dokumentidega ja planeeringutega	5
4	Keskklinna ruumilise arengu põhimõtted	5
4.1	Ruumilise arengu visioon	5
4.2	Ruumilise arengu eesmärgid	6
4.3	Liiklusruumi arendamise põhimõtted	8
5	Maa-alade üldised kasutamise- ja ehitustingimused	9
5.1	Üldosa	9
5.2	Hoonestus	9
5.3	Avalik linnaruum	11
5.4	Kõrgharidusasutuste maa-alad	12
5.5	Haridus- ja lasteasutuste maa-alad	13
5.6	Kultuuri- ja spordiasutuste ning sakraalhoonete maa-alad	14
5.7	Valitsus- ja ametiasutuste maa-alad	15
5.8	Eluasemete maa-alad	15
5.9	Kaubandus- ja teenindusasutuste maa-alad	17
5.10	Majutusasutuste maa-alad	18
5.11	Büroohoonete maa-alad	19
5.12	Avaturg	19
6	Emajõe kasutamise- ja ehitustingimused	20
7	Liikumisruumi kasutamise põhimõtted	21
7.1	Tänavavõrk	21
7.2	Ühistransport	24
7.3	Kergliiklus	25
7.4	Veetransport	26
7.5	Tehnilise taristu väljaehitamise järjekord	27
8	Rohevõrgustiku toimimist tagavate tingimuste seadmine, puhke- ja virgestusalad ...	30
8.1	Avalikult kasutatavate parkide, puisteede, linnaväljakute, sisehoovide, jalgradade jm asukohad	30
8.2	Kaitse ja kasutamise tingimused	30
8.3	Rohevõrgustiku toimimist tagavate tingimuste seadmine	32

8.4	Toomemägi.....	33
9	Miljööväärtuslike hoonestusalade kaitse- ja kasutamistingimused	43
10	Emajõe kalda ehituskeeluvööndi täpsustamine.....	43
11	Muinsuskaitse	44
11.1	Nõuded maa-alade kasutamisele ja ehitustegevusele Tartu vanalinna muinsuskaitsealal ning selle kaitsevööndis.....	44
11.2	Nõuded tehnoehitistele jt utilitaarse iseloomuga ehitistele, tehnoseadmetele, piiretele, tänavatele ja liiklusele Tartu vanalinna muinsuskaitsealal ning selle kaitsevööndis	46
11.3	Kujunduselemendid vanalinna muinsuskaitsealal ja selle kaitsevööndis	48
11.4	Nõuded väljaspool Tartu vanalinna muinsuskaitseala asuvate mälestiste kasutamisele ja ehitustegevusele	48
11.5	Ettepanekud kaitse alla võetud maa-ala ja üksikobjektide kaitserežiimi täpsustamiseks, muutmiseks või lõpetamiseks. Ettepanekud üksikobjektide kaitse alla võtmiseks	48
12	Ruumiline areng kesklinna asumites	50
12.1	Vanalinna.....	50
12.2	Toometaguse.....	52
12.3	Riiamäe.....	54
12.4	Uueturu	57
12.5	Sadama	59
12.6	Ülejõe	61
13	Kokkuvõte	63
LISA 1.	Kesklinna planeeringualal asuvate mälestiste nimekiri, ülevaade nende olukorrast ja meetmed edasisteks tegevusteks.....	64

1 Kesklinna üldplaneeringu koostamise vajadus

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

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

Kesklinna üldplaneeringu (*edaspidi planeering, v.a peatükkide pealkirjad*) koostamise vajadus on tingitud kesklinnas toimuvatest negatiivsetest suundumustest, mis võivad ühiste arusaamade ja kokkulepete puudumise tõttu edaspidi ohustada kesklinna ruumilist arengut. Neid ohte võimendavad ka negatiivsed demograafilised ja majandusprotsessid: rahvastiku vähenemine riigis, majanduslik restruktureerumine, osalt ka valglinnastumine ning Eesti-sisene geograafiliste erisuste kasv. Tartu linnal puudub hea geograafiline asend, mis aitaks kergemini saavutada uusi kasulikke majandusfunktsioone. Samuti pole piisavat rände tagamaad, kuna Lõuna-Eesti rahvaarv väheneb kiiresti. Pikemas perspektiivis põhjustaks see Tartu linna rahvastiku ja majandusliku aktiivsuse vähenemist, mis mõjutaks atraktiivsuse ning konkurentsivõime kahanemist terves linnas, sealhulgas kesklinnas.

Lähtuvalt linna arengustrateegiast „Tartu 2030“ peab Tartust kujunema rahvusvaheliselt atraktiivne teadus- ja ülikoolilinn ning Lõuna-Eesti piirkonna 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 eesmärk on kujundada Tartu kesklinnas välja sümbioos ajaloolisest ülikoolilinnast, nüüdisaegsest rahvusvahelisi tarku töökohti koondavast ärikeskusest ning linna- ja piirkonnakeskusest, mis kokku annab tulemuseks senisest palju tihedamalt hoonestatud ning aktiivsema inimtegevusega linnasüdame. **Planeeringu** alusel kujunev kesklinn on praegusest tunduvalt mitmekultuurilisem 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 strateegilisel hindamisel on tehtud asjakohane vastavusanalüüs ja leitud, et planeeringulahendus on kooskõlas vastavate eesmärkidega.

Lisaks tugevdatakse **planeeringuga** ka traditsioonilisi linnakeskuse funktsioone: kaubanduse, vabaaja-, söögi- ja pidutsemiskoha ning riigihalduse ja kohaliku omavalitsemise funktsioone. Kesklinn kui tartlaste ja linnastu elanike põhiline tarbimispaik tugevneb kavandatud uute tarbimisvõimaluste lisandumisel veelgi. See on selgete ajarütmidega kesklinn oma igapäevase ja iganädalase tarbimisrutiiniga, millesse toovad vaheldust suuri inimhulki kokku toovad traditsioonilised laadad ning festivalid. Eesmärk on anda üha rohkematele eri soovide ja vajadustega linlastele ning laiemalt kogu Lõuna-Eesti piirkonna elanikele põhjust tulla Tartu kesklinna, et nende vajadusi siin parimal moel rahuldada. Kesklinna aitab linnakeskuseks arendada ka töökohtade ning gümnaasiumi- ja huviharidusteenuste suurenev koondumine keskesse.

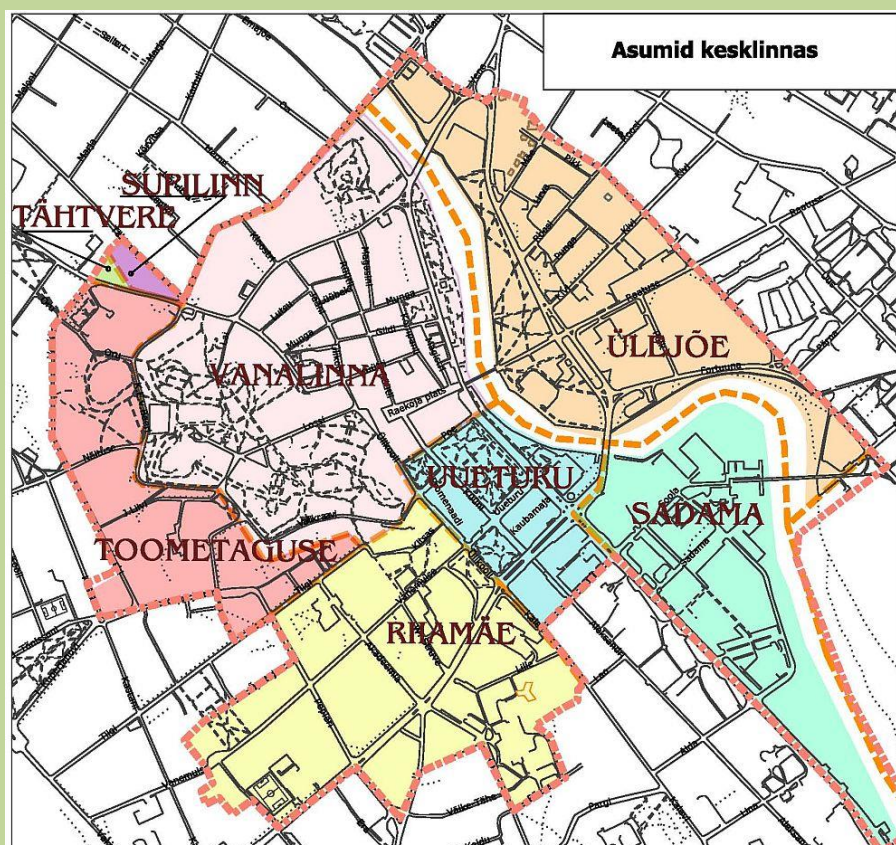
Planeeringu edukas elluviimine toetab ka arengut mujal Tartu linnastus: tagab parema nõudluse rahvusvahelistele transpordiühendustele, annab majandusliku põhjenduse ülikoolilinnakuid laiendada, toetab Tartu Teaduspargi kompleksi ja tööstusparkide väljaarendamist ning loob eeldused täita kavandatud elamuualad uute tartlastega.

Planeeringu koostamise alus on kesklinna arengustrateegia. Strateegia määratleb põhilised ruumistruktuuri mõjutavad arengutingimused ja suundumused, piiritleb linna üldkeskuse majandusliku, sotsiaalse ja kultuurilise arengu suunad ning sellest tulenevad võimalikud ehitusmahud. Samuti annavad strateegia üldsuunad aluse koordineerida kesklinnas kavandatavaid tegevusi riigi, kohaliku omavalitsuse, kodanikuühenduste, 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 on tihedalt 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 lähteseisukohtades osundatakse kesklinna (linna üldkeskuse) määratlemisel Tartu linna üldplaneeringut, mille järgi piirneb Tartu kesklinn Pargi, Aida, Emajõe, Paju, Pika, Sauna, Laia, K. E. von Baeri, Vallikraavi, J. Kuperjanovi, Pepleri ja Väike-Tähe tänavaga. Käesolevas **planeeringus** käsitletakse kesklinna planeeringuala laiema, lähtudes allolevast skeemist. Selle ala pindala on u 180 ha ehk 4,6% linna territooriumist. Planeeringualal on analüüsiüksusteks asumid (osaliselt Ülejõe, Sadama, Riimäe, osaliselt Toometaguse, Uueturu, osaliselt Tähtvere, osaliselt Suplinna ja Vanalinn).



Skeem 1. 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 kõrguspiirang“

Joonis 3 „Liiklusrajatiste asukohad ja liikumisruumi kasutamise põhimõtted“

Joonis 4 „Asumite ruumilise arengu põhisuunad“

Joonis 5 „Avalik ruum“

Planeeringu juurde kuuluvad järgmised lisad: „Tartu kesklinna üldplaneeringu muinsuskaitse eritingimused“ (koostaja Artes Terrae OÜ), Tartu kesklinna arengustrateegia, Tartu kesklinna liikuvuskava (koostaja liiklusbüroo Stratum), keskkonnamõju strateegilise hindamise aruanne (koostaja Hendrikson & Co), mida arvestati **planeeringu** koostamisel.

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

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

3 Keslinna 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, kuritegevust ennetavad meetmed ja tehnovõrkude lahendused.

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

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

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

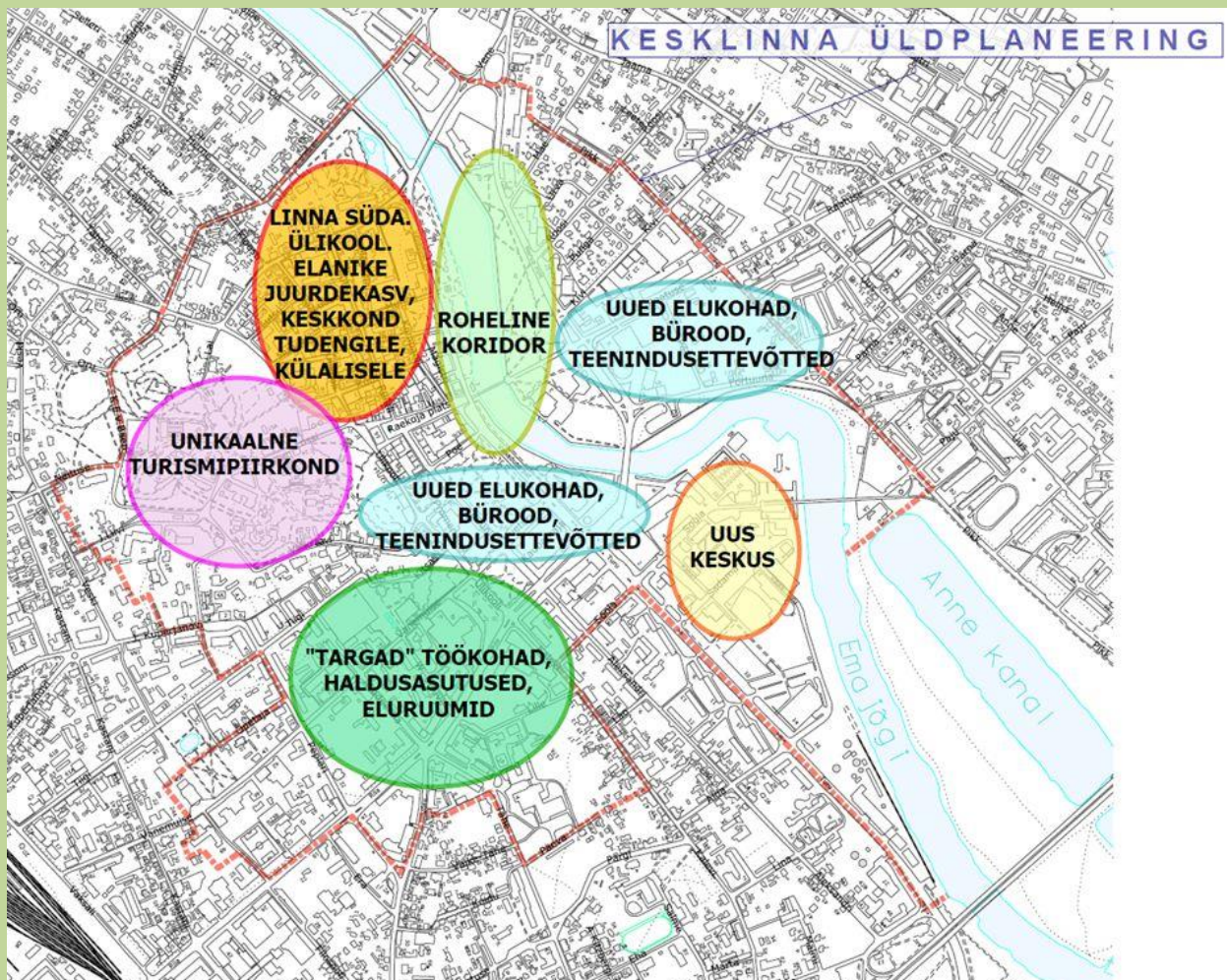
1. „Karlova miljööväärtusega hoonestusala kaitse- ja kasutustingimused“ (Tartu Linnavolikogu 18.02.2010 otsus nr 42);
2. „Supilinna linnaosa miljööväärtusega hoonestusala kaitse- ja kasutamistingimuste ning linnaosa maa- ja veealade üldiste kasutamise- ja ehitustingimuste täpsustamine ning täiendamine“ (Tartu Linnavolikogu 18.09.2014. a otsus nr 110).

4 Keslinna ruumilise arengu põhimõtted

4.1 Ruumilise arengu visioon

Tartu kesklinn on rahvusvahelistuv, ajaloolist linnaruumi arvestav, visuaalselt, ruumiliselt ja funktsionaalselt sidus ning tihe ülikoolilinna süda ning piirkonna keskus. Kesklinn on koht, mis on suurema osa ööpäevast elav, üha jalakäijasõbralikum, inimhõõtmeline, linnaelanikule, üliõpilasele ja külastajale suunatud aasta läbi toimiv

atraktiivne avalik ruum, kus on rohkelt võimalusi elada, õppida, tarku töökohti luua, vaba aega veeta, poodelda ja asju ajada.



Skeem 2. Tartu kesklinna ruumilise arengu visioon

4.2 Ruumilise arengu eesmärgid

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

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

4.2.3 Kesklinn on rahvusvahelise tähtsusega esmalt ülikoolilinna keskusena, aga ka aktiivse ja alternatiivse kultuurielu toimumiskohana. Tartu kesklinnas ei ole eesmärk arendada massiturismi.

4.2.4 Kesklinna koondatakse linna- ja riigiasutused, muudes linnaosades võivad olla vaid nende harukontorid; elanikele teenuseid pakkuvate ettevõtete (nt võrguettevõtted) (haru)kontorid koondatakse kesklinna. Kesklinnas areneb teadmispõhine ettevõtlus ja luuakse tarku töökohti.

4.2.5 Kesklinn pakub avalike keskusfunktsioonide kõrval võimalusterohket head elukeskkonda, võimaldades ehitada segafunktsioonidega kortermaju. Hoonete rekonstrueerimisel eelistatakse kõrgematel korrustel eluaseme funktsioone. Kesklinnas on senisest enam pikaajalise kasutusega majutuspindu, mida saab pakkuda ülikoolide ja nende baasil tekkivate ettevõtetega seotud inimestele.

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

4.2.7 Kesklinna peamiseks rohekoridoriks jääb Emajõgi koos kaldaaladega, kus on prioriteediks puhke- ja virgestustegevused ning kesklinna tuulekoridori säilitamine. Et edendada elanikele ja külastajatele pakutavaid puhkamisvõimalusi, parandatakse sidet Emajõe-äärsete pargialadega.

4.2.8 Kesklinna lasteaiad ja koolid on elanike elukoha läheduses, siin paiknevad gümnaasiumid on kesklinna üks visiitkaarte.

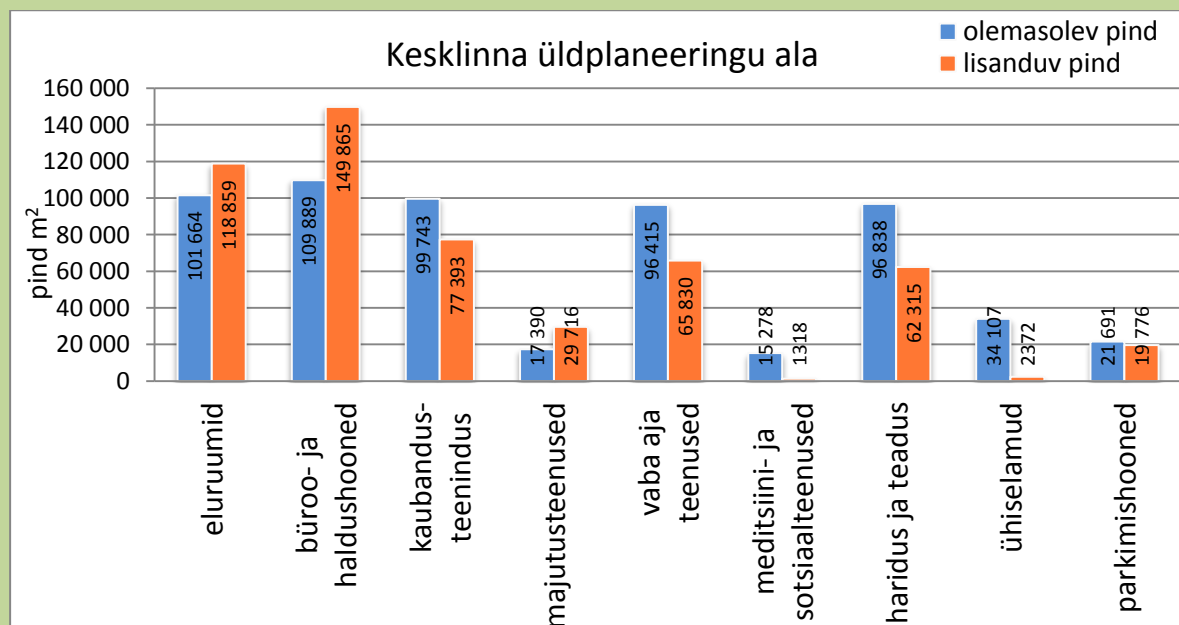
4.2.9 Kesklinn kujuneb ruumiliselt terviklikuks ja sidusaks, ühendades nii vanalinn, Ülejõe kui ka Riia–Turu tn piirkonda kujuneva uuskeskuse. Selleks on vaja, et kultuuri-, teenindus-, vabaaja- ja majutusasutused, aga ka eluasemed paikneksid ühtlaselt kogu kesklinnas.

4.2.10 Et tagada atraktiivne ja sidus jalakäijatele suunatud avatud linnaruum, ei ole lubatud lisada monofunktsionaalseid büroo- või kaubandushooneid ega kvartaleid. Uute hoonete mahud peavad sobituma kesklinna ruumi ning nende esimesed korrused peavad avanema tänava poole ja olema aktiivse, avalikku teenust pakkuva frondiga. Tänavaruumi paremaks sidumiseks kaupluste ja teenindusasutustega on vaja rohkem tähelepanu pöörata tänavadisainile ning liikluskorraldusele.

4.2.11 Emajõe rajatav taristu loob tingimused turismi elavnemiseks ja puhkevõimaluste laienemiseks Tartu linnas ning teistes Emajõega seotud omavalitsustes. Jõeliikluse taaskäivitamine ja huvireiside elavnemine muudavad kättesaadavaks/külalastatavaks piirkonna vaatamisväärsused, mis loob piirkonnas eeldused lisatöökohtade ja -ettevõtete tekkeks ja elukeskkonna väärtustamiseks ning soodustab investeeringuid piirkonda¹. Muu hulgas toetavad uued sildumisvõimalused kava arendada linnakeskuses välikohvikute, sh restoranlaevade tegutsemise tingimusi Emajõel.

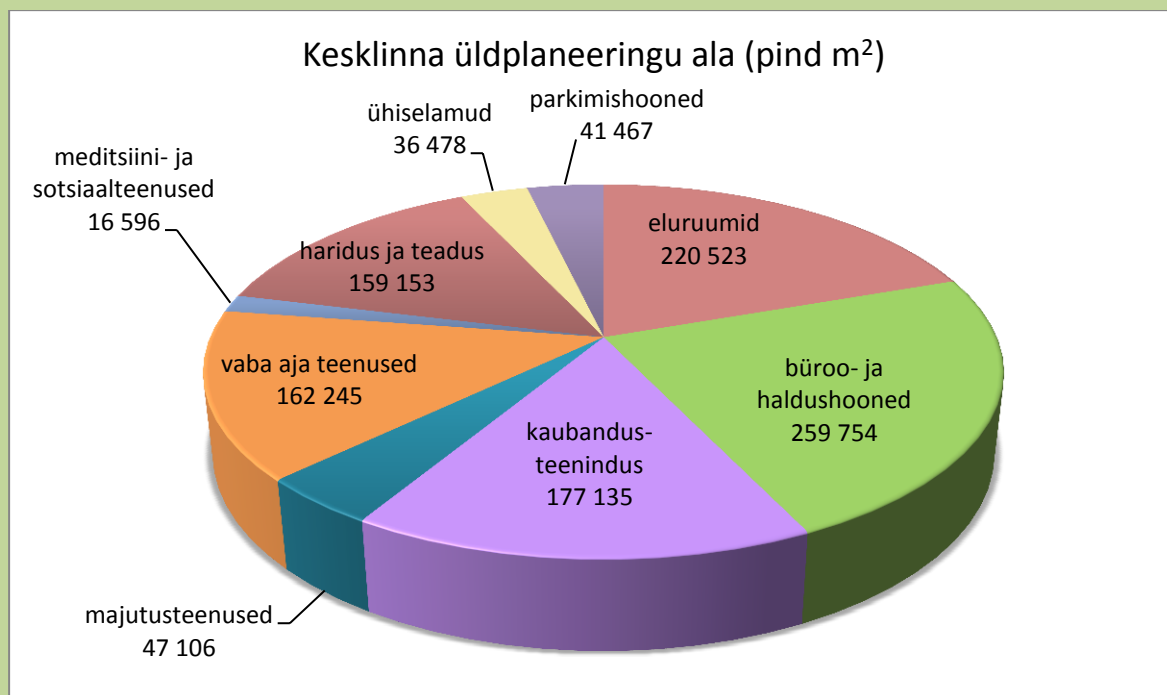
4.2.12 Kesklinn on kergliiklusteedega väga hästi ühendatud Maarjamõisa linnaosas olevate Tartu Ülikooli ja SA Tartu Ülikooli Kliinikumi hoonetega, piki Emajõe kallast Tähtvere Eesti Maaülikooli kompleksiga, piki Tähe tänavat Tartu Kõrgema Kunstikooliga, raudteejaama ning linnast väljuvate põhiliste transpordimagistraalidega.

Kesklinna ruumilise arengu eesmärkide täitmisel kujunevat hoonestuse bilanssi kajastavad skeemid 3 ja 4.



Skeem 3. Kesklinna üldplaneeringu alal asuvate hoonete pind ja võimalik lisanduv uushoonestuse pind funktsioonide kaupa

¹ Emajõe sildumisrajatiste keti teostatavus-tasuvusanalüüs, Apik Partner OÜ 2006.



Skeem 4. Kesklinna üldplaneeringu hoonestuse ala pinna jaotus funktsioonide kaupa olemasolevate hoonete ja võimaliku uushoonestuse elluviimisega

4.3 Liiklusruumi arendamise põhimõtted

Kesklinna arengustrateegiale tuginedes on transpordisüsteemi ülesanne toetada ruumilise arengu eesmärkide rakendumist. Arenguprioriteete rakendades saab 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. Selleks et rahuldada inimeste liikumisvajadus ja tagada eriotstarbega sõidud, peavad kõik liiklusvahendid kesklinnale juurde pääsema.
- 4.3.2 Liikumistaristu arendamise eesmärk on vähendada autokasutust ja piirata kesklinna läbiva liikluse mahtu.
- 4.3.3 Esmane arenguprioriteet on arendada jalgsikäiku ja jalgrattaliiklust, mistõttu tuleb suurendada nende liikumisviiside mugavust ning ohutust.
- 4.3.4 Jalakäijate ala laiendatakse, vanalinna piirkonna jalakäijate alal rakendatakse jagatud tänavaruumi põhimõtet. Jalakäijate ala suurendamine aitab kasvatada jalgsikäigu osatähtsust ka teistel tänavatel.
- 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 ja 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 Kesklinna ruumilise arengu suunamise peamine vahend on maakasutuse ja ehitamistingimuste määramine.

5.1.2 **Planeeringuga** antakse territooriumile (üldjuhul krundile) valdav kasutusotstarve (-otstarbed), mis määrab 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 need 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 kasustingimused. 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 ning 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 krunt **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 suur kasv jms);
- toetava otstarbe kohane hoonestus arvestab piirkonna hoonestuslaadi;
- krundil on võimalik lahendada toetava otstarbega kaasnev parkimisvajadus ja haljastamise põhimõtted.

5.1.10 Kui kavandatakse planeeringuga ettenähtust erinevat ehk toetavat funktsiooni, tuleb planeerimisel lähtuda juhtotstarbe kohastest tingimustest.

5.2 Hoonestus

5.2.1 Tartu keskkonnas tuleb iga uushoone, juurde- või ümberehituse puhul tagada parim võimalik arhitektuurilahendus ning keskkonda sobivus, mis vääristaks keskkonna piirkonda ning täiendaks linna arhitektuuripärandit. Ehitise peab olema projekteeritud ja ehitatud hea ehitustava ning üldtunnustatud linnaehituslike põhimõtete järgi. Ehitise peab olema hea teostuse ja arhitektuuriga, rikastama linnaruumi, sobima ümbritsevasse keskkonda.

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

5.2.3 Üldpõhimõttena ei ole madalamate kui kolmekorruseliste ja kõrgemate kui kuuekorruseliste hoonete ehitamine lubatud. Kuna olulisemate ja suuremat analüüsimist eeldavate alade (fikseeritud joonisel 2) puhul korraldatakse planeeringuvõistlused, on võimalik, et sellistes piirkondades tekivad võistluse kaudu ka kõrgemad hooneosad. Kõrgemad hooneosad on lubatud kuni 10% ulatuses hoone(stuse) ehitusalusest pinnast ega tohi ületada enam kui kaks korrust üldplaneeringuga lubatud hoonestuse üldisest kõrguspiirangust.

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

5.2.5 Et saavutada keskkonnas ruumiliselt ja arhitektuurselt parim lahendus, on uute või olemasolevate hoonete olulise laiendamise projekteerimiseks kohustuslik kogu planeeringuala ulatuses iga kord 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 iga kord põhjendada.

5.2.6 Et tagada parim võimalik linnaehituslik tervik, tuleb järgnevatel aladel korraldada avalikud arhitektuurikonkursid enne detailplaneeringuid:

5.2.6.1 Uueturu haljasalale ette nähtud hoonestus;

5.2.6.2 Soola 5 krunt ja lähiala (avaturg);

5.2.6.3 Turu 18 katlamaja krunt;

5.2.6.4 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 eel korraldada väliruumi kujundusalane/maastikuarhitektuurne konkurss.

5.2.8 Hoonete kõrguspiirang on **planeeringus** antud korruselisusena. Lubatud suurim või vähim korruselisus või nende vahemik on antud joonisel 2 „Maa- ja veealade üldised ehitustingimused. Hoonestuse kõrguspiirang“. Korruse arvestuslik keskmine kõrgus on 3,2 m, kaubanduspinnal 3,5 m (esimesel korrusel 4,5 m).

5.2.9 Hoone kõrguse määramisel loetakse selle kõrguseks katuse välispinna kõrgeim punkt. Hoone kõrguse määramisel ei võeta arvesse katusel asuvaid kujunduselemente ega tehonorajatisi, mille kõrgus on alla 1,6 m ja laius alla 1 m, kui detailplaneering või muinsuskaitse eritingimused ei näe ette teisiti. Rajatise kõrguse määramisel loetakse selle kõrguseks rajatise kõrgeim punkt.

5.2.10 Olemasolevate hoonete laiendamisel või võimalikul territooriumi (üldjuhul krundi) uushoonestamisel tuleb hoone kõrgusepiirangu määramisel arvestada naaberhoonete parameetreid ja tänavaruumi laiust.

5.2.11 Uute hoonete ehitamisel ja olemasolevate hoonete laiendamisel tuleb tänavaäärsel krundil hoone põhimaht paigutada väljakujunenud ehitusjoonele. 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 kasutajarühmadega. Uushooned peavad vastama ja olemasolevaid hooned tuleb võimaluse korral kohandada universaalsidaini printsiipidele.

5.2.13 Hooned peavad olema „näoga“ tänavale suunatud.

5.2.13.1 Tänavale peavad olema kavandatud aknad-uksed. Sisepääsud 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 Teenindusfunktsioonid (prügisortimine ja kaubalaadimise hoovid) peavad olema lahendatud kvartali sees ning tänavalt mitternähtavas kohas. Kaupa võib laadida otse tänavalt selleks ettenähtud kellaagadel, kui on tagatud kesklinna sobilik arhitektuur ja laadimiseks pole 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 esimesel korrusel olema tagatud aktiivne front vastavalt tänava aktiivsusklassile.

5.2.14 **Planeering** seab eesmärgiks kasutada võimalikult energiasäästlikke materjale ja ehitusmeetmeid. Eriti soovitatakse uute avalike ja õppehoonete rajamisel kasutada kohalikke ehitusmaterjale, eelkõige puitu kui nüüdisaegset ning jätkusuutlikku toorainet. Puitehitiste, sh kortermajade ehitamine võib olla mitu korda keskkonnasäästlikum võrreldes tavapärase energiamaahukate 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 peavad toetama ning 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 ning pikki kitsaid juurdepääse. Üldjuhul peab krundile olema tagatud otsene juurdepääs tänavalt, s.t krundi piiril peab olema ühisosa tänava piiriga. Krundi Tänavapoolne piir peab olema mõistliku pikkusega, arvestades väljakujunenud struktuuri.

5.2.17 Süsinikuheitemete vähendamiseks tuleb ehitamisel kasutada säästlikke töövõtteid ja lahendusi.

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

5.2.19 Maa-alade kasutamise- ja ehitustingimusi Tartu vanalinna muinsuskaitsealal ning selle kaitsevööndis suunatakse lisaks 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 Kesklinnas on prioriteet sõltumata maaomandist tagada territooriumi maksimaalne avalik ja sidus kasutus ning suurendada selle atraktiivsust. 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 ehitus- ja kasutuslubade väljastamisele, monumentide püstitamisele ning tänavadisaini kujundamisele.

5.3.2 Avaliku ruumi elemendid on muu hulgas parkide ja haljasalade territoorium, kõrg- ja madalhaljastus sõltumata maaomandist, tänavaruum ja selle disain, traditsioonilised väljakujunenud avalikult kasutatavad õuealad, kõnni- ja jalgteed ning ühendused läbi erakruntide, avalikkusele suunatud hoonete üldkasutatavad ruumid, vaated avalikust ruumist, kallasrajad ja nende juurdepääsud.

5.3.3 Kvaliteetse avaliku ruumi saavutamiseks tuleb tagada visuaalselt võimalikult puhas ruum. Avaliku ruumi kujundamisel peab muu hulgas järgima tööd „Juhised Tartu kesklinna, vanalinna ja miljööalade piirkonnas tänava inventari valimiseks“.

5.3.4 Avaliku ruumi arendamisel ja hoonestuse kasutusfunktsioonide määramisel arvestatakse eri üritustega, muu hulgas 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.

5.3.5 Kui **planeeringuga** on territooriumi osa määratud juhtotstarbeliselt või asjaõigusliku piiranguna avalikku kasutusse, tuleb saavutada kokkulepe kas linnale võõrandamises või avalikku kasutusse määramises enne detailplaneeringu kehtestamist, ehitusloa väljastamist või maakorralduslike toimingute tegemist kohaliku omavalitsuse poolt.

5.3.6 Aladel, kus hoonetevaheline ruum on kavandatud kõigile vabalt kasutatava puhke-, meelelahutus- või muu üldkasutatava alana, on keelatud püstitada piirdeaedu, kui detailplaneering või projekteerimistingimused ei näe ette teisiti.

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

5.3.8 Väljaspool Vanalinna asumit tuleb kesklinna tänavad täiendavalt haljastada. Vanalinnas peab kasutama haljastuse alternatiivseid lahendusi (lillekastid akendel, sissepääse markeerivad konteinerhaljastuse elemendid jne), et parandada ruumi visuaalset kvaliteeti.

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

5.3.10 Kesklinna tänavad jagatakse aktiivsuse järgi klassidesse I, II ja III (vt joonis 5 „Avalik ruum“). Aktiivsusklass tuleneb jalakäijate kasutuse ja 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 istumisvõimalustesse, taskuparkide või muude puhkekohtade lahendustesse. I klassi tänavate ääres on uushoonete ja juurdeehituste kavandamisel alati kaaluda arhitektuurivõistluste korraldamist ning hoonestuskavade koostamist. Sellised tänavad on Raekoja plats, Kүүni tn, Riia tn, Rүүtli tn, Vabaduse pst, Aleksandri tn, Turu tn, Ülikooli tn, Kүүtri tn, Raatuse tn ning jalakäijate tänavad Sadama asumis avaturu piirkonnas ja Emajõe kaldal.

5.3.11 Vabaduse puisteel, Riia tänav lõigus Turu – Kalevi tänav ning Uueturu platsil tuleb joonisel 2 näidatud ala piires saavutada ühtselt kujundatud ja terviklikult toimiv linnaruum. Kontseptsiooni väljatöötamisel on vaja arvestada tänava kasutamisega vahemikus Uueturu tänav – Raekoja plats ainult jalakäijatele mõeldud alana nädalavahetustel (reede 20.00 – pühapäev 20.00) ajavahemikul 1. aprillist kuni 1. oktoobrini.

5.3.12 II klass on poolaktiivne tänav, kus paikneb samuti palju asutusi, kuid mida ei kasutata nii palju kui I klassi tänavat. Oluline osa on samuti piisaval hulgal puhkekohtadel. II klassi tänava ääres tuleb uushoonete ja juurdeehituste kavandamisel alati kaaluda arhitektuurivõistluste korraldamist ja hoonestuskavade koostamist. Sellised tänavad on Gildi tn, Kompanii tn, Vanemuise tn, Jaani tn, Lai tn, Jakobi tn, Lutsu tn, Soola tn, Narva mnt, Fortuuna tn, Roosni tn, Vene tn, Pepleri tn, J. Kuperjanovi tn, Veski tn, Poe tn, Kitsas tn.

5.3.13 III klass on väheaktiivne tänav, kus domineerib elamufunktsioon väheste asutustega. III klassi tänaval on samuti oluline tagada puhkekohad, eelistatuna avalike hoonete või rendipindade juures. Võimaluse korral tuleb rajada tänava äärde taskuparke. Sellesse klassi kuuluvad planeeringuala ülejäänud tänavad.

5.3.14 Vanalinna territooriumile on vaja püstitada avalikke tualette. Tualettide täpsed asukohad määratakse igakordselt eraldi.

5.3.15 Vanalinna asumis, I aktiivsusklassi tänavate naabruses tuleb arvestada linnaruumi aktiivse kasutamisega hilisõhtustel kellaaegadel ja puhkepäevadel. Ajaveetmiskohtade koondumine Vanalinna aitab tagada linnasüdame toimimise, mistõttu on lubatud seaduse ja teiste õigusaktidega lubatud elukeskkonna häiringud, mis tulenevad inimeste kogunemisest ning ürituste korraldamisest.

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 on puhke- ja spordirajatiste maa, kaubandus- ja teenindusasutuste maa, parkide maa ning haljasmaa. Tartu Ülikooli IT-keskuse krundile on lisaks lubatud kuni 30% büroohoone maa funktsiooni.

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. Tartu Ülikooli IT-keskuse maja ehitatakse Ülejõe asumisse Vene tn ja Narva mnt vahelisele alale.

5.4.4 Ülejõel planeeringuala piiril asuvat ülikooli spordihoone võimalikku hoonestusala on planeeringuga laiendatud, et arendada territoorium kehakultuuriteaduskonda koondavaks kompleksiks. Lisaks spordihoonele kuuluvad siia ülikooli staadion ja harjutusväljak, mida peale üliõpilaste saaksid kasutada ka lähipiirkonna gümnaasiumite õpilased.

5.4.5 Kõrgharidusasutuse krundi suurus, lubatud suurim ehitusalune pind ja kõrgus, hoonestusala asukoht, põhilised arhitektuurised näitajad jms määratakse iga kord eraldi. Uue kõrgharidusasutuse hoone ehitamisel või olemasoleva hoone laiendamisel üle 33% esialgu kavandatud mahust võetakse aluseks kehtestatud detailplaneering.

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

5.4.7 Üldjuhul tuleb tagada standardkohane parkimisvõimalus hoonestusega samal krundil. Linn võib vajaduse korral ja põhjendatud juhul kaalutusotsustusega parkimiskoet muuta, arvestades ehituslikku lahendust, krundi eripära ning võimalusi.

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

5.4.9 Kõrgharidusasutuse hoone krundi ei või piirata.

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

5.5 Haridus- ja lasteasutuste maa-alad

5.5.1 Haridusasutuse maa-ala on koolieelse lasteasutuse (näiteks lastesõim, -aed, päevakodu, lasteaed-alkool), põhikooli või gümnaasiumi õppehoone, kutseõppeasutuse õppehoone, huvikooli hoone ja eri-, täiendus- või ümberõppeasutuse juhtotstarbega hoone maa-ala.

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

5.5.3 Keskklinnas säilitatakse kõik gümnaasiumireformi tulemusel moodustuvad gümnaasiumid ja põhikoolid. Kui haridusasutuste nõudlus keskklinnas kasvab, on planeeringuga määratud võimalus rajada uus gümnaasium või põhikoolihoone Salme tn 1a krundil.

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

5.5.5 Rakenduskõrgkoolide ja kutsehariduse funktsioonis uushoonestust keskklinna planeeringualal ei kavandata. Kutse- ja rakenduskõrgkoolide kohalolu keskklinnas tagatakse vajaduse korral 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 iga kord eraldi. Uue haridusasutuse hoone ehitamisel või olemasoleva hoone laiendamisel üle 33% esialgu kavandatud mahust võetakse aluseks kehtestatud detailplaneering.

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

5.5.8 Üldjuhul tuleb tagada standardkohane parkimisvõimalus hoonestusega samal krundil. Linn võib vajaduse korral ja põhjendatud juhul kaalutusotsustusega parkimisnõuet muuta, arvestades ehituslikku lahendust, krundi eripära ning võimalusi.

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 vajaduse korral ja põhjendatud juhul kaalutusotsustusega haljastuse osakaalu vähendada, arvestades ehituslikku ja krundi eripära ning võimalusi.

5.5.11 Haridusasutuse hoonete krundi 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-, üliõpilasorganisatsiooni, kontserdi- ja universaalsaali hoone, spordihalli, võimla, siseujula, jäähalli, lasketiiru, konverentsikeskuse ning muu kultuuri- ja spordihoone, kiriku ja kogudushoone juhtotstarbega 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 piirkonna ning linnaelanike huvide kõrval samaväärne tähtsus üliõpilaskonnal kui ülikoolilinna ja selle keskuse ilme peamisel kujundajal.

5.6.4 Planeering näeb ette, et Vanalinna asumis hoitakse ja luuakse juurde saale ning lavasid eri etenduste, kontsertide ja muude ürituste korraldamiseks.

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

5.6.6 Planeeringuga sätestatakse, et iga kord tuleb kesklinnale iseloomulike kultuuri- ja vabaajaasutuste rajamist äärelinnade kaubanduskeskustesse kaaluda, arvestades kesklinna ruumilise arengu põhimõtteid.

5.6.7 Planeeringuga nähakse ette Aura Keskuse laiendus.

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

5.6.9 Kultuuri- ja spordiasutuse ning sakraalhoone krundi suurus, lubatud suurim ehitusalune pind ja kõrgus, hoonestusala asukoht, põhilised arhitektuursed näitajad jms määratakse iga kord eraldi. Uue kultuuri- ja spordiasutuse ning sakraalhoone ehitamisel või olemasoleva hoone laiendamisel üle 33% esialgu kavandatud mahust võetakse aluseks kehtestatud detailplaneering.

5.6.10 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, ühistranspordipeatustest ning parklatest.

5.6.11 Üldjuhul tuleb tagada standardikohane parkimisvõimalus hoonestusega samal krundil. Linn võib vajaduse korral ja põhjendatud juhul kaalutusotsustusega parkimisnõuet muuta, arvestades ehituslikku lahendust, krundi eripära ning võimalusi.

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

5.6.13 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 ning välisriigi esinduse büroo- ja administratiivhoone juhtotstarbega maa-ala.

5.7.2 Juhtotstarvet toetavad otstarbed on kaubandus- ja teenindusasutuste maa-ala, büroohonete maa ning haljasmaa.

5.7.3 Tartu kesklinna tähtsus riigivõimu asukohana suureneb. Planeeringuga luuakse eeldused riigi keskvalitsus- ja regionaalhaldusasutuste arenguks keskkonnas, reserveerides selleks maad kruntidel J. Liivi tn 4 ja Kalevi tn 1 ning Lillemäel. Holmi pargi hoonestusala kasutuse üks peamisi alternatiive on riigihoonete ehitamine.

5.7.4 Planeeringuga sätestatakse, et kõikide büroohonete, aga ka kaubanduse ja vabaajakeskuse juhtotstarbega maa-aladel lubatakse arendada valitsus- ja ametiasutuste pindu.

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

5.7.6 Planeeringuga sätestatakse vajadus tuua kesklinna elanike teenindamisega seotud riigiasutused ja ettevõtted (nt võrguettevõtted) või nende harukontorid.

5.7.7 Linnavalitsuse töö- ja esindusruumid jäävad vanalinna Raekoja platsi ümbrusesse.

5.7.8 Valitsus- ja ametiasutuse krundi suurus, lubatud suurim ehitusalune pind ning kõrgus, hoonestusala asukoht, põhilised arhitektuursed näitajad jms määratakse iga kord eraldi. Uue valitsus- ja ametiasutuse ehitamisel või olemasoleva hoone laiendamisel üle 33% esialgu kavandatud mahust võetakse aluseks kehtestatud detailplaneering.

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

5.7.10 Üldjuhul tuleb tagada standardikohane parkimisvõimalus hoonestusega samal krundil. Kohalik omavalitsus võib vajaduse korral ja põhjendatud juhul kaalutusotsustusega parkimisnõuet muuta, arvestades ehituslikku lahendust, krundi eripära ning võimalusi.

5.7.11 Emajõe ja Narva mnt ning Emajõe ja Põigu–Raatuse tänava vahelisel alal on vajaduse korral lubatav kavandada ülenormatiivset parkimist, kusjuures ehitiste parkimisnormatiivi tuleb rakendada suurima väärtusena.

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

5.7.13 Valitsus- ja ametiasutuse hoonete krunti ei või piirata.

5.8 Eluasemete maa-alad

5.8.1 Kesklinna planeeringualale kavandatakse u 120 000 m² elamispinna lisandumist. Ligi pool uutest elanikest jääks Ülejõe asumis arvele, kus paikneb suurim kavandatav elamuarendus Fortuuna kvartalis.

Muudesse asumitesse lisandub elanikke tunduvalt vähem. Suurim muudatus võrreldes praeguse olukorraga toimub Sadama asumis, kus elanikke on käesoleval ajal väga vähe.

5.8.2 Kavandatud arengu tulemusel ühtlustuks elanike elukohtade paiknemine planeeringualal. Suurima elanike arvuga asumiks tõuseks Ülejõe. Vanalinnas kasvaks elanike arv 23% võrra ja asum oleks võrdluses endiselt 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 (nt mänguväljakud, kohalikud väikepoed, lastehoid) maa-ala.

5.8.3.2 Juhtotstarvet toetavad otstarbed on piirkonda teenindav kaubandus-, toitlustus-, teenindus-, spordihoone, haridus-, kultuuri-, kogunemis-, lasteasutuse, haljasalade ja puhkerajatiste maa.

5.8.3.3 Lubatud on toetav otstarve krundi hoonestuse brutopinnast kuni 50% ulatuses juhul, kui kehtiv detailplaneering ei näe ette teisiti.

5.8.3.4 Planeeringualale jääva väikeelamumaa juhtotstarbega kruntide jaotamiseks puudub vajadus, krunti võib jaotada vaid aadressidel Roosi tn 10, Mäe tn 9 / Pikk tn 5 ja Veski tn 16.

5.8.3.5 Krundile tohib püstitada ainult uusi abihooneid, lisaelamu ehitamine ei ole lubatud. Abihooneid ei tohi ehitada krundi tänavaäärsele piirile, v.a juhul, kui see on põhjendatud ajaloolise krundi hoonestuslaadiga.

5.8.3.6 Krundile on lubatud ehitada kuni kahekorruselisi hooneid või laiendada olemasolevaid. Erandina on lubatud ehitada kolmas korrus, kui see jääb hoone olemasolevasse kehandisse (nt Veski tn 6).

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 Olenevalt ümbritsevast keskkonnast, krundistruktuurist jms võib kohalik omavalitsus nõuda planeeringus sätestatust väiksemat krundi täisehitust.

5.8.3.11 Kui juba hoonestatud krundil on täisehituse protsent suurem, võib kohalik omavalitsus põhjendatud vajaduse korral lubada üks kord väikese mahuga juurdeehitiste kavandamist (tuulekoda, pesuruum jms) suurusega kuni 20 m².

5.8.3.12 Üldjuhul on krunte lubatud piirata. Piirete kavandamisel tuleb lähtuda naaberkinnistute piiretest. Piirded peavad reeglina asuma krundi piiril.

5.8.4 Kortereelamumaa

5.8.4.1 Planeeringus määratud kortereelamumaa on kolme ja enama korteri, ühise sissepääsu ja trepikojaga elamu jms püsivamat laadi elamiseks mõeldud hoone ning elamutevahelise välisruumi ja muu elamuid teenindava maakasutuse juhtotstarbega maa-ala.

5.8.4.2 Juhtotstarvet toetavad otstarbed on piirkonda teenindav kaubandus-, toitlustus-, teenindus-, spordihoone, haridus-, kultuuri-, kogunemis-, lasteasutuse, haljasalade ja puhkerajatiste maa. Detailplaneeringut koostamata on lubatud toetav otstarve krundi hoonestuse brutopinnast kuni 25% ulatuses.

5.8.4.3 Lubatud on krundi täisehitusprotsent kuni 40%, erandid on võimalikud äritänavate äärsetel kruntidel.

5.8.4.4 Olenevalt ümbritsevast keskkonnast, krundistruktuurist jms võib kohalik omavalitsus nõuda üldplaneeringus sätestatust väiksemat krundi täisehitust.

5.8.4.5 Kui juba hoonestatud krundil on täisehituse protsent suurem, võib kohalik omavalitsus põhjendatud vajaduse korral lubada väikese mahuga juurdeehitiste kavandamist (tuulekoda, pesuruum jms) suurusega kuni 20 m².

5.8.4.6 Hoone mahus tuleb lahendada abiruumid jalgrataste, lapsekäru, kelkude jms hoidmiseks.

5.8.4.7 Üldjuhul tuleb kavandada korterelamu krundile laste mänguväljak. Olemasolevate korterelamute ja korterelamurühmade hoovialade rekonstrueerimisel on võimalik kavandada ka ühine mänguväljak (nt Fortuuna kvartal).

5.8.4.8 Uusi kortereid kavandatakse kesklinna üldjuhul mitmefunktsiooniliste hoonete osana kõrgematel korrustel. Nõudluse suurendamiseks on vaja arvestada eluruumide planeerimisel lokaalseid asendieelseid – vaadete avatus Emajõe, parkidele ja väljakutele.

5.8.4.9 Planeering võimaldab joonisel 2 toodud hoonete liigitust arvestades igakordse kaalutusotsusena pööningukorruse korteriteks ehitada, korterelamu ehitada või olemasoleva hoone korterelamuks ümber ehitada ilma parkimiskoha vajaduse nõudeta.

5.8.4.10 Üldjuhul tuleb tagada standardkohane parkimisvõimalus hoonestusega samal krundil. Linn võib vajaduse korral ja põhjendatud juhul kaalutusotsustusega parkimisnõuet muuta, arvestades ehituslikku lahendust, krundi eripära ning võimalusi.

5.8.4.11 Väljaspool Vanalinna asumit soositakse suuremate, perele sobivate korterite ja ka seniorkorterite kavandamist.

5.9 Kaubandus- ja teenindusasutuste maa-alad

5.9.1 Kaubandus- ja teenindusasutuste maa-ala on kauplusehoone või selleks otstarbeks eraldatud ruumide alune maa-ala, restorani, kohviku, baari ja muu toitlustusasutuse, diskoteegi, kasiino, ööklubi ja muu meelelahutusahoone, juuksuri, manikööri ning muu samalaadse teenuse osutamise juhtotstarbega hoone maa-ala.

5.9.2 Planeeringualale kavandatakse kokku 77 000 m² uut kaubandus-teenindus-, toitlustus- ja meelelahutusasutuste pinda. Mahuliselt koondub kasv kõige enam Uueturu asumisse, seda eelkõige Kvartali arenduse tulemusena.

5.9.3 Vanalinnas märkimisväärset söögikohtade pinna kasvu ei kavandata. Pigem on oluline olemasolevate kohtade majanduslik tugevnemine (sh ruumiline laiendumine, sisehoovide katmine jms) ning osa söögikohtade asendumine muude funktsioonidega, sh vanalinna mitmekesisust suurendavate kaupluste ja teenindusasutustega. Sellest hoolimata jääb see asumiks, kus on suurim söögikohtadega kasulik pind.

5.9.4 Et tagada turismimajandusega seotud vanalinna (väike)kaupluste konkurentsivõime võrdluses kesklinna kaubanduskeskustega, antakse võimalus kvartali sees laiendada kauplusi ja liita need söögiasutustega ühtseks tervikuks, muuta siseõued aasta ringi soojadeks ruumideks ning paigaldada tänavaküte. Vanalinnas soositakse käsitööl põhinevate traditsiooniliste ettevõtete (poed, galeriid, töökojad) paiknemist, milles pakutavat valmistatakse vähemalt osaliselt kohapeal.

5.9.5 Et suurendada kesklinna kaubanduse konkurentsivõimet, määratakse planeeringuga väikekaupluste ja teenindusasutustega jalakäijate ja jalakäijate eelistusega tänavad joonise 3 järgi: „Liiklusrajatiste asukohad ja liikumisruumi kasutamise põhimõtted“.

5.9.6 Uute äriotstarbega hoonete ehitamisel või olemasolevate laiendamisel tuleb esimese korruse tasandil kujundada kõnniteedele avanevad ruumid. Äritänavate soovitatav lahendus on kaupluste, teenindusasutuste ja söögikohtade vaheldumine joonise 1 järgi: „Maa- ja veealade üldised kasutamistingimused. Maakasutuse piirangud“.

5.9.7 Lubatud on laiendada (lõpuni ehitada) olemasolevaid kesklinna kaubanduskeskusi (Zeppelin, Tasku, Raatuse kaubamaja), kasutades kesklinnale sobivaid arhitektuurilahendusi.

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 sildumiskohad.

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

5.9.9 Kaubandus- ja teenindusasutuse krundi suurus, lubatud suurim ehitusalune pind ning kõrgus, hoonestusala asukoht, põhilised arhitektuursed näitajad jms määratakse iga kord eraldi. Uue kaubandus- ja teenindusasutuse hoone ehitamisel või olemasoleva hoone laiendamisel üle 33% esialgu kavandatud mahust võetakse aluseks kehtestatud detailplaneering.

5.9.10 Kaubandus- ja teenindusasutuse hoone ning selle juurdepääsude kavandamisel või rekonstrueerimisel tuleb tagada liikumis-, nägemis- ja kuulmispuudega inimeste liikumisvõimalused, turvaline juurdepääs mööda jalg- ja jalgrattateid lähematelt elamualadelt, ühistranspordipeatustest ning parklatest.

5.9.11 Üldjuhul tuleb tagada standardkohane parkimisvõimalus hoonestusega samal krundil. Linn võib vajaduse korral ja põhjendatud juhul kaalutusotsustusega parkimisnõuet muuta, arvestades ehituslikku lahendust, krundi eripära ning võimalusi.

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

5.9.13 Kaubandus- ja teenindusasutuste hoonete krunte ei või piirata.

5.10 Majutasutuste maa-alad

5.10.1 Majutasutuste maa-ala on hotelli, motelli, hosteli, pansionaadihoone ja külalistemaja juhtotstarbega hoone maa-ala.

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

5.10.3 Majutuskohade kasuliku pinna kasvu kavandatakse ligi 11 000 m² mahus, mis teeb kasvuks 66%. Võimalusi suuremateks arendusteks luuakse Ülejõe ja Vanalinna asumis.

5.10.4 Peale joonisel 1 „Maa- ja veealade üldised kasutamistingimused. Maakasutuse piirangud“ näidatud majutasutuste juhtotstarbega maa-alade on planeeringuga lubatud asutada keskklinnas nii rekonstrueeritavates kui ka uutes hoonetes väiksemaid hosteleid ja külaliskortereid, et pakkuda Tartu küllastajatele mitmekesiseid majutusvõimalusi.

5.10.5 Vanalinna hotellide konkurentsivõime suurendamiseks tagatakse majutasutusi teenindavale transpordile (taksod, turismibussid) eritingimused vanalinna sissesõidul ja peatumisel.

5.10.6 Krundi suurus, lubatud suurim ehitusalune pind ja kõrgus, hoonestusala asukoht, põhilised arhitektuursed näitajad jms määratakse iga kord eraldi. Uue majutasutuse ehitamisel või olemasoleva hoone laiendamisel üle 33% esialgu kavandatud mahust võetakse aluseks kehtestatud detailplaneering.

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

5.10.8 Üldjuhul tuleb tagada standardkohane parkimisvõimalus hoonestusega samal krundil. Kohalik omavalitsus võib vajaduse korral ja põhjendatud juhul kaalutusotsustusega parkimisnõuet muuta, arvestades ehituslikku lahendust, krundi eripära ning võimalusi.

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

5.11 Büroohonete maa-alad

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

5.11.2 Kesklinna planeeringualal kavandatakse haldus- ja äriteenuste ning targa majanduse büroopindade (koos valitsusasutustega) lisandumist kõige rohkem 150 000 m² ehk kuni 66% kasvu. Arvestuslikult tähendab büroopindade selline kasv umbes 4000 avaliku halduse, äri sektori ja targa majanduse kontoritöökoha lisandumist kesklinna planeeringualale.

5.11.3 Büroopindu võib peale iseseisvate büroohonete kavandada osalise otstarbena ka nii rekonstrueeritavatesse hoonetes, mitmefunktsioonilistesse arendustesse (koos kaubanduse, meelelahutuse ja elamispindadega).

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

5.11.5 Tartu kui targa majanduse rahvusvahelise arengukeskuse arendamiseks soositakse planeeringuga büroohonete arendamist, mis on seotud info- ja kommunikatsioonitehnoloogia (IKT) ettevõtluse, teadus-arendustegevuse või teadmismahuka majandustegevusega ning mis muu hulgas 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 iga kord eraldi, tehes kaalumise mahus sotsiaal-majanduslike mõjude hindamise.

5.11.7 Büroohoone krundi suurus, lubatud suurim ehitusalune pind ja kõrgus, hoonestusala asukoht, põhilised arhitektuursed näitajad jms määratakse iga kord eraldi. Uue büroohoone ehitamise ehitamisel või olemasoleva hoone laiendamisel üle 33% esialgu kavandatud mahust võetakse aluseks kehtestatud detailplaneering.

5.11.8 Büroohoone ja selle juurdepääsude kavandamisel või rekonstrueerimisel tuleb tagada liikumis-, nägemis- ja kuulmispuudega inimeste liikumisvõimalused, turvaline juurdepääs mööda jalg- ja jalgrattateid lähematelt elamualadelt, ühistranspordipeatustest ning parklastest.

5.11.9 Üldjuhul tuleb tagada standardikohane parkimisvõimalus hoonestusega samal krundil. Kohalik omavalitsus võib vajaduse korral ja põhjendatud juhul kaalutusotsustusega parkimisnõuet muuta, arvestades ehituslikku lahendust, krundi eripära ning võimalusi.

5.11.10 Büroohoone juurde tuleb hoonete kavandamisel, aga ka olemasolevate hoonete laiendamisel, rekonstrueerimisel või puhkerajatiste korrastamisel ette näha jalgrataste 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 olemasolevas mahus Sadama asumis joonise 2 järgi planeeringuvõistluse alale.

6 Emajõe kasutamise- ja ehitustingimused

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

6.1.2 Kaarsild rekonstrueeritakse, millega laiendatakse jalakäijate ala sillal 2 m võrra, rajatakse uued pandused sillale pääsuks ja avatakse eri tasanditel kallasraja kulgemine silla alt. See ei välista lähemas või kaugemas tulevikus põlvkondadeülese ajaloolise Tartu sümboli, Kivisilla taastamise teema juurde naasmist. Alternatiivina on põhjust kaaluda praeguse Kaarsilla kohale moodsa arhitektuuriga uue silla püstitamist, mis võib heatasemelise moodsa arhitektuurilahenduse korral kätkeada eneses ka sõjas hävinud sümboli, Kivisilla teemat.

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

6.1.4 Emajõe kaldapromenaadid arendatakse välja esinduslikuna ja ümbritsevasse linnaruumi arhitektuurilt sobivana. Kaldapromenaadide rekonstrueerimiseks tuleb korraldada arhitektuurivõistlused. Sadama asumis Emajõe paremkaldal on vaja kaldapromenaad täielikult rekonstrueerida ning rajada uus, mis sobitub rajatava uushoonestusega arhitektuurselt ja funktsionaalselt. 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.

6.1.5 Linna keskeks jõeväljakuks kujundatakse Kaarsilla ja Võidu silla vaheline ala.

6.1.6 Koos promenaadide rekonstrueerimisega ehitatakse Emajõe kaldaaladel välja ka tehniline taristu ürituste korraldamiseks ja toitlustusasutuste tegutsemiseks.

6.1.7 Sadama asumis arendatakse välja Peipsi-Emajõe veetee liiklust teenindav kesklinna jõesadam koos reisijate terminali ja suuremate jõelaevade randumiskohaga. Sadamakaid avatakse promenaadil liiklejatele. Samuti rajatakse kesklinna kaatrite ja paatide randumissildu ning paadisadamaid, kus turvalisus ja vara kaitse tagatakse ilma kaldaala sulgemiseta.

6.1.8 Emajõe tähtsuse suurenemiseks on vaja arendada ka Tartu muid osi. Kesklinna jaoks on neist tähtsaim Lodjakoja väljaehitamine, kämpingu rajamine Emajõe ja Anne kanali vahelisele alale ning sadama rajamine Ropka tööstusrajooni.

6.1.9 Oluliste vesiehitiste kavandamisel tuleb rakendada meetmeid, et hoida ära võimalik negatiivne mõju vee-elustikule (nt ehitustööde tegemine sobival ajal), ja kaaluda KSH/KMH läbiviimise vajadust.

6.1.10 Ülejõe ja Sadama asumis tuleb alade arendamisel arvestada Emajõe üleujutusrisiki. Kaldaäärsete ehitiste vundamendi miinimumkõrguse määramisel, samuti tehnorajatiste kavandamisel ja võimalikku reostusohu põhjustavate arenduste elluviimisel (nt paatide tanklad jne) tuleb lähtuda maksimumveetasemest 34 m abs.

6.1.11 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 võtta tarvitusele meetmed, mis vähendavad juhusliku vette kukkumise riski (sh füüsilised kaldapiirded) ja parandavad avalikku korda selliselt, et väheneks uppumise risk (valgustus, valvekaamerad jms).

7 Liikumisruumi kasutamise põhimõtted

7.1 Tänavavõrk

7.1.1 Jaotusmagistraalid

7.1.1.1 Kesklinna tänavate tulevane kasutus on otseses seoses kesklinnast ümbersõidu võimaluste loomisega. Siinkohal on vaja rõhutada Ropka silla ja sadamaraudtee koridori tänava ning Kõrvküüli väljaehitatud Idaringtee valmimist, mis võimaldab peamisele kesklinna läbivale liikumissuunale luua alternatiivse möödasõiduvõimaluse kesklinnast. Uue sadamaraudtee koridori rajatava tänava ja Ropka silla kasutuselevõtmisega samal ajal peab muutma kesklinna jaotusmagistraalide liikluskorraldust, vähendades neil tänavatel sõidukiirust ning piirates läbisõidu võimalust. Teisalt mõjutab kesklinna läbivaid liikumisi ka Tartu linna põhjapoolne ümbersõit ja Muuseumi tee läbimurre.

7.1.1.2 Tänavavõrgu planeerimine ja projekteerimine peab tuginema peale tänava funktsiooni ning kategooria ka eeldatavate liiklusvoogude prognoosile, mis sõltub kavandatud maakasutusest tulenevast liiklusnõudlusest.

7.1.1.3 Lähtuvalt jaotusmagistraali funktsioonist tuleb neil tagada kiire ning sujuv ühendus ühis- ja autotranspordile, ristmikud tuleb kavandada füüsiliselt kanaliseeritult foorjuhitavana. Jaotusmagistraalide nimistu määratakse Tartu linna üldplaneeringuga.

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

7.1.1.5 Jalakäijate ülekäiguradadel tuleb paigaldada tee keskele ohutussaared ja reguleerida rajad foorjuhitavana, ülekäiguradadel peavad olema madaldatud äärekivid. Äärekivid kavandatakse nullkõrgusega, kasutama peab vaegnägijate suunamiseks muustrilisi kive.

7.1.1.6 Jaotusmagistraalidel on parkimine üldjuhul keelatud.

7.1.1.7 Jaotusmagistraalidele suubuvate kinnistute väljasõitude puhul tuleb kaaluda alternatiivseid võimalusi, et lahendada juurdepääs kõrvaltänava kaudu. Kui alternatiivne lahendus on olemas, tuleb juurdepääsud ümber planeerida.

7.1.1.8 Jaotusmagistraalidel võib liikluse rahustamise võtteid rakendada juhul, kui tänava ääres asuvad ühiskondlikud suure kasutusega ehitised (näiteks raamatukogu, haigla, polikliinik, spordihooned jt) või lasteasutused (koolid, lasteaiad jt).

7.1.1.9 Et vähendada transiitliiklust ja parandada liiklusohutust, alandatakse jaotusmagistraalidel sõidukiirust kiiruseni 40 km/h ning Tähe, Laial, Jakobi (lõigus Lai tn – Kroonuaia tn), Aleksandri, W. Struve, Vanemuise, Lille, Kalevi, Soola, Väike- Turu, Emajõe ja Kroonuaia tn-l ning Vabaduse pst-l (Lai tn – Kroonuaia tn) kiiruseni 30 km/h.

7.1.1.10 Tänavatele, kus see eelnevale uuringule tuginedes osutub otstarbekaks ja tõhusaks, rajatakse ühistranspordirajad, et suurendada ühissõidukite ühenduskiirust. 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.

7.1.1.11 Ühistranspordiradadel liiklevatele bussidele antakse magistraaltänaval paiknevatel foorjuhitavatel ristmikel eelisõigus.

7.1.1.12 Bussipeatused peavad paiknema võimaluse korral bussitaskutes.

7.1.2 Juurdepääsutänavad

7.1.2.1 Juurdepääsutänavatel võetakse liiklusohutuse tagamiseks kasutusele liiklust rahustavad meetmed ja alandatakse sõidukiirust vastavalt piirkonnale. Rahustatud liiklusega ala jaguneb maksimaalse lubatud

sõidukiiruse järgi kaheks: piirkiirusega 30 ja 20 km/h. Piirkiirust 30 km/h rakendatakse rahustatud liikusega tänavatel, kus enamik liiklusest on seotud juurdepääsuga antud tänavale, kuid vähesel määral on ka läbivat liiklust. Ala piirkiirusega 20 km/h on kavandatud tänavatele, kus taotletakse minimaalset läbisõitu ja mis on mõeldud peamiselt juurdepääsuks hoonetele.

7.1.2.2 Et tagada Vanemuise tänaval jalakäijatele ja jalgratturitele suurem liiklusruum, tuleb kogu tänava pikkuses näha ette kergliiklusteed ja ühele poole tänavat võimaldada lühiajaline parkimine. Vanemuise tänav muudetakse ühesuunaliseks. Liiklusohutuse tagamiseks ehitatakse Ülikooli tn – Vanemuise tn ristmikud foorjuhitavateks ristmikuteks. Kastani tn – Vanemuise tn ristmik tõstetakse üles kõnnitee tasapinda.

7.1.2.3 Vanalinna tänavavõrgu arendamisel on oluline parandada jalakäijate ja jalgratturite liikumismugavust ning vähendada autoliiklust. Sel eesmärgil ehitatakse osa tänavaid ümber jalakäijate eelistusega aladeks. Parkimine on jalakäijate eelistusega tänava ääres keelatud, v.a üksikud kohad tänavaruumis (hotellibus, hoonet teenindava transpordivahendi peatumise koht jms). Tänavaruumist moodustab enamiku jalgteed. Olemasolevad muna- ja klompkivisillutised kesklinnas säilitatakse ning rekonstrueeritakse.

7.1.2.4 Jalakäijate ja jalgratturite liikumismugavuste parandamine tänavaruumis on väga oluline, kuna see on kogu liiklusskeemi strateegilise suuna – autoliikluse vähendamise – realiseerimise eeldus. Vanalinnas on sel eesmärgil planeeritud jalakäijate eelistusega tänavad ja seatud muid olulisi autoliikluse piiranguid. Juurdepääsutanavate arendamine tagab kaupade ja teenuste kättesaadavuse, mille kõrval on oluline tagada kergliiklejatele ohutu ning mugav liiklemine.

7.1.2.5 Planeeringualal rakendatakse jalakäijate ja jalgratturite eelistust järgnevalt: Gildi tn 1 esine, Kompanii tn (Küütri tn – Raekoja plats), Küütri tn, Ülikooli tn (Ülikooli tn 10 – Raekoja plats ja Raekoja plats – Küütri tn), Jaani tn (Lüübeki tn – Lai tn), J. Kuperjanovi tn (J. Kuperjanovi tn 16 – Veski tn), Jakobi tn (Lai tn – Kroonuaia tn), Kitsas tn, Kaluri tn, Aleksandri tn (Riia tn – Soola tn), Näituse tn, Soola tn hotell Dorpat juurdesõidu ulatuses.

7.1.3 Ristmikud

7.1.3.1 Projekteerimisel tuleb määrata ristmiku läbilaskvus ning selle alusel kavandada ristmiku detaillahendus, samuti hinnata lahenduse liiklusohutust ja sobivust tänavavõrku.

7.1.3.2 Tänavavõrk tuleb kujundada sellisena, et tänavate ristumistel tekiks selge geomeetriselise lahendusega samatasandilised ristmikud.

7.1.3.3 Jaotusmagistraalidel kasutatakse nii eesõigusega, ring- kui ka foorristmikke.

7.1.3.4 Liiklusohutuse ja läbilaskvuse alusel rajatakse foorristmikud järgmistele ristmikutele: 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. Arendustegevusest olenevalt on tulevikus perspektiivne rajada foorristmik 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 pöörata.

7.1.3.6 Rahustatud liiklusega alal kasutatakse samaliigiliste tänavate ristmikke.

7.1.3.7 Foorristmikel (uutel ja rekonstrueeritavatel) tuleb eelistada anduritel põhinevat adaptiivset foorjuhtimissüsteemi.

7.1.3.8 Jaotusmagistraalidel paiknevatel foorjuhitavatel naaberristmikel tuleb leida võimalusi fooride töö koordineerimiseks.

7.1.3.9 Jaotusmagistraalidel paiknevatel foorjuhitavatel ristmikel tuleb kaaluda bussidele eelisõiguste andmise võimalusi ja vajaduse korral need võimalused realiseerida.

7.1.3.10 Kõik kesklinna piirkonna ristmikud planeeritakse samatasandilisena.

7.1.4 Parkimine

7.1.4.1 Planeeringutes ja projektides määratavad parkimisala lahendused tuleb kavandada ning ellu viia kooskõlas standardis kehtestatud nõuetega.

7.1.4.2 Hoonele avaliku funktsiooni kavandamisel tuleb teha eri liiklemisviiside võrdlev uuring koos liikluse tekke ja parkimise nõudluse väljaselgitamisega. Kui uuringust nähtub, et hoone funktsiooni tõttu on vaja hoone teenindamiseks suurema mahuga parklat, kui standardiga ette nähtud, esitatakse uuringule tuginedes ettepanek rajada standardist suurem parkimisala.

7.1.4.3 Parkimiskohad tuleb kavandada väljapoole tänavate maa-ala. Eelkõige keelatakse jaotusmagistraalide äärset parkimist ja parkimist vanalinnas ning suunatakse autod parkimismajadesse. Seda põhimõtet saab rakendada siis, kui vastavad parkimisvõimalused on loodud. Hoone või ala parkimisvajadus tuleb tagada omal kinnistul. Erandid on võimalikud varem hoonestatud alad olemasoleva parkimiskoormuse lahendamiseks.

7.1.4.4 Parklad ja parkimiskohad tuleb kavandada kõvakattega.

7.1.4.5 Planeeringualal on otstarbekas kasutada tasulist parkimiskorraldust.

7.1.4.6 Korterelamute juures tuleb parkimiskorraldust kavandades säilitada võimaluse korral olemasolev hoonetevaheline haljastus. Olemasolevate korterelamute juures peab parkimisprobleemi lahendama viisil, mis ei halvenda sealset elukvaliteeti ning säilitab ja võimaluse korral suurendab olemasolevat hoonetevahelist haljastust ja selle kvaliteeti.

7.1.4.7 Uushoonestuse rajamisel välditakse avaparklate rajamist. Kui võimalik, likvideeritakse suuremad avaparklad ning vähendatakse parkimiskohti tänavatel, rajades maa-aluseid ja hoonesiseseid parklaid.

7.1.4.8 Parkimine võimaldatakse tänavatel, kus seda võimaldab tänavaruumi laius ning kus parkivad sõidukid ei takista teisi liiklejaid ega halvenda ümbritseva elukeskkonna kvaliteeti.

7.1.4.9 Jalakäijate-ratturite ohutumaks liiklemiseks tuleb vähendada tänaväärset parkimist. Seetõttu keelatakse parkimine lisaks p. 7.1.2.5 toodud tänavatele ka Võru, Vanemuise (ühel küljel), Laial ja Kroonuaia tn-l, mille arvelt rajatakse tänav aärde jalgrattateed ja –rajad.

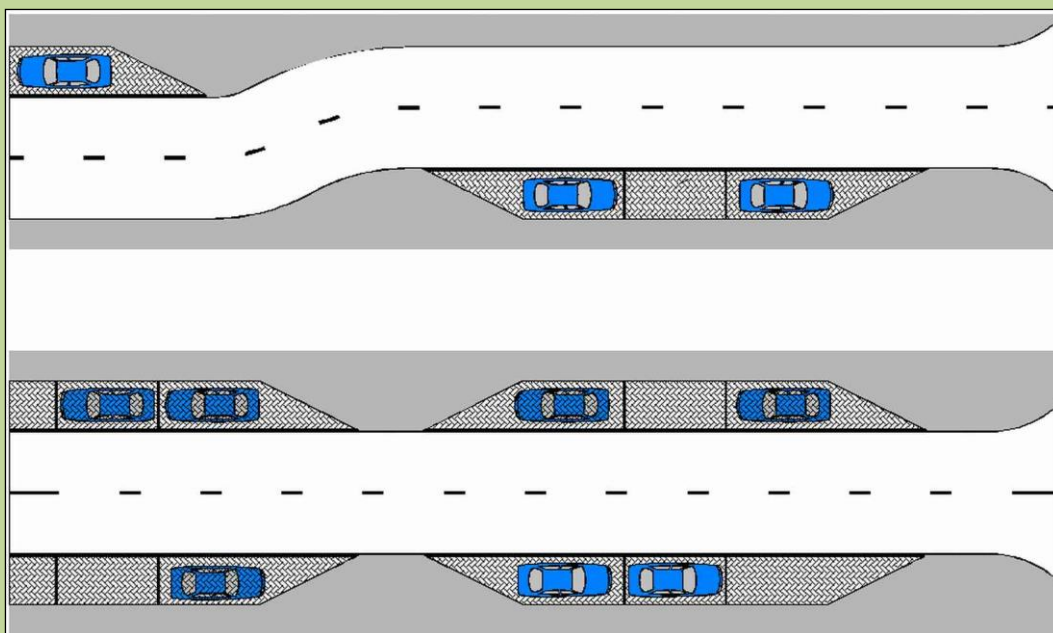
7.1.4.10 Jalgratturite parkimiskohad tuleb rajada tõmbekeskuste sissepääsudele võimalikult lähedale, kasutades selleks maksimaalselt objektide endi kinnistuid. Kui tõmbekeskuse sissepääsu juures on jalgrataste parkimiskohtade nappus ning kinnistul ja tõmbekeskust ümbritseval kõnniteel on ära kasutatud jalgrataste parkimiskohtade väljaehitamise võimalused, võib ohutuse tagamisel (arvestades tänavate kategooriat, autode liikumiskiirust, nähtavust, ohutut jalgrattale juurdepääsu, jalgrattaga liikuma hakkamise ala jms) kavandada jalgrataste parkimiskohad autode parkimiskohtade asemele.

7.1.4.11 Turismibussidel on vanalinnas lubatud ainult peatuda, parkimine on keelatud, v.a K. E. von Baeri tänaval Lossi tänav poolses otsas ja Vabaduse puiesteel.

7.1.4.12 Kesklinnas parkimise alternatiivi pakkumiseks on otstarbekas töötada välja süsteem „Pargi ja kõnni“, mille elluviimiseks rajatakse sobivad parklad skeemil 5 näidatud kruntidel. Süsteemi edukas rakendumine oleneb nii parklate asukohast, parkimistingimustest kui ka liiklejate teadlikkusest. Parklate „Pargi ja kõnni“ rajamine on eelduseks kesklinna tänavatel parkivate sõidukite parkimiskeelu kehtestamiseks.

7.1.4.13 Parkimishooned ja muu funktsiooniga kombineeritud ülenormatiivsete kohtade arvuga avalikud parklad on kavandatud aadressil Uus tn 63d (väljaspool planeeringuala), Vanemuise tn 15, Soola tn 2, Riia tn 1, Riia tn 2 ja Magistri tn kvartal.

7.1.4.14 Et tagada autokasutajatele optimaalne juurdepääs huvipunktidele, tuleb kesklinna tänavatel, kus on vaja säilitada parkimine või tekitada ajutised peatumisvõimalused (nt Gildi, Tiigi ja Pepleri tn), suunata sõidukid parkimistaskutesse. Parkimistaskute teekattematerjalina tuleb kasutada tavaliiikluse alast erinevat pinnakatet (nt parkettkivi vms). Parkimistasku tuleb läbiva liikluse sõidurajast eraldada madala äärekiviga ja kõnniteest soovitatavalt äärekiviga. Parkimise korraldamisel on oluline liiklust rahustav mõju tänavaliiklusele tervikuna.



Skeem 5. Näited tänavaäärse parkimiskorralduse võimaluste kohta

7.2 Ühistransport

7.2.1 Kesklinna asustustiheduse suurenemisest tulenevat liikumisvajaduste kasvu peab leevendama autokasutusega konkurentsivõimeline lõimitud linnasisene, linnastupõhine ja piirkondlik ühistranspordivõrgustik.

7.2.2 Kergliiklejad peavad ühistranspordipeatuste asukohtadele hästi juurde pääsema.

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

7.2.4 Ümberistumise lihtsustamiseks tuleb eri liikumissuundadele valida peatuste asukohad selliselt, et tänaväületust saaks minimeerida ja see ohutult lahendada.

7.2.5 Riia tn – Vabaduse pst – Turu tn ristmiku piirkonnas kujundatakse linna ühistranspordi keskne ümberistumisala. Selle arendamiseks on vaja laiendada ootealaseid, eelkõige Kaubamaja peatuses, rajada varjualused ja 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 tänava ristmiku (kesklinna sisenev suund).

7.2.7 Reisijate mugavuse suurendamiseks on vaja laiendada olemasolevat Turu peatuste ala või selle võimaluse puudumisel muuta peatuse asukohta.

7.2.8 Et parandada ootetingimuste ning ühistransporditeenus kvaliteeti ja atraktiivsust, paigaldatakse Kaubamaja, Kloostri, Silmakliiniku (mõlemal pool teed), Pepleri, Raatuse ja Riimäe peatusesse ootepaviljonid.

7.2.9 Bussipeatuste ootealade suurus viiakse vastavusse linnatänavate standardiga 843-2016 Silmakliiniku, Kloostri, Kroonuaia ja Riimäe (linnast väljuv suund) peatuses.

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

7.2.11 Et suurendada ühistranspordi ühenduskiirust ja parandada ühistranspordi atraktiivsust, tehakse ülelinnasil tasandil ühistranspordiradade vajadust käsitlev uuring. Vajaduse korral 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 minimaalse ooteajaga liikumise.

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

7.3 Kergliiklus

7.3.1 Jalakäijate taristu

7.3.1.1 Laiendatakse jalakäijate käsutuses olevat avalikku linnaruumi ja jalakäijate tänavate võrgustikku.

7.3.1.2 Eraldatud kõnniteede või jalgteede abil tuleb tagada juurdepääs bussipeatustele ja olulistele tõmbekeskustele.

7.3.1.3 Jalgsikäik tuleb muuta turvalisemaks ja mugavamaks, vähendades teeületuse ooteaega ning rajades lisaülekäigukohti ja -radu ning kergliiklussildu.

7.3.1.4 Jalakäijate alal võib kasutada jagatud tänavaruumi põhimõtet, kus teenindusautodel on lubatud liikuda jalakäijatega ühisel teosal.

7.3.1.5 Kõnniteede rajamisel ja renoveerimisel tuleb võtta arvesse erivajadustega inimeste vajadusi. Nende inimeste liikumist aitavad parandada madaldataud äärekivid, reljeefsed tänavapinnad ja teised meetmed.

7.3.1.6 Jalakäijate liiklusohutuse parandamiseks kujundatakse tänavaruumi ja teeületusvõimalusi tänavate funktsionaalsuse järgi. Arvestades ülekäiguradadel toimuvate õnnetuste suurt osakaalu, peab parandama ülekäiguradade ohutust. Tiheda liiklusega põhi- ja jaotustänavatel tuleb teeületus tagada fooriga reguleeritud ülekäiguga.

7.3.1.7 Pikendatakse Kaluri tänavat jalakäijate eelistusega tänavana kuni Taskuni. Koos Kvartali arendusega ehitatakse Aleksandri tn promenaad kuni Soola tänavani.

7.3.1.8 Jalakäijate ala on Kүүni tn, Raekoja plats, Aleksandri tn (Riia tn – Aleksandri tn 1) ja Kaluri tn (Sadama tn – Zeppelinini keskus), Magistri tn, Rүүtli tn, Kүүtri tn (Ülikooli tn – Rүүtli tn), osaliselt Uueturu tn, kavandatud uued jalakäijate tänavad Sadama asumis. Samuti näeb planeering ette Promenaadi tn ja Kauba tn trajektoorile jalakäijate ala kujundamist.

7.3.1.9 Vabaduse pst sõiduteeosa vähendatakse lõigul Uueturu tn – Lai tn ning lisatakse ülekäigurada Poe tn ristmikule. Ala Uueturu tänavast kuni Raekoja platsini kujundatakse vajaduse korral ümber avalike ettevõtmete alaks.

7.3.1.10 Toomemäe paremaks sidumiseks all-linnaga rekonstrueeritakse N. Pirogovi platsilt trepistik Tähetorni suunas.

7.3.1.11 Üle Emajõe rajatakse Põigu tn sihis uued kergliiklussillad, mis aitavad paremini siduda Ülejõe asumit Sadama asumiga ja ajaloolise Holmi tn suunal kavandatud jalgrattateedega ning tagada hoonestusele lisajuurdepääs. Nende projekteerimise eel tuleb sillad kajastada vastavate alade planeeringuvõistlusel, projekteerimisel tuleb arvestada Emajõe liigikaitsepiirangutega ning kooskõlastada projekteerimistingimused Keskkonnaametiga.

7.3.1.12 Jalakäijate teeületusvõimalusi parandatakse mitmel pool keskkonnas, rajades ülekäiguradu muuhulgas: 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 ning 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 ristumiskohad ning jalakäijate sõidutee ületuskohad peavad olema korrastatud.

7.3.2.3 Linna tõmbekeskustesse ja huvipunktidesse (ühiskondlikud hooned, teenindusasutused, koolid, korterelamud jt) tuleb rajada varikatusega jalgrattaparklad ning -hoiukohad.

7.3.2.4 Uute hoonete planeerimisel ja projekteerimisel tuleb ette näha normikohased jalgratate parkimis- ja hoiukohad krundil hoone mahus ning tagada välialal sobiva mahutavusega varikatusega hoiukohad jalgratate lühiajaliseks parkimiseks.

7.3.2.5 Jalgrattateede, -radade ja -parklate rajamisel tuleb lähtuda kehtivas standardis EVS 843:2016 „Linnatänavad“ määratletud parameetritest ning nõuetest.

7.3.2.6 Jalgrattaliiklus võib väiksema liiklusega tänavatel kulgeda autoliiklusega ühisel teeosal. Võimaluse korral tuleks kergliiklustee siiski tavaliiiklusest eraldada.

7.3.2.7 Ühesuunalistel tänavatel on lubatud jalgratastega mõlemasuunaline liiklus.

7.3.2.8 Jalgrattaradade puhul tuleb paigutada foorrismikele nn stoppkastid.

7.3.2.9 Jalgratturitele luuakse paremad liikumisvõimalused kesklinnast elamupiirkondadesse ja akadeemilistesse linnakutesse.

7.3.2.10 Et siduda kesklinnas asuvad ülikooli õppe- ja majutushooned Näituse tänaval ja Maarjamõisa linnaosas paiknevate õppehoonetega, arendatakse välja K. E. von Baeri ja Näituse tänav ja Vabadussilla, Vabaduse pst, Kaarsilla, Uueturu tänav ja Vanemuise tänav suund. Viimati nimetatud ühendustee toimimiseks keelustatakse Vanemuise tänav ühel küljel parkimine ning rajatakse eraldi jalgrattarajad sõidu- ja kõnnitee vahele.

7.3.2.11 Jalgrattateid ja -radu kavandades lähtutakse tänav funktsioonist ning liikluskoormusest. Suurema koormusega tänavatel rajatakse eraldiseisvad jalgratta- ja jalgteed. Juurdepääs tänavatel toimub jalgrattaliiklus valdavalt autoteega samal teeosal. Jalgrattarajad on kavandatud tänavatele, kus liikluskoormus on väiksem ja tänavaruumi laius võimaldab rajada jalgrattaraja sõidutee äärde.

7.3.2.12 Kesklinna rajatakse eri tüüpi (avatud, piiratud) turvalisi rattaparklaid avalikus linnaruumis ning varikatusega rattaparklaid asutuste, ettevõtete ja eluhoonete kruntidel (sh hoonesisesed).

7.3.2.13 Jalgrattaliikluse parkimise lahendamisel planeeringutes ja projektides tuleb lähtuda standardi EVS 843:2016 „Linnatänavad“ nõuetest, mis on ka kaalutusotsuse tegemise aluseks.

7.4 Veetransport

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

7.4.2 Emajõe-äärse tegevuse mitmekesistamiseks vajalike maapealsete kohvikute vm teenindusasutuste planeerimisel-projekteerimisel tagatakse neile sobiv juurdepääs veelt ja maalt.

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

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

7.4.5 Rajatakse kaatrite ja muude väikealuste seisukohti, paatide randumissildu ning paadisadamaid eri kohtades kesklinnas.

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

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

7.4.8 Randumisvõimaluste loomisega peab kaasnema ka kaldaäärse taristu areng. Kesklinna arengustrateegia järgi kujundatakse linna keskseks jõeväljakuks Kaarsilla ja Võidu silla vaheline ala. Koos promenaadide rekonstrueerimisega ehitatakse Emajõe kaldaaladel välja tehniline taristu ürituste korraldamiseks ja toitlustusasutuste tegutsemiseks. Taristu arendamisel peetakse silmas Emajõe kallaste üleujutusrisiki.

7.4.9 Jõe seisundit potentsiaalselt mõjutavate tööde kavandamisel tuleb arvestada üldisemalt veekogu ja kalastiku kaitse nõudeid ning vältida olulist mõju avaldavate tööde tegemist nii suurvete ajal kui ka kalade rände- ja kudeperioodidel.

7.5 Tehnilise taristu väljaehitamise järjekord

Tabel 1. Tegevused, mis on kavandatud planeeringualal liikumisruumi arendamiseks

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
Tänavavõrk ja liikluskorraldus			
Maksimaalselt lubatud sõidukiiruste muutmine planeeringuala magistraaltänavatel			
Maksimaalselt lubatud sõidukiiruste muutmine planeeringuala juurdepääsütänavatel	x		
Rahustatud liiklusega ala kehtestamine Vanalinna asumis	x		
Ühistranspordiradade mõju ja perspektiivsete asukohtade uuringu tegemine ning radade rajamine	x		
Fortuuna tn muutmine kahesuunaliseks	x		
Ühistranspordi prioriteedisüsteemi rakendamine magistraaltänavate fooristmikel			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 tn – Sadama tn	x		

Turu tn – Lina tn	Vajadus sõltub arenduse kiirusest		
Süsteemi „Pargi ja kõnni“ rakendamine			x
Parkimismajade rajamine:			
Magistri tn kvartal	x		
Vanemuise tn 15	x		
Tänaväärse parkimise keelustamine:			
Lai tn	x		
Kroonuaia tn	x		
Vanemuise tn	x		
Ülikooli tn (Poe tn – Raekoja plats, Raekoja plats – Kүүütri tn)	x		
Kүүütri tn	x		
Jaani (Lүүübeki tn – Lai tn)	x		
Magistri tn (osaliselt)	x		
Poe tn (osaliselt)	x		
Gildi tn 1 esine	x		
Võru tn		x	
Ühistransport			
Peatuste ootealade laiendamine:			
Kloostri	x		
Silmakliinik	x		
Kroonuaia	x		
Riiamäe	x		
Ootepaviljonide paigaldamine peatustesse:			
Kaubamaja	x		
Kloostri	x		
Silmakliinik	x		
Pepleri	x		
Raatuse	x		
Riiamäe	x		
Turu, Riia, Vabaduse pst ristmiku piirkonnas asuvate bussipeatuste arhitektuurne ja logistiline sidumine	x		
Ühistranspordipeatuste rajamine:			
Turusilla peatus	x		
Fortuuna tn	x		
Raatuse tn	x		
Aida peatus	x		
Turu peatuse rekonstrueerimine või asukoha muutmine	x		
Kergliiklus			
Jalgratta- 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
K. E. von Baeri tn – Näituse tn	x		
Turu tn	x		
Pikk tn		x	
Kergliiklussildade rajamine:			
Põigu tn sihis			x
Holmi tn sihis			x
N. Pirogovi platsilt trepistiku rajamine tähetorni suunas	x		
Jalakäijaid eelistavate foorirežiimide kehtestamine		x	
Küüni tn parem ühendamine maaliinibussijaama ümbruse ja Ahhaa Teaduskeskuse suunas			
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		
Promenaadi väljak	x		
Jalakäijate eelistuse kehtestamine:			
Jaani (Lüübeki tn – Lai tn)	x		
Ülikooli tn (Poe tn – Küütri tn)	x		
Küütri tn		x	
Näituse tn	x		
J. Kuperjanovi (Kuperjanovi tn 16 – Veski tn)	x		
Gildi tn 1 esine	x		
Kaluri tn (Soola tn – Sadama tn)	x		
Kompanii tn (Raekoja plats – Küütri tn)	x		
Aleksandri tn (Riia tn – Soola tn)	x		
Kitsas 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		
Veetransport			
Võidu sillast Sõpruse sillani kaldapromenaadi rajamine koos kaldakindlustusega	x		
Reisijaterminali rajamine Sadama asumisse	x		
Peipsi-Emajõe veeliikluse käivitamine	x		
Kaatrite ja paatide randumissildade ning paadisadamate rajamine	x		

8 Rohevõrgustiku 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** joonistel 1 ja 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 ning perspektiivsena ka Turusilla ümbruses ja Promenaadi–Vallikraavi–Küüni tn ristumisel. Linnaväljaku laadsed platsid on kavandatud Uueturu ja Küüni tn ristmiku piirkonda, Riia 11 hoone esisele alale, Vanemuise tn 33 krundile, Sadama tn 1 krundi esisele ning Promenaadi tänaval asuvasse hoovi.

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 tn kvartal, kus sisehoov on saanud aktiivse ja vanalinna miljööd väärtustava kasutuse. Planeering soosib sisehoovide avalikku kasutuselevõttu ja võimaldab need katta, et pikendada hooajalist kasutusaega.

8.1.5 Planeeringuala vabaplaneeringuliste põhimõtete järgi rajatud alal (nt Tiigi tn äärsed elamud, Tiigi, Pepleri, Vanemuise ja Akadeemia tn kvartal) jääb õu ühiskasutusse ega 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 on vaja hoida veekõrguse 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 – Võidu sild. 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 võtta tarvitusele meetmed, mis on esitatud Tartu linna välisõhus leviva keskkonnamüra vähendamise tegevuskavas.

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

8.2.5 Linnaruumi planeerimisel tuleb hinnata seni väheaktiivselt kasutatud vaiksete alade (sh Toomemägi) intensiivsema kasutuselevõtu võimalusi ning tagada, et müratasemed puhke- ja virgestusaladel jäävad piisavalt madalaks ka tulevikus.

8.2.6 Ülejõe linnaosas on kehtivate detailplaneeringute ja projekteerimistingimuste kohaselt realiseeritud või võimalik realiseerida mitut elamute mahtu, 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 ei ole elamust kaugemal kui 300 m, mis on mõistliku lühikese jalakäigu kaugus (3–5 min).

8.2.8 Keskkonnas asub kaks suuremat haljasalakompleksi – Toomemägi ja Emajõe-äärne 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 eri kallaste vahel. Keskkonna 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, laste mänguväljakutega ning piknikukohtadega. Rajada tuleb koerte jalutusväljakuid.

8.2.10 Tänavahaljastus alleedena on võimalik ainult piisava maaeralduse olemasolul. Kui puud istutatakse alla 3 m haljasalale, tuleb kasutada kastmissüsteeme. Kõiki olemasolevaid piisava maaeraldusega alleestruktuure tuleb säilitada ja uuendada linnakeskkonnas vastupidavate liikidega vajaduse järgi.

8.2.11 Uute tehnovõrkude paigutamisel tuleb lähtuda põhimõttest, et uusi tehnovõrke ei paigutataks lähemale kui juba olemasolevad puude kasvu tõkestavad rajatised ning kaevetööde kaugus oleks võraulatusest väljas. Kohtades, kus tehnovõrkude kaitsevõõndis asub puu/põõsas, tuleb peale selle raiumist koostöös võrguvaldajaga leida samas kohas või piirkonnas lahendus uue puu/põõsa istutamiseks.

8.2.12 Detailplaneeringute ja ehitusprojektide koostamisel tuleb iga kord kaaluda dendroloogilise hindamise vajalikkust.

8.2.13 Tänavahaljastuse rajamisel on oluline analüüsida lahendust ka vaadete seisukohast.

8.2.14 Parkidega ääristatud tänavatel tuleb haljastuslahenduse väljatöötamisel arvestada parkide kujundust.

8.2.15 Vanalinna kvartalite parkimisvajadus, mis on praegu lahendatud väärtuslikes sisehoovides, tuleb edaspidi lahendada olemasolevate või rajatavate parkimisalade/majade baasil. Sisehoovide kasutus peab olema elanikele mugav ja arvestama hoonetega ning väärtustama vanalinna miljööd. Sisehoovide täisehitamise ja katmise osa on käsitletud arhitektuurinõuetes.

8.2.16 Planeeringualal asuvate vabaplaneeringuga alade õuedes ja sisehoovides tuleb peale parkimise säilitada ka teised õue traditsioonilised elemendid, nagu haljastus, pingid, mängukohad, majandusõu. Sisehoovide ühise funktsionaalse kasutuse tõttu ei ole soovitatav takistada või piirata nendes liikumist läbi vabaplaneeringuga alade ja hoovide. Hoovides asuvate garaažigruppide amortiseerumisel on soovitatav teha remont ühise projektlahenduse alusel, arvestades nüüdisaegseid tuleohutus- ja keskkonnanõudeid.

8.2.17 Planeeritavate osalise äriotstarbega korterelamute kavandamisel tuleb elanikele tagada võimaluse korral vähemalt poolprivaatsete õuealade olemasolu.

8.3 Rohevõrgustiku toimimist tagavate tingimuste seadmine

8.3.1 Tartu kesklinna tasandil saab rääkida Euroopa Liidu rohevõrgustiku madalaima astme võrgust, mis on osaks linna rohevõrgus ning seejärel maakonna ja üle-eestilises võrgus.

8.3.2 Tartumaa rohevõrgustiku 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 ka identiteedi ala väärtused max 3 palli). Säilimist tagavate meetmetena on maakonnaplaneeringu teemaplaneeringus välja toodud kehtiv Toomemäe üldplaneering ning vanlinna muinsuskaitsealal ja selle kaitsevööndis tegutsemise kitsendused, kus Toomemäe ja selle ümbrust aga ei ole kavandatud rohevõrgustiku ühenduslülina.

8.3.3 Hoolimata sellest, et alal on riikliku rohevõrgustiku seisukohalt marginaalne tähendus, on vaja hoida Emajõe kui sinise võrgustiku osa äärsed alad looduslähedasena. Vältida tuleb ribastruktuuride taandumist linna piiri poole. Tartu linna rohevõrgustiku seisukohalt on jõeäärsete haljasalade korral tegemist ühe olulisema ribastruktuuriga, mis on ühenduslülil paljudele väiksematele rohestruktuuridele (jõe suunas kulgevad alleestruktuurid).

8.3.4 Et säilitada linnasiseste haljasalade ühendus Emajõe kaldaaladega, tuleb edasisel planeerimisel tagada olukord, kus kruntidele rajatakse haljastust ja Emajõe-äärseid alasid käsitletakse täiendava boonuspuhkevõimaluse pakkujana. Selliselt on võimalik jõeäärseid alasid 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. Võimaluse korral peab säilitama olemasolevad kõrghaljastusega alad mahus, kuhu on võimalik ka edaspidi kõrghaljastust rajada. Traditsioonilist haljastust võib täiendada läbimõeldud konteinerhaljastusega. Liikluse isoleerimiseks ja tänava inimlikustamiseks tuleb Turu ja Soola tänava äärsed puuderivid säilitada ning vajaduse korral 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 paiknev haljastus. 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 hüvitamiseks tuleb parandada elupaikade kvaliteeti ja näha ette bioloogilist mitmekesisust suurendavad ja toetavad hooldusvõtted.

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

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

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

8.3.9.3 Põõsaste istutuskoha valikul tuleb arvestada, et see pakuks eri linnu- ja loomarühmadele pesitsemis-, toitumis- ja varjevõimalusi (põõsad istutada suuremate rühmade 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 kasvatab lindude ja nahkhiirte arvukust, sest tagatud on sobilikud toitumistingimused eri vegetatsiooniperioodidel.

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

8.3.9.5 Iga planeeringualal langetatud puu asemele tuleb võimalikult samasse kohta istutada uus puu ja tagada selle edukas kasvamine, sest peale elurikkuse hoidmise on puude roll 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 ja nende tähtsus eri loomarühmadele püsib ka pärast puu surma. Seega tuleks pargi metsikus nurgas seisev surnud puu võimaluse korral säilitada, tagades inimeste ohutuse. Vanu puid tuleks langetada talvel peale esimesi suuri külmi ja enne ilmade soojenemist märtsis. Võimalust mööda on tarvis säilitada ja istutada kaldaäärseid puid, mis on olulised nahkhiirte elupaigad. Toomemäe pargi puurinde uuendamisel tuleks kasutada ka harilikku pärna. Eelnimetatud tingimustega arvestamine on oluline vähemalt haljastuse hoolduskavade koostamisel, et kaitsta nahkhiiri.

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

8.3.9.7 Hoonete ja rajatiste ehitamisel tuleb looduslike koosluste kadumise leevendamiseks soodustada haljaskatuste rajamist. Rohealade ja -korridoridega piirnevatel arendusaladel toetavad ning täiendavad haljaskatused koos vertikaalhaljastusega piirkonna rohevõrgustiku toimimist (loovad uusi elu- ja toitumiskaiku). Lisaks parandab haljaskatus hoone sisekliimat ja energiasäästlikkust ning toimib müratõkkena linnaruumis. Seetõttu tuleks 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 ning pakub atraktiivset lõõgastuskohta (haljasala) välisruumis.

8.3.9.8 Nahkhiirte kaitsmise ja neile sobilike elutingimuste loomiseks tuleb lähtuda haljasalade planeerimisest ning hoolduse põhimõtetest, mis aitavad mitmekesistada putukate liigirikkust ja seeläbi tagavad nahkhiirtele sobilikud toitumistingimused eri vegetatsiooniperioodidel. Samuti tuleb pöörata tähelepanu haljasalade ja Emajõe kallaste öisele valgustamisele, mis häirib oluliselt nahkhiiri. Vältida tuleb liigset jõe valgustamist ja võimaluse korral tuleks säilitada/istutada kaldaäärseid puid.

8.4 Toomemägi

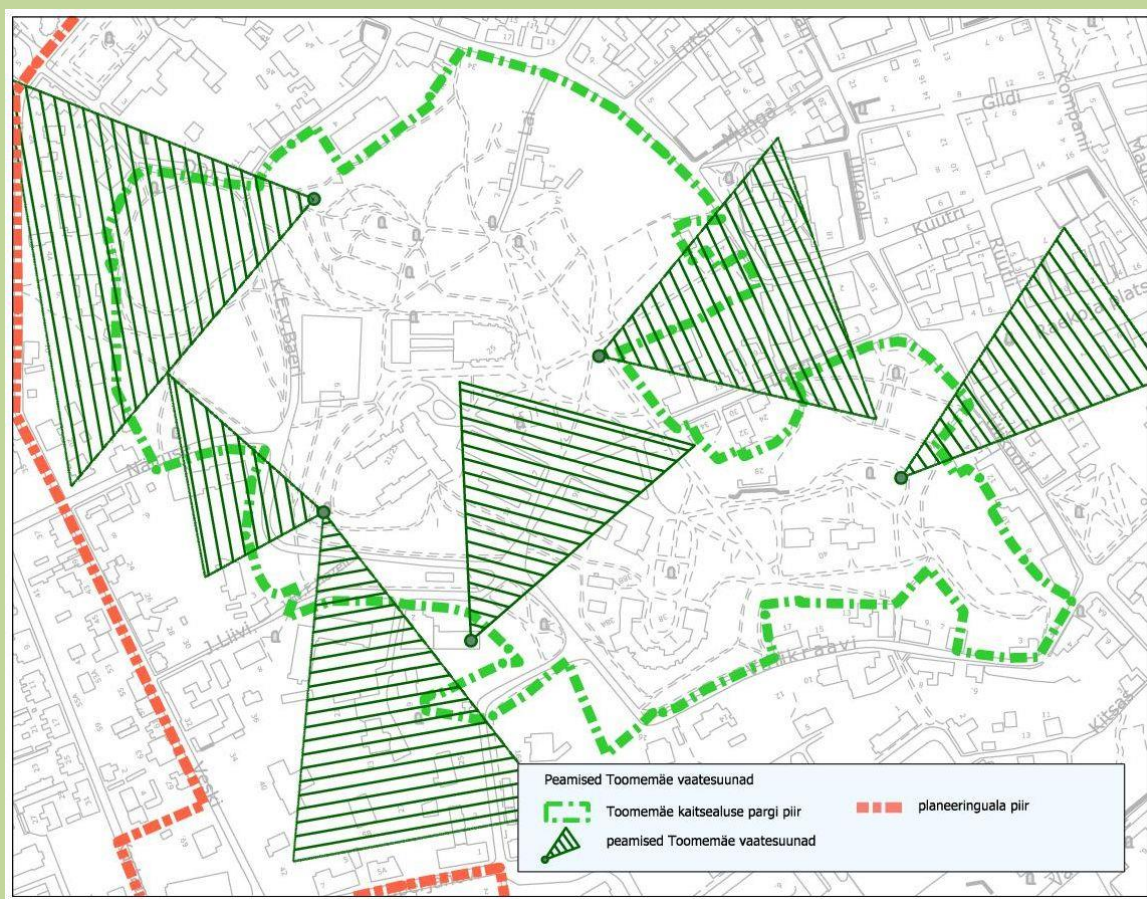
8.4.1 Toomemäe pargi kaitse- ja kasutustingimused on allutatud selle kaitse-eesmärgile – ajalooliselt kujunenud planeeringu, dendroloogiliselt, kultuurilooliselt, ökoloogiliselt, esteetiliselt ja puhkemajanduslikult väärtusliku puistu ning pargi- ja aiakunsti hinnaliste kujunduselementide säilitamine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

8.4.2 Samuti on vaja säilitada, korrastada, eksponeerida ja järk-järgult parandada Toomemäge kui ajalooliselt ja linnaehituslikult kujunenud tervikut, talle omast haljastust, miljöölisi ja pinnamoe iseärasusi, kõiki seal paiknevaid ehitusajaloolise ja ajaloolise väärtusega ehitisi, monumente, arheoloogilisi ja muid kinnismälestisi ning neile omast keskkonda.

8.4.3 Planeering seab eesmärgiks vähendada ajaloolist hoonestust kahjustavate tegurite (autoliiklus, õhusaaste) toimet, järk-järgult kaotada hoonetele sobimatud kasutusviisid ja arendada hoonete avalikke funktsioone kandvat sihtotstarvet.

8.4.4 Planeering seab eesmärgiks tagada Toomemäe maa-ala ja hoonete maksimaalne avalik kasutamine ning luua võimalused aastaringseks puhke- ja virgestustegevuseks.

8.4.5 Tuleb säilitada vanalinnale ja Toomemäele avanevate kaug- ja sisevaadete ning oluliste ehitiste nähtavus ja vaadeldavus. Toomemäelt avanevad ja avatavad vaated on kajastatud skeemil „Peamised Toomemäelt avanevad vaatesuunad“.



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

8.4.6.1 Lubatud on jalgsi liikumisega seotud tegevused, mis on oma iseloomult hajusad, mitte murupindadel kindlale trajektoorile 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 ratsutamise seotud üritused väljaspool kõvakatendiga teid ei ole kogu pargis lubatud.

8.4.6.4 Murukamara ja selle liigikoosseisu 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 korraldada sillutatud või spetsiaalse ajutise (kuni kaks päeva) kattega (kunstmuru, mururestid vms) aladel.

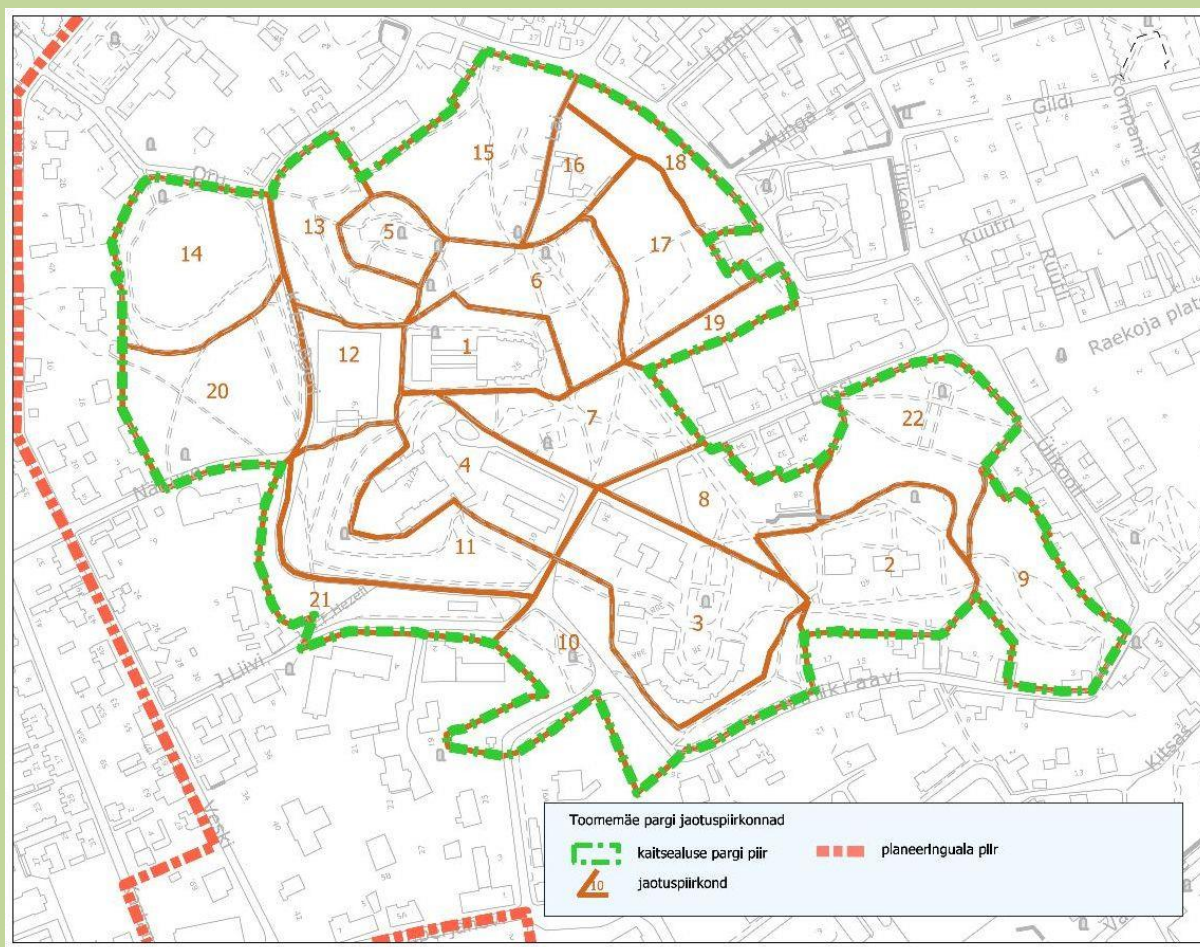
8.4.6.6 Kassitoomel on lubatud maist septembrini korraldada kuni üks heategevuslik või tasuta ja avalikkusele suunatud massiüritus kuus, kusjuures enne selle toimumist hinnatakse murukamara seisundit; üritust ei lubata korraldada kaitseala valitseja kaalutusotsuse alusel pärast pikemat põuda, vihmaperioodi või kevadist hilist lumesulamist, kui massiüritus võib hävitada murukamaras heintaimed; oktoobrist kuni aprillini (sh) on massiüritused lubatud vaid külmunud pinnase ja lumikatte olemasolu korral.

8.4.6.7 Kassitoome ürituste taotlusi menetletakse üldiselt nende laekumise järjekorras, kuid mitme samal ajal laekunud heategevus- või tasuta ürituse taotluse korral langetab Tartu Linnavalitsus lähtuvalt linna huvidest otsuse, millisele üritusele luba anda.

8.4.6.8 Elustiku pesitsusrahu (kakud, laululinnud, nahkhiired) huvides on pürotehnika kasutamine Toomemäe ja Kassitoome üritustel lubatud augustist kuni jaanuarini (sh) ning keelatud veebruarist kuni juulini (sh).

8.4.6.9 Massiüritusteks sobivad piirkonnad Toomemäel on toomkiriku varemed ja nende sillutatud ümbrus (jaotuspiirkond 1: Toomkirik); Laiast tänavast Professorite alleeni ulatuv tasand (jaotuspiirkond 17: uus suveteater), laste mänguplats (jaotuspiirkond 9: hotellitagune), Vana Anatoomikumi esine (jaotuspiirkond 3) ja Pirogovi plats (jaotuspiirkond 22).

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



T-1 „Toomkirik”

Maa-ala juhtotstarve. Kõrgharidusasutuste maa-ala, pargi maa-ala. Jaotuspiirkonna maa-ala on avalikult kasutatav.

Hoonestus. Säilib Tartu Ülikooli Muuseum, Tartu toomkiriku saali varemete ruumis kavandatakse vabaõhukontsertide ja -etenduste korraldamise koht (u 200 kohta). Uushoonestust ette ei nähta.

Kõrghaljastus. Jaotuspiirkonna põhja- ja idakülje platool likvideeritakse kõrghaljastus, et tagada toomkiriku eksponeeritus ning kõrvaldada ajaloolist hoonestust kahjustavad tegurid (liigniiskus); jalamitel kõrghaljastus säilitatakse. Ülejäänud nõlvadel säilitatakse kõrghaljastuseta ala. Puistu osatähtsus 15 %; liituvus 0,8.

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

Puhkeotstarbega rajatised. Toomkiriku varemete ruumis nähakse ette teisaldatavad pingid ja atribuutika, olemasolevad istumisvõimalused (pingid) põhjanõlval säilitatakse. Nähakse ette kohtvalgustid toomkiriku valgustamiseks.

Teed (jalgteed) ja tänavad. Jaotuspiirkonnas tänav 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 juhtotstarve. Kõrgharidusasutuste maa-ala, pargi maa-ala. Jaotuspiirkonna maa-ala on avalikult kasutatav. Vähendatakse tähetorni olemasolevat teenindusmaad ja liidetakse see üldmaaga. Püüsirohukeldri aluse ärimaana käsitletakse keldrialust maad, mitte pargiala. Jaotuspiirkonna pargi maa-ala juhtotstarbega 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 üldmaal kõrghaljastus säilitatakse. Platoo nõlvadele nähakse ette põõsastus. Puistu osatähtsus 7,5%; liituvus 0,7.

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

Puhkeotstarbega rajatised. W. Struve monument, vaateplatvorm ja olemasolevad istumiskohad (pingid) säilitatakse. Bastioni põhjapoolsele nõlvale taastatava terrasstepistiku rajamiseks nähakse ette pinnavormide vertikaalplaneerimine jaotuspiirkonna põhjaküljel. Paigaldatakse kohtvalgustid tähetorni illumineerimiseks.

Teed (jalgteed) ja tänavad. Jaotuspiirkonnas tänav maa-ala ette ei nähta, tagatakse teenindava transpordi juurdepääs. Olemasolevate jalgteede asukohad säilitatakse. Põhjapoolse bastioni nõlvale kavandatud terrasstepistiku 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 juhtotstarve. Kõrgharidusasutuste maa-ala, pargi maa-ala. Olemasolevat kõrgharidusasutuste maad vähendatakse ja see liidetakse üldmaaga. Anatoomikumi hoonetele nähakse ette avalik funktsioon. Jaotuspiirkonna maa-ala on avalikult kasutatav (v.a Tartu Ülikooli õppehoone majandushoov ja elamukrundid).

Hoonestus. Kõik hooned säilitatakse.

Kõrghaljastus. Olemasolev kõrghaljastus harvendatakse ja renoveeritakse; ajalooline puuderida Tartu Ülikooli õppehoone ees markeeritakse põõsashekiga (parkla varjamiseks). Puistu osatähtsus 15%; liituvus 0,5.

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

Puhkeotstarbega rajatised. Anatoomikumi eesõuele nähakse ette loengute, vabaõhukontsertide ja -etenduste läbiviimise koht koos teisaldatavate pinkide ning atribuutikaga (200 kohta). Olemasolevad istumiskohad (pingid) säilitatakse. Nähakse

ette kohtvalgustid Anatoomikumi ja Tartu Ülikooli õppehoone valgustamiseks. Rajatakse trepistik Lossi tänavalt Kuradisilla kliinikupoolsele nõlvale.

Teed (jalgteed) ja tänavad. Lossi tn ja Tartu Ülikooli õppehoone esine parkla säilitatakse olemasolevates piirides. Nähakse ette lisajalgtee Anatoomikumi ja Tartu Ülikooli õppehoone vahelt, et pääseda ligi Kuradisillale ning selle ajaloolisele nõlvateele.

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 juhtotstarve. Kõrgharidusasutuste, tänav, parkimisehitise, pargi maa-ala ja elamumaa. Nähakse ette olemasoleva elamumaa maa-ala vähendamine kinnistul Lossi tn 38 joonise 1 järgi 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. von Baeri tänav kontuuril.

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

Puhkeotstarbega rajatised. Olemasolevad istekohad (pingid) säilitatakse.

Teed (jalgteed) ja tänavad. Riigikohtu ja elamu ette rajatakse parklad. Olemasolevad jalgteed säilitatakse, nähakse ette lisajalgtee elamutagusel alal.

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

T-5 „Musumägi“ /grotigrupp

Maa-ala juhtotstarve. 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 ning kujundamise põhimõtted. Olemasolev looduslik kooslus ja pinnavormid säilitatakse.

Puhkeotstarbega rajatised. Nähakse ette asukoht skulptuuri ja vee-elementi paigutamiseks groti piirkonda. Paigaldatakse kohtvalgustid groti valgustamiseks. Murukate renoveeritakse ja tugevdatakse. Jaotuspiirkonna rekonstrueerimisel tuleb tagada Ohvrikivi 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 juhtotstarve. Pargi maa-ala. Jaotuspiirkonna maa-ala on avalikult kasutatav.

Hoonestus. Hoonestust ette ei nähta.

Kõrghaljastus. Nähakse ette kõrghaljastuse harvendamine. Ajalooline peaallee 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 ning kujundamise põhimõtted. Murukate renoveeritakse ja tugevdatakse.

Puhkeotstarbega 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 juhtotstarve. 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 asendatakse. Olemasolevat kõrghaljastust harvendatakse idapoolses ja uusistutust läänepoolses osas. Puistu osatähtsus 70%; liituvus 0,7.

Väärtuslike kultuur-looduslike koosluste ja pinnavormide säilitamise, eksponeerimise ning kujundamise põhimõtted. Olemasolev looduslik kooslus ja pinnavormid säilitatakse. Murukate renoveeritakse idapoolses osas, toomkiriku esise lõunanõlva pöösarühmi tihendatakse.

Puhkeotstarbega rajatised. Olemasolevad istumiskohad (pingid) säilitatakse. Nähakse ette monumendi asukoht Riigikohtu hoone keskteljel. Paigaldatakse 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, Tartu Ülikooli õppehoonele ja Inglisillale.

T-8 „Inglisild ja Püssirohukelder“

Maa-ala juhtotstarve. Äri- ja teenindusettevõtte, tänava, pargi maa-ala. Jaotuspiirkonna maa-ala on avalikult kasutatav.

Hoonestus. Olemasolev hoonestus säilitatakse.

Kõrghaljastus. Säilitatakse olemasolev kõrghaljastus ja ajalooline puudeallee. Kõrghaljastus likvideeritakse uushoonestusalal ja Püssirohukeldri piirkonnas valikuliselt. Kõrghaljastus säilitatakse nõlval ja seda täiendatakse pöösarindega 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 ning kujundamise põhimõtted. Olemasolev looduslik kooslus ja pinnavormid säilitatakse. Silla nõlvade munakivisillutised säilitatakse ja rekonstrueeritakse. Püssirohukeldri külgalade erosiooni tõkestatakse munakivivööndiga. Nähakse ette trepp restorani Püssirohukelder juurest platoole.

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

Teed (jalgteed) ja tänavad. Vallikraavi tn säilitatakse olemasolevates piirides. Tartu Ülikooli 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 juhtotstarve. Pargi maa-ala. Jaotuspiirkonna maa-ala on avalikult kasutatav.

Hoonestus. Hoonestust ette ei nähta.

Kõrghaljastus. Säilitatakse olemasolev kõrghaljastus, v.a Vallikraavi tn 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 ning kujundamise põhimõtted. Erosiooni vältimiseks nähakse ette Vallikraavi tn nõlvale pöösarinde ja piirde rajamine.

Puhkeotstarbega rajatised. Rajatakse ühendussillad-galeriid Toomemäe platoolt Vallikraavi tn 3/5 krundile ja suunaga Kitsas tn 3/5 krundile. Säilitatakse olemasolevad trepistikud, istumiskohad (pingid) ja laste mänguväljak.

Teed (jalgteed) ja tänavad. Olemasolevad jalgteed säilitatakse.

Vaated. Sanitaarraietega säilitatakse olemasolevad vaated.

T-10 „Vallikraavi kurv“

Maa-ala juhtotstarve. Pargi, tehnoehitiste, tänava ja parkimisehitiste maa-ala. Jaotuspiirkonna maa-ala on avalikult kasutatav.

Hoonestus. Uushoonestust ette ei nähta, likvideeritakse olemasolev abihooone bastioni vaheplatool.

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

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

Puhkeotstarbega 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 istmetaskutega. Rajatakse trepistik Kuradisillale.

Vaated. Jaotuspiirkonnas nähakse ette kõrghaljastuse valikuline likvideerimine bastioni nõlvadel, et avada vaated Anatoomikumi peahoonele ja bastioni nõlvadele.

T-11 „Bastion“

Maa-ala juhtotstarve. 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. Kõrghaljastus säilitatakse bastioni vaheplatoodel, jalamil ja K. E. von Baeri tn kontuuril. Istutatakse puuderida kurtiinivallile. Puistu osatähtsus 50%; liituvus 0,8.

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

Puhkeotstarbega 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. von Baeri tn säilitatakse olemasolevates piirides. Rekonstrueeritakse vallitee ja ajalooline nõlvatee koos istmetaskutega.

Vaated. Jaotuspiirkonnas nähakse ette kõrghaljastuse valikuline likvideerimine bastioni nõlvadel, et avada vaated bastionidele, kurtiinivallile ja toomkirikule.

T-12 „Tenniseväljak“

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

Hoonestus. Olemasolevale spordirajatist teenindavale hoonele on lubatud peale ehitada teine korrus. 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 ning kujundamise põhimõtted. Olemasolev looduslik kooslus ja pinnavormid säilitatakse.

Puhkeotstarbega rajatised. Rajatakse tribüünid (u 200 kohta) toomkiriku poolsele nõlvale. Olemasolev trepistik säilitatakse.

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

Vaated. Tagatakse olemasolev vaade toomkirikule.

T-13 „K. E. von Baeri tänava trepid“

Maa-ala juhtotstarve. 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. von Baeri tänava kontuuril. Puistu osatähtsus 60%; liituvus 0,8.

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

Puhkeotstarbega rajatised. Säilitatakse olemasolev trepistik.

Teed (jalgteed) ja tänavad. K. E. von Baeri tn säilitatakse olemasolevates piirides. Rekonstrueeritakse ajalooline nõlvatee koos istmetaskutega ja juurdepääsutee K. E. von Baeri tänavalt. Olemasolevad jalgteed säilitatakse.

Vaated. Jaotuspiirkonnas nähakse ette kõrghaljastuse valikuline likvideerimine bastioni nõlvadel, et avada vaated bastionidele ja toomkirikule.

T-14 „Kassitoome“

Maa-ala juhtotstarve. 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 ning kujundamise põhimõtted. Olemasolev looduslik kooslus ja pinnavormid säilitatakse, nähakse ette Veski tänava poolse nõlva kindlustamine pöösasrindega.

Puhkeotstarbega rajatised. Ei nähta ette.

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

Vaated. Tagatakse olemasolevate vaadete säilitamine.

T-15 „Morgensterni aed“

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

Hoonestus. Olemasolev hoonestus säilitatakse. Uushoonestust ja juurdeehitust olemasolevale hoonele ette ei nähta.

Kõrghaljastus. Puistu osatähtsus 60%; liituvus 0,8.

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

Puhkeotstarbega rajatised. Olemasolev trepistik säilitatakse. Nähakse ette istumiskoht kõrgendikule.

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

Vaated. Säilitatakse olemasolev vaade Jakobi tänavalt muldkindlustuse kõrgendikule.

T-16 „Laia tänava tõus“

Maa-ala juhtotstarve. 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 ning kujundamise põhimõtted. Olemasolev looduslik kooslus ja pinnavormid säilitatakse. Lai tn 1 ja Morgensterni monumendi vaheline ala rekonstrueeritakse puhkealaks.

Puhkeotstarbega rajatised. Rajatakse trepistik pääsuks Laialt tn-lt jaotuspiirkonnas 17 asuva mänguväljaku suunal.

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

Vaated. Säilitatakse olemasolevad vaated Laialt tn-lt ning jaotuspiirkondadest 6 ja 17.

T-17 „Uus Suveteater“

Maa-ala juhtotstarve. Pargi maa-ala. Jaotuspiirkonna maa-ala on avalikult kasutatav.

Hoonestus. Hoonestust ette ei nähta.

Kõrghaljastus. Nähakse ette kõrghaljastuse valikuline likvideerimine platool ja Jakobi tn poolsel nõlval. Kõrghaljastus säilitatakse jaotuspiirkonna ülejäänud osas. Jakobi tn nõlvale istutatakse põõsarinne. Puistu osatähtsus 40%; liituvus 0,7.

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

Puhkeotstarbega rajatised. Jaotuspiirkonna platool nähakse ette teiseldatavad pingid ja atribuutika suveteatri korraldamiseks (kuni 500 kohta) ning ajutise suurtelgi püstitamise võimalus. Laste mänguväljak säilitatakse. Vabaõhuürituste toimumispaigas tuleb tagada elektrivõtmise koht.

Teed (jalgteed) ja tänavad. Olemasolevad jalgteed säilitatakse, rajatakse uued juurdepääsuteed krundi Lai tn 1 naabrusest.

Vaated. Jakobi tn poolsel nõlval avatakse vaated vanalinna vaatesuundadele.

T-18 „Jakobi tänava äär“

Maa-ala juhtotstarve. 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 ning kujundamise põhimõtted. Olemasolevad pinnavormid säilitatakse. Korrastatakse tugimüür.

Puhkeotstarbega rajatised. Puhkeotstarbega 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 tn-lt Toomemäe pargi alumisele rinnatisele. Tagatakse vaade piki haljasala.

T-19 „Jakobi tänava tõus“

Maa-ala juhtotstarve. 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 ning kujundamise põhimõtted. Olemasolev looduslik kooslus ja pinnavormid säilitatakse.

Puhkeotstarbega rajatised. Nähakse ette monumendi paigutamise võimalus Jakobi tn piirkonda. Monumendi asukohta

valikul tuleb arvestada kelgutajate ohutusega. Maa-ala talviseks puhkeotstarbeliseks kasutamiseks rajatakse liumäe lumeastangud / paigaldatakse piirdevõrk Jakobi tn kontuurile.

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

Vaated. Olemasolev vaade Toomemäele säilitatakse.

T-20 „Kassitoome mäed“

Maa-ala juhtotstarve. 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 tn hoonete ja Toomemäe kontaktsooni. Täiendatakse kõrghaljastust küngastel. Puistu osatähtsus 50%; liituvus 0,6.

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

Puhkeotstarbega rajatised. Näituse tn tsooni rajatakse laste mängulinnak. Olemasolevad jalgteed säilitatakse.

Teed (jalgteed) ja tänavad. K. E. von Baeri ja Näituse tn säilitatakse olemasolevates piirides. Nähakse ette võimalus õgvendada ristmikku muldkindlustuse arvelt. Olemasolevad jalgteed säilitatakse.

Vaated. Olemasolevad vaated säilitatakse.

T-21 „J. W. F. Hezeli tn tõus“

Maa-ala juhtotstarve. Äri- ja teenindusettevõtte, tänava, pargi maa-ala. Jaotuspiirkonna maa-ala on avalikult kasutatav.

Hoonestus. Olemasolev hoone on rekonstrueeritav ja laiendatav kehtiva J. Liivi tn 1 krundi detailplaneeringu järgi.

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

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

Puhkeotstarbega rajatised. Olemasolevad jalgteed säilitatakse.

Teed (jalgteed) ja tänavad. K. E. von Baeri tn, J. Liivi tn ja juurdepääsutee Park Hotelli säilitatakse olemasolevates piirides.

Vaated. Ei fikseerita.

T-22 „Pirogovi plats“

Maa-ala juhtotstarve. Pargi maa-ala, tänava maa-ala. Jaotuspiirkonna maa-ala on avalikult kasutatav.

Hoonestus. Hoonestust ette ei nähta.

Kõrghaljastus. Säilitatakse tänavateäärsed 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 ning kujundamise põhimõtted. Erosiooni tõkestamiseks nõlval kasutatakse tehnilisi meetmeid (geotekstiilid) ja põõsastikku.

Puhkeotstarbega rajatised. Olemasolevad istumiskohad (pingid) säilitatakse, bastioni nõlvale nähakse ette terrasstrepistik koos istumisvõimalustega. Nähakse ette trepistikku illumineeriv valgustus. Trepistiku projekteerimine ja haljasala rekonstrueerimine lahendatakse komplekselt.

Teed (jalgteed) ja tänavad. Lossi ja Ülikooli tänav 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 ning Raatuse tn sihis.

9 Miljööväärtuslike hoonestusalade kaitse- ja kasutamistingimused

9.1.1 Kesklinna planeeringualale ulatub osaliselt kolm miljööväärtuslikku hoonestusala – Supilinna, Karlova ja Toometaguse.

9.1.2 Miljööväärtuslike hoonestusalade kaitse- ja kasutamistingimused on määratud teemaplaneeringu või linna üldplaneeringuga. **Planeeringuga** ei seata lisatingimusi.

10 Emajõe kalda ehituskeeluvööndi täpsustamine

10.1 **Planeeringuga** seatakse eesmärgiks suurendada Emajõe kallaste kasutusaktiivsust, säilitada vaba liikumine ja juurdepääs, arendada kallaste piirkonda edasi ja siduda see ülelinnalise Emajõe kallasradade võrguga. Jõe kaldal kujundatakse olulist kasutusaktiivsuse tõusu Võidu silla ja Kaarsilla vahelisel alal (nn Jõeväljaku kujundamine) ning Sadama asumis Jõesadama piirkonnas.

10.2 Planeeringuga tehti ettepanek muuta Emajõe kalda ehituskeeluvööndit, et hoonestuse (asustuse) suunamise kaudu elavdada jõe kallaste kasutust ja seeläbi suurendada kallaste turvalisust.

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

10.4 Planeeringuga täpsustatakse Emajõe kalda ehituskeeluvööndit järgmiselt:

1. Emajõe-äärsete väikeste kohvikute ja toitlustusasutuste rajamiseks:

- krundil Vabaduse pst 5 (Vabaduse silla juures) – 15 meetrini tavalisest veepiirist;
- krundil Vabaduse pst 1b (Võidu silla juures) – 10 meetrini tavalisest veepiirist;
- krundil Vabaduse pst 1c – 15 meetrini tavalisest veepiirist;
- krundil Narva mnt 2b (Kaarsilla juures) – 20 meetrini tavalisest veepiirist;
- krundil Fortuuna tn 3a (Võidu silla juures) – 25 meetrini tavalisest veepiirist;

2. krundil Narva mnt 2f – 20 kuni 40 meetrini tavalisest veepiirist, et rajada Riigimaja Holmi parki;

3. krundil Narva mnt 2a – 20 meetrini tavalisest veepiirist, et rajada Konverentsikeskus Holmi parki;

4. krundil Narva mnt 2b – 20 meetrini tavalisest veepiirist, et rajada õppehoone Ülejõe parki;

5. krundidel Soola tn 5b, Soola tn 5 ja Soola tn 7 (end. Jõesadam) – Tartu kesklinna üldplaneeringu joonise 2 järgi 20 kuni 40 meetrini tavalisest veepiirist;

6. krundil Turu tn 18 – 20 meetrini tavalisest veepiirist.

Täpsustatud ehituskeeluvööndid kehtivad joonisel 2 kujutatud lahenduse järgi. Planeeringulahenduse mitterealiseerumisel või muutmisel eeltoodud ehituskeeluvööndite täpsustused ei kehti ning rakendub looduskaitseesaduse järgne ehituskeeluvööndi ulatus.

11 Muinsuskaitse

11.1 Nõuded maa-alade kasutamisele ja ehitustegevusele Tartu vanalinna muinsuskaitsealal ning selle kaitsevööndis

11.1.1 Olemasolevate hoonete laiendamisel ja uute hoonete ehitamisel vanalinna muinsuskaitsealal, selle kaitsevööndis ning väljaspool seda tuleb silmas pidada, et säiliksivad vaated vanalinnale (kaart „Vanalinnale avanevad vaatesihid ja -suunad“). Vaated vanalinnale ja Toomemäele tuleb säilitada ja muuta paremaks kõrghaljastuse uuendamisega või tagasilõikamisega muinsuskaitsealal ja selle kaitsevööndis ning madalama ja puuduva hoonestusega Emajõe vasakkaldal ja mujal, kus see jääb plaanil näidatud vaatekoridori. Hoone ja haljastuse projekteerimisel tuleb projektis näidata, kuidas muutub vaade antud vaatekoridoris, ning tagada vaate säilimine või parendamine.

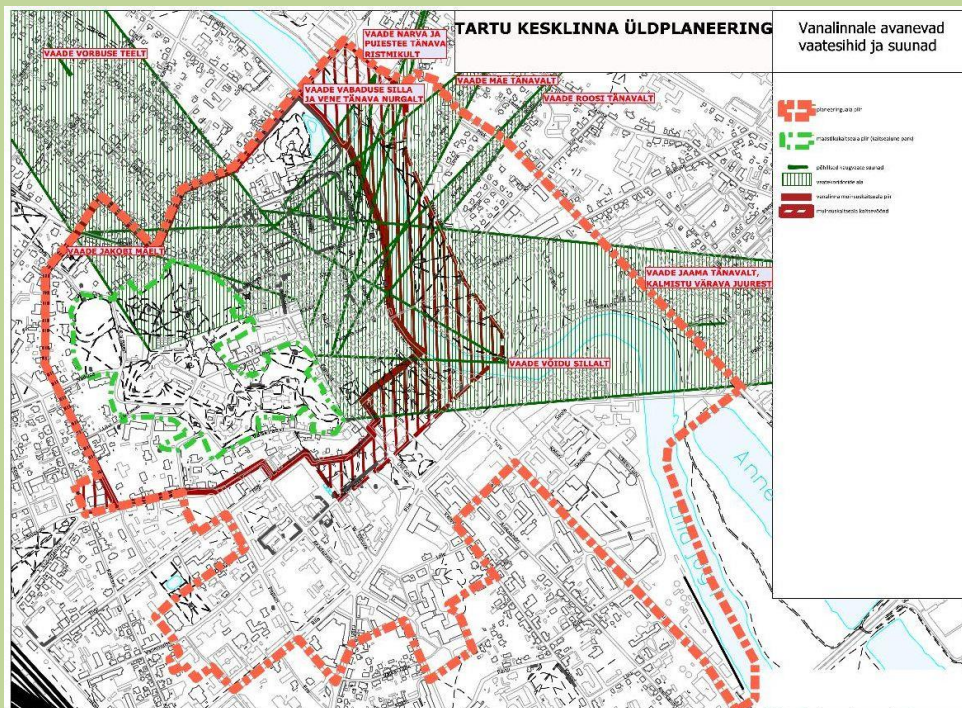
11.1.2 Kruntidele Narva mnt 4 ja 10 võib ehitada 4–6 korrust, kuid säilitada tuleb vaade Narva mnt ja Puiestee tänava ristilt tähetornile ning raekoja tornile ja katusele, mis võimaldab vaatesektoris hoonestuse kõrgust u 16 m (sh tehnosüsteemid). Vaatesihist väljaspool on Võidu ja Vabaduse silla vahel piki Narva maanteed lubatud 6-korruselise hoonestus. Hoonete projekteerimisel või sellele eelneva arhitektuurivõistluse mahus tuleb esitada projektsioon vaadete kohta.

11.1.3 Sulgeda ei tohi Emajõe ürgoru nõlva ülaosalt Roosi ja Mäe tänavalt avanevat vaadet Jaani kirikule, seetõttu ei tohi kruntidele Narva mnt 2b ja 2d ehitada kõrgemat kui 23 m hoonet (sh tehnosüsteemid). Hoonete projekteerimisel või sellele eelneva arhitektuurivõistluse mahus tuleb esitada projektsioon vaadete kohta.

11.1.4 Et säiliks vaade Võidu sillalt raekoja tornile, on vaja piirata hoonestatava kaubahoovi kvartali hoonete kõrgust Vabaduse pst ääres u 15 m-ga.

11.1.5 Vaade Võidu sillalt Jaani kirikule ja vanalinnale tuleb säilitada vaatepunktidest, mis asuvad paremkalda ja silla keskkoha vahel. Emajõe vasakkalda hoonestusjoone kavandamisel on soovitatav arvestada ajaloolist ehitusjoont ja põhimõtet, et hoonestus oleks jõefrondis eri kõrgusega. Emajõe-äärsetele haljasaladele jt avalikele haljasaladele on lubatud püstitada rajatisi.

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



11.1.7 Vanalinna muinsuskaitseala on mitmefunktsioonilise maakasutusega piirkond, kus lubatavad maa-alade juhtotstarbed on antud joonisel 1 „Maa- ja veealade üldised kasutamistingimused. Maakasutuse piirangud“. Keelatud on laod ning kahjuliku välismõjuga ja suured kahjuliku välismõjuta tööstusettevõtted.

11.1.8 Maakasutuse muutmisel lähtutakse kesklinna üldplaneeringu arengustrateegiast. Hoonestatud kinnistutel on maakasutuse muutmisel eelistatud hoone algse või varasema funktsiooni taastamine. Kui hoone on kõrgem kui kaks korrust ja tegemist ei ole olemasoleva hoone ajaloolise funktsiooni taastamisega, siis tuleb maakasutuse muutmisel vanalinna ärikvartalite tänavaäärsete hoonete esimesele korrusele näha ette avalikkusele suunatud funktsioon.

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

11.1.10 Hoonestada on lubatud enne Teist maailmasõda hoonestatud alad, v.a Pirogovi park kui aktiivselt kasutatav puhkeala ning enamik Emajõe kaldaalast kui aktiivselt kasutatav puhkeala ja piirkond, mille hoonestamine varjab vaated vanalinnale. 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 ning aedu (Emajõe-äärne park Kaarsillast Vabaduse sillani, Toomemäe park koos Kassitoomega, J. Liivi 2 õppehoonega külgnev raveliiniväli ja Rahvaste mälestussamba ümbrus, Park Hotelli esine haljasala, Barclay plats, Politsei plats, Gustav Adolphi plats, Jaani kiriku tagune haljak, Tartu Ülikooli Botaanikaaed, Uspenski kiriku aed) ning Raekoja platsi.

11.1.11 Olemasolevate hoonete restaureerimine, ümberehitamine ja laiendamine toimub vanalinna muinsuskaitsealal kooskõlas hoone muinsuskaitse eritingimustega (muinsuskaitse seaduse § 35 lg 1). Käesoleva planeeringuga antavad hoone laiendamise, ümberehitamise ja sisehoovi katusega katmise võimalused on vanalinna muinsuskaitsealal ajutised ning vajavad täpsustamist muinsuskaitse eritingimustega.

11.1.12 Hoov on võimalik katta läbipaistva katusega, kui hooviala on ümbritsetud enam-vähem ühekõrguste hoonetega. Hoovi katmine läbipaistva katusega 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 olemasolevate hoonete kultuuriväärtuslikke interjööre ümber ehitada.

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

11.1.14 Vanalinna muinsuskaitsealal ja selle kaitsevööndis tuleb uushoonestuse rajamisel arvestada kvartali või piirkonna väljakujunenud krundistruktuuri ning krundi täisehitusprotsenti. Vanalinna tuumikalale on iseloomulik vähese haljastusega tihe hoonestus, kus täisehitusprotsent on suur. Vanalinna äärealadele ja muinsuskaitseala kaitsevööndi aladele (Laija ja Kroonuaia tänava vaheline ala, Jakobi mäe, Veski, Vallikraavi ja K. E. von Baeri tänavaga piirnevad alad) on iseloomulik haljastuse suurem osakaal ja väiksem täisehitusprotsent.

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

11.1.16 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 kõige rohkem neli maapealset korrust, arvestades esimese korruse kõrguseks 4,50 ja ülejäänud korruste kõrguseks 3,20.

11.1.17 Vanalinna muinsuskaitseala kaitsevööndis on erandina lubatud piki Narva mnt äärt kuni kuus maapealset korrust, J. Liivi 4 juurdeehitusele kehtiva detailplaneeringu järgi kuni viis maapealset korrust, Poe–Vabaduse–Uueturu–Küüni tänava kvartalis kuni viis maapealset korrust ja erilahendus Ülikooli – Vanemuise – W. Struve – Kitsa tänava kvartalis (sh üks kuni kaheksakorruselise torn).

11.1.18 Lossi 1 kinnistu taashoonestamisel tuleb lähtuda seal asunud endise hoone mahust ja taastada Ülikooli tänava poolne kunagine barokkfassaad.

11.1.19 Muinsuskaitsealal detailplaneeringu või projekteerimistingimustega uue hoone vundamentide ja maa-aluste korruste kavandamisel tuleb enne detailplaneeringu kehtestamist või projekteerimistingimuste väljastamist teha arheoloogilised uuringud. Arheoloogiliste uuringutega avastatava keskaegse substantsi, nagu linnamüür koos väravaehitistega, kloostrite, kirikute, aadlielamute jäänused jt keskaegsete hästi säilinud ehitiste osade puhul tuleb eelistada nende eksponeerimist.

11.1.20 Arvestades piirkonna geoloogilist iseloomu ja soovi vältida olemasolevate hoonete kahjustamist, tuleb vundamentide rajamisel kasutada puurvaiasid või ehitada vundament raudbetoonist isevajuva alusplaadina. Keelatud on rammvaiade kasutamine. Kõik kaevetööd vanalinna muinsuskaitsealal nõuavad eelnevaid arheoloogilisi uuringuid; raudbetoonist isevajuva alusplaadi ehitamise soovi korral on nõutav kogu hooneala täielik arheoloogiline uuring. Väljaspool muinsuskaitseala asuvas arheoloogilises miljööpiirkonnas on olenevalt asukohast vajalik kas arheoloogiline järelevalve või arheoloogilised uuringud.

11.1.21 Vanalinna muinsuskaitsealal peavad uusehitised olema viimistletud krohvi, looduskivi, tellise või betooniga, puithoonete piirkonnas puiduga (eelistatult üle 20 cm lai rõhtlaudis). Katusena eelistada kaldkatust ja katusekatte materjalina kivi, lubatud on ka valtsplekk, eriti puithoonete piirkonnas. Avatäited peavad üldjuhul olema puidust. Metallraamidega aknad on lubatud ilma jaotuseta vitriinakendel. Metallist või muust materjalist ukсед on lubatud ainult siis, kui uks on käsitletav selle maja jaoks kujundatud kunstiteosena.

11.1.22 Planeeringu juurde kuulub LISA 1 „Keslinna planeeringualal asuvate mälestiste nimekirj, 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 ning selle kaitsevööndis

11.2.1 Uute tugimüüride rajamisel võib need ehitada raudbetoonkonstruktsioonina või mõne teise nüüdisaegse lahendusena. Ajaloolised tugimüürid tuleb viimistleda algse lahenduse järgi, uute puhul võib asukohast olenevalt kasutada tänapäevast viimistlusviisi.

11.2.2 Ei ole lubatud püstitada eraldiseisvaid katlamaju, alajaamu, tanklaid, garaaže jt utilitaarse iseloomuga ehitisi avalikust ruumist vaadeldavasse kohta, sest otstarbe tõttu on nende hoonete iseloom üldjuhul tehnilislik või sissepoole suunatud ega ilmesta linna. Kui on vajadus tuua eelnimetatud funktsioonid muinsuskaitsealale või selle kaitsevööndisse, siis tuleb need visuaalselt vähenähtavana lõimida muu otstarbega hoone mahtu. Erandina on lubatud rajada iseseisvaid elektri alajaamasid, prügimaju ja kuure, kui nende arhitektuurilahendus haakub ümbritsevaga. Uushoonetel eelistada ka prügimajade rajamist hoone mahus.

11.2.3 Olemasolevad pärast Teist maailmasõda püstitatud utilitaarehitised, mis asuvad enne Teist maailmasõda ehitatud 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. Õhu väljaviimiseks ja sissetoomiseks võib kasutada seinaga samal tasapinnal olevaid reste. Uushoonetel tuleb 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 paigaldada üldjuhul ainult hoone hooviküljele, eelistatud asupaik on maapind. Reeglina tuleb seade varjestada.

11.2.6 Uushoonete tehnoseadmed peavad olema lahendatud arhitektuurse tervikuna, lõimituna hoone mahtu või varjestatud terviklahendusena, mis kaugvaates (Toomemäelt, Jaani kiriku tornist, Sadama asumist) ei

ole arusaadavad kui tehnoseadmete asupaigad. Müra tekitavaid tehnoseadmeid pole tänavaküljele lubatud paigaldada ka arhitektuurse terviklahenduse puhul.

11.2.7 Vanalinna muinsuskaitseala ajaloolistele hoonetele (enne 1940. a ehitatud hooned ja mälestised) on päikesepaneelide lubatud paigaldada ainult siis, kui need on katusega samas tasapinnas ega ole vaadeldavad tänavatasandilt avalikust ruumist, Toomemäelt, Jaani kiriku tornist ja Sadama asumist. Vanalinna muinsuskaitseala uushoonetele ja kaitsevööndi hoonetele on päikesepaneelid lubatud olenemata vaatepunktist, kuid need ei tohi varjata vaateid vanalinnale, peavad olema uusehitistel arvestatud hoone üldkõrguse hulka, lõimitud hoone mahtu ja kandma arhitektuurset mõtet. Vanalinna muinsuskaitsealal muudeks hooneteks märgitud ehitistel, mis on ehitatud pärast 1940. aastat ja mida on lubatud ümber ehitada, võib päikesepaneelid paigaldada katusele ja seintele kõrgetasemelise arhitektuurse terviklahenduse korral. Pärast 1940. aastat ehitatud väärtuslikke hooned käsitletakse päikesepaneelide osas enne 1940. aastat ehitatud hoonetena.

11.2.8 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 nüüdisaegsed lahendused ja materjalid. Tänav aäres ja üldkasutatava avaliku ala piiril on keelatud võrkpiirded, tõkkepuud ja imiteerivad materjalid.

11.2.9 Üldkasutatavalt avalikult alalt vähenähtava kinnistutevahelise piirdena on vanalinna muinsuskaitsealal lubatud puidust lippaed, plank, kivist müür või metallist varbaed, Toometaguse asumis lisaks võrkpiire, kui seda piirab hekk.

11.2.10 Säilitada tuleb tänavate struktuur ja vaated piki tänavaid. Seetõttu ei ole lubatud tänavaid katusega katta ega vaateid muul moel varjata.

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 soositud. Tänavatel ja kõnniteedel võib kasutada ka nüüdisaegseid 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 peab üleminek ühelt liikluspinnalt teisele (kõnniteelt sõiduteele) olema sujuv, kas ilma äärekivita või madala äärekiviga.

11.2.13 Tänavatasapinna tõstmine hoonete kõrval ei ole lubatud. Projekteerimisel peab arvestama, et esimese korruse sissepääsu lävi oleks tänav tasandil 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 Et parandada väärtuslike üksikhoonete ja tänavate vaadeldavust ning muuta jalakäijate-ratturite liiklemine ohutumaks, tuleb vähendada parkimist vanalinnas. Seetõttu on vaja keelata parkimine Ülikooli tänaval Vallikraavi tänavast Raekoja platsini ning Lossi ja Kүүtri tänav vahelisel lõigul. Turismibussidel on lubatud vanalinnas ainult peatuda, parkimine on keelatud, v.a K. E. von Baeri tänav Lossi tänav poolses otsas ja Lossi tänav Inglisilla ja Kuradisilla vahelisel tähistatud alal.

11.2.16 Vältida tuleb uute mitmerealiste avatud parklate ehitamist. Lubatud on ehitada uushoone maa-alusesse ossa või avalikust tänavaruumist mittenähtavasse ossa parklakorrus või -korrused. Maapealsed korrusparklad on lubatud vanalinna muinsuskaitsealal Magistri tänav avaparkla asemel ja muinsuskaitseala kaitsevööndis, kui nende kujundus ei ole utilitaarne ja sulandub või rikastab linnaruumi. Magistri tänav parkimismaja esimene korrus peab olema kasutusel kaubandus- või teeninduspinnana.

11.2.17 Muinsuskaitseameti loata on muinsuskaitseala kaitsevööndis keelatud paigaldada oluliste vaatesuundadele (piki vanalinna tänavaid, Mäe ja Roosi tn siht, Riia, Aleksandri ja Kүүni tn sihid) reklaame, tehnilisi rajatise või muid konstruktsioone, mis katavad või oluliselt varjavad vanalinnale avanevaid vaateid.

11.3 Kujunduselemendid vanalinna muinsuskaitsealal ja selle kaitsevööndis

11.3.1 Tänavavalgustitena tuleb kasutada muinsuskaitsealal, eelkõige jalakäigutsoonis, gaasilaternate ajastust pärinevat valgustikujundust. Kaitsevööndis võib kasutada nüüdisaegseid lahendusi. Suurema autoliiklusega asfaltkattega tänavatel on lubatud valgusmastid.

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

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

11.3.4 Vanalinna muinsuskaitseala hoone fassaadile paigaldatav tegevuskoha tähis ja reklaam tohib kajastada ainult hoones tegutseva ettevõtte otsest tegevust ning logo. Infokandja ei tohi kajastada hoones tegutseva ettevõtte vahendusel pakutavat ettevõtet, teenust või toodet.

11.3.5 Vanalinna muinsuskaitseala ettevõtte tegevuskoha tähis ega reklaam ei tohi olla esitatud helendavate pindadega kastina, teleri tüüpi ekraanina jm sähviva, sisu või kujundust muutva infopinnana. Eelistatud on tegevuskoha tähise väline valgustamine, lubatud on üksikute osade (eelkõige logo ja 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 ehitamisel kaitsevööndisse 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 vaja enne teha arheoloogilised uuringud.

11.5 Ettepanekud kaitse alla võetud maa-ala ja üksikobjektide kaitseriigi 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. Hoerschmann) kui iseloomulik ning suures osas autentsena säilinud 20. sajandi alguse ülikooli muuseumi ja õppehoone näide.

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

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

11.5.5 Planeeringuga tehakse ettepanek vähendada kaitsealuste looduse üksikobjektide kaitsevööndit tabeli järgi.

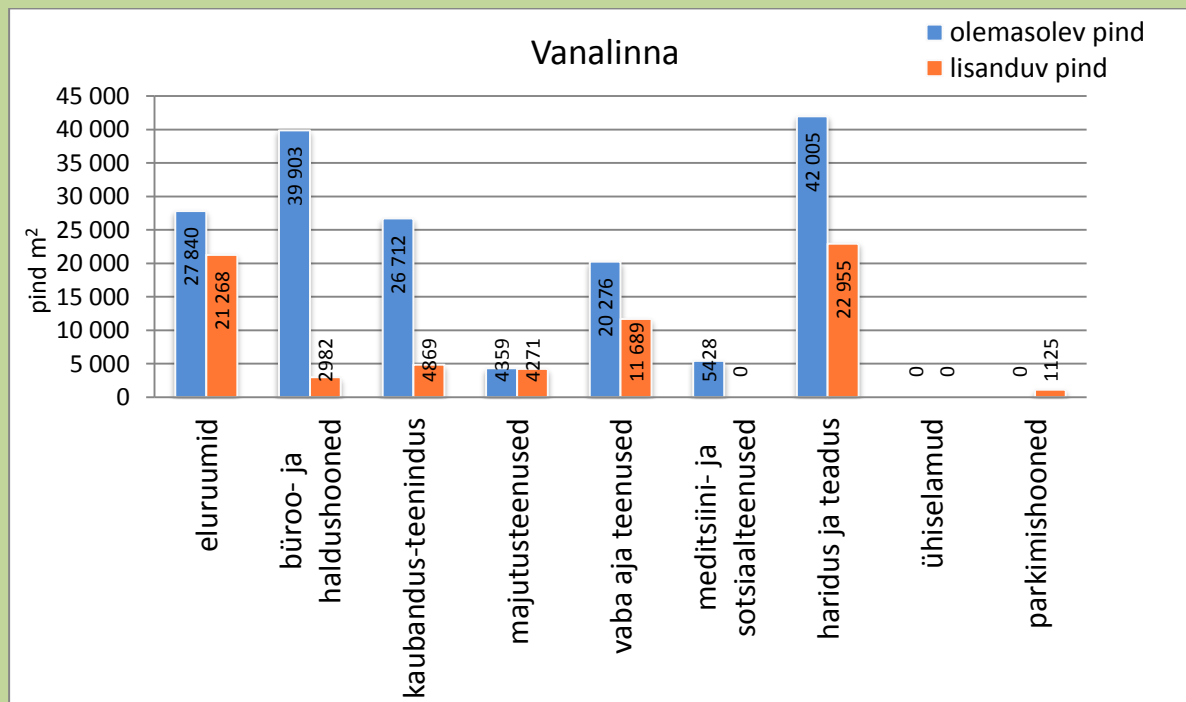
Tabel 2. Riiklikud kaitsealused looduse üksikobjektid, mille kaitsevööndit soovitakse planeeringuga vähendada

Jrk	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, esteetiline
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	kaitstav objekt kustutatakse registrist	
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

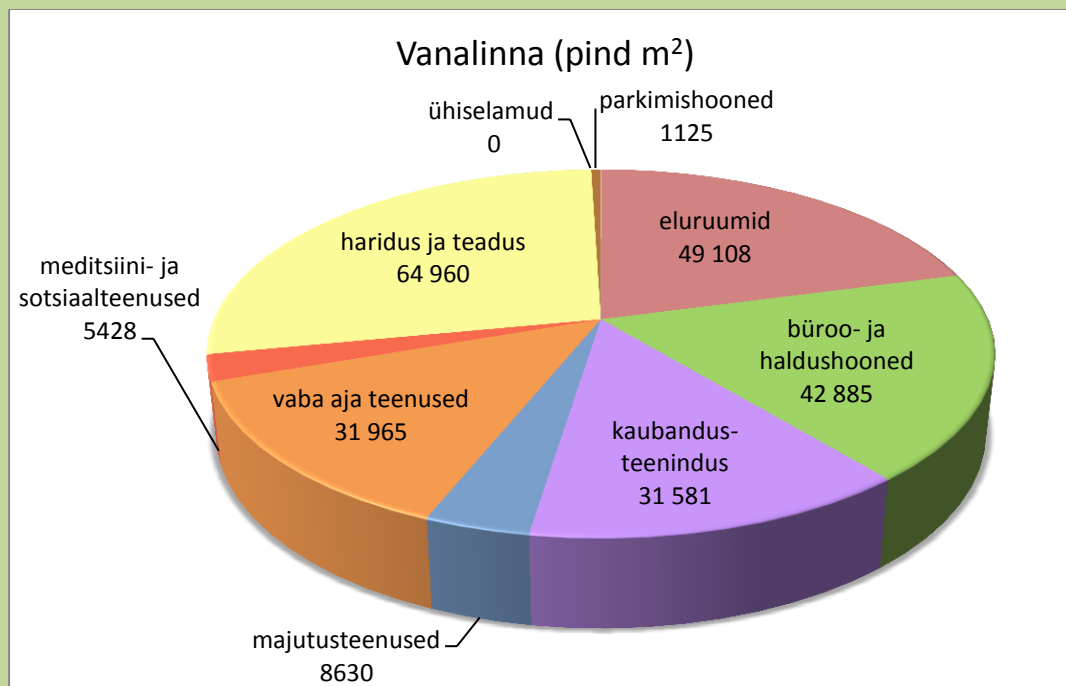
12.1 Vanalinna

12.1.1 Vanalinnas antakse võimalus ehitada täiendavalt kuni 69 000 m² kasulikku pinda. Mahuliselt kavandatakse suurimat kasvu teadus- ja kõrgharidusasutuste ning eluruumide osas (skeem 6).



Skeem 6. Kesklinna üldplaneeringu alal Vanalinna asumis asuvate hoonete pind ja võimalik lisanduv uushoonestuse pind funktsioonide kaupa (arvestuslik)

12.1.2 Endiselt jääb juhtivaks funktsiooniks haridus ja teadus, mille arvele jääb ligi ¼ kasulikust pinnast. Neile järgnevad eluruumid, büroo- ja haldushooned ning vaba aja teenused (skeem 7).



Skeem 7. Kesklinna üldplaneeringu alal Vanalinna asumis hoonestuspinna jaotus funktsioonide kaupa olemasolevate hoonete ja võimaliku uushoonestuse elluviimisega (arvestuslik)

12.1.3 Vanalinna ajaloolistes tänavafrootides taashoonestatakse olulisemad tühimikud segafunktsiooniga hoonetega, lähtudes naaberhoonete mahtudest ja muinsuskaitse eritingimustest. Hoonete alumisel korrusel nähakse ette kaubanduspinnad või ruumid elanikele suunatud teenuste osutajatele.

12.1.4 Vanalinn ja Toomemägi seotakse N. Pirogovi platsilt lähtuva trepistikuga.

ASUM		Arengusuunad (linnaehituslik olemus, säilitatavad väärtused, hoonestus, liiklus, haljastus)
VANALINNA	V1	Raekoja plats jääb autovabaks linna keskseks väljakuks. Et Raekoja plats toimiks elava keskväljakuna, on vaja hoida hoonete esimese korruse fronti avalikkusele suunatud ruumidena. Parandatakse jalakäiguühendust Kaarsillaga. Suvekohvikute paigutamisel järgitakse muu hulgas põhimõtet, et peamised jalakäigu-suunad peavad olema vabalt käidavad.
VANALINNA	V2	Kuna planeeringuga nähakse ette uue linnaraamatukogu ja võimaluse korral kunstihoone ehitamine Kesklinna parki, loobutakse vastava ühishoone ehitamise kavast Magistri tn piirkonda. Raamatukogu olemasoleva hoone kasutusotstarbeks määratakse korterelamumaa. Praeguse parkla alale (Vabaduse pst ja Magistri tn vahel) nähakse ette kuni neljakorruselise parkimismaja ehitamise võimalus, kus esimene korrus peab olema kavandatud kaubandus-teenindusasutustele. Parkimishoone projekteerimise eeldus on uue detailplaneeringu koostamine, mille käigus tuleb korraldada arhitektuurivõistlus. Asumisse jääv park säilitatakse senistes piirides koos selle ajaloolise teedestruktuuri ja üldkompositsiooniga.
VANALINNA	V3	Asumi moodustab Tartu Ülikooli Botaanikaäed. Botaanikaäia kujundamist jätkatakse senistes piirides, ehitus- ja heakorratööd aias toimuvad jooksvalt. Uusi hoonestusalasid ega parkimiskohti asumisse ette ei nähta.
VANALINNA	V4	Kesklinnale iseloomulikult on see segahoonestusega kvartal. Planeeringuga seatakse eesmärgiks suurendada segahoonestusega kvartalis elamufunktsiooni osakaalu. Asumi lisahoonestamine on kavandatud Magasini tänava ääres. Kvartal tuleb hoonestada perimeetralselt, kujundades esindusliku tänavafrooti. Hoonestades tuleb lisada kõrghaljastust, vähendades selle arvelt parkimisalasid kruntidel. Planeering näeb ette võimaluse taastada hoonete Rüütli 17, 19, 21, 23 ruumid korteritena.
	V5	Asum kujutab endast üleminekut Laia tänava kesklinnikult toimivast linnaruumist Kroonuaia tänava ajaloolisse eeslinnikku elurajooni. Planeeringuga seatakse eesmärgiks säilitada sumi praegune arhitektuur ja sellest tulenev elukeskkond. Siin paikneb Tartu Kesklinna Kool on kesklinnas ainus piirkonnakool. Kooli krundi vähendamine pole lubatud. Asumis on uushoonestuse ehitamise võimalusi vähe, piirdudes üksikute hoonetega Laia tn ääres ja kvartalitesisestel aladel ning K. E. von Baeri tn ääres. Laia tn äärsete hoonete kavandamisel tuleb arvestada vajadusega säilitada krundil Lai tn 12/14 olemasolev põlispuu – tamm. Planeeringuga seatakse eesmärgiks rajada asumisse võimalikult vähe parkimiskohti.
VANALINNA	V6	Kesklinnale iseloomulikult on see segahoonestusega asum. 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 tänavafroot. Uushoonestuse ehitamise võimalused on minimaalsed, piirdudes kruntidega Lutsu tn 12 ja Lai tn 7. Planeeringuga seatakse eesmärgiks rajada asumisse võimalikult vähe parkimiskohti.
VANALINNA	V7	Kesklinnale iseloomulikult on see segahoonestusega asum. Asumi hoonestustihedus ei võimalda siin lisaehitamist. Säilivad olemasolevad hoonestusalad ja 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) naabruses sobilik arhitektuurilahendus. Haljastuse osakaalu asumis on vaja suurendada (Lai 29 hoone ümberehitamisel näha ette krundi kõrghaljastamine).
VANALINNA	V8	Asumis paikneb kaks linna sümbolhoonet – Jaani kirik ja H. Treffneri Gümnaasium. Planeeringuga sumi ehitus- ja kasutustingimustes muudatusi ette ei nähta. Koolihoone sisehoovi võib katta läbipaistvast materjalist katusega. Planeering ei näe ette asumisse parkimiskohtade rajamist. Oluline muudatus on Jaani tänaval parkimise keelustamine, mis tagab kiriku parema vaadeldavuse.
VANALINNA	V9	Kesklinna ajaloolise südame moodustava sumi aktiivseks toimimiseks tuleb tagada mitmekesine

		avalikkusele suunatud ruumikasutus vähemalt esimese korruse tasandil. Uushoonestus on ette nähtud esindusliku tänavafondi kujundamiseks. Küütri tn äärne uushoonestus tuleb liigendada nii fassaadilt kui ka mahuliselt. Tuginedes Linnavolikogu 7. märtsi 2002. a otsusele "Tartu linnale kuuluva kinnistu Küütri 9 võõrandamine" tuleb lisaks Küütri tn 9 krundile kavandatud hoone teenindamiseks vajalikele normatiivsetele parkimiskohtadele tagada kinnistul ka Rüütli 9 asuva majutusasutuse teenindamiseks parkimiskohad arvestades nende praegust arvu.
VANALINNA	V10	Peamiselt Tartu Ülikooli ajalooliste õppehoonetega hoonestatud asumis suuri muudatusi ette ei nähta. Säilitatakse nii hoonete ehitus- kui ka kasutustingimused. Uushoonestus on ette nähtud Lossi tn kruntide sisemusse (sh esindusfassaadid Toomemäele) ja Ülikooli tänavale (Lossi tn 1), kus tuleb lähtuda seal asunud endise hoone mahust ja taastada Ülikooli tänav poolne kunagine barokkfassaad. Lossi tn 3 sisehoov on lubatud katta läbipaistvast materjalist katusega. Tagada tuleb hoonetevahelise ruumi avalik kasutus ja vaba läbipääs jalakäijatele.
VANALINNA	V11	Asumis paikneb palju 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 planeeringuga ette rajada linnamüüri äärne avalik kergliiklustee Laia ja Munga tn vahel. Uushoonestus on ette nähtud Magasini, Laia tn ja Vabaduse pst äärse tänavafondi täiendamiseks, lisaks on planeeritud mõned krundisisesed hoonemahud. Lisaparkimiskohti ette ei nähta.
VANALINNA	V12	Asumis paiknevate hoonete kasutus on välja kujunenud, planeeringuga muudatusi ette ei nähta. Üldplaneeringuga antakse võimalus katta sisehoovid läbipaistvatest materjalidest katusega ja võtta hoovid kasutusele siseruumidena. Ülikooli tänav kaubandus- ja toitlustusasutuste jätkusuutlikuks toimimiseks on vaja ellu viia üldplaneeringu liiklusskeem. Planeering ei näe ette asumisse uute parkimiskohtade rajamist.
VANALINNA	V13	Nn Poe tänav kvartali hoonestamine on lõpetatud. Hoonete kasutusel valitseb selge põhimõte, mille järgi esimese korruse tasand peab jääma aktiivsesse avalikku kasutusse ja ülakorrustel on peamiselt korterid. Avalikkuse huvides tuleb säilitada hoovi läbivad jalakäigusuunad.
VANALINNA	V14	Ülikooli ja Vallikraavi tänav piirkond on osa ajaloolisest linnasüdamest. Vallikraavi tn säilitatakse ajaloolise tänavana koos selle viimistluse ja ajaloolise hoonestusega. Vallikraavi tänav äärsed majad on säilitatavad ja restaureeritavad, uushoonestatavad on krundid Vallikraavi tn 3/5 ja Vallikraavi tn 4a. Ülikooli tn äärsete kruntide ehitus- ja kasutustingimused jäävad olemasolevaks, piirdudes äriotstarbeliste funktsioonidega.
VANALINNA	V15	Asum koosneb pargist (Vabaduse puestik). Planeeringuga seatakse eesmärgiks park rekonstrueerida. Oluline on tagada parem jalakäijate juurdepääs pargile Munga ja Gildi tänav sihilt ning parandada pargiseseid juurdepääse jõe kaldale. Planeeringuga võimaldatakse ehitada toitlustusasutused 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 roomakatoliku kirik. Piirkonnas on ka mitu korporatsiooni hoonet: Sakala, Ugala, Fraternitas Livienis, üliõpilasselts Liivika. Piirkond on küllaltki oluline vaikne ala, kus käiakse palju jalutamas, lisaks on see otseühenduses Toomemäe pargiga.

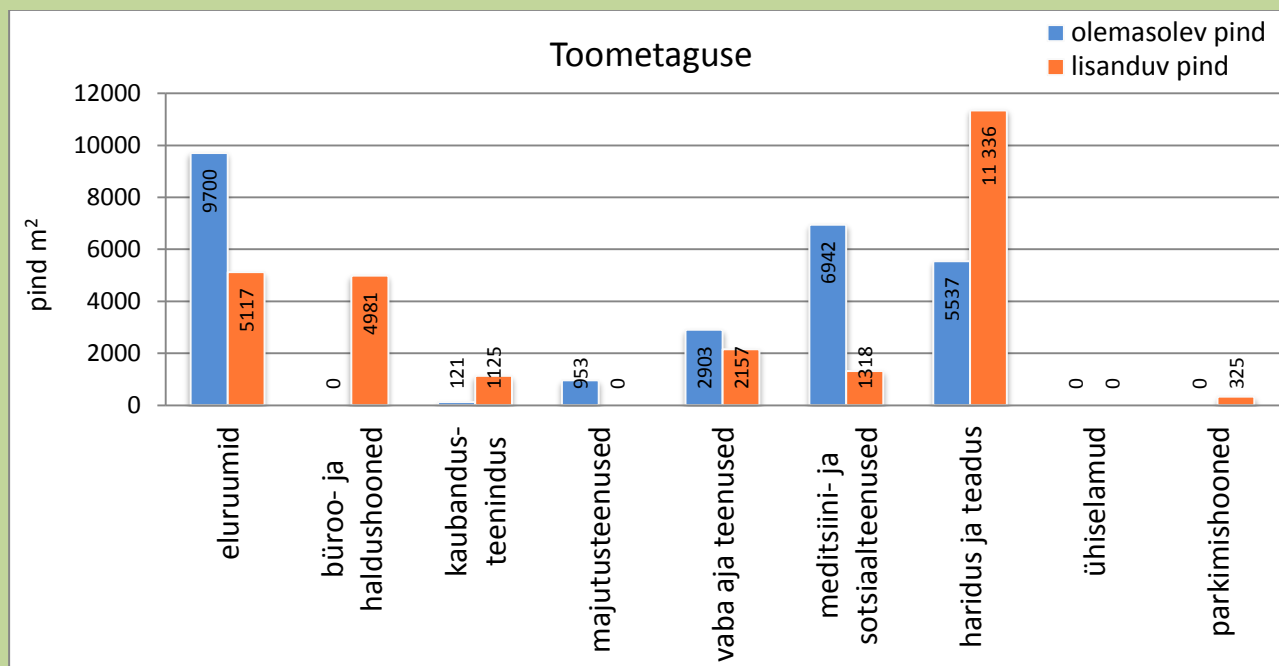
12.2.2 Piirkonna jalutuskultuuri arvestades on vaja suurendada tänaval kõndimise mugavust ja turvalisust ning meeldivust, sealjuures liigendada tänaväärset parkimist haljastusega. Kõnniteed peavad moodustama katkematud liikumisvõimalused terve asumi piires ja tagama hea ühenduse ka naaber asumitega. Tähtis on lahendada piirkonna ristmike ületamine turvaliselt kõikidele kasutajatele.

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

12.2.4 Vajalikud arendused on ette nähtud J. Kuperjanovi tänaval, et suurendada J. Kuperjanovi tänav kui aktiivselt kasutatava tänav kasutust.

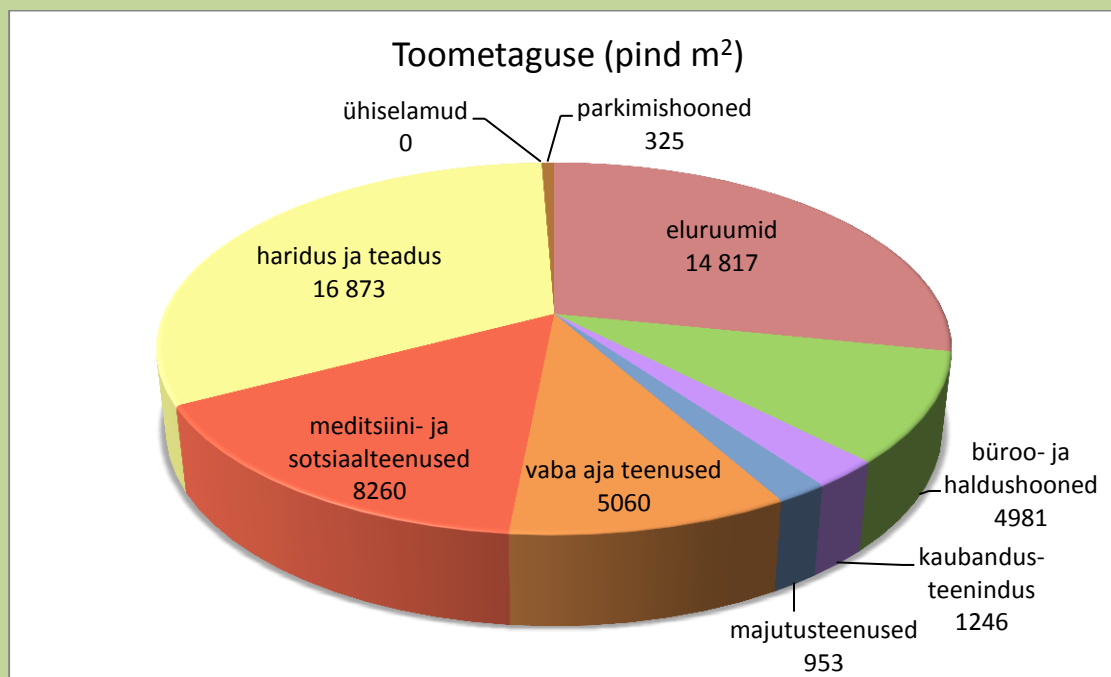
12.2.5 Suuremad muudatused on tulemas seoses ERMi väljakolimisega (kahest majast), millega muutuvad hoonete kasutusotstarbed.

12.2.6 Toometaguse asumis kesklinna planeeringualal kavandatakse hoonestuse kasuliku pinna kasvu kuni 26 000 m² mahus. Suurim kasv toimub teadus- ja kõrgharidusasutuste valdkonnas (skeem 8).



Skeem 8. Kesklinna üldplaneeringu alal Toometaguse asumis asuvate hoonete pind ja võimalik lisanduv uushoonestuse pind funktsioonide kaupa (arvestuslik)

12.2.7 Kõige olulisem hoonestuse kasutus on Toometaguse asumis endiselt ühiskondlike hoonete funktsioon (skeem 9).



Skeem 9. Kesklinna üldplaneeringu alal Toometaguse asumis hoonestuspinna jaotus funktsioonide kaupa olemasolevate hoonete ja võimaliku uushoonestuse elluviimisega (arvestuslik)

12.2.8 Hoonestuse mahtude mõttes on kavandatud ruumiline areng tagasihoidlik. Ka muu poolest on taotlused konservatiivsed: hoonete rekonstrueerimine, üldise miljööväärtuse taastamine ja suurendamine.

12.2.9 Asumi kvaliteeti parandab 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. Planeeringuga seatakse eesmärgiks rajada asumisse võimalikult vähe parkimiskohti.
TOOMETAGUSE	T2	Asumi olemasolev hoonestus säilib ehitismälestiste ja väärtuslike hoonetena. Kuna nii linnal kui ka riigil puudub vajadus krundile Näituse 6 ühiskondlikku hoonet püstitada, muudetakse planeeringuga krundi juhtotstarve. Hoonete projekteerimise eeldus on detailplaneeringu koostamine koos arhitektuurivõistluse korraldamisega, et leida parim olemasolev miljööd arvestav terviklahendus. Seoses juhtotstarbe muutusega vajab kehtetuks tunnistamist Tartu Linnavalitsuse 27.03.1997. a korraldusega nr 662 kehtestatud Näituse, Veski, K. E. von Baeri ja J. Liivi tn vahelise kvartali detailplaneering. Näituse 6 uushoonestamisel tuleb taaspüstitada praegu Eesti Rahva Muuseumis lahtivõetuna seisev mälestis (Näituse 4, reg-nr 6979). Endine pumbamaja on säilitatav. Planeeringuga seatakse eesmärgiks rajada asumisse võimalikult vähe parkimiskohti. Olemasolev kõrghaljastus likvideeritakse valikuliselt. Täiendatakse J. Liivi ja Näituse tn puuderida. Olemasolevad pinnavormid säilitatakse. Endine raveliini kõrgustik kindlustatakse erosiooni vastu.
TOOMETAGUSE	T3	Asumi olemasolev hoonestus säilib ehitismälestiste ja väärtuslike hoonetena. Säilitatakse traditsiooniline väljakujunenud kvaliteetne linnaruum – Park Hotelli eesaed, J. Liivi tänava ruum. Hoolimata ajalooliselt väljakujunenud keskkonnast on asumis ruumi lisahoonestusele. Olulisemad muudatused asumi hoonestuses tehakse J. Kuperjanovi ja Veski tänava nurga piirkonnas, samuti on olulise ruumimõjuga võimalik arhiivihooned laiendada. Seoses ajalooarhiivi kolimisega antakse planeeringuga õigus muuta Tartu Linnavalikogu 02.07.2009. a otsusega nr 539 kehtestatud J. Liivi 4 krundi detailplaneeringuga antud ehitusõigust krundi kasutamise sihtotstarbe osas ning määrata see ühiskondlike hoonete jaoks (esimese eelistusega ÜV). Planeeringuga seatakse eesmärgiks rajada asumisse võimalikult vähe parkimiskohti.
TOOMETAGUSE	T4	Asum jaotub linnaehituslikult olemusel kaheks: ajaloolise hoonestruktuuriga Vallikraavi tänav ja nõlv ning Tiigi tänava äärsete korterelamute rühm. Mõlema piirkonna hoonestuse ja linnaruumi põhiolemus säilitatakse. Säilitada tuleb asumi kõrghaljastus, ohtlike puude likvideerimine on lubatud vaid koos asendusistutusega. Lisaparkimiskohtade rajamine haljastuse arvelt pole asumis lubatud. Uushoonestus on ette nähtud Vallikraavi tänava äärde. Tuleb tagada jalakäijate avalikud läbipääsud Tiigi tänava korterelamute ja ühiskondlike hoonete vahelt Kuperjanovi tänavale. Tiigi 11 juurest luuakse treppidega ühendustee Vallikraavi tänavaga.

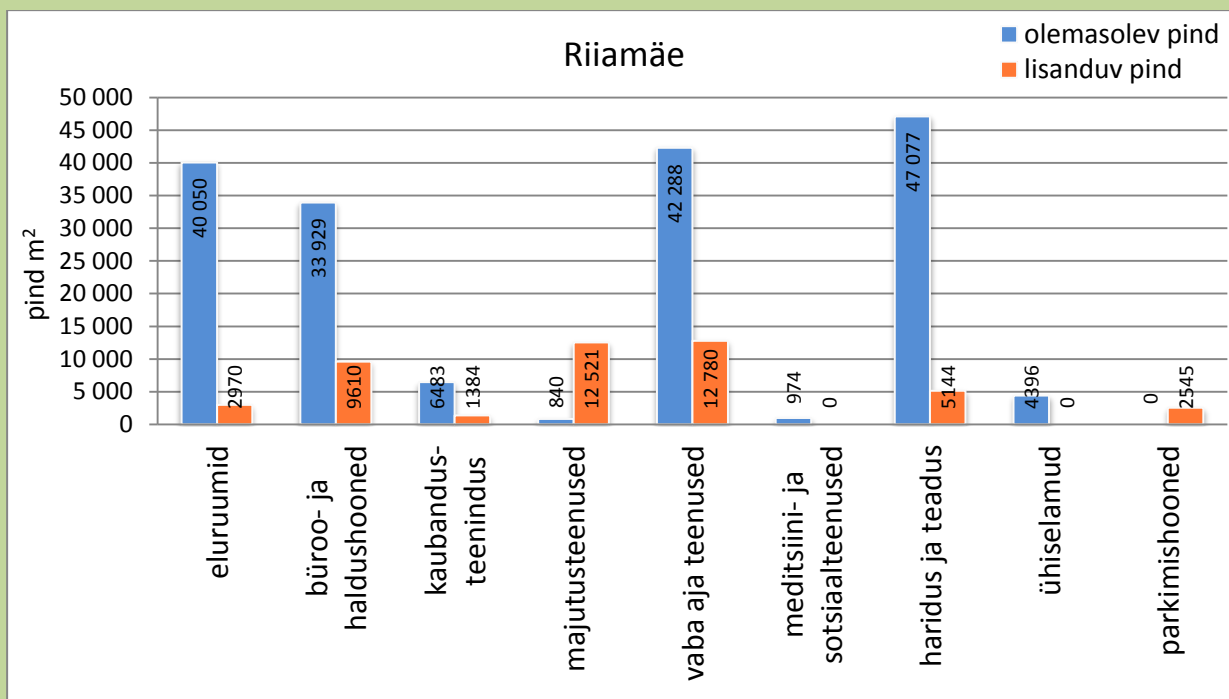
12.3 Riiamäe

12.3.1 Piirkond on välja kujunenud väga erinevatel ajaperioodidel ja seepärast on sealne hoonestus äärmiselt mitmekesine. Enamikus hoonetes tegutsevad eri ettevõtted ja asutused, mistõttu piirkonda kasutab iga päev palju inimesi. Sinna on koondunud võrdlemisi palju laste ja noortega seonduvaid asutusi, lasteaiaid, koolid, muuseumid, ülikooli hooned ja ühiselamud. Seetõttu on oluline arendada sealne avalik ruum turvalisemaks ja meeldivamaks ning arvestada väljakute ja parkide korrastamisel eri kasutajate vajadusi. Tähtis on rikastada tänavaruumi haljastusega ja kasutada nüüdisaegseid liiklust rahustavaid meetmeid.

12.3.2 Suuremad arendused on ette nähtud piirkonnas R1, Kitsa ja Vanemuise tänava vahelisel alal.

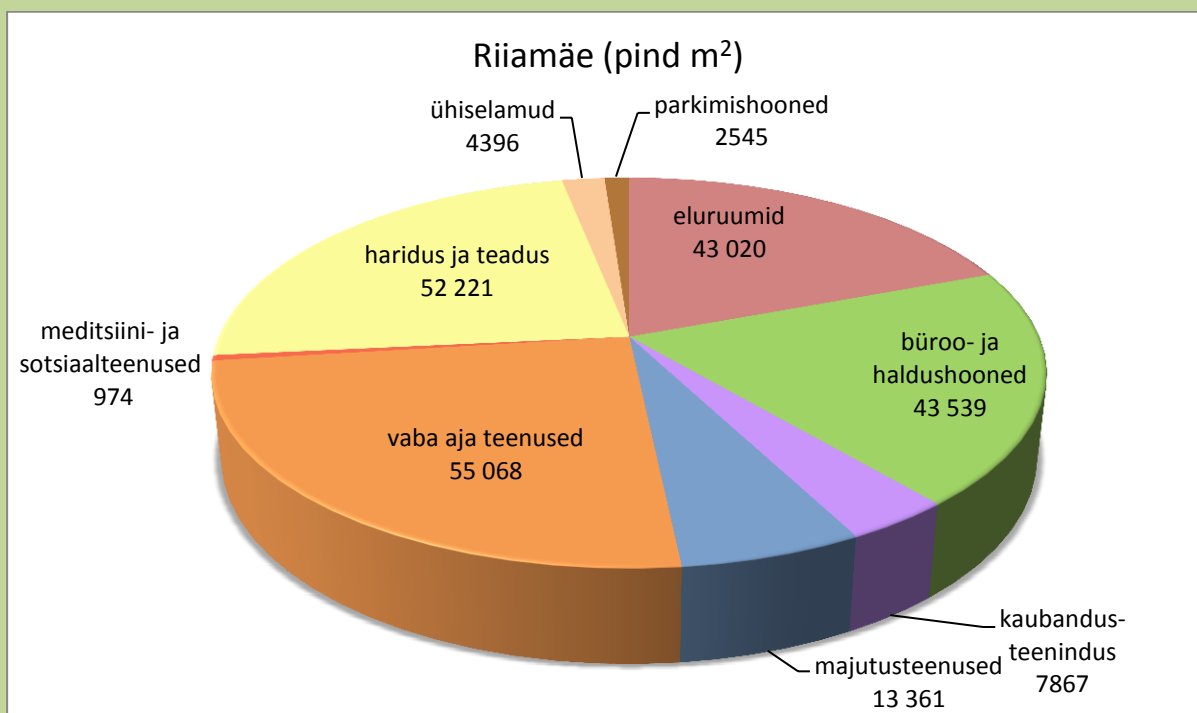
12.3.3 Olulisemad korrastamist vajavad avaliku ruumi objektid on Vanemuise väike maja, Tartu Ülikooli Raamatukogu ja Balti Kaitsekolledži esised väljakud ning Vanemuise park.

12.3.4 Riiamäel lisandub **planeeringu** elluviimisel kuni 47 000 m² kasulikku pinda, millest suurema osa moodustavad büroo- ja haldushooned, majutusteenused ning vaba aja teenused (skeem 10).



Skeem 10. Kesklinna üldplaneeringu alal Riiamäe asumis asuvate hoonete pind ja võimalik lisanduv uushoonestuse pind funktsioonide kaupa

12.3.5 Suurem osa asumi hoonestuse kasutusest jaguneb suhteliselt võrdselt nelja funktsiooni vahel: haridus ja teadus, eluruumid, büroo- ja haldushooned ning vaba aja teenused (skeem 11).



Skeem 11. Kesklinna üldplaneeringu alal Riiamäe asumis hoonestuspinna jaotus funktsioonide kaupa olemasolevate hoonete ja võimaliku uushoonestuse elluviimisega (arvestuslik)

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

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

12.3.8 Antakse võimalus Vanemuise teatri poolt kavandatud juurdeehituseks. Vanemuise teatri parkimisprobleemid lahendatakse osaliselt Kalevi tn 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 dominant on Tartu Ülikooli Raamatukogu. Uushoonestus on ette nähtud Ülikooli tänava ühtse frondi lõpetamiseks ja Kitsas tänav tänavafrondi täiendamiseks. Lisaks on uushoonestamiseks ette nähtud praegune parklaala, mille jaoks tuleb korraldada arhitektuurikonkurss, et leida kvartalile terviklik ja linnaehituslikult sobiv esinduslik lahendus. Säilitada tuleb olemasolev kõrghaljastus, põlispuud ja teatri suveaed. Raamatukogu esine linnaväljak tuleb rekonstrueerida nüüdisaegseks ja atraktiivseks avalikuks ruumiks. Säilitada tuleb avalikult kasutatavad jalakäijate läbipääsud Kitsalt tänavalt Vanemuise tänavale (sh eri põiksuunad). W. Struve ja Kitsal tänaval on 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. Lisaparkimiskohtade loomine haljastuse arvelt pole lubatud. Korterimajade hoovidesse tuleb ette näha varjualusega jalgrattahoidlad.
RIIAMÄE	R3	Valdavalt korterelamutega hoonestatud asumis säilitatakse olemasolevad funktsioonid. Uushoonestusalad on ette nähtud Õpetaja ja Vanemuise tänava äärde. Uushoonestamise rajamisel on vaja arvestada, et tänaval parkimine pole lubatud. Pepleri ja Vanemuise tänava äärsetele hoonetele võib korruse peale ehitada. Korterimajade hoovidesse tuleb ette näha varjualusega jalgrattahoidlad.
RIIAMÄE	R4	Suures osas ühiskondlike hoonetega hoonestatud asumis säilivad olemasolevad funktsioonid. Arvestades hoonestustihedust ja parkimisprobleeme, lisahoonestamist ette ei nähta. Kogu kvartal peab olema jalakäijatele mitmes suunas avalikult läbipääsetav, krunte pole lubatud piiretega sulgeda. Säilitada tuleb asumit läbiv jalakäigukoridor Riia ja Vanemuise tn vahel. Vanemuise park säilitatakse senistes piirides. Korterimajade hoovidesse tuleb ette näha varjualusega jalgrattahoidlad.
RIIAMÄE	R5	Asumi ühe kvartali dominandid on lasteaiaid ja üliõpilaste ühiselamu, teine kvartal on valdavalt elamisfunktsiooniga – funktsioonid säilivad. Uushoonestus on ette nähtud selleks, et laiendada lasteaeda kvartali sees ja kujundada Pepleri-Riia tänava ristmikule esinduslik nurgalahendus. Ala avalikeks väärtusteks loetakse selle rohket kõrghaljastust. Riia 11 hooneesine ala tuleb kujundada linnalikuks miniväljakuks koos nüüdisajastatud bussiootealaga, 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. Pepleri 34 krundi detailplaneering on kehtestatud Tartu Linnavolikogu 12.11.2015. a otsusega nr 269 ja krundi kasutamise lubatud otstarbed on järgmised: 10% kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoonete maa; 10–70% majutus- ja/või büroohoone maa; 20–80% korterelamumaa.
RIIAMÄE	R6	Asumis säilivad olemasolevad funktsioonid, sh linnaehituslikult olulise dominandina Vanemuise teater. Parkimise lahendamise korral on korterimajadel lubatud korruseid peale ehitada. Korterimajade hoovidesse tuleb ette näha varjualusega jalgrattahoidlad. Riia tänava korterimajade esimene korrus on ette nähtud avalikuks kasutuseks. Uushoonestus on ette nähtud kehtiva detailplaneeringuga – Vanemuise teatri juurdeehitus ja büroohoone. Säilitada tuleb avalikult kasutatav jalakäijate käigutee W. Struve tänavalt Vanemuise tänavale ja teatrisisele väljakule. Säilib Vanemuise teatri esine haljasala koos linnaliku miniväljakuga.
RIIAMÄE	R7	Hõredalt hoonestatud asumisse on ette nähtud täiendavad uushoonestusalad, et kujundada välja Kalevi tänava äärne esinduslik front, täiendada Lille tänava fronti ja anda võimalus laiendada kohtumaja kvartali sees. Säilitada tuleb Riia ja Kalevi tänava kõrghaljastus alleedena ning Lille tn munakivikate. Riia 6 tuleb säilitada avaliku haljasalana, mis rekonstrueeritakse mitmekesiseid virgestusvõimalusi pakkuvaks puhkealaks. Planeeringuga seatakse eesmärgiks leida teatrikülastajate tarvis Kalevi tn 1 parklale ristkasutuse võimalus.
RIIAMÄE	R8	Peamiselt elamumaa funktsiooniga asumis säilitatakse hoonetel põhiosas praegune kasutus. Uushoonestus on ette nähtud Võru tänava äärde ja Tähe tänava algusesse (krundid Tähe tn 1a, Võru tn 2, Võru tn 4/6). Miljööväärtuslikud hooned säilitatakse. Krundi omanikul on kooskõlas miljööväärtusega hoonestusala tingimustega võimalus ehitustehnilise ekspertiisi alusel taotleda olemasolevate hoonete

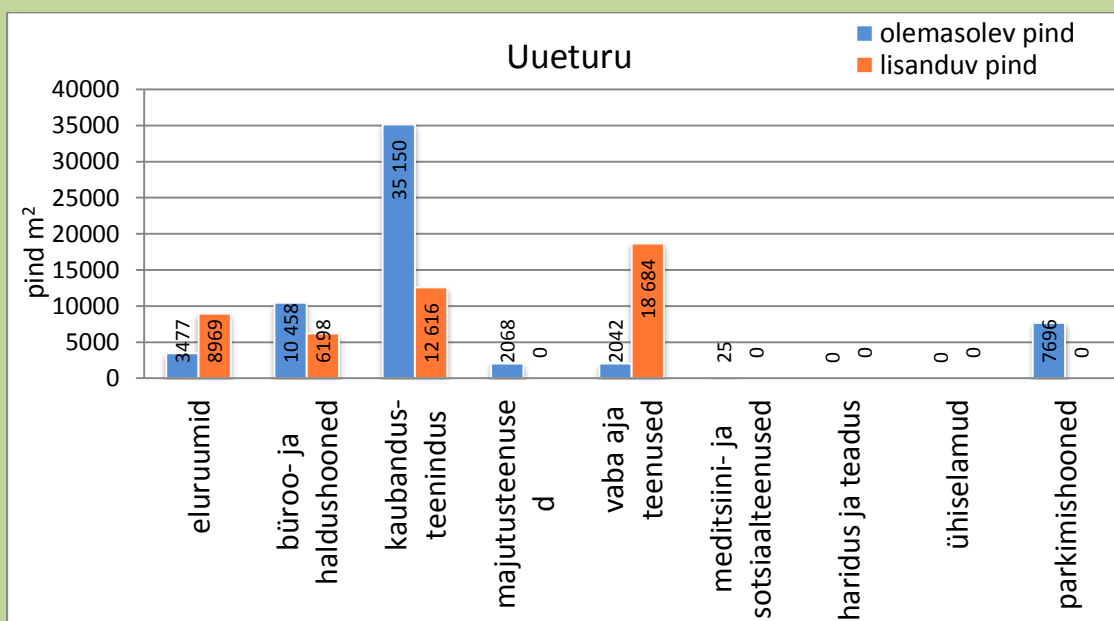
		ümberehitamist või lammutamist ning miljööalale sobiliku mahu ja välisilmega hoonete ehitamist kruntidele. Säilitada tuleb Riia ja Tähe tänava kõrghaljastus alleedena. Tagada tuleb jalakäijate ja kergliikluse peamistel liikumissuundadel avalikud ning mugavad läbipääsud. Haljastuse ega jalakäiguteede vähendamine lisaparkimiskohtade rajamiseks pole lubatud. Kortermajade hoovidesse tuleb ette näha varjualusega jalgrattahoidlad.
RIIAMÄE	R9	Asumis säilitatakse hoonetel praegune kasutus õppehoonete kompleksi ja kinona. Täiendavat ehitustegevust asumis ette ei nähta. Riia-Võru ristmikul asuv linnaväljak on kavandatud atraktiivse ja esindusliku avaliku ruumina. Säilitada tuleb olemasolev kõrghaljastus. Lisaparkimiskohtade rajamine haljastust vähendades on keelatud.
RIIAMÄE	R10	Asumis paiknev Loodusmaja ja Loomemajanduskeskus säilitavad nii hoonestuse kui ka funktsioonid. Tähe tn 4 krundi täiendavaks uushoonestamiseks tuleb korraldada avalik arhitektuurikonkurss, et leida parim planeeringulahendus, mis arvestaks loodus- ja muinsuskaitse tingimusi ning linnaehituslikult olulist esinduslikku asukohta. Kaitstava looduse üksikobjektide ja selle kaitsevööndi hoonestamine krundil Tähe tn 4 on lubatav pärast seda, kui kaitstav objekt on registrist kustutatud. Säilitada tuleb asumi mitmesuunalised avalikult kasutatavad jalakäijate läbipääsud. Avalikult tänavamaalt nähtavate avaparklate rajamine on keelatud.

12.4 Uueturu

12.4.1 Uueturu koos Sadama asumiga moodustavad Tartu moodsa ärikeskuse. Uueturu asumis paikneb mitu kaubakeskust ning mõnel määral büroopindu ja kortereid. Uueturu asum moodustab olulise vahelüli Sadama ja Vanalinna asumi (n-õ uue ja vana Tartu) vahel. Lisaks asub alal kesklinna suurim mänguväljak ja Tartu suurim jalakäijate tänav.

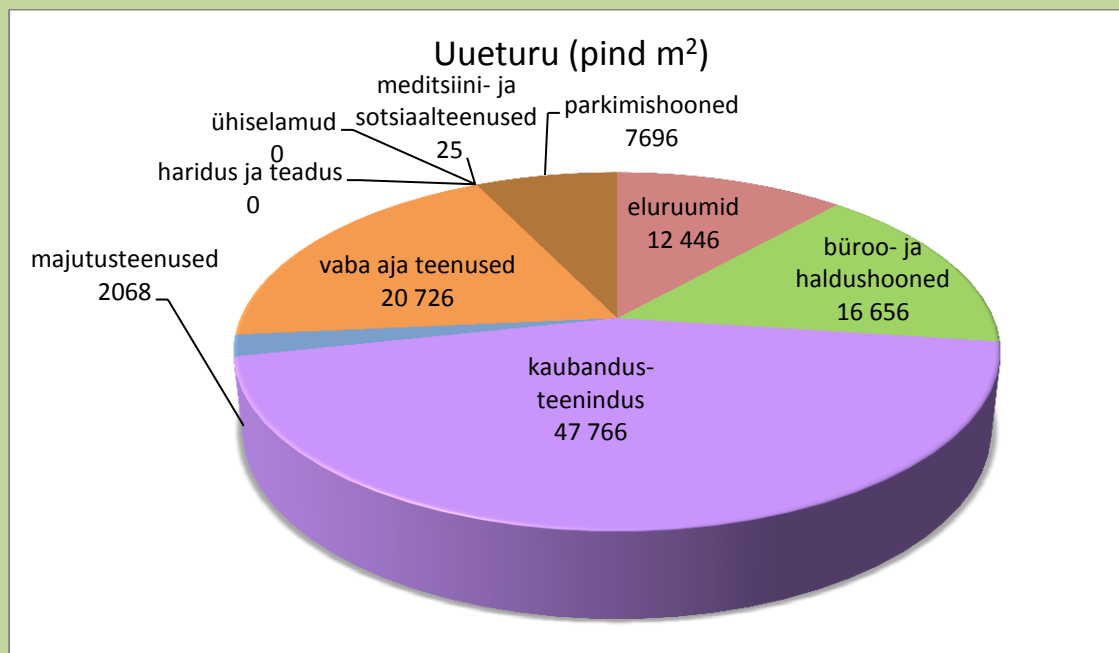
12.4.2 Piirkonna arendamisel on oluline selle elujõulisust veelgi suurendada, laiendades ala rendi- ja büroopindade hulka ning suurendades tihendamise kaudu keskuse aktiivsust ja turvalisust. Tähtis on tagada head jalakäijate ühendused Emajõe kallasraja ja naaberasumitega.

12.4.3 Uueturu asumis kavandatakse **planeeringuga** hoonestuse tihendamist kuni 46 000 m² kasuliku pinna mahus. Hoonestuse mahu kasv jaguneb eri kasutusfunktsioonide vahel suhteliselt ühtlaselt. Olemasoleva olukorraga võrreldes on märgatavalt kasvanud kaubanduspindade, eluruumide, vaba aja teenuste ja toitlustusasutuste ruumide ning kontoripindade osatähtsus (skeem 12).



Skeem 12. Kesklinna üldplaneeringu alal Uueturu asumis asuvate hoonete pind ja võimalik lisanduv uushoonestuse pind funktsioonide kaupa (arvestuslik).

12.4.4 Olulisemaks funktsiooniks jääb asumis kaubandus (skeem 13). Uueturu asumi hoonestuses on olulisel kohal ka büroo- ja haldushooned ning vabaajaasutused. Olulised mahud on parkimishoonetel, kuid erinevalt teistest asumitest puuduvad täielikult teadus- ja haridusasutused.



Skeem 13. Keslinna üldplaneeringu alal Uueturu asumis hoonestuspinna jaotus funktsioonide kaupa olemasolevate hoonete ja võimaliku uushoonestuse elluviimisega (arvestuslik)

12.4.5 Olulisemaid arendusi on vana kaubamaja kvartali lõpuni väljaarendamine mitmefunktsioonilise teenindus-, kaubandus- ja vabaajahoonestusena. Arenduse üks osa on linnaliinibussipeatuste hästi toimiv lahendus. Aleksandri tänava algus keskuse kõrval rekonstrueeritakse kuni Soola tänavani jalakäijate tänavana, millel peab paiknema ka kõrghaljastus.

12.4.6 Raekoja platsi ja turuhoone vahel vähendatakse sõiduradu, laiendatakse Emajõe kaldapealset ala ja rekonstrueeritakse kaldapromenaad. Turuhoone kõrval luuakse variandina kauplemisvõimalused avaturu laiendusena.

ASUM	Arengusuunad (linnaehituslik olemus, säilitatavad väärtused, hoonestu, liiklus, haljastus)
UUETURU	<p>U1</p> <p>Asum on keslinna üks aktiivsema kasutusega alasid. Uushoonestamist ette ei nähta. Väikesed hoonemahud toitlustusasutusteks on ette nähtud turuhoone juures. Kuna asumi kasutusintensiivsus suureneb pidevalt, on siin prioriteet laiendada jalakäigualasid, tagada turvaline liikumine ja kujundada atraktiivne tänavaruum. Alal säilitatakse kõik olemasolevad tänaväärsed alleed ja nähakse ette lisapuuderea istutamine Kүүni tänavale. Turuhoone parkla rekonstrueeritakse, et viia parkimine maa alla või kujundada turvalised jalakäiguühendused Võidu silla juurest keslinna. Lahendada tuleb kergliikluse ühendus Võidu sillaga. Uut ruumilist lähenemist vajab Uueturu tänav lõigus Ülikooli–Kүүni tn – rajada tuleb kergliiklustee, laiendada jalakäigualasid ja lubada autoliiklust vaid juurdepääsuks hoonetele. Taastada tuleb Uueturu tänav ajalooline tänavageomeetria koos keskse alleega, et kogu tänav pikkuses tekiks ühtlane promenaadlik ruum. Riia tänava mõlemad ääred ja Vabaduse pst bussipeatus tuleb kujundada ühtse kujunduskontseptsiooniga bussipeatusteks ning turvalisteks ja mugavateks ootealadeks.</p>
UUETURU	<p>U2</p> <p>Asum on endiselt keslinna esindusparkide asukoht. Barclay plats säilitatakse senistes piirides. Keskpark hoonestatakse osaliselt kooskõlas planeeringuga joonisel 2. Lubatud on vaid kultuuriasutuse (linnaraamatukogu/kunstimuuseum) ehitamine. Hoone projekteerimise eeldus on detailplaneeringu koostamine koos arhitektuurivõistluse korraldamisega, et leida parim terviklahendus. Vabaduse pst tuleb rekonstrueerida terviklahendusena koos piirneva pargialaga ja Emajõe-äärsel rohealaga, kujundades inimsõbraliku avaliku linnaruumi, mh esindusüritusteks. Promenaadi tänav säilitatakse koos läbikäiguga Ülikooli tänavale, muutes Promenaadi tänava autovabaks ja avades selle keslinna ühe väljakuna jalakäijatele. Kraamituru kaldapealne kujundatakse aktiivseks jalakäigutsooniks, lubades sinna</p>

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

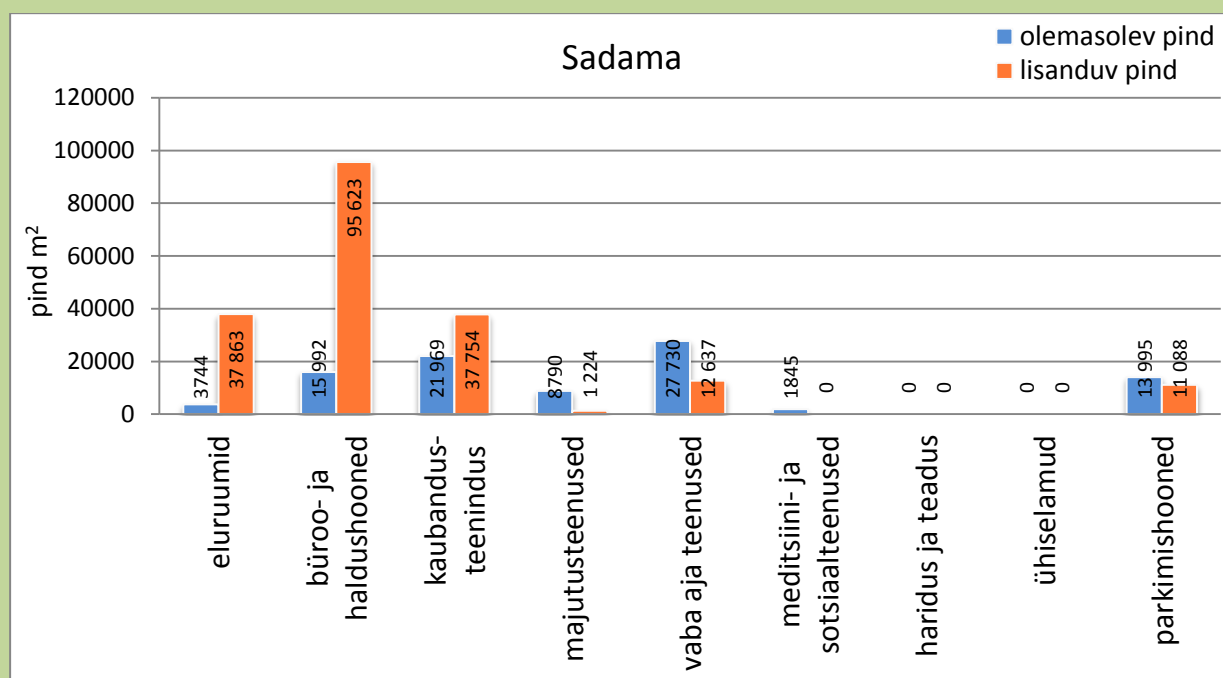
12.5 Sadama

12.5.1 Sadama asumis asub suur osa Tartu kesklinna kaubandus-, haridus- ja meelelahutuspindadest. Lisaks on seal kaks suuremat hotelli, avaturg ja Sadamateater.

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

12.5.3 Suur osa Sadama asumi territooriumist on kõvakatendite ja parkimise all. Planeering sätestab vajaduse vähendada maapealset pikaajalist parkimist ning liigendada ja eraldada parkimisplatsid haljastusega. Asumi alleed on vaja säilitada või korrastada ning võimalust mööda tuleb tänavahaljastust lisada.

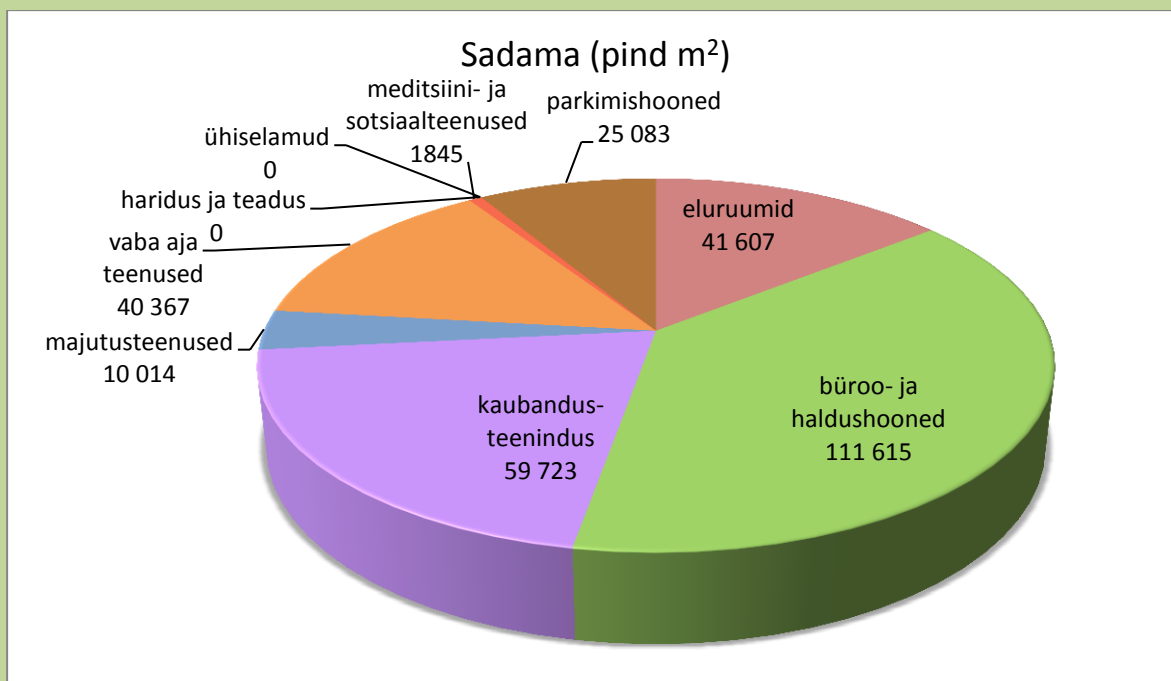
12.5.4 **Planeeringu** elluviimise tulemusel suurendatakse hoonestuse mahtu asumis kuni kaks korda, ligi 196 000 m² kasuliku pinna võrra. Kasvus on mahuliselt olulisim koht büroo- ja haldushoonetel. Võrreldes praeguse olukorraga mitmekordistub ka eluruumide ning teenindus- ja toitlustusasutuste käsutuses olevate hoonete kasulik pind (skeem 14).



Skeem 14. Kesklinna üldplaneeringu alal Sadama asumis asuvate hoonete pind ja võimalik lisanduv uushoonestuse pind funktsioonide kaupa (arvestuslik)

12.5.5 **Planeeringu** elluviimisel jäävad asumi domineerivaks funktsiooniks büroo- ja haldushooned, kuid muude funktsioonide poolest muutub asum mitmekesisemaks ning tasakaalustatumaks (skeem 15).

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



Skeem 15. Kesklinna üldplaneeringu alal Sadama asumis hoonestuspinna jaotus funktsioonide kaupa olemasolevate hoonete ja võimaliku uushoonestuse elluviimiseks (arvestuslik)

12.5.7 Avaturu ja jõesadama piirkonna linnaruum kujundatakse suuremas mahus täielikult ümber. Turu jalakäijate silla jätkuna rajatakse esinduslik väljak.

12.5.8 Jõesadama piirkonna üheks funktsiooniks jääb Tartu Reisisadam.

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

12.5.10 Emajõe Ärikeskuse kompleksile antakse võimalus laiendada Tasku osas kogu krundi mahus olemasoleva kõrgusega hoonestuseks, mille mahus paikneb ka maaliinibussijaam.

12.5.11 Aura Keskust laiendatakse suurema juurdeehitisega (basseinid), mis tõstab Kaluri promenaadi väärtust.

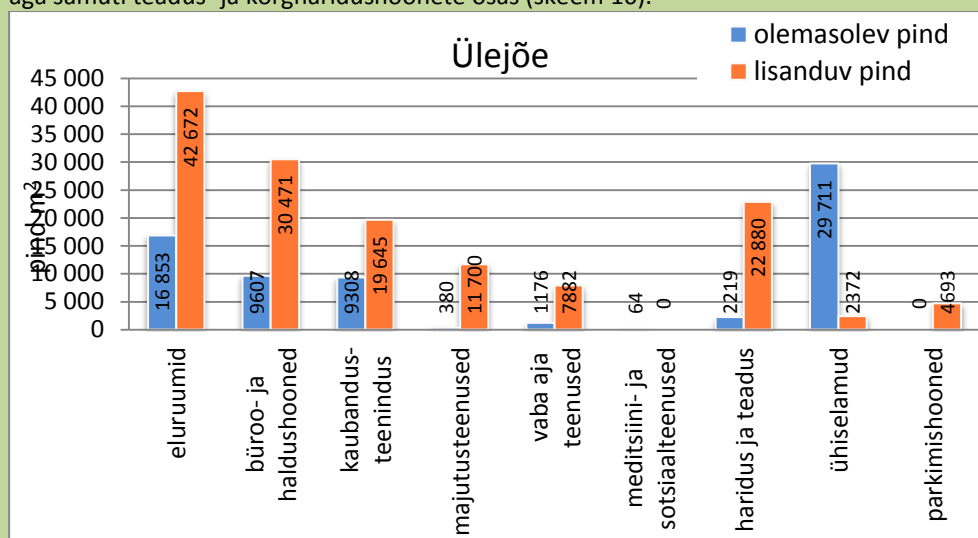
12.5.12 Võidu sillast Sõpruse sillani rajatakse esinduslik Emajõe kaldapromenaad koos kaldakindlustusega.

ASUM		Arengusuunad (linnaehituslik olemus, säilitatavad väärtused, hoonestu, liiklus, haljastus)
SADAMA	S1	<p>Linna keskuslale omaselt kavandatakse asum nii, et sellel oleksid võimalikult mitmekesised funktsioonid. Nii mahu- kui ka funktsionaalse lahenduse tõttu on siin palju avalikku ruumi, suletud alasid on minimaalselt. Sõltumata maaomandist on maa-ala avalikkusele avatud ja ööpäevaringsed läbipääsud toimivad. Asumis kehtivad ranged parkimispiirangud, prioriteetne arengusuund on eelistada jalakäijaid autodele, autosõidu- ja jalakäigusuunad ei tohi ristuda, v.a olemasolev ristumine Turusilla juures, mida võib kasutada vaid teenindamiseks. Asumi kaldapealne kujuneb linna üheks atraktiivsemaks vabaõhuürituste ja vaba aja veetmise kohaks. Kavandatav hoonestu on linnaruumile avatud ja sellega aktiivselt seotud. Asumisse tuleb kavandada Tartu Reisisadama terminal. Linna avatürg jääb samasse piirkonda.</p> <p>Asumi uushoonestamise eeldus on detailplaneeringu koostamine koos arhitektuurivõistluse korraldamisega, et leida parim terviklahendus. Hoonestusalade kujundamisel tuleb arvestada Soola ja Sadama tänava sihis vaatekoridoridega Emajõe. Parkimine tuleb lahendada hoone mahus ja/või maa all. Lisaavaparklate rajamine pole lubatud. Turu parkla tuleb rekonstrueerida haljastusega liigendatud ja kergliiklusega arvestavaks alaks. Emajõe äärde on ette nähtud sildumisala. Emajõe äärde peab kujundama kergliiklusteega eri virgestusvõimalusi pakkuv tervikliku arhitektuurilahendusega kaldapromenaad. Asumisse tuleb ette näha lisakõrghaljastust. Turusilla pikenduseks kujundatakse atraktiivne linnaväljak.</p>

SADAMA	S2	Asumi kandvad funktsioonid on bussijaam, kaubandus- ja vabaajakeskus, konverentsikeskus ning majutus. Uushoonestust lubatakse asumisse vaid kooskõlas Tartu Linnavolikogu 14.02.2013. a otsusega nr 449 kehtestatud Turu tn 2, Soola tn 8, Soola tn 4 ja Soola tn 4a kruntide detailplaneeringuga – asumi lisahoonestamist ette ei nähta. Krundil Turu tn 2 reisijaid teenindava transpordihooone maa-ala juhtotstarve on kajastatud bussijaama detailplaneeringuga kavandatud terminali ulatuses, ülakorrustele saab projekteerida äri- ja teenindusettevõtete ruume. Hoonetele tuleb kujundada aktiivne tänavafroot. Hoonetevaheline ruum tuleb kujundada tervikliku jalakäigu- ja kergliiklusalana. Emajõe äärde on ette nähtud sildumisala. Emajõe äärde peab kujundama kergliiklusteega eri virgestusvõimalusi pakkuv tervikliku arhitektuurilahendusega kaldapromenaad. Kergliiklustee koos kõrghaljastusega on ette nähtud Soola tänavale, lisaks tuleb tagada kergliikluse sujuv toimimine Turusillast Võidu sillani. Lisaparkimiskohti ette ei nähta.
SADAMA	S3	Asumis laiendatakse majutusettevõtet koos spaaga ning endisel tankla krundil on antud õigus ehitada teenindus- ja büroohoone. Säilitatakse piirkonna ainus suurem haljastu Sadama tn ääres, Kaluri ja Soola tänav on rekonstrueeritud, arvestades jalakäijate turvalisust ja mugavust ning haljastamisvajadust. Soola tänav äärne ala kujundatakse avalikuks kasutuseks ja ühendatakse funktsionaalselt bussijaamaga. Kaluri tn kujundatakse jalakäija eelistusega tänavaks ja ühendatakse olemasoleva promenaadiga tervikuks.
SADAMA	S4	Asum kannab endas keskusele omaseid funktsioone: vabaaja- ja spordihood, bürood ning kaubanduskeskus. Likvideerida tuleb asumit läbiv kõrgepinge õhuliin, mis võimaldab ehitada kavandatud paadisadama. Uushoonestuseks ette nähtud alad Väike-Turu tn äärses frondina ja mõne hoone laiendusena peavad tagama vaatekoridore Emajõe. Turu tn tuleb kujundada terviklahendusega, kõrghaljastatud kergliiklus- ja jalakäigualaks. Olemasolevat jalakäigupromenaadi Ahhaa keskuse kõrval tuleb pikendada Väike-Turu tänavani ja sealt Emajõeni. Emajõe äärde peab kujundama kergliiklusteega eri virgestusvõimalusi pakkuv tervikliku arhitektuurilahendusega kaldapromenaad. Parkimine tuleb koondada hoonete mahtu, avaparklate rajamine pole lubatud.
SADAMA	S5	Olemasolev katlamaja likvideeritakse. Uushoonestamiseks tuleb koostada detailplaneering, mille mahus peab korraldama arhitektuurivõistluse, et saada parim planeeringulahendus. Tagada tuleb vaatekoridorid Emajõe hoonestusalade vahel ja hoonestuse liigendatus nii mahult kui ka fassaadilt. Asum tuleb kujundada atraktiivseks ja mitmekesise avaliku ruumiga alaks. Emajõe äärde on vaja kujundada kergliiklusteega eri virgestusvõimalusi pakkuv tervikliku arhitektuurilahendusega kaldapromenaad. Parkimine tuleb koondada hoonete mahtu, avaparklate rajamine pole lubatud. Detailplaneeringuga on tarvis reserveerida maa-ala, et ehitada kergliiklustee Turu tn äärde.

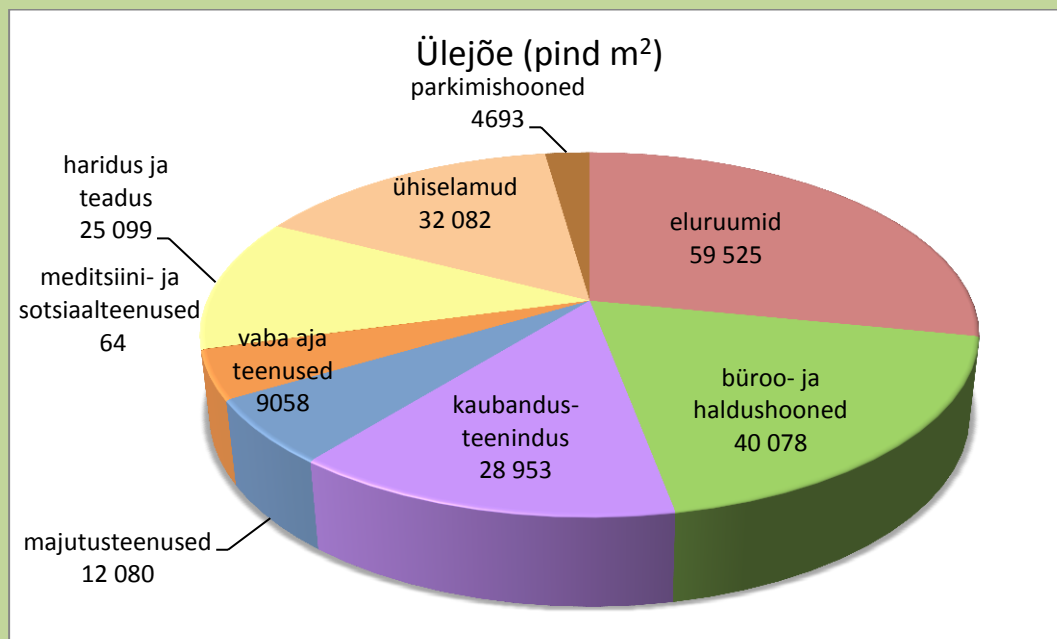
12.6 Ülejõe

12.6.1 Ülejõe asumis kavandatakse planeeringu elluviimise tulemusena mahult hoonestuse kasuliku pinna kasvu üle 142 000 m². Funktsioonidest on suurim kasv eluruumide ning büroo- ja haldushoonete valdkonnas, aga samuti teadus- ja kõrgharidushoonete osas (skeem 16).



Skeem 16. Kesklinna üldplaneeringu alal Ülejõe asumis asuvate hoonete pind ja võimalik lisanduv uushoonestuse pind funktsioonide kaupa (arvestuslik)

12.6.2 Ülejõe asumil on endiselt peamiselt eluaseme funktsioon – eluruumid koos ühiselamutega moodustavad üle 40% kogu asumi hoonestuse kasulikust pinnast (skeem 17). Teine oluline funktsioon on büroo- ja haldusasutuste tegevus, mille arvele jääb ¼ hoonestuse kasutusest.



Skeem 17. Kesklinna üldplaneeringu alal Ülejõe asumis hoonestuspinna jaotus funktsioonide kaupa olemasolevate hoonete ja võimaliku uushoonestuse elluviimisega (arvestuslik)

12.6.3 Ülejõe asumis on linnaruumi muudatuste keskne taotlus suurendada Emajõe parem- ja vasakkalda sidusust, viia kesklinlik linnaruum Emajõe vasakkaldale ning arendada sildade ümbrust.

12.6.4 Ülejõe piirkonna arendamisel tuleb arvestada soovitusi, mis on antud Meltsiveski veehaarde kaitsekavas ning planeeringuala piirile veehaarde väljavooluala kaitseala rajamisega seotud dokumentatsioonis (mh tuleb kõigi viiest meetrist sügavamate kaevetööde, puurimiste ja vundamentide rajamise projektide elluviimisel koostada hüdrogeoloogiline ekspertiis).

ASUM		Arengusuunad (linnaehituslik olemus, säilitatavad väärtused, hoonestu, liiklus, haljastus)
ÜLEJÕE	Ü1	Uushoonestamine on lubatav nurgalahendustena. Lisahaljastus on ette nähtud avaparklate ja tänavate vahele. Kujundada tuleb jalakäijatele mitmes suunas avalikult kasutatavad mugavad läbipääsud, rajada vajaduse korral lisatrepistikke. Emajõe kaldapealne säilitatakse mitmekülgsest kasutatava avaliku kaldapromenaadina.
ÜLEJÕE	Ü2	Asum hoonestatakse Tartu Ülikooli õppe- ja teadushoonetega. Parkimisalad ei tohi olla nähtavad avalikust tänavaruumist. Emajõe kaldapealne tuleb kujundada mitmekülgsest kasutatavaks avalikuks kaldapromenaadiks.
ÜLEJÕE	Ü3	Ülejõe parki arendatakse avalikult kasutatava puhkealana ja maakondlikult tähtsa Emajõe maastikulise rohekoridori osana. Parki põhjalikult ümber ei kujundata ja see nüüdisajastatakse järk-järgult vastavalt ptk-s 8 toodud suunistele. Parki on lubatud ehitada väiksemad toitlustusasutused. Holmi parki on ette nähtud uushoonestusalad, kus hoonestuse kandvad funktsioonid on konverentsikeskus ja nn riigihooned. Raatuse tn pikendusele nähakse ette hoonestus, mille esimesel korrusel oleksid kaubandus-teeninduspinnad ja ülakorrustel korterid. Eesmärgiga leida hoonestusele terviklik arhitektuurilahendus, on lubatud maa-ala ümber kruntida. Uushoonestamiseks tuleb koostada detailplaneering, mille mahus on vaja korraldada arhitektuurivõistlus, et saada parim planeeringulahendus. Säilivad pargialad tuleb rekonstrueerida terviklikuks ja atraktiivseks avalikuks puhkealaks. Emajõe kaldapealne tuleb kujundada mitmekülgsest kasutatavaks avalikuks kaldapromenaadiks.
ÜLEJÕE	Ü4	Planeeringuga seatakse eesmärgiks kujundada lõplikult välja kesklinnale iseloomulik perimetraalne segahoonestusega kvartal. Eluhoonete esimesel korrusel peavad paiknema kaubandus- ja teeninduspinnad. Kortermajade hoovidesse tuleb ette näha varjualusega jalgrattahoidlad. Linnale

		oluliseks tuleb pidada linnamuuseumi juurdeehituse võimaldamist. Säilitada Raatuse tn 20 hoone tänavaäärne II maailmasõja eelne osa ja soovitavalt taastada selle ajalooline fassaad. Tegemist on ühe vähese säilinud sõjajärgse hoonega piirkonnas. Arvestades suurt parkimisnõudlust, tuleb asumis säilitada parklana Kivi tn 27 krunt. Raatuse tänavale tuleb rajada kõrghaljastus (allee). Seoses otsusega jätta ära Pika tänava läbimurre Narva maanteele tuleb tänavaks reserveeritud ala kujundada jalakäigulaks ja kõrghaljastada. Avaparklad ei tohi olla avalikust tänavaruumist nähtavad.
ÜLEJÕE	Ü5	Planeeringuga seatakse eesmärgiks kujundada kesklinlik äri- ja büroohonete ning kortermajadega kvartal. Seoses otsusega jätta ära tänava läbimurre Võidu sillalt Raatuse tänavale muutuvad asumi hoonestamise põhimõtted. Üldplaneeringuga seatakse kvartali detailplaneerimiseks järgmised suunad: <ul style="list-style-type: none"> • Hoonestuse esimesel korrusel (v.a Põik tn) tuleb ette näha kaubandus- teenindusasutuste ruumid. • Linnale kuuluvate kruntide baasil võib asumisse kavandada tervisekeskuse. • Endises tänavakoridoris tuleb kujundada jalgteed, kvartalis on kõrghaljastust vähemalt 10%, avalikus kasutuses olev jalakäiguala ei tohi kvartalis tervikuna olla alla 15% (ei sisalda tänavaäärseid kõnniteid). • Uushoonestuse parkimine tuleb lahendada hoone mahus. • Emajõe kaldapealne tuleb kujundada mitmekülgseks kasutatavaks avalikuks kaldapromenaadiks, kuhu on ette nähtud kaubandus-teenindusasutuse ehitamise võimalus, et elavdada kallast ja suurendada turvalisust.
ÜLEJÕE	Ü6	Üldplaneeringuga antud brutopindade kohane hoonestamine mõjutab võrreldes teiste asumitega enim kesklinna arengut. Asumi arenguga tuuakse kesklinna juurde arvestatav hulk elanikke, luuakse kesklinnale omaseid töökohti jne. Nn Fortuuna kvartali hoonestamisel saab lähtuda kehtivast Narva mnt, Kivi tn, Pika tn ja Raatuse põigu ning Emajõega piirneva ala detailplaneeringust. Juhul, kui koostatakse uusi detailplaneeringuid, on Fortuuna tn frondis vähimaks planeeringulaks praegused krundid Fortuuna tn 14/15, 17, 18, 20, 22, 23, 25, 26, 28, 29. Kvartali muudel aladel otsustatakse uue detailplaneeringu alad iga kord eraldi. Kvartali täisehitusprotsent ei tohi tervikuna ületada 30 %, tagada tuleb jalakäijate ja jalgratturite läbipääs kvartalist, lähtudes planeeringuga antud põhisuundadest.
ÜLEJÕE	Ü7	Kehtiva detailplaneeringu järgi on asumid dominandina ette nähtud kuni 15-korruselise hoonestamine. 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.
ÜLEJÕE	Ü8	Üksikelamute piirkonnana väljakujunenud asumit ääristavad suuremad hoonefronid, mis on ette nähtud uushoonestusega täiendavalt hoonestada. Tagada tuleb Pika tn sihis avalikult kasutatav jalakäijate läbipääs Narva mnt-le. Üksikelamute rekonstrueerimisel pole lubatud korruselisust suurendada, laiendus peab järgima piirkonna üldist ehitusmahtu ja ühtseid kujundusprintsipi. Lisaparkimiskohtade 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 planeerimisejärgi. Planeeringu menetlemisel on toimunud ülimahukas avalikkuse kaasamise protsess, selle käigus on kuulatud ära osalised, töötatud läbi kesklinna ruumilise arengu strateegiliste suundade kohane lahendus ja teostatud riiklik järelevalve. Maavanem on andnud **planeeringule** oma heakskiidu ja linnavolikogu on planeeringu kehtestanud.

LISA 1. Keskklinna planeeringualal asuvate mälestiste nimekiri, ülevaade nende olukorrast ja meetmed edasisteks tegevusteks
Tabel 1. Ehitismälestised (kultuuriministri 20. märtsi 1997. a määrus nr 12).

Reg nr	Mälestise nimi	Address	Mälestise seisukord ja kavandatud kaitsemeetmed
27076	Elamu Tartus Kalevi 11	Kalevi 11*	Hea. Tühjana seisnud, põlenud ja halvas seisukorras maja on restaureeritud viimasel kümnel aastal.
27077	Kalevi 11 kõrvalhoone (endine ait)	Kalevi 11*	Hea. Tühjana seisnud halvas seisukorras maja on restaureeritud viimasel kümnel aastal.
27197	Ärihoone fassaadid Tartus Riia tn 15B	Riia tn 15B**	Hea.
6886	Tartu linnamüüri säilmed 2, 13.–15. saj	Botaanikaaed	Rahuldav.
6950	Elamu Tartus Gildi 1, 19. saj.	Gildi 1	Hea.
6951	Elamu Tartus Gildi 3, 18. saj	Gildi 3	Rahuldav. Seisukorra parandamiseks on muinsuskaitse eritingimustega lubatud katusealuse väljaehitamine.
6984	Puitelamu Tartus J. Liivi 3, 1907. a	J. Liivi 3	Halb. Alates 2014. aastast seisab tühjana.
6983	Arhiivihooned Tartus J. Liivi 4, 1901.–1904. a	J. Liivi 4	Hea.
6985	Puitelamu Tartus J. Liivi 5, 1907. a	J. Liivi 5	Halb. Alates 2014. aastast seisab tühjana.
6923	Elamu Tartus Jaani 20, 16.–19. saj	Jaani 20	Rahuldav.
6917	Koolihooned Tartus Jaani 3/5, Munga 12, Rütli 20, 18.–19. saj	Jaani 3/5, Munga 12, Rütli 20	Rahuldav.
6919	Puitelamu Tartus Jaani 4, 18.–19. saj	Jaani 4	Hea.
6918	Elamu Tartus Jaani 7, 18. saj	Jaani 7	Hea.
6920	Vanglahoone Tartus Jaani 8, 17.–19. saj	Jaani 8	Hea.
6916	Tartu Jaani kirik, 14. saj	Jaani tn.	Hea.
6914	end. Ülikooli kiriku hoone Jakobi 1, 1857.–1860. a	Jakobi 1	Hea.
6959	Puitelamu Tartus Jakobi 58, 18.–19. saj	Jakobi 52	Rahuldav.
6960	Puitelamu Tartus Jakobi 54, 18.–19. saj	Jakobi 54	Rahuldav.

Reg nr	Mälestise nimi	Aadress	Mälestise seisukord ja kavandatud kaitsemeetmed
6957	Puitelamu Tartus K. E. von Baeri 3, 19.–20. saj	K. E. von Baeri 3	Hea.
6958	Puitelamu Tartus K. E. von Baeri 5, 19–20. saj	K. E. von Baeri 5	Hea.
7091	Elamu Tartus Kalevi 13, 1913. a	Kalevi 13	Rahuldav.
7092	Puitelamu Tartus Kalevi 17, 19–20. saj	Kalevi 17	Hea. Tühjana seisnud halvas seisukorras maja on restaureeritud viimasel kümnel aastal.
6945	Admin. hoone Tartus Kompanii 10, 1889. a	Kompanii 10	Hea.
6943	Elamu Tartus Kompanii 4/ Kүүtri 16, 19.–20. saj	Kompanii 4/ Kүүtri 16	Hea.
6944	Elamu Tartus Kompanii 8, 1911. a	Kompanii 8	Hea.
6954	Koolihoone Tartus Kroonuaia 7, 1911. a	Kroonuaia 7	Rahuldav.
6907	Elamu fassaad Tartus Kүүni 5, 19. saj I pool	Kүүni 5	Rahuldav.
6946	Elamu fassaad ja kino interjäär Tartus Kүүtri 1, 19.–20. saj	Kүүtri 1	Rahuldav.
6929	Koolihoone Tartus Lai 28, 1874–1879	Lai 28	Hea.
6930	Elamu Tartus Lai 30, 18.–20. saj	Lai 30	Rahuldav.
6926	Elamu Tartus Lai 33, 19. saj	Lai 33	Rahuldav.
6931	Elamu Tartus Lai 34, 19. saj	Lai 34	Fassaadi seisukord halb. Katuse ja interjööri seisukord rahuldav.
6932	Elamu Tartus Lai 36, 1886. a	Lai 36	Fassaadi seisukord halb. Katuse ja interjööri seisukord rahuldav.
6927	Võimlahoone Tartus Lai 37, 1890. a	Lai 37	Rahuldav.
6933	Hoone Tartu Botaanikaaias, 1806.–1811. a	Lai 40	Rahuldav.
6928	Puitelamu Tartus Lai tn. 24, 18. saj	Lai 24	Hea.
6924	Elamu Tartus Lai tn.1, 1881. a	Lai 1	Rahuldav.
6925	end. Toomemäe pargivahi elamu, 1864. a	Lai 2	Hea.

Reg nr	Mälestise nimi	Aadress	Mälestise seisukord ja kavandatud kaitsemeetmed
6893	Kliinikuhoone (hilisem kohtuhoone), 1806.–1841. a	Lossi 17	Hea.
6894	Kliinikuhoone, 1874.–1881. a	Lossi 21/23	Hea.
6892	Tartu Püssirohukelder, 1768.–1778. a	Lossi 28	Rahuldav.
6922	Elamu Tartus Lutsu 14, 18. saj	Lutsu 14	Hea.
6941	Elamu Tartus Lutsu 2, 18. saj	Lutsu 2	Hea. Aastad pooltühjana seisnud maja on restaureeritud viimasel kümnel aastal.
6921	Elamu Tartus Lutsu 7/ Jaani 10, 18. saj	Lutsu 7/ Jaani 10	Hea.
6942	Elamu Tartus Lutsu 8, 18.–19. saj	Lutsu 8	Hea.
6949	Tartu Uspenski õigeusu kirik 1776.–1783. a	Magasini 1	Halb. Muinsuskaitseameti ja Tartu linna rahaliste vahenditega on juba toimunud ja toimub lähiaastatel hoone restaureerimine.
6948	Pangahoone Tartus Munga 18, 1935.–36. a	Munga 18	Hea.
6947	Elamu Tartus Munga 9, 19. saj	Munga 9	Halb. Mälestise restaureerimise finantseerimiseks on kesklinna üldplaneeringuga lubatud krundi teisi hooneid laiendada ja ümber ehitada.
7061	Elamu Tartus Narva mnt23, 1785.–1790. a	Narva mnt 23	Hea.
6978	Uus Anatoomikum Tartus Näituse 2, 1886. a	Näituse 2	Hea.
6979	Puitelamu Tartus Näituse 4, 19. saj	Näituse 4?	Hoone on lahti võetud ja ladustatud ERM-i hoidlas. Kesklinna üldplaneeringuga on ette nähtud püstitamine algsesse asukohta. Mälestise restaureerimise finantseerimiseks on kesklinna üldplaneeringuga krundile antud uushoonestusala.
6980	Puitelamu Tartus Näituse 6, 19. saj	Näituse 6	Halb. Mälestise restaureerimise finantseerimiseks on kesklinna üldplaneeringuga krundile antud uushoonestusala.
6981	Puitelamu Tartus Näituse 8/ Veski 22,	Näituse 8	Rahuldav.

Reg nr	Mälestise nimi	Aadress	Mälestise seisukord ja kavandatud kaitsemeetmed
	19. saj		
6962	Elamu Tartus Oru 2, 19. saj	Oru 2	Rahuldav.
7032	Tartu Maarja kiriku hoone, 1836.–1842. a	Pepleri 1	Halb. Nagu kõigi teiste ajalooliste kirikuhoonete puhul on linn valmis rahaliselt toetama restaureerimist.
6994	Elamu Tartus Pepleri 4, 1870. a	Pepleri 4	Rahuldav.
6896	Elamu Tartus Raekoja pl.1/ Ülikooli 7, 18.–19. saj	Raekoja pl. 1/ Ülikooli 7	Rahuldav.
6901	Büroohoone Tartus Raekoja pl 10, 1936	Raekoja pl 10	Hea.
6902	Elamu Tartus Raekoja pl 12, 1810.–1819. a	Raekoja pl 12	Hea.
6903	Elamu Tartus Raekoja pl 14, 18.–20. saj	Raekoja pl 14	Hea.
6904	Elamu Tartus Raekoja pl 16/ Kompanii 2, 1804-1805. a	Raekoja pl. 16/ Kompanii 2	Rahuldav.
6905	Elamu Tartus Raekoja pl 18, 1793. a	Raekoja pl 18	Hea.
6898	Elamu Tartus Raekoja pl 2, 1778. a	Raekoja pl 2	Rahuldav.
6906	Pangahoone Tartus Raekoja pl 20, 1876.–1878. a	Raekoja pl 20	Hea.
6897	Elamu fassaad Tartus Raekoja pl 3, 19. saj I pool	Raekoja pl 3	Hea.
6899	Elamu Tartus Raekoja pl 6, 19. saj I pool	Raekoja pl 6	Rahuldav.
6900	Elamu Tartus Raekoja pl 8, 1781.–1784. a	Raekoja p 8	Hea.
6895	Tartu Raekoda, 1782–1789. a	Raekoja plats	Hea.
7033	Admin. hoone Tartus Riia 12, 1938.–1940. a	Riia 12	Hea.
6934	Elamu Tartus Rüütli 11/ Gildi 8, 19. saj	Rüütli 11/ Gildi 8	Hea. Kompleksi pikalt tühjuna seisnud hoovihood on restaureeritud viimasel kümnel aastal.
6939	Elamu Tartus Rüütli 12/ Gildi 5, 18. saj	Rüütli 12/ Gildi 5	Hea.
6935	Elamu Tartus Rüütli 13/ Munga 5, 1893.	Rüütli 13/	Rahuldav.

Reg nr	Mälestise nimi	Aadress	Mälestise seisukord ja kavandatud kaitsemeetmed
	a	Munga 5	
6940	Elamu-ärihoone Tartus Rüütli 14, 1939. a	Rüütli 14	Rahuldav.
6936	Elamu fassaad Tartus Rüütli 21, 1886. a	Rüütli 21	Hea.
6937	Elamu fassaad Tartus Rüütli 23, 19. saj	Rüütli 23	Hea.
6938	Elamu Tartus Rüütli 8, 18. saj	Rüütli 8	Rahuldav.
6993	A. von Oettingeni elamu Tartus Tiigi 11, 1879.–1880. a	Tiigi 11	Rahuldav.
6992	Puitelamu Tartus Tiigi 5, 19. saj	Tiigi 5	Rahuldav.
6887	Tartu Toomkirik, 13.–15. saj	Toomemägi	Hea.
6888	Tartu Vana Anatoomikum, 1805.–1851. a	Toomemägi	Hea. Tühjana seisnud hoone on restaureeritud viimasel kümnel aastal.
6889	Tartu Tähetorn, 1810. a	Toomemägi	Hea.
6890	Tartu "Inglisild", 1836.–1838. a	Toomemägi	Rahuldav.
6891	Tartu "Kuradisild", 1913. a	Toomemägi	Rahuldav.
6884	Tartu linnakindlustused – linnamüüri, vallikraavi, muldkindlustuste ja kaitseehitiste säilmed, 13.–18. saj	Toomemägi; Vallikraavi, K. E. von Baeri ja Kroonuaia tn ning Vabaduse pst piirkond	Rahuldav.
7057	Elamu Tartus Tähtvere 4, 1883. a	Tähtvere 4	Rahuldav.
6953	Elamu Tartus Vabaduse pst 9, 1882. a	Vabaduse pst 9	Rahuldav.
6885	Tartu linnamüüri säilmed 1, 13.–15. saj	Vabaduse pst ja Magasini tn vahel	Rahuldav.
6995	Tartu Turuhoone, 1939. a	Vabaduse pst1	Rahuldav.
6988	Elamu (kliinikuhoone) Tartus Vallikraavi	Vallikraavi	Rahuldav.

Reg nr	Mälestise nimi	Adress	Mälestise seisukord ja kavandatud kaitsemeetmed
	10/12, 19.–20. saj	10/12	
6989	Puitelamu Tartus Vallikraavi 16, 19. saj	Vallikraavi 16	Hea.
6990	Puitelamu Tartus Vallikraavi 21, 19. saj	Vallikraavi 21	Halb. Seisukorra parandamiseks on krundile antud uushoonestusala.
6991	Puitelamu Tartus Vallikraavi 25, 19. saj	Vallikraavi 25	Hea. Tühjana seisnud hoone on restaureeritud viimasel kümnel aastal.
6952	Elamu Tartus Vallikraavi 3, 19. saj	Vallikraavi 3	Hea. Pikalt tühjana seisnud hoone on restaureeritud viimasel kümnel aastal.
6986	Elamu Tartus Vallikraavi 4, 1879. a	Vallikraavi 4	Hea.
6987	Puitelamu Tartus Vallikraavi 8, 19. saj	Vallikraavi 8	Hea.
7026	Elamu Tartus Vanemuise 19, 1884.–1885. a	Vanemuise 19	Rahuldav.
7027	Elamu Tartus Vanemuise 42, 1895. a	Vanemuise 42	Rahuldav.
7028	end. Tartu Saksa Teatrihoone Vanemuise 45a, 1914.–1918. a	Vanemuise 45a	Hea.
6974	Puitelamu Tartus Veski 26, 1883. a	Veski 26	Hea.
6975	Puitelamu Tartus Veski 30, 1884. a	Veski 30	Rahuldav.
6976	Kohtuhoone (nüüd muuseum) Veski 32, 1892. a	Veski 32	Rahuldav.
6964	Elamu Tartus Veski 4, 1866. a	Veski 4	Hea.
6966	Elamu Tartus Veski 5, 1920. a-d	Veski 5	Hea.
6965	Elamu Tartus Veski 6, 1882. a	Veski 6	Restaureerimisel.
6977	corp. "Sakala" konvendihoone Veski 69, 1910.–1911. a	Veski 69	Hea.
7031	Elamu Tartus Õpetaja 10, 1913. a	Õpetaja 10	Rahuldav.
6908	Elamu Tartus Ülikooli 13, 1790.–1799. a	Ülikooli 13	Restaureerimisel.
6909	Elamu Tartus Ülikooli 15, 1777.–1780. a	Ülikooli 15	Hea. Restaureeritud viimasel kümnel aastal.
6912	Elamu Tartus Ülikooli 16, 1780.–1786. a	Ülikooli 16	Rahuldav.
6913	Tartu Ülikooli peahoone, 1802.–1809. a	Ülikooli 18	Hea.

Reg nr	Mälestise nimi	Aadress	Mälestise seisukord ja kavandatud kaitsemeetmed
6915	Elamu Tartus Ülikooli 20, 19. saj	Ülikooli 20	Rahuldav.
6910	Elamu Tartus Ülikooli 21, 18.–19. saj	Ülikooli 21	Rahuldav.
6911	Elamu Tartus Ülikooli 8, 1912. a	Ülikooli 8	Hea.

* kultuuriministri 29. juuli 2003. a käskkiri nr 128

** kultuuriministri 12. detsembri 2003. a käskkiri nr 196

*** kultuuriministri 7. juuli 2004. a käskkiri nr 131

Tabel 2. Ajaloomälestised (kultuuriministri 19. märtsi 1997. a määrus nr 7)

Reg nr	Mälestise nimi	Aadress	Mälestise seisukord ja kavandatud kaitsemeetmed
4306	Barclay de Tolly mälestussammas	Barclay de Tolly plats	Hea.
2716 8	Vabadussõja mälestussammas	Emajõe äärne haljasala *	Hea.
4311	Vene gümnaasiumi hoone	Munga 16	Hea. Restaureeritud viimasel kümnel aastal.
4325	Tartu linnakooli hoone	Riia tn 23	Rahuldav.
78	Fr. R. Faehlmanni monument	Toomemägi	Hea.
79	K. E. von Baeri monument	Toomemägi	Hea.
4367	Ernst Bergmanni mälestussammas	Toomemägi	Rahuldav.
4368	Johann Karl Simon Morgensterni mälestussammas	Toomemägi	Rahuldav.
4370	Rahvaste mälestussammas	Vallikraavi tn	Rahuldav.
4371	Hoone, kus sõlmiti Tartu rahu	Vanemuise 35	Hea. Restaureeritud viimasel kümnel aastal.
4373	Maja, kus aastail 1867-1876 elas Karl Ernst von Baer	Veski tn 4	Hea.
4376	Maja, kus aastail 1865–1868 elasid Lydia Koidula ja Johann Voldemar Jannsen	Ülikooli 14	Restaureerimisel-rekonstrueerimisel.
4377	Maja, kus aastail 1843–1847 elas Friedrich Robert Faehlmann	Ülikooli 21	Rahuldav.

* kultuuriministri 26. juuni 2003. a käskkiri nr 116

Tabel 3. Kunstimälestised (kultuuri- ja haridusministri 1. juuni 1995. a määrus nr 19/1)

Reg nr	Mälestise nimi	Aadress	Mälestise seisukord ja kavandatud kaitsemeetmed
81	Skulptuur "Õppiv tütarlaps"	"Park-Hotelli" aed, Vallikraavi 23	Hea.
22249	Barclay de Tolly monument, V. I. Demut-Malinovski, 1849 (graniit, pronks, marmor)	Barclay plats*	Hea.
80	Fr. R. Kreutzwaldi monument	Emajõe-äärne haljasala	Hea.
83	Armeenia ja Eesti rahva sõpruse monument	Emajõe-äärne haljasala	Rahuldav.
21915	T. Lippmaa monument, O. Männi, 1982 (pronks, graniit)	Lai tn 40, Tartu Ülikool	Hea.
85	Skulptuur "Ema ja laps"	Lastekliiniku aed, Oru tn 3	Hea.
84	100 000 tartlase süüdi tähistav monument	Restorani "Kaunas" haljasala**	Hea.
78	Fr. R. Faehlmanni monument	Toomemägi	Hea.
79	K. E. von Baeri monument	Toomemägi	Hea.

*kultuuriministri 18. mai 1998. a määrus nr 14

** Holmi pargis