



***Teemaplaneering
„Supilinna linnaosa miljööväärtusega hoonestusala
kaitse – ja kasutamistingimused ning
linnaosa maa- ja veelade
üldised kasutamise – ja ehitustingimused“***

Seletuskiri ja joonised

Koostajad: Tartu LV LPMKO ja AEO

TARTU
2013

SISUKORD

1. ÜLDSÄTTED	3
1.1 MILJÖÖVÄÄRTUSEGA HOONESTUSALA KAITSMISE VAJADUS JA EESMÄRK.....	3
1.2 PLANEERINGU ÕIGUSLIK TÄHENDUS	3
1.3 PLANEERINGU KOOSTAMISEL KASUTATUD PLANEERINGUD JA DOKUMENDID.....	3
2. TEEMAPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK JA PLANEERIMISE ÜLDPÕHIMÕTTED.....	5
2.1 TEEMAPLANEERINGUGA HÕLMATAVA ALA PÕHJENDUS.....	5
2.2 SUPILINNA VÄÄRTUSED	5
2.3 TEEMAPLANEERINGU EESMÄRGID	7
3. TEEMAPLANEERINGU MÕISTED JA KLASSIFIKATSIOON	9
3.1 HOONETE LIIGITAMINE	9
3.2 PLANEERINGUS KASUTATAVAD MÕISTED	11
4. OLEMASOLEVA OLUKORRA ANALÜÜS (JONIS 1)	13
4.1 KAITSEALUSED OBJEKTID	13
4.2 SOTSIAALNE OLUKORD.....	14
4.2.1 Elanikkond:	14
4.2.2 Linnaosas tegutsevad ettevõtted:.....	14
4.2.3 Kodanikualgatus.....	15
4.3 KURITEGEVUSRISKIDE TASE.....	15
4.4 ROHESTRUKTUURIDE AJALOO LINE ROLL JA SEISUND.....	16
5. RUUMILISE ARENGU PÕHIMÕTTED	17
5.1 RUUMILISE ARENGUGA KAASNEDA VÕIVAD SOTSIAALSED JA KULTUURILISED MÕJUD	19
5.2 RUUMILISE ARENGUGA KAASNEDA VÕIVAD MÕJUD LOODUSKESKKONNALE JA AJALOO LISELE MILJÖÖLE.....	20
5.3 ETTEPANEKUD LINNAOSA ELANIKE SOTSIAALSE SIDUSUSE SÄILITAMISEKS PLANEERIMISE KAUDU	20
5.4 ETTEPANEKUD KURITEGEVUSRISKIDE ENNETAMISEKS PLANEERIMISE KAUDU.....	21

6. MILJÖÖVÄÄRTUSEGA ALA KASUTAMIS- JA EHITUSTINGIMUSED (JONIS 3).....	24
6.1 NÕUDED DETAILPLANEERIMISELE, UUTE HOONETE EHITAMISELE JA VIIMISTLUSELE ...	24
6.2 MILJÖÖVÄÄRTUSEGA HOONETE RESTAUREERIMINE JA REKONSTRUEERIMINE.....	27
6.3 MILJÖÖVÄÄRTUSETA HOONETE RESTAUREERIMINE JA REKONSTRUEERIMINE	30
6.4 MUUD HOONED	30
7. ETTEPANEKUD MAA-ALADE JA ÜKSIKOBJEKTIDE RIIKLIKU KAITSE ALLA VÕTMISEKS	31
8. VÄLJAPUOL MILJÖÖVÄÄRTUSEGA ALA ASUVA MAA-ALA ÜLDISED KASUTAMIS- JA EHITUSTINGIMUSED	32
8.1 NÕUDED DETAILPLANEERIMISELE, OLEMASOLEVATE HOONETE LAIENDAMISELE JA UUTE HOONETE EHITAMISELE	32
9. TÄNAVATE, HALJASALADE, JA MUUDE RAJATISTE KAVANDAMINE, LIIKLUSKORRALDUSE JA HEAKORRA PÕHIMÕTETE MÄÄRAMINE.....	35
9.1 TÄNAVAD (TÄNAVATE RISTLÕIKED – JONIS 5)	35
9.2 LIIKLUS (JONIS 4).....	38
1.2 PARKIMINE	39
9.3 HALJASTUS (JONIS 4)	40
9.4 PIIRDED JA HOOVID	41
9.5 HEAKORD.....	41
9.6 SILDUMIS- JA KALDARAJATISED	42

1. ÜLDSÄTTED

1.1 Miljööväärtusega hoonestusala kaitsmise vajadus ja eesmärk

Supilinna miljööväärtusega hoonestusala (*edaspidi miljööväärtusega ala*) kaitse eesmärk on tagada 19. sajandil kujunenud ainulaadse hoonestuslaadiga piirkonna üldilme, algselt säilinud krundstruktuuri, tänavavõrgu, tänavaruumi, haljastuse, maastikuelementide, kaug- ja sisevaadete ning ehitusajaloolise väärtusega hoonete säilimine ja taastamine.

Miljööväärtusega ala kaitse eesmärgiks on piirkonna üldilme ja väärtuslike üksikobjektide säilitamine.

1.2 Planeeringu õiguslik tähendus

Planeerimisseaduse § 8 lg 2 p 2 kohaselt võib kehtiva üldplaneeringu täpsustamiseks ja täiendamiseks koostada teemaplaneeringuid. Eesmärgid on kindlaks määratud Planeerimisseaduse § 8 lg 3, sama seaduse § 8 lg 3 p 6 kohaselt on teemaplaneeringu üheks eesmärgiks miljööväärtusega hoonestusalade määramine ning kaitse- ja kasutamistingimuste seadmine.

Teemaplaneeringu "Supilinna linnaosa miljööväärtusega hoonestusala kaitse- ja kasutamistingimuste ning linnaosa maa- ja veealade üldiste kasutamise- ja ehitustingimuste täpsustamine ning täiendamine" koostamise algatas Tartu Linnavolikogu 24.05. 2007 a otsusega nr 225.

1.3 Planeeringu koostamisel kasutatud planeeringud ja dokumendid

- Tartu Linnavolikogu 6. oktoobri 2005. a määrusega nr 125 kehtestatud Tartu linna üldplaneering;
- Tartu Linnavolikogu 18. oktoobri 2001. a määrusega nr 88 kehtestatud Supilinna linnaosa üldplaneering;
- Tartu Linnavalitsuse 18. aprilli 2007. a istungi protokollilise otsusega nr 19 teadmiseks võetud Tartu linna jalgrattaliikluse arenguskeem;

- Tartu Linnavalikogu 13. veebruari 2003. a määrusega nr 22 kehtestatud Emajõe kalda- ja sildumisrajatiste teemaplaneering;
- Tartu Linnavalikogu 18. novembri 1999. a määrusega nr 3 asutatud Tartu linna kultuuriväärtusega asjade ja mälestiste registrisse kantud asjad ja mälestised;
- Tartu Linnavalitsuse tellitud ja ARC Projekt OÜ poolt 2004. a koostatud töö "Muinsuskaitse eritingimused Tartu Supilinna tänavaruumi visuaalsete elementide kavandamiseks ja ehitustegevuseks üksikobjektide kaitsevööndites tänavamaa ulatuses";
- Tartu Linnavalitsuse tellitud ja ASi K&H poolt 2004. a koostatud eelprojekt "Supilinna kuivenduse ja sademevee kanalisatsioonisüsteemid";
- Supilinna Seltsi poolt koostatud töö "Supilinna edendamise kava 2006 - 2016".
- Artes Terrae OÜ riigihanke tellimusena koostatud töö nr 19ET10 „Supilinna ruumilise kujunemise analüüs ja ettepanekud teemaplaneeringu koostamiseks.“
- Tartu 2030 arengustrateegia.

2. TEEMAPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK JA PLANEERIMISE ÜLDPÕHIMÕTTED

2.1 Teemaplaneeringuga hõlmatava ala põhjendus

Planeeringuala määramisel on olnud eesmärgiks käsitleda Supilinna ja selle tänavaruumilist keskkonda tervikuna. Seetõttu on lisaks miljööväärtusega alale kaasatud planeeringusse kogu ülejäänud Supilinna linnaosa hoonestusala. Planeeringuala pindala on umbes 50 ha.

2.2 Supilinna väärtused

Teemaplaneeringu koostamisele eelnevalt koostati planeeringuala käsitlev ruumilise kujunemise analüüs (OÜ Artes Terrae töö nr 19ET10). Töös kirjeldatakse Supilinna linnaehituslikku kujunemist, selle hoonestust, tänavavõrku, krundistruktuuri, maastikuelemente ning tehakse ettepanekud nende säilitamiseks ja taastamiseks. Töö põhjalikkuse tõttu ei ole planeeringu seletuskirjas linnaosa ajalugu lahti kirjutatud. OÜ Artes Terrae tööd käsitletakse ja säilitatakse planeeringu lisana.

Teemaplaneeringu eesmärk on määrata tingimused ja anda juhtnöörid, mida järgides kujuneb Supilinnast kesklinna vahetus läheduses paiknev vaikne, hubane, optimaalse tihedusega, ehituspärandit ja ajaloolist miljööd väärtustav linnaosa.

Supilinna on pidevalt ehitatud alates 18. sajandist¹. Valdav osa hoonestusest pärineb 19. saj teisest poolest ning 20. saj alguskümnenditest. Paljud Supilinna majad on olnud pidevas muutumises – aja jooksul võib olla tehtud mitmeid juurde- või pealeehitusi ning seetõttu ei ole lihtne öelda, mis ajast üks või teine maja täpselt pärit on. Supilinna hoonestamine algas vanimate tänavate – Tähtvere, Emajõe, Kroonuaia ja Oa äärsete kruntide hoonestamisega. 19. saj algul rajatavatele uutele tänavatele - Herne, Kartuli, Marja ja täispikkuses Meloni – ehitati kõigepealt Meloni tänavale, Herne tn lõppu ning Kartuli tänavale. Seejärel Herne tn algusesse ning viimaks Marja tänavale. Allika tn säilinud vanemad hooned pärinevad 20. saj esimesest kümnendist. 19. saj esimese poole hoonestust iseloomustab ühe täiskorrusega maht, mis paikneb tänava suhtes nii esi- kui otsafassaadiga, sellel on rõhtlaudis, kõrge viilkatus ning võrdlemisi väiksed aknad. Alates 19. saj

¹ Supilinna arhitektuurse koosluse kujunemise kirjeldamisel on tuginetud OÜ Artes Terrae koostatud tööle nr 19ET10

teisest poolest kuni 1920ndate keskpaigani püstitati Supilinnas lisaks ühekorruselistele majadele palju kahekorruselisi, keskse trepikojaga, kõrge või keskmise viilkatusega üürimaju. Sellise hoonestusviisi kõige ühtlasemaks näiteks on Lepiku tn. Alates 1920ndate teisest poolest hakati püstitama modernistlikke, nn Tähtvere funktsionalismi stiilis kahekorruselisi, madala kelpkatusega krohvitud korterelamuid. Oma sõnumilt ja vormikeelelt eristuvad need selgelt eelnenud ehitustraditsioonist. Enamasti paiknevad need üksikult traditsioonilise hoonestuse vahel, erandiks on Tähtvere tn algus. Eelpool nimetatud 19. saj ühekorruselise hoonestusega haakuvad hästi hilisemad, peamiselt kuni 1950ndate lõpuni ehitatud ühekordsed rõhtlaudise ja viilkatusega puiteramud. Tegemist on lihtsa, põhjamaise, väiksemahulise hoonetüübiga, mis on tihti paigutatud kas eesaia taha või krundi keskele. Alates 1960ndatest levima hakanud krohvitud või silikaatviimistlusega eramud omavad vastupidiselt 1950ndateni püstitatud eramajadele mitmeid modernistlikke detaile nagu väike katusekalle, rõhtaknad ning väike ümaraken sissepääsu juures. Taaskehtestatud Eesti Vabariigi ajal on Supilinna ehitatud võrdlemisi vähe. Uued hooned on tihti silmatorkavad oma suure mahu, väljakutsuva arhitektuurse lahenduse ning erksate värvidega. Üldiseid suundumusi välja tuues võib hoonestuse poolest Supilinna esindustänavateks lugeda Herne ja Kroonuaia tänavat, kus on suures osas säilinud ajalooline hoonestusstiil. Enim meeelhärmi valmistavad vanade majade sobimatud ümberehitused, mida leidub rohkesti.

Lisaks hoonetele kujundab Supilinna miljööd ka avalik tänavaruum. Ajalooliselt (19. saj lõpust kuni Teise Maailmasõjani) oli enamus tänavaid munakivisillutisega kaetud. Emajõega paralleelsetel tänavatel oli kõnnitee eraldatud sõiduteest, kõnnitee katteks kasutati klombitud munakivi, graniidist astmeplaate või ülepõletatud tellist. Põiktänavatel on kõnniteed olnud välja ehitamata. Tartu linna tegevuse ülevaatest (1919-1930) selgub, et asfaltkatte alla kavandati harilikku munakivisillutist (Arc Projekt OÜ töö nr 2004-038/21.3/2662). Nõukogude perioodil said tänavad varem või hiljem uued katted, munakivisillutis asendati kas asfaldi (Tähtvere, Herne, Emajõe tn) või kruusakattega (kõik põiktänavad ja Oa tn). Uued katted rajati suures osas vana sillutise peale.² Ajaloolised munakivisillutised Tähtvere, Herne, Kartuli, Lepiku ja Marja tn ning Meloni ja Piiri tn ülaosas (Kuni Herne tänavani) eemaldati osaliselt alles 2002. a - 2005. a kommunikatsioonide uuendamisel. Eelnevast analüüsist³ tulenevalt on võimalik välja tuua **Supilinna järgmised olulisemad väärtused:**

² Muinsuskaitse eritingimused Supilinna tänavaruumi visuaalsete elementide kavandamiseks. ARC-Projekt OÜ. 2004. Töö nr 2004-038/21.3/2662. LPMKO projektide arhiivis. Lk 7, 8.

³ Terviklik analüüs saadaval OÜ Artes Terrae koostatud töös nr 19ET10_ planeeringu lisa.

Materiaalsed väärtused:

1. hästi säilinud ja omanäoline Tartu ajalooline puitlinnaosa, mis on Eesti linnalises kontekstis ainulaadne;
2. lihtsa ja tagasihoidliku kujundusega keskkond ilma liigsete toretsevate detailideta;
3. eelmodernistlik algupärane hoonestus ehedal kujul;
4. krundistruktuur koos säilinud ajalooliste krundipiiridega;
5. tänavakoridorid koos tänavaruumi ja – elementidega;
6. suur haljasala osakaal ning veealad (Emajõgi ja Supilinna tiik);

Immateriaalsed väärtused:

7. terviklik, inimsõbralik ja ehe miljöo;
8. alalhoidlik eluviis (nii keskkonna rahulikkus kui stabiilsus);
9. tugev kogukonnatunne, elanikud peavad ennast supilinlasteks;
10. sotsiaalne mitmekesisus ja sallivus.

2.3 Teemaplaneeringu eesmärgid

- **Kaitse- ja kasutamistingimuste seadmine**

Lähtudes p.1.1. toodud miljöövärtusega ala kaitse eesmärkidest kehtestatakse planeeringuga hoonete ja rajatiste ning kruntide kaitse- ja kasutamistingimused. Kuna miljöövärtusega ala on oma arhitektuurselt koosluselt heterogeenne, ei seata kaitse- ja kasutamistingimusi kõigile hoonetele ühiselt, vaid eristatakse erinevaid hoonetüüpe linnaosa kujunemisloos. Lisaks käsitleb planeering erinevalt miljöövärtusega alal asuvaid ja selle kontaktvööndisse jäävaid hooneid. Supilinna moodustab peamiselt 19. sajandil ja 20. saj esimesel poolel väljakujunenud tänavatevõrk ja hoonestus, mida on pärast II maailmasõda täiendatud enamjaolt individuaalelamute ning pärast Eesti taasiseseisvumist ka uute korterelamutega.

Hoonete rekonstrueerimisel on eesmärgiks tagada nende ajastuomase välisilme ja ehituskehandi ning arhitektuursete detailide maksimaalne säilitamine ja korrastamine. Hoonestuse tihendamisel on eesmärgiks järgida konkreetses kvartalis või tänava hoonestusfrondis omast hoonestusviisi (hoone paiknemine kinnistul), ehitusmahtusid ja arhitektuurset iseloomu. Planeeringus on esitatud võimalikud uushoonestusalad. Planeeringuga seatud tingimuste eesmärgiks on tagada Supilinna tasakaalustatud areng nii linnaehituslikus kui sotsiaal-kultuurilises kontekstis.

- **Tänavaruumi rekonstrueerimise põhimõtete seadmine**

2005. a määrati suurem osa Supilinnast miljöövärtusega alaks, mille eesmärgiks on muuhulgas

miljöölise omapära ja säilinud algse krundistruktuuri säilitamine, mistõttu ei ole võimalik tänavate kavandamisel enam üheselt 2001. a linnaosa üldplaneeringust lähtuda. Teemaplaneering keskendub olemasolevate tänavate rekonstrueerimislahenduse üldpõhimõtete määramisele. Eesmärgiks on kujundada inimsõbralik tänavaruum, mis arvestab ajaloolist konteksti, kohaliku elaniku kasutajamugavust ja erinevate liiklejate vajadusi.

- **Ruumilise arengu põhimõtete seadmine eesmärgiga tagada tasakaalustatud areng**

Supilinna hoonestuse mõõdukal tihendamisel on eesmärk arvestada nii linnaosa ajalooliselt väljakujunenud hoonestuslaadi kui ka linnosa paiknemist kesklinna vahetus läheduses. Hoonestustihenduse määramisel tuleb leida kompromiss nende kahe olulise mõjutaja vahel. Planeeringuga tehakse ettepanekuid elanike kogukonnatunde ja sotsiaalse mitmekesisuse säilitamiseks läbi planeerimistegevuse.

- **Haljastuse ja rohestruktuuride säilitamise ja rajamise põhimõtete seadmine**

Säilitada Supilinnas suur rohealade osakaal. Planeeringuga nähakse ette haljastuse osakaalu suurendamine aladel, kus see on vahepeal tugevalt vähenenud (alleede taastamine tänavaruumis, krundite hoonestamisel kõrghaljastuse rajamise nõude esitamine).

- **Liikluskorralduse põhimõtete seadmine**

Liikluskorralduse põhimõtete määramisel on eesmärgiks säilitada linnaosa stabiilne, turvaline ja rahulik elukeskkond, mis tagaks kohalikele elanikele parimad elamisolud ja hoonetele parimad säilimistingimused.

3. TEEMAPLANEERINGU MÕISTED JA KLASSIFIKATSIOON

3.1 Hoonete liigitamine

Hoonete liigitamine kajastub kahel erineval kaardil. Liigituse aluseks ühel kaardil (olemasolev olukord, joonis 1) on võetud hoonete püstitamise aeg ja teisel kaardil (kaitse- ja kasutustingimused, joonis 2) nende miljööline väärtus.

Olemasolevat olukorda kajastavale joonisele on kantud hooned, nende ehitusaeg ja eristatus vastavalt perioodile⁴, mil nad püstitati. Hoonete puhul, mida on mitmel korral laiendatud või ümber ehitatud, on perioodi määramisel arvestatud esmast püstitamise aastat. Hooned, mille puhul ei õnnestunud leida infot hoone püstitamise aja kohta, on hinnatud selle perioodikuuluvust praeguse välisilme põhjal. Mõnel juhul on märgitud ehitusaastaks ümberehitust tähistav aasta, mis tähendab, et hoone ise on vanem, mistõttu tema perioodigruppi kuuluvus ei ühti allpool kirjeldatuga. Antud hoonestuse liigitamise eesmärgiks on kajastada adekvaatselt Supilinna hoonestust selle mitmekesisuses. Hooned on püstitamisaja järgi jagatud järgnevasse perioodigruppidesse:

- **... - 1920ndad.**

Siaa gruppi kuuluvad kõige vanemad, peamiselt 19. saj teisel poolel ja 20. saj alguses püstitatud hooned. Selle perioodi 1- korruselised hooned on ühe täiskorrusega, paiknevad tänava suhtes nii esi- kui otsafassaadiga, rõhtlaudisega, kõrge viilkatusega ning väikeste akendega. Sama perioodi hilisemad hooned on peamiselt kahekorruselised, kõrge viilkatuse, rõhtlaudise, tagasihoidlike fassaadidetailidega ja mitmel juhul katusevintskapiga üürimajad. Hooned omavad olulist väärtust miljöö põhituumiku kujundajatena. Mitmed neist on oma autentse välisilme ja hästi säilinud arhitektuursete detailidega väärtuslikud ka üksikobjektidena.

- **1930ndad -1940ndad.**

Siaa gruppi kuuluvad peamiselt 1930ndatel ehitatud modernistlikud, nn Tähtvere funktsionalismi stiilis kahekorruselised, madala kelpkatusega krohvitud korterelamud. Hooned omavad pigem miljöölist väärtust.

- **1950ndad.**

Siaa gruppi kuuluvad peamiselt 1950ndatel ehitatud ühekordsed rõhtlaudise ja kõrge viilkatusega

⁴ Hoonete eristatus vastavalt perioodile on kantud olemasoleva olukorra kaardile (1) teemaplaneeringu koostamise käigus, eskiislahenduses perioodide kaupa eristatust ei ole, antud on vaid (daatumi olemasolu korral) hoonete püstitamise aastad.

puiteramud. Väiksemahulise hoone põhimahuga võib liituda sellega risti või paralleelselt asetsev abihoone maht. Hoone on tihti paigutatud eesaia taha või krundi keskele.

- **1960ndad – 1980ndad.**

Siia gruppi kuuluvad alates 1960ndatest levima hakanud krohvitud ja silikaattellisviimistlusega eramud mitmete modernistlike detailidega nagu hoone mahuline liigendatus, madalakaldeline kelpkatus, rõhtaknad ning ümaraken sissepääsu juures.

- **1990ndad – tänapäev.**

Siia gruppi kuuluvad hooned, mis on püstitatud taasiseseisvunud Eesti Vabariigi ajal. Hoonete planeerimisel on aluseks võetud peamiselt 2001. a kehtestatud Supilinna üldplaneering. Hooned on püstitatud nii planeeringuga kavandatud uute tänavate äärde kui ka ajaloolisesse tänavaf fronti, viimase puhul tihti väljakujunenud hoonestusjoont eirates.

Kaitse- ja kasutamistingimusi kajastaval joonisel on hooned jagatud nelja kategooriasse:

- **Ehitismälestis** – hoone, mis omab kõrget arhitektuurilist väärtust ning mille tõttu see on muinsuskaitseaduses sätestatud korras tunnistatud mälestiseks. Neid käsitletakse vastavalt Muinsuskaitseadusele. Mälestisele on kehtestatud kaitsevöönd 50 m.
- **Ajaloomälestis** – hoone, mis on seotus olulise ajaloolise isiku või sündmusega ning selle tõttu on tunnistatud mälestiseks. Projekteerimine ja ehitamine toimub vastavalt muinsuskaitseadusele. Mälestisele on kehtestatud kaitsevöönd 50 m.
- **Miljööväärtusega hoone** – hoone, mis oma arhitektuurselt lahenduselt on Supilinna miljööalale kõige omasem ning moodustab koos teiste samalaadsetega miljööala tuumiku. Peamiselt on tegemist tsaariaegsete, puitlaudisega 1- ja 2- korruseliste viilkatusega hoonetega aga samuti 20.ndatel/30.ndatel aastatel ehitatud krohvviimistlusega 2- kuni 3- korruseliste mansard- või kelpkatusega hoonetega, mis on säilitanud oma esialgse välisilme. Mõnede selle kategooria hoonete puhul on tehtud ettepanek tunnistada need kultuurimälestiseks, vastav tähistus on kaardil. Siia kategooriasse kuuluvad ka kultuurilooliselt väärtuslikud kõrvalhooned ja rajatised.
- **Miljööväärtuseta hoone** – hoone, mis oma mahult, välisilmelt või asetusest tänavaruumi ja krundi suhtes ei toeta Supilinna üldist hoonestuslaadi ega oma sealjuures väärtust ka ajastu ehituslaadi esindajatena.
- **Olemasolev hoone**- olemasolev hoone, mille välisilme kohta ei seata tingimusi.
- **Muud hooned**- abihooned, mille väärtus on teemaplaneeringuga määramata.

3.2 Planeeringus kasutatavad mõisted

- **abihoone** - krundile sihtfunktsiooni andvat põhihoonet teenindav hoone (pesuköök, kuur, saun, garaaž, katlamaja, töökoda jne), abihoones ei paikne eluruume;
- **ajalooline õiend**- lühike kokkuvõtte hoone kohta arhiivis leiduvatest ajaloolistest andmetest (hoone ehitusaeg, autor/arhitekt, algsed omanikud, juurdeehitiste dateeringud, algse projekti koopia hoone fassaadidest, ajaloolised fotod, teadaolevad kultuuriloolised faktid, jms);
- **ehitustehnilise seisundi ekspertiis** - hoone konstruktiivse seisundi hindamisdokument. Ekspertiis peab andma kahjustatud konstruktsioonide (mis tuleks välja vahetada) ja säilitamiskõlblike konstruktsioonide osakaalu hoone tervikust. Ekspertiisi võib koostada Majandustegevuse registris vastavat tegevusluba omav spetsialist. Hoonet loetakse säilitamiseväärseks juhul, kui kandekonstruktsioonidest on säilinud vähemalt 60-65%;
- **hoone ehitusalune pind** – hoone põhimahu (vundamendi välisperimeetriga piiratud ala) ehitusalune pind millest võivad välja ulatuda trepid, rõdud, terrassid, räästad, autode varjualused jms hoone ehituslike osade elemendid;
- **ehitusjoon** - hoone paiknemise minimaalne kaugus krundi tänavapoolsest piirist. Kohustuslik ehitusjoon on hoone paiknemiseks kohustuslik joon;
- **eesaed** - krundi osa tänavapoolsest krundi piirist peahooneni;
- **gentrifikatsioon** (ingl. k. *gentrification*) - kirjeldab paikkonnas toimuvaid muutuseid, mille käigus kõrgema sissetulekuga elanikud asendavad madalama sissetulekuga elanikke. Protsessi toimudes tõuseb piirkonna sotsiaalmajanduslik staatus muutes sellega naabruskonna ja kogukonna iseloomu (def. K. Männiku magistritööst);
- **hoone kõrgus** – hoone absoluutkõrgus katuseharja või parapetini; detailplaneeringus määratud maksimaalne hoone kõrgus on kõrgus, millest kõrgemat hoonet planeerida, projekteerida ega ehitada ei ole lubatud;
- **hoovimaja** - krundi sisemuses paiknev teine eluhoone, mis võib olla liidetud ka abihoonega ning mille maht tavaliselt ei ületa põhihoone mahtu;
- **juurde- ja pealeehitamine** - ehitamine, millega suurendatakse ehitise ehitusalust pinda või mahtu;
- **pööningukorrus** – sihtotstarbeliselt kasutatav kaldkatuse all olev korrus, mille ruumide kõrgus ületab 1,6 meetrit ning laius on üle 1 meetri, kuid ruumid ei saa olla eluruumid;
- **katusekorrus**- eluruumideks kasutatav kaldkatuse all olev korrus;
- **korterelamu** - kolme või enama korteriga elamu;

- **korterelamu krundi koormusindeks (KKKI)** - korterelamu krundipinna suhe korterite arvu. KKKI eesmärk on tagada Supilinnale iseloomuliku asustustiheduse säilimine.

krundi pind (m²)

KKKI= -----

maksimaalne korterite arv

- **lahtine hoonestusviis** - selline hoonestamine, kus hooned paiknevad tänaväärsel krundipiiril või sellest eemal ja neid ei blokeerita mõlemate naaberkruntide ühisel piiril;
- **põhihoone** - hoone, mis kannab ehitusõigusega antud maakasutamise sihtfunktsiooni;
- **miljöövärtusega hoonestusala** - planeeringus määratletud maa-ala, mille terviklik miljöö kuulub säilitamisele oma ajalooliselt väljakujunenud tänavavõrgu, krundistruktuuri, haljastuse, hoonestusviisi, ühtse ja omanäolise arhitektuuri tõttu;
- **rajatis** - ehitis, mis ei ole hoone;
- **restaureerimine** – ennistamine ehk taastamine esialgsel kujul. Eesmärgiks on maksimaalselt säilitada algseid detaile ja hooneosi. Tööde kompleks, mis tagab hoone autentse ajaloolis-arhitektuurse seisundi fikseerimise väärtusetute ja ilmet rikkuvate lisandite (kihistuste) eemaldamisega ning puuduvate osade taastamisega ehituslooliselt põhjendatud kujul. Hoone detailide eemaldamisel lähtutakse põhimõttest: nii palju kui vajalik ja nii vähe kui võimalik. Kahjustatud konstruktsioonid asendatakse sama materjali ja ehitusvõtteid kasutades. Lubatud on muuta hoone siselahendusi ja teostada väiksemaid muudatusi välisilmes.
- **rekonstrueerimine ehk ümberehitamine** on ehitamine, mis seisneb ehitise piirde-, kande- või jäigastavate konstruktsioonide muutmises või asendamises nii, et hoone kubatuur oluliselt ei muutu. Miljöövärtusega hoonete rekonstrueerimisel tuleb tagada välisviimistluse säilimine ja restaureerimine.
- **soklikorrus** – hoone 1. korrusest allapoole jääv korrus. Soklikorrus kuulub ehitise maapealsete korruste hulka juhul, kui selle lagi on ümbritsevast keskmisest maapinnast vähemalt 2 meetri kõrgusel.
- **uushoonestusala** - orienteeruv ala, kus võib paikneda ehitatav uus hoone;
- **välimised avatäited** – ehitusaegsena (algsena) säilinud avatäited kuuluvad säilitamisele ja restaureerimisele. Juhul kui hoone olemasolevate avatäidete puhul ei ole tegemist ehitusaegsete avatäidetega, tuleb vahetamisel selgitada välja nende ehitusaegne kujundus. Selleks kasutatakse arhiiviallikaid- vana projekt, fotod, inventariseerimisjoonised-, suulist teavet või hoone teisi säilinud avatäiteid. Juhul kui eelnev materjal ja teave puudub, tuleb uute avatäidete

valmistamisel lähtuda hoone arhitektuurile omasest ja piirkonna sarnastel hoonetel kasutatud ajastukohasest lahendusest.

4. OLEMASOLEVA OLUKORRA ANALÜÜS (joonis 1)

4.1 Kaitsealused objektid

Kaitstavatest loodusobjektidest jääb teemaplaneeringu alale üksikobjektina pärn Tähtvere tn 5 krundil. Emajõe kaldaäärne ala on kaitse alla võetud erinevate II kaitsekategooriasse kuuluvate nahkhiireliikide elupaigana (käabus-nahkhiir, põhja-nahkhiir, suurvidevlane, veelendlane, tiigilendlane). Planeeringuala naabruses loodes asuv Supilinna tiik on kaitstav II ja III kategooria kaitsealuste loomaliikide elupaigana. Planeeringuala Kroonuaia tänava poolne osa jääb Tartu vanalinna muinsuskaitsealale. Muinsuskaitsealal kehtivad tingimused on määratud Vabariigi Valitsuse 17. juuni 2004. a määrusega nr 218 „Tartu vanalinna muinsuskaitseala põhimäärus“ ja muinsuskaitseadusega. Lisaks on teemaplaneeringu alal kultuurimälestistena arvel rida hooned ja nende osasid (tabel 1).

Tabel 1. Supilinnas ja teemaplaneeringu maa-alal paiknevad kultuurimälestised

Mälestise nimi	Registrinumber	Mälestise liik
Puitelamu Tartus Tähtvere 5	4369	ajaloomälestis
Puitelamu Tartus Kroonuaia 20, 18-19.saj.	6955	ehitismälestis
Elamu välisuks Tartus Kroonuaia 62, 19.saj.	6956	ehitismälestis
Puitelamu Tartus Lepiku 1, 1907-1914.a.	7040	ehitismälestis
Puitelamu Tartus Lepiku 3, 1907-1914.a.	7041	ehitismälestis
Puitelamu Tartus Lepiku 7, 1907-1914.a.	7042	ehitismälestis
Puitelamu Tartus Lepiku 9, 1907-1914.a.	7043	ehitismälestis
Puitelamu Tartus Lepiku 4, 1907-1914.a.	7044	ehitismälestis
Puitelamu Tartus Lepiku 6, 1907-1914.a.	7045	ehitismälestis
Puitelamu Tartus Lepiku 8, 1907-1914.a.	7046	ehitismälestis
Puitelamu Tartus Lepiku 10, 1907-1914.a.	7047	ehitismälestis
Puitelamu Tartus Lepiku 12, 1907-1914.a.	7048	ehitismälestis
Puitelamu Tartus Lepiku 14, 1907-1914.a.	7049	ehitismälestis
Puitelamu Tartus Oa tn.1, 1912.a.	7050	ehitismälestis
Puitelamu Tartus Emajõe 3, 19.saj.	7052	ehitismälestis
Puitelamu Tartus Emajõe 4, 1911.a.	7053	ehitismälestis
Puitelamu Tartus Emajõe 6, 1913.a.	7054	ehitismälestis
Puitelamu Tartus Emajõe 8, 1910.a.	7055	ehitismälestis
Elamu Tartus Emajõe 9, 1920.a-d	7056	ehitismälestis
Elamu Tartus Tähtvere 4, 1883.a.	7057	ehitismälestis
Elamu Tartus Tähtvere 20, 1931.a.	7058	ehitismälestis
Puitelamu Tartus Tähtvere 39, 19.saj. I p.	7059	ehitismälestis
Püha Jakobi kalmistu	12983	ehitismälestis
Hoone Kroonuaia tn 76, 1880	27189	ehitismälestis

4.2 Sotsiaalne olukord

4.2.1 Elanikkond⁵:

- 2009. aasta andmeil oli Supilinnas 1843 elanikku, neist 850 mehed ning 993 naised. Võrreldes 2008. aastaga tuli juurde 13 elanikku. Asustustiheduselt on Supilinn Tartu linnaosadest neljandal kohal, jäädes alla Annelinna, Vaksali ja Karlova linnaosale.
- 31% supilinnlastest on elanud Tartus sünnist saadik. Supilinnas on elanud praegustest supilinnlastest kogu senise elu 11%. Supilinnlasena tunneb end kindlalt 76% Supilinna elanikest, mis on kõrgeim linnaosaidentiteedi näitaja Tartu linnaosade hulgas.
- 85 protsenti supilinnlastest elab pinnal, mis kuulub talle või tema leibkonna liikmele. Suurem on see protsent vaid Tammelinnas, Ihastes ja Varikul. 53 protsenti Supilinna majadest haldab majaomanik ise, 23 protsenti ühistu ning 7 protsenti haldusfirma.
- 25 protsenti tartlastest peab Supilinna ebapopulaarseks linnaosaks. Jaamamõisa ja Variku linnaosa kõrval on Supilinn üks kolmest, mille elukvaliteeti peetakse halvimaks.

Elanikkonnaga seonduvat on käsitletud täiendavalt töödes „Osalusplaneerimine Supilinna teemaplaneeringu koostamisel“ ja Artes Terrae OÜ töö nr 19ET10 „Supilinna ruumilise kujunemise analüüs ja ettepanekud teemaplaneeringu koostamiseks“.

4.2.2 Linnaosas tegutsevad ettevõtted:

- 1 pood: Herne pood (aadressil Herne 6);
- 3 majutusettevõtet: Herne kodumajutus (Herne 59), Päikesemajutus (Tähtvere 6), Büroohotell (endine linnasaun, Emajõe 1a);
- Matuseteenuseid osutav ning matusetarbeid valmistav ja müüv ettevõte (Oa 42);
- Plastiku jääkide ümbertöötlemise ja purustatud materjali müügiga tegelev ettevõte (Oa 13);
- Tartu Ülikooli Botaanikaaed - kompostiväljakud (Oa 4, 6, 6a, 10a);
- Arhitektuurse projekteerimisega tegelev ettevõte (Tähtvere 4);
- 1 üliõpilaskorporatsiooni konvent – korp! Indla (aadressil Tähtvere 4).
- Puhkeaja veetmiseks on lähedalasuv Tähtvere spordipark, laululava, selle esine

⁵ Allikas: Statistiline ülevaade Tartu 2009; Tartu Postimees. Supilinn arvudes. 09.03.2010

mänguväljak ja *skate*-park, dendropark, Jänese matkarada.

- Linnaosas puudub kool ja lasteaed, lähimad koolid: Kesklinna kool (Kroonuaia 7) ja Katoliku kool (Jakobi 41) ning lasteaed (Jakobi 45).
- Lastele on mõeldud mänguväljak Marja tänaval.
- Linnaosas puuduvad elanike sotsiaalseks suhtlemiseks ettenähtud siseruumid. Näiteks seltsimaja, linnaosa keskus, kohvik vmt.
- Linnaosa avalik ruum ei ole lahendatud selliselt, et pakuks erinevatele huvigruppidele ajaveetmise ja kokkusaamise võimalusi. Puuduvad pingid tänavatel ja haljasaladel. Üksikud pingid on olemas Emajõe äärsel alleel.

4.2.3 Kodanikualgatus

- Supilinn on keskmisest aktiivsema kodanikualgatusena linnaosa;
- Supilinna selts asutati 2002. aastal, tegemist oli esimese linnaosaühendusega Tartu linnas (allikas: www.supilinn.ee). Seltsi korraldab kevadeti iga-aastaseid Supilinna Päevi, annab kord aastas välja ajalehte „Supilinna Tirin“, valib igal aastal hästi korrastatud linnaosa hoonete seast välja „Supilinna parima maja“.
- Ühendus Noor Supilinn annab veebis välja samanimelist ajalehte, korraldatud on muuhulgas küsitlusi, mis puudutavad linnaosa liikluskorraldust ja tänavate katendeid (2003), 2001. a üldplaneeringut, linnaosa tihendamist, uute hoonete välisilmest, vanade hoonete säilitamist jms (2004) (allikas: www.noorsupilinn.ee).
- Supilinnas tegutsevad muud seltsid ja ühingud: Meestekeskus, Mäekülje Seltsing, Emajõe Taarausuliste ja Maausuliste Koda.
- Lepiku tänavamuuseumi loomine räägib tugevast kohaidentiteedist ja oma elukoha väärtustamise vajadusest (<http://lepiku.supilinn.ee/>).

4.3 Kuritegevusriskide tase

- Võrreldes Nõukogude ajaga on linnaosa erakinnistud järjest enam piiratud aiaga, välja on ehitatud tänavavalgustus, tänu millele on turvalisus linnaosas järjest paranenud.
- Autode tänavatele parkimine annab võimaluse autovargusteks ja sissemurdmisteks.

- Linnaosas on tühjana seisvaid ja lagunevaid hooneid (14 hoonet⁶). Kõrvalistele isikutele juurdepääsu omavad tühjad hooned on ohtlikud, kuna võivad ebakorrektse käitumise tulemusena süttida põlema, samuti on lagunevad hooned ohtlikud piirkonna lastele, kes sinna vaba aega veetes võivad sattuda. Tühjana seisvad hooned meelitavad ligi asotsiaalseid inimesi ja meelemürkide sõltlasi.

4.4 Rohestruktuuride ajalooline roll ja seisund

Hoonetest vabad krundipinnad on kas haljastatud või sillutatud. Supilinna iseloomustab haljastuse suur osakaal – keskmiselt on see pool krundi pindalast. Kõrgema haljastuse poolest paistavad silma ajaloolised, pikad krundid, kus haljastuse all on keskmiselt 2/3. Kirde-kagusuunalised tänavad on olnud haljastatud kahepoolse lehtpuu alleega, millel muuhulgas oli oluline roll tulekahju korral tule leviku tõkestamisel. Tänapäevaks on alleedest alles üksikud puud (Marja ja Kartuli tänavate Emajõe poolses osas on puid säilinud mõnevõrra rohkem). Alleed rajati 1930ndatel ja valdavaks puuliigiks oli pappel ja remmelgas, mida kevadeti tugevalt tagasi lõigati. Emajõe tänava äärne, 1936/ 37. a istutatud kaherealine hariliku vahtra allee uuendati 2010.a kevadel tänava rekonstrueerimise käigus. Emajõe tänava lõpust algab berliini paplite kaherealine allee, mis viib mööda Emajõe kallast supelrannani.

⁶ Andmed: www.tartu.ee/aeo 4.01.2011. a seisuga on vastav arv hooneid Supilinnast kantud Tartu linna probleemsete ehitiste nimekirja.

5. RUUMILISE ARENGU PÕHIMÕTTED

Teemaplaneeringuga on hinnatud kavandatava ruumilise arenguga kaasneda võivaid majanduslikke, sotsiaalseid ja kultuurilisi mõjusid ning mõju looduskeskkonnale ja ajaloolisele miljööle ning seatud selle alusel säästva ja ruumilise arengu tingimused. Ruumilise ja säästva arengu põhimõtted, seosed lähipiirkonnaga tänavaruumi ning hoonestuspõhimõtete osas

- Säilitada ja tugevdada kodutunnet, kohaidentiteeti, mitmekesisust, sidemeid looduse, ajaloo ja kultuuriga ning eelmiste põlvkondade loodud väärtustega. Rakendada meetmeid traditsioonilise eluviisi, kõrge elukvaliteedi ja asumi elanikkonna sotsiaalse sidususe tagamiseks.
- Suurendada linnaosa elanike arvu optimaalselt. Supilinna arengukava aastateks 2006-2016 näeb ette elanike arvu suurenemist kuni 2500 elanikuni, mis moodustaks 2010. a rahvaarvu seisuga Tartu linna elanikkonnast 3 %.
- Linnaosa peab olema Emajõe-äärse puhkealaga vahetult seotud. Välja tuleb arendada jõe äärne puhkepiirkond Marja ja Kartuli tn vahelises lõigus. Jõeäärsed ja -pealsed välikohvikud, paadisadam ja –laenus võimaldavad kvaliteetset vabaajaveetmist.
- Hoonestuse tihendamise puhul tuleb arvestada algse krundistruktuuri säilitanud aladega ning jätkata seal senist põhimõtet hoonetevabadest kvartalisemustest. Aladel, kus kvartalite tihendamiseks on alustatud ning selle aluseks on varasemalt kehtestatud detailplaneering, on lubatud jätkata samade hoonestuspõhimõtetega. Hoonete üleviimisel gaasi-, õhksoojuse-, horisontaalse maasoojuse või elektriküttele jätta võimalus sellega paralleelselt traditsiooniliste küttekolletega (kaminad, ahjud, pliidad) kütmiseks.
- Uued hooned ei tohi ületada kvartalile iseloomulike olemasolevate hoonete mahtusid. Uute hoonete kavandamisel seni hoonestamata krundidel paigutada hooned krundile nii, et need asuks tänavajoonel. Suurematele kinnistutele võib rajada hoovidesse eluhoonetest eraldi seisvaid väiksemaid abihooneid.
- Uute hoonete arhitektuurse lahenduse eesmärk on piirkonna rikastamine ümbritseva

keskkonnaga arvestava kaasaegse arhitektuurikeelega.

- Kvartalites, kus domineerib 19. saj lõpu puithoonestus ning kus ajalooliselt olid kõrged plank-aiad on soovitatav taastada piirded kõrge läbipaistmatu puidust plank-aiana, et tagada hooviala privaatsus.
- Planeeringute koostamisel näha ette võimalused eluhoonete sokli- või esimesel korrusel olnud avaliku funktsiooniga ruumide taas kasutuselevõtmiseks äripindadena või uute äripindade loomine. Väikepoodluse arendamine võimaldaks ilma linnaosast lahkumata rahuldada linnaosaelanike esmatarbekaupade vajadusi. Lisaks poepindadele, näiteks käsitöökodade ja erinevate töötubade loomine võimaldab veeta tööst vaba aega linnaosast lahkumata.
- Tänavatele, ühistranspordi peatustesse ja avalikele haljasaladele paigutada stiililiselt sobivaid prügikaste ja istepinke (nt Marja tn mänguväljaku platsile ja jõeäärsele alleele).
- Lasteaia ehitamine linnaossa võimaldab vähendada vajadust iga pere isikliku transpordivahendi järele, kuna lapsed oleks võimalik lasteaeda viia jalgsi.
- Planeeringuala külgneb Kroonuaia tänaval vahetult vanalinna muinsuskaitsealaga, mis on põhiline turistide külastusala. Linnaosa areng peab soodustama linna külaliste huvi tutvuda lisaks vanalinnale ka sellest väljapoole jääva ajaloolise ja omapärase linnaosaga.
- Ruumilise arenguga kaasnedavad võivad majanduslikud mõjud
- Linnaosa arendamisel järgitavad säästva arengu põhimõtted ja mõõdukas hoonestuse tihendamine toob kaasa linnaosa maine tõusu väärtusliku elukeskkonnana. Supilinn kujuneb hinnatud elukohaks nii lühemaajalistele üürilistele kui pikemaajalistele kinnisvara omanikele. Selle tulemuseks on kinnisvara hindade tõus, kuna järjest enam inimesi on huvitatud linnaossa elama asumisest. Kinnisvara hindade tõusu võib põhjustada ka suurtele ajaloolistele kruntidele lubatud madal hoonestustihedus ja kõrge krundi koormusindeks korterelamute puhul.

5.1 Ruumilise arenguga kaasneda võivad sotsiaalsed ja kultuurilised mõjud

Teemaplaneeringu suundumus on linnaosa ajaloolise välisilme säilitamine. Sellega kaasnevad erinõuded hoonete renoveerimisel muudavad elamispiinnad kallimaks ning seeläbi mõjutavad linnaosa elanike sotsiaalset struktuuri.⁷ Gentrifikatsiooniprotsess on linnaosas juba toimunud, millele viitab nt ka Supilinna arendamise kava aastateks 2006-2016 ning magistritöö „Gentrifikatsiooniprotsess. Tartu Supilinna näitel, aastatel 2003 - 2007“⁸. Gentrifikatsiooniprotsess on teataval määral linnakeskkondade loomuliku arengu osaks. KSH eelhinnangu koostaja leiab, et teemaplaneering võimaldab luua gentrifikatsiooniprotsessi juhtimiseks kasutatava raamistiku, mida tuleb pidada positiivseks.

Kesklinna läheduse tõttu on Supilinn hinnatud elukeskkond. On tõenäoline, et linnaosasse jääb rohkem elama neid inimesi, kes hindavad säilitatavat ja loodud elukeskkonda ning sellega kaasnevat identiteeti. Miljöövärtusega keskkonda hindava kodanikkonna jaoks on ilmselt ületatavad ka seatavad nõuded, näiteks erinevate toetusfondide vms vahendite toel. Suurte kruntide säilitamine ja rangemate nõuete seadmine hoonete renoveerimisel muudab Supilinnas elamise vähem kindlustatud peredele siiski raskemini kättesaadavaks ning on tõenäoline, et vähemkindlustatud elanikkonna osakaal linnaosas väheneb, juhul kui ei rakendata meetmeid, mis nimetatud sotsiaalseid ebakõlasid reguleeriksid (nt sotsiaalkorterite kavandamine vms). Sotsiaalne mitmekesisus, mis seondub erinevate erialade ja huvidega, säilib. Neid inimesi aitavad ühendada juba linnaosas toimuvad üritused ning ka tulevikus lisanduvad avalikku huvi pakkuvad väljundid. Linnaosa elanike omavaheline suhtlemine hoogustub, kuna planeeringut järk-järgult realiseerides luuakse uusi ja säilitatakse olemasolevaid sotsiaalse sidususe suurendamiseks vajalikke tingimusi. KSH eelhinnangu koostaja ei tuvastanud mõjusid, mis võiksid eeldatavasti põhjustada olulist negatiivset mõju seoses lähteülesande kohaselt teemaplaneeringuga käsitletavate teemadega. Teemaplaneering tervikuna avaldab positiivset mõju Supilinna arengule kooskõlas miljöövärtusega ala säilimisega.

⁷ Allikas: Keskkonnamõjude strateegiline hindamise vajalikkuse eelhinnang (KSH). Koostaja OÜ Alkranel, ekspert Elar Põldvere. Töö säilitatakse teemaplaneeringu lisade kaustas.

⁸ Gentrifikatsiooniprotsess. Tartu Supilinna näitel, aastatel 2003 - 2007“ K. Männik 2008. Eesti Kunstiakadeemia Kunstikultuuri teaduskond, muinsuskaitse ja restaureerimise osakonna arhiiv.

5.2 Ruumilise arenguga kaasneda võivad mõjud looduskeskkonnale ja ajaloolisele miljööle

Linnaosa probleemiks on osaline liigniiskus ja üleujutusohu. Planeerimisel tuleb arvestades maa-alade vertikaalplaneerimise tingimuste ja veekaitse nõuetega (sh kruntide ja hoonete sokli minimaalse kõrguse määramine niiskuskahjustuste vältimiseks seada nõue sokli kõrgusele ($\geq 34,00$ m abs)).

Pinnase- ja sademevee valdkonda käsitlevate dokumentidena arvestada: „Supilinna kuivenduse ja sademevee kanalisatsioonisüsteemid“, eelprojekt (AS K&H, 2004);⁹ ning „Tartu linna ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava 2007 – 2020“ (Tartu Linnavolikogu 14. septembri 2006. a määrus nr 36)¹⁰.

Liiklusest tulenev vibratsioon tuleb minimeerida.

Krundistruktuurile piirangute seadmisega kaasnevaid võimalikke mõjusid peetakse positiivseteks: teemaplaneeringuga saab seada täiendavaid piiranguid (kus see on otstarbekas) uushoonestuse rajamisele ja võimalik on ajalooliste krundistruktuuride säilitamine; kruntide pindalade määramine võimaldab reguleerida elanike tihedust. Kohustuslikult säilitatavate hoonete määramisega kaasnevaid võimalikke mõjusid võib pidada positiivseteks: korrastub ja selgineb erijuhtude regulatsioon, võimaldab säilitada piirkonna ajaloolist miljööd.

Vajalik on määratleda välismüra osas tundlikud alad (nt Tartu Laululava lähedus) ja seada hoonestusega sobivad leevendusnõuded välisviimistlusele. Kruntide koormusindeksi määramisega kaasnevaid võimalikke mõjusid võib pidada positiivseteks: võimaldab säilitada (seal kus see on vajalik) haljastuse osakaalu, mis omakorda mõjub positiivselt ka nt loomastikule ja miljööle.

5.3 Ettepanekud linnaosa elanike sotsiaalse sidususe säilitamiseks planeerimise kaudu

- Lasteaia ehitus - EUROPANi ala detailplaneeringuga on ette nähtud krundile Oa tn 23
- Soodustada väikeste poodide ja teeninduspindade (omanäolised, keskkonnasõbralikud

⁹ Linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonna arhiivis.

¹⁰ Samas

ettevõtted- poed, käsitöötoad, ateljeed, kohvikud, restaureerimistöökohjad jms) säilimist ja taasteket. Tähtvere, Herne ja Oa tänavate äärsetele hoonetele on antud ärimaa kõrvalfunktsioon

- Tänavatele, ühistranspordi peatustesse ja avalikele haljasaladele paigutada kindlate vahemaade järel sobivaid pinke ja prügikaste
- Linnaosa keskuse rajamine, mis kujuneks linnaosa elanikele kokkusaamiskohaks. Kartuli, Oa ja Kauna tänavate ning Emajõega piiratud ala (EUROPANi ala) detailplaneeringuga on Oa 19 krundile ette nähtud püstitada ühiskondlik hoone
- EUROPANi ala detailplaneeringuga on ette nähtud üldkasutatav haljasala, mis ühtlasi on mõeldud iga-aastaste Supilinna päevade ürituste läbiviimiseks
- Arendada välja Emajõe äärne puhkepiirkond. Toetada jõeäärsete ja -pealsete välikohvikute, paadisadama ja –laenutuse tekkimist
- Kavandada elamute hoovidesse ja aedadesse laste mänguväljakuid, liivakaste

5.4 Ettepanekud kuritegevusriskide ennetamiseks planeerimise kaudu

Kuritegevust ennetavate meetmete loetelu üldplaneeringule on koostatud vastavalt Eesti standardile EVS 809-1:2002 “Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine.” Vastavalt nimetatud standardile eristatakse Supilinna linnaosas kuute eri tüüpi ala:

- elamupiirkonnad
- koolid/noorterajatised
- äri-, büroo- ja tööstuspiirkonnad
- pargid ja üldkasutatavad aiad
- ühistransport ja parklad
- keskused ja üldkasutatavad alad

Teemaplaneeringuga tehakse ettepanekud lähtuda detailplaneeringute koostamisel kuritegevuse

riskide ennetamiseks järgmistest linnakujunduslikest strateegiatest.

Tuleb arvestada iga linnaosa eripäraga, viia läbi kuritegevuse ja kuriteohirmu analüüs ning anda planeeringulahendus konkreetse piirkonna kohta.

- Kogu territooriumil on vajalik tagada aladel hea nähtavus, jälgitavus (eriti juurdepääsuteedel, parklates) ja valgustatus. Kuritegevuse riske saab vähendada territoriaalsuse tagamisega (era-ala selge eristamine, piiramine ja selgepiiriline tsooneerimine) ning selgelt eristatavate juurdepääsude ja parklate sissepääsu kontrolliga. Nimetatud riske on võimalik vähendada atraktiivsete materjalide ja värvide kasutamisega, ka parklate ja transpordi puhul; vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamisega (uksed, aknad, lukud) ja atraktiivse maastikukujundusega.
- Kuritegevuse riskide ennetamise meetmed eri tüüpi alade kohta.
- Kuritegevuse riske elamupiirkondades saab vähendada valdusele piiratud, selgelt eristatavate juurdepääsude ja liikumisteede ehitamisega, sissepääsu piiramise, tagumiste juurdepääsude ning umbsoppide vältimisega
- Kuritegevuse riske noorterajatiste puhul saab vähendada, kui rajatiste planeerimisel arvestada, et nende paiknemine elava liiklusega teede ja tänavate ning bussipeatuste lähedal vähendab kuriteohirmu ja probleeme ühiskonnas; asutused paigutada asustatud alale, mitte eraldatud kohta, samas jälgida piisavat vahemaad elamupiirkonnas, et see ei häiriks elanikke; tagada kompaktne lahendus, arvestades hoone paiknemist maastikul, haljastust, sissepääse, mänguväljakuid jne; parklad integreerida antud hoonestuse süsteemi
- Kuritegevuse riske äri-, büroo- ja tööstuspiirkondades saab vähendada, tagades valduse sissepääsude arvu piiramise. Kuritegevust vähendab ka büroohoonetele (äridele) kaasnevate õhtuste funktsioonide (korterid, majutus- ning toitlustusasutused) kavandamine
- Kuritegevuse riske parkide, keskuste ja üldkasutatavate alade puhul saab vähendada naabruskonna füüsilise struktuuri ja sotsiaalse võrgustiku säilitamisega; elamurajooni funktsioonide põimumise läbi teiste funktsioonidega; suurte üldkasutatavate alade jaotamisega väiksemateks osadeks; atraktiivse tänavate planeeringu, kõnniteede, haljasalade kujundamisega; sissepääsude paigutatusega rahvarohketesse kohtadesse;

riskialtides tsoonides juurdepääsude piiramisega; üldkasutatavate läbikäikude kavandamisega, kusjuures vahekäigud peavad olema piisavalt avarad. Vältida tuleb eraldatud ja umbsopiga lõppevate alade planeerimist ja tagada loomulik järelevalve. Kujundada tuleb selge liikumisteede ja suunaviitade/siltide süsteem. Parkide/haljasalade rajamisel või rekonstrueerimisel jaotada need eri sihtrühmadele määratud osadeks ning osad vastavalt rühmade vajadusele kujundada ja sisustada, kasutades vastupidavast materjalist pinke, prügikaste, märke jne

- Kuritegevuse riske parklate ja ühistranspordi puhul saab vähendada parklate ja bussipeatuste planeerimisega rahvarohkesse keskkonda/tiheda asustusega kohta/elavatele aladele, mis omavad ka elamurajooni funktsiooni.

6. MILJÖÖVÄÄRTUSEGA ALA KASUTAMIS- JA E HITUSTINGIMUSED (joonis 3)

Keskkonnamõjude strateegilise hindamise vajalikkuse eelhinnang¹¹ leiab, et kuna 2001. a Supilinna üldplaneeringuga võrreldes ei kavandata hoonestuse mahtude suurendamist, ei ole liikluskorralduslikku ja sellega kaasnevate aspektide olulist negatiivset mõju ette näha. Eeltoodu alusel ei näe vajadust tehniliste ressursside täiendava analüüsi osas. Kultuurimälestiste ja Tartu vanalinna muinsuskaitsealale jäävate hoonete restaureerimine toimub vastavalt muinsuskaitse seadusele ja Tartu vanalinna põhimäärusele.

6.1 Nõuded detailplaneerimisele, uute hoonete ehitamisele ja viimistlusele

- Supilinnale iseloomulike ajalooliste, säilinud kruntide jagamine ja krundistruktuuri muutmine ei ole lubatud. Ajaloolised krundid on need, mis on väljakujunenud enne 1927. aastat (arvestamata hilisemaid, väheolulisi muudatusi). Detailplaneeringu koostamise korral on lubatud ajalooliste kruntide taastamine tänapäevaste kruntide liitmise teel.
- Korterite arvu määramisel (nii uute korterelamute planeerimisel kui olemasolevate ümberehitamisel) lähtutakse põhimõttest, kus peab üldreeglina olema vähemalt 120 m² krundi pinda korteri kohta juba hoonestatud kruntidel ja 150 m² seni hoonestamata kruntidel. Eelnimetatud pindala (koormusindeks) täpsustatakse planeeringualal olevate ja planeeritud ja/või selle naabruses asuvate ja planeeritud hoonete vastavate näitajate analüüsil. Koormusindeksi määramine on vajalik, et tagada maja elanikele piisav ala vabaõhu puhkuseks ja autodele parkimiseks. Lisaks eelnimetatule tagab suurem koormusindeks miljööväärtusega hoonestusalal piirkonnale iseloomuliku asustustiheduse ja hoonestuslaadi.
- Uute hoonete kavandamisel tuleb põhihoone paigutada tänava äärde, traditsioonilisele ehitusjoonele. Tänavaaärsed hooned peavad sobituma külgnevate ja tänava vastasküljel

¹¹ Töö teostaja OÜ Alkranel, ekspert Elar Põldvere, 2010. Dokument asub planeeringu lisade kasutas.

asuvate ajalooliste hoonete kõrgusega.

- Juhul kui krundile lisatakse teine või kolmas hoone, tuleb see ehitada hoovimajana selliselt, et tänavaäärse ja hoovimaja(de) vahele jääb majandushoov ning hoovimaja(de) taha jääb tarbe- ja/või puhkeaed muru ja kõrghaljastusega poole krundi ulatuses. Hoovimaja peab üldjuhul olema väiksema mahuga (ehituslune pindala ja kõrgus) kui tänavaäärne põhihoone ning sellele peab olema tagatud nõuetekohane juurdepääs. Erandid on lubatud väikese tänavaäärse hoone puhul. Hoovimaja ei või üldjuhul olla kõrgem kui 1+katusekorrus.
- Miljöölal asuvate ajalooliste kvartalite sisealade hoonestamine ei ole lubatud, välja arvatud juhul kui kvartali sees asub tänavamaaga kokkupuutuv krunt või juhul kui alale on kehtestatud vastavat hoonestusõigust lubav detailplaneering või on alustatud uute tänavate moodustamist (Selleri tn) mis annab hoonestusõiguse rajatava tänava äärde.
- Hoonete põhimahud projekteerida viilkatusega, mille kalle on üle 30 kraadi, järgides lähiümbruses valdavat katusekallet. Muud kaldkatuse tüübid on lubatud, kui lähiümbruses on seda tüüpi katuseid. Põhimahule on lubatud lisada trepikoda ja veranda(d), mille katused võib lahendada terrassina. Rõdude kavandamine on lubatud juhul kui need ei ole tänava poolt vaadeldavad.
- Hoonete suurim lubatud korruselisus on kuni 2 täiskorrust, millele võimalusel lisandub katuse- või pööningukorrus.
- Elamute põhimahu suurim lubatud laius on 10 m.
- Hoonete sokli minimaalseks absoluutkõrguseks peab olema 34.00.
- Detailplaneeringute koostamisel anda soovitused hoone niiskuskahjustuste leevendamiseks või vältimiseks.
- Detailplaneeringute koostamisel lähtuda tööst „Supilinna kuivenduse ja sademevee kanalisatsioonisüsteemid“, eelprojekt (AS K&H, 2004).
- Uute hoonete arhitektuur peab olema kaasaegne ja kõrgetasemeline;

- Uued hooned ei tohi olemasolevatele hoonetele kontrastselt vastanduda, arhitektuur peab sobima väljakujunenud keskkonda, arvestades ja väärtustades nii oma mahult kui arhitektuurselt lahenduselt olemasolevat.
- Uute hoonete kavandamisel arvestada samas tänavafrendis ja vastasküljel olevat hoonestuslaadi, s.t hoonete ehitusjoont, avade rütmi, katusekuju, sokli, räästa ja harja kõrgust.
- Tänaseni säilinud väärtuslikel hoonetel, mis hävivad või hävitatakse, tuleb taastada hoone maht, katuseharja ja -räästajoon, lubatavad on tänapäevastele ehitistele esitatavatest nõuetest tulenevad muudatused.
- Välisviimistlusmaterjalidena on lubatud kasutada puitu- eelistatult profileeritud ja laia (min. 18 cm) rõhtlaudist, krohvi ja nende kombinatsioone, arvestades lähipiirkonnas enim kasutatavaid välisviimistlusmaterjale. Imiteerivad materjalid (nt plastikvooder, kiviprofiilplekk jmt) ei ole lubatud.
- Põhihoonetel eelistada konstruktsioonimaterjalis massiivpuitseinu, kasutada võib ka muid materjale.
- Hoonete värvilahenduse kujundamisel järgida traditsioonilisi värvilahendusi.
- Kui hoone on hävinenud või lubatud lammutada, siis tuleb uus maja ehitada üldjoontes samas mahus, aktsepteerides tänapäevastele ehitisele esitatavatest nõuetest tulenevaid muudatusi.
- Avatäidete proportsioonid ja rütm peavad sobima piirnevate hoonete avatäidetega. Aknad ja ukSED võivad olla vaid puitraamidega. Plastikraamidega aknad ei ole lubatud.
- Katusekattmaterjalina on keelatud kasutada kiviprofiil- ja laineprofiilplekki; abihoonetel on lubatud päästeameti kooskõlastuse olemasolul ka puit- ja tõrvapappkatused. Valtspleki kasutamisel on soovitatav kasutada käsitsi valtsitud plekki, lubatud on ka eelvaltsitud plekk. Kivikatuse puhul kasutada soovitatavalt savikivi.
- Katusest eenduvate uukide ja vintskappide ehitamine on lubatud kuni 2/5 ulatuses katuseräästa pikkusest, kusjuures ühe väljaehitise laius ei tohi ületada 1/5 katuseräästa

pikkusest. Erandid on lubatud juhul kui need on ümbritsevate hoonetega arhitektuurses kooskõlas.

- Tänavalt nähtaval seinal pole lubatud maja põhimahust eenduvate rõdude ehitamine. Lubatud on kinnised verandad maja külgedel.
- Hoonete tänavalt nähtaval seinal pole lubatud plekist torukorstnate, väljaulatuvate plekist tuulutusšahtide, soojus- ja ventilatsiooniseadmete, antennide, elektrikappide, õhksoojuspumpade jmt ehitamine.
- Tänavapoolne külg peab olema kujundatud fassaadina, kuhu avanevad aknad ja vähemalt üks väljapääs. Otsafassaadiga tänavale ulatuvate hoonete puhul ei ole tänavapoolne välisuks kohustuslik.
- Kruntide piirde (väravad) ei tohi avaneda tänavamaale.
- Treppe ja panduseid ei tohi kavandada tänavamaale. Erandina võib treppe rajada ka tänavamaale, kui see ei takista jalakäijate liiklemist, milleks tuleb kõnniteele jätta vähemalt 1,5 m. Lubatud on betoonist, looduskivist ja puidust trepid; keelatud on treppide katmine keraamiliste-, komposiitplaatide jt sarnaste plaatidega.
- Lubatud sokli kõrgus- kuni 1 m (tänavapoolsel küljel)
- Tehnorajatised (alajaamad, elektrikilbid, gaasi rõhuregulaatorkapid, ventilatsiooni seadmed jms) peavad sobituma miljöösse.
- Rammvaiade kasutamine on keelatud.

6.2 Miljööväärtusega hoonete restaureerimine ja rekonstrueerimine

- Eesmärk on säilitada ja taaskasutada senist hoonestuskehandit ja eelistada seda uuega asendamisele.
- Hoonete restaureerimisel ja rekonstrueerimisel tuleb lähtuda p. 3.2 antud põhimõtetest

(vt teemaplaneeringus kasutatud mõistete selgitust).

- Algsete ehituskonstruksioonide asendamine kaasaegsetega on õigustatud juhul kui muul viisil ei ole võimalik tagada hoone edasist säilimist (kehtib eelkõige nn pinnasesse uputatud sokli puhul). Kahjustatud hooneosade väljavahetamisel lähtuda võimalusel hoone ehitusaegsest materjalikasutusest.
- Säilitada tuleb hoone maht, katuseharja- ja räästajoon. Katusekorruse võib eluruumiks ehitada olemasolevas mahus, juhul kui on võimalik täita eluruumidele kehtestatud nõudeid. Lubatud on uukide tegemine. Katusekorruse võib ehitada ümber eluruumiks juhul, kui tagatakse parkimine krundil põhimõttel 1 koht ühe korteri kohta. Katuseharja tõstmise on lubatud erandjuhul, kui see ei mõjuta oluliselt hoone arhitektuurset lahendust ja proportsiooni ning on kõrvalseisvate hoonetega kooskõlas, katuseharja tõstmise võimalikkus ja ulatus otsustatakse igast konkreetsest objektist lähtuvalt.
- Hoonete fassaadidel tuleb säilitada ja restaureerida kõik algsed fassaadi dekoratiivsed detailid, tahveluksed, varikatused, sepiskonsoolid, numbrisildid, korstnapitsid, akende profileeritud piirlaad jms detailid. Uuendamise vajaduse korral tuleb vastavad detailid teha samast materjalist, sama kujunduse ja profiilidega. Juhul kui säilinud ei ole hoone algsed (ehitusaegsed) detailid, tuleb uute detailide valmistamisel võtta aluseks algne projekt, inventariseerimisjoonised või ajalooline foto, nende puudumisel lähtuda piirkonnas säilinud sama ajastu detaili kujundusest.
- Säilitada ja korrastada hoone algne viimistlusmaterjal. Kahjustatud laudiselaudade väljavahetamisel kasutada sama laiuse ja profiiliga laudist. Krohvviimistlusega fassaadidel järgida krohvi uuendamisel selle algele ligilähedast koostist ja pinnastruktuuri.
- Detailide lisamisel kasutada miljöö ja hoone arhitektuuriga sobivaid väikevorme: sepiskonsoolidega varikatuseid, lipuvardahoidjaid, numbrisilte jms.
- Hoonete värvimisel kasutada traditsioonilisi värve ja värvilahendusi.
- Katusekatte materjalina on keelatud kasutada imiteeriva profiiliga katuseplekki, bituumensindlit, jm Supilinnale mitteomaseid katusekattematerjale. Vihmaveerennide ja

–torude kujunduses lähtuda traditsiooniliselt hoonetüübile omasest lahendusest.

- Ehitusaegsena säilinud aknad ja ukSED tuleb võimalusel restaureerida. Juhul kui avatäited on täielikult amortiseerunud, on lubatud need asendada algsete akende koopiatega, järgides sealjuures nende materjali, mõõtmeid, konstruktsiooni, raamijaotust – profiile ja värvilahendust. Klaasimisel kasutada linaõlikitti ja värvimisel linaõlivärvi, sisemisele aknaraamile on lubatud paigaldada pakettklaas.
- Juhul kui aken või uks pärineb hilisemast ajast ega ole hoone arhitektuuriga kooskõlas, tuleb need väljavahetamisel asendada algsete detailide koopiatega (vt eelmine punkt).
- Keelatud on plastikust, puitalumiiniumist, metallist ja muudest ebatraditsioonilistest materjalidest välimiste avatäidete paigaldamine. Katuseakende lubatavus oleneb konkreetsest hoonest, eelistada tuleb nende paigaldamist hoovipoolsele küljele.
- Hoonete soojapidavuse parandamisel eelistada meetodeid, mis ei lähe vastuollu algsete ehitusvõtetega. Soojapidavuse tõstmiseks tihendada olemasolevad konstruktsioonid, eriti avade ümbrus ja hoone nurgad, ning soojustada põrandad ja laepealsed.
- Soojustamisel eelistada traditsioonilisi ja loodussõbralikke materjale (tselluvill, kanepivill jms). Soojapidavuse parandamisel tuleb tagada hoone algsete proportsioonide (avade asetus välisseina suhtes, katuseräästa laius) säilimine.
- Juurdeehitused (nt rõdud, trepid, trepikojad, katuseuugid, verandad) on väikeses mahus lubatud vaid sobiva arhitektuurse lahenduse puhul. Juurdeehituste lubatavus otsustatakse igal konkreetsel juhul projekteerimistingimustega.
- Hoone tänavapoolisel seinal pole lubatud plekist torukorstnate ja ventilatsiooniseadmete ehitamine. Õhksoojuspumbad tuleb paigaldada varjestatult hoone hoovipoolsele küljele või otsafassaadide ette, soovitavalt maapinnale.
- Elektri liitumis- ja jaotuskilbid tuleb paigaldada kohtadesse kus need ei kahjusta hoone tänavapoolse fassaadi vaadeldavust.
- Lammutamine on lubatud vaid juhul, kui kandvatest konstruktsioonidest on hävinud üle 60%. Selle arvutamine on keeruline ja erinevate meetodikatega võib saada erineva

tulemuse. Ainult majanduslik otstarbekus ei saa olla ehitustehnilises ekspertiisis lõppjäreldeste tegemise ajendiks. Detailplaneeringu koostamise nõude korral tuleb ehitustehniline ekspertiis teha reeglina (kui planeeringu algatamise eelselt on teada soov hoone lammutamiseks) enne detailplaneeringu algatamist.

- Vanad materjalid suunata võimalusel taaskasutusse. Ehitusmaterjali ja detailide taaskasutamise nõue tuleneb säästva arengu põhimõttest, et kõiki materjale, mida on võimalik taaskasutada, tuleks uuesti kasutamisele võtta, kuna loodusressursid on piiratud. Lisaks on vanadel ehitusmaterjalidel ja detailidel kultuuri- ja arhitektuuriajalooline väärtus. Vanu materjale ja detaile (koos lengidega aknaid, välisuksi, siseuksi, ehituspuitu, voodrilaudu, põrandalaudu, vanu treppe, elektrilüliteid jne) kasutatakse teiste ajalooliste hoonete restaureerimisel.

6.3 Miljööväärtuseta hoonete restaureerimine ja rekonstrueerimine

- Hooneid on lubatud ümber ehitada, taotleades ümbritsevasse keskkonda sobivamat lahendust.
- Hooneid on lubatud lammutada ilma ehitustehnilist ekspertiisi ja ajaloolist õiendit koostamata. Lammutamise otsuse kaalumisel peab arvestama säästva arengu põhimõtteid ning suunama taaskasutusse kõik materjalid, mida on võimalik kasutada.

6.4 Muud hooned

- Miljööväärtusega hoonestusalal soovitatakse lisaks põhihoonetele ka hoovil asuvate ajaloolisele piirkonnale iseloomulike ning algse kuju säilitanud pesuköökide ja puukuuride säilitamist (tähistatud kaardil miljööväärtusega ehitisena).

7. ETTEPANEKUD MAA-ALADE JA ÜKSIKOBJEKTIDE RIIKLIKU KAITSE ALLA VÕTMISEKS

Planeeringuga tehakse ettepanekud järgmiste hoonete ehitismälestisena kaitse alla võtmiseks vastavalt tabelile 2.

Tabel 2

	Aadress	Põhjendus	Märkused
1	Herne 34	Hästi korrastatud ilmekas näide 19. sajandi II poole otsafassaadiga, ilma tänavapoolse sissepääsuta, tänavajoonel paiknevast ühekorruselisest puidust väikeelamust	
2	Herne 52	Autentsena säilinud, originaallaudise ja ehisdetailidega ilmekas näide 19. saj lõpu kahekorruselisest linna puitüürimajast. Hoone nurgal on säilinud luukidega poeuks.	Ehitusprojekt aastast 1896 (EAA)
3	Kartuli 3	Autentsena säilinud tagasihoidliku lahendusega, ilma tänavapoolse sissepääsuta puidust ühekorruseline 19. sajandi II poole väikeelamu	Hoovipoolse juurdeehituse projekt 1897 (EAA)
4	Meloni 26	Hästi säilinud detailide ja põhimahuga, kaunite proportsioonidega, lihtne ühekorruseline, sümmeetrilise fassaadilahendusega 19. saj lõpu/ 20. saj alguse puitelamu koos sama ajastu abihoonetega.	Maja ehitusprojekt aastast 1901, kuid võimalik, et hoone ehitati valmis varem

Planeeringuga tehakse ettepanek säilitada Tähtvere 5 krundil asuva pärna staatus looduskaitsealuse üksikobjektina. Samuti tehakse ettepanek Tähtvere 11 asuva tamme üksikobjektina looduskaitse alla võtmiseks.

8. VÄLJAPUOL MILJÖÖVÄÄRTUSEGA ALA ASUVA MAA-ALA ÜLDISED KASUTAMIS- JA E HITUSTINGIMUSED

8.1 Nõuded detailplaneerimisele, olemasolevate hoonete laiendamisele ja uute hoonete ehitamisele

- Kruntide piiride muutmisel, nende liitmisel või jaotamisel tuleb järgida kvartalis välja kujunenud krundistruktuuri.
- Uute hoonete kavandamisel tuleb põhihoone pikimahuga paigutada tänava äärde, traditsioonilisele ehitusjoonele.
- Kvartali sisealade täiendav hoonestamine ei ole lubatud, välja arvatud juhul kui kvartali sees asub tänavamaaga kokkupuutuv krunt või juhul kui alale on kehtestatud vastavat hoonestusõigust lubav detailplaneering või on alustatud uute tänavate moodustamist (Selleri tn) mis annab hoonestusõiguse rajatava tänava äärde.
- Korterite arvu määramisel (nii uute korterelamute planeerimisel kui olemasolevate ümberehitamisel) lähtutakse põhimõttest, kus väljaspool miljöövärtusega hoonestusala peab üldreeglina korteri kohta olema vähemalt 100 m² krundi pinda; vähemalt 70 m², kui parkimine on lahendatud hoone mahus või maa-alusena väljaspool hoonestusala. Eelnimetatud pindala (koormusindeks) täpsustatakse planeeringualal olevate ja planeeritud ja/või selle naabruses asuvate ja planeeritud hoonete vastavate näitajate analüüsil. Koormusindeksi määramine on vajalik, et tagada maja elanikele piisav ala vabaõhu puhkuseks ja autodele parkimiseks. Lisaks eelnimetatule tagab suurem koormusindeks miljöövärtusega hoonestusosalal piirkonnale iseloomuliku asustustiheduse ja hoonestuslaadi.
- Hoonete suurim lubatud korruselisus on kuni 2 täiskorrust, millele võimalusel lisandub katuse- või pööningukorrus.
- Elamute põhimahu suurim lubatud laius on 11 m.
- Hoonete sokli minimaalseks absoluutkõrguseks peab olema 34.00.

- Detailplaneeringute koostamisel anda soovitusel hoone niiskuskahjustuste leevendamiseks või vältimiseks.
- Detailplaneeringute koostamisel lähtuda tööst „Supilinna kuivenduse ja sademevee kanalisatsioonisüsteemid“, eelprojekt (AS K&H, 2004).
- Uued hooned ei tohi olemasolevatele hoonetele kontrastselt vastanduda, arhitektuur peab sobima väljakujunenud keskkonda, arvestades ja väärtustades nii oma mahult kui arhitektuurselt lahenduselt olemasolevat.
- Arvestades asjaolu, et detailplaneeringuga ettenähtud ühiskondlik hoone ja lasteaed moodustaksid Supilinna territooriumile aktiivse linnaosa keskuse, on oluline tagada parim võimalik arhitektuurne ja linnaehituslik lahendus. Seetõttu tuleb nn. „Europani ala“ detailplaneeringuga kavandatud lasteaia ja ühiskondliku hoone parima lahenduse saamiseks korraldada avalik arhitektuurivõistlus.
- Uute hoonete kavandamisel arvestada samas tänavafrendis ja vastasküljel olevat hoonestuslaadi, s.t hoonete ehitusjoont, avade rütmi, katusekaju, sokli, räästa ja harja kõrgust.
- Välisviimistlusmaterjalidena ei ole lubatud kasutada imiteerivad materjale.
- Katusest eenduvate uukide ja vintskappide ehitamine on lubatud kuni 2/5 ulatuses katuseräästa pikkusest, kusjuures ühe väljaehitise laius ei tohi ületada 1/5 katuseräästa pikkusest. Erandid on lubatud juhul kui need on ümbritsevate hoonetega arhitektuurses kooskõlas.
- Väljaulatuvate rõdude projekteerimine tänavapoolsele fassaadile ei ole lubatud.
- Tänavapoolne külg peab olema kujundatud fassaadina, kuhu avanevad aknad ja vähemalt üks väljapääs. Otsafassaadiga tänavale ulatuvate hoonete puhul ei ole tänavapoolne välisüks kohustuslik.
- Kruntide piirded (väravad) ei tohi avaneda tänavamaale.
- Treppe ja panduseid ei tohi kavandada tänavamaale. Erandina võib treppe rajada ka

tänavamaale, kui see ei takista jalakäijate liiklemist, milleks tuleb kõnniteele jätta vähemalt 1,5 m. Lubatud on betoonist, looduskivist ja puidust trepid; keelatud on treppide katmine keraamiliste-, komposiitplaatide jt sarnaste plaatidega.

- Lubatud sokli kõrgus- kuni 1 m (tänavapoolsel küljel).
- Rammvaiade kasutamine on keelatud.
- Olemasolevas hoones võib katusekorruse ehitada ümber eluruumiks juhul, kui tagatakse eluruumidele kehtestatud nõuded ja tagatakse parkimine krundil põhimõttel 1 koht ühe korteri kohta. Katuseharja tõstmise on lubatud erandjuhul, kui see ei mõjuta oluliselt hoone arhitektuurset lahendust ja proportsiooni ning on kõrvalseisvate hoonetega kooskõlas, katuseharja tõstmise võimalikkus ja ulatus otsustatakse igast konkreetsest objektist lähtuvalt.
- Hoonete soojapidavuse parandamisel eelistada meetodeid, mis ei lähe vastuollu algsete ehitusvõtetega. Soojapidavuse tõstmiseks tihendada olemasolevad konstruktsioonid, eriti avade ümbrus ja hoone nurgad, ning soojustada põrandad ja laepealsed.

9. TÄNAVATE, HALJASALADE, JA MUUDE RAJATISTE KAVANDAMINE, LIIKLUSKORRALDUSE JA HEAKORRA PÕHIMÕTETE MÄÄRAMINE

9.1 Tänavad (Tänavate ristlõiked – joonis 5)

- Supilinna tänava maa-alade määramisel on arvestatud 2005. a Tartu linna üldplaneeringuga ning 2001. a Supilinna linnaosa üldplaneeringuga.
- Tänavaruumi planeerimisel tuleb lähtuda põhimõttest, et tänavamaa on avalik ruum, mis on mõeldud nii jalgsi, rattaga, ratastooliga ja lapsevankriga ning autoga liikumiseks. Selleks tuleb tasakaalustada erinevate kasutajarühmade vajadusi ning leida nii ehituslike kui liikluskorralduslike vahenditega lahendus, mis väärtustab Supilinna miljööd ning edendab Supilinna väärtuste hoidmist. Suurim kaal peab olema õigel tänavaosade määramisel ja sobival liikluskorraldusel.
- 2001. a Supilinna üldplaneeringuga kavandatud uute tänavate rajamine ning tänavale nime andmine viia lõpuni Selleri tn, Kapsa tn, Porgandi tn (Oa tänavast Herne tn ristumiseni), Marja ja Meloni tn Emajõe poolsete pikenduste osas (v.a. jõepoolsed ümberpöörämiskohad).
- Tänavate projekteerimisel antakse neile elamupiirkonnale sobiv lahendus, mis oma elementides lisaks planeeringukohastele liiklusintensiivsustele ja -vajadustele arvestab ajaloolist situatsiooni. Tänavatel tehnovõrkude ümberehitamise korral tuleb nende uue asukoha leidmisel arvestada ajalooliste alleede taastamise vajadusega.
- Sõidutee konstruktsiooni projekteerimisel tuleb arvestada Supilinna territooriumi geoloogilist iseloomu. Sõidutee katendina kasutada võimalikult vähe vibratsiooni ja müra tekitavat katendit. Mittesõidetavates ja -käidavates tänava ristlõike osades võib miljöö rõhutamise eesmärgil kasutada varasematel ajaloostappidel kasutuses olnud tänavakatendite materjale. Tänavade ristlõike elementide laiuse valikul lähtuda Eesti Standardi linnatänavate projekteerimismidest (hetkel kehtiv EVS 843:2003

"Linnatänavad") arvestades tänava kategooriat, prognoositavat liiklusintensiivsust jm projekteerimisel arvestamisele kuuluvat.

- Kõnnitee käidavas/sõidetavas osas kasutada materjale, mis tagavad jalakäijatele mugava liikumisvõimaluse, sh tasase teepinna.
- Juurdepääsutänavate projekteerimisel kasutada võimalusel liikluse rahustamise meetmete kasutuselevõttu.
- Tänavapinna kõrguse määramisel lähtuda põhimõttest, et peale tänava rekonstrueerimist tänaväärsete kinnistute olukord (liigvesi, hoonetesse sissepääsud, juurdepääs krundile) ei muutuks halvemaks tänasest.
- Tänavate rekonstrueerimisel tuleb arvestada vibratsiooni minimeerimise vajadusega. Tänavakattena kasutada sõiduteel asfalti, kõnniteel betoonkivi, klinkerkivi või ülepõletatud tellist eraldusribal munakiviga.
- Kahepoolsete alleede rajamine on võimalik Meloni, Kartuli, Piiri ja Marja tänavatele kogu pikkuses, kui tõstetakse ümber kõik tehnovõrgud, rekonstrueeritakse kruntidele juurdepääsud ning keelustatakse tänaval parkimine. Lahendus on võimalik juhul, kui tehnovõrgud paigutatakse teineteise kaitsevöönditesse, mis eeldab võrguettevõtete nõusolekut.
- Vajalik elektrivarustuse säilitamine õhuliinidel. Alternatiivina võib kaaluda elektri- ja sidevarustuseks vajaliku ka perspektiivis piisava kaablikanaliseerimise rajamist tänavaehtusega üheaegselt, selliselt et välistatud oleks hilisema kaevamise vajadus puude kaitsevööndis.
- Tagamaks kõnniteede ja haljastuse paralleelne olemasolu tuleb puudele haljasriba asemele ette näha istutusala (2m -2.5m*4m), ning kõnniteede laius varieerub sõltuvalt kõrghaljastuse olemasolust. Sellise lahenduse korral on vajalik puude tihe kärpimine ja nudipuude, vormilõigatud puude või kitsavõraliste puude kasutamine vältimaks konflikti tänavajoonel paikneva hoonestusega. Puudevaheline kaugus tuleb leida projekteerimise käigus tulenevalt kruntidele juurdepääsude paiknemisest.
- Tänavaplaani lahendus peab tagama vajaliku lumevallitusala olemasolu, selliselt et lund ei

kuhjatakse puude tüvedele. Lume vallitamine on võimalik istutusaladest ja juurdepääsudest vabadele aladele, jättes kõnniteele 1,5 m laiuse lumevaba ala.

- Kauna tänavale on rajatud ühepoolne allee ning teisele poole tänavat on kavandatud avatud ja suletud sademeveesüsteemid, mille ümbertõstmise ei ole otstarbekas. On põhjendatud, et Kauna tänava kui linnaosa lõpetava tänava ilme erineb linnaosa tänavatest.
- Tänavamaalt hoonetesse sissekäikudele planeerida plekist numbrivalgustid, säilinud valgustite eeskujul.
- Lepiku tänaval taastada munakivi sillutis, kõnniteel kombineeritud kate betoonplaatidest ja munakividest või betoonkivikate.
- Kaabelõhuliinid asendada rekonstrueerimise käigus maakaablitega.
- Tänavatel on keelatud visuaalselt agressiivsena mõjuvad, oma kuju, värvi ja asetusega hoone või tänava ilmet rikkuvad reklaamtahvlid, sildid jms (s.h neonreklaamid ja valgustid). Reklaamsildid ei tohi katta või lõigata hoone arhitektuurilisi osi. Tänavauumis olev reklaaminfo peab olema kujundatud miljösse sobivana ning mõjuma rahulikult. Reklaamikandjad tuleb enne paigaldamist kooskõlastada Tartu Linnavalitsuses.
- Tänavanime silt tuleb paigaldada majaseinale, selle puudumisel piirde külge või elektripostile, maja nr majaseinale.
- Majanumbrina kasutada esmajärjekorras ajaloolisi säilinud numbrisilte, nende puudumisel kasutada hoone stiili ja ajastuga sobivat silti.
- Hoonete välisfassaadi külge ei ole lubatud paigaldada elektrikappe ega –kilpe, sidekappe ega muid tehnilisi seadmeid. Nende paigaldamine on lubatud vaid maapinnale kinnitatuna hoone külgedele või piirdeaiaga samale joonele krundil. Õhksoojuspumba paigaldamine on lubatud vaid hoone tagafassaadile, juhul kui seadme välisagregaadi varjamiseks on kasutatud hoone arhitektuuriga kooskõlas olevat lahendust.
- Kogu tehnilise varustuse miljösse sobitamiseks tänavamaale tuleb paigutamisel kasutada sobivaid materjale ja värvilahendust.

- Võimalike rajatavate jalgrattaparklate asukohad on vastavalt jalgrattateede arenguskeemile nähtud ette Herne tn 6 Herne poe juurde, Oa tn 1 endise Lõuna- Eesti ökokeskuse juurde, Marja tänava lastemänguväljaku juurde ja Emajõe tänava loodepoolse otsa lähedusse.
- Tänavamööbli elementide (pingid, valgustid, prügikastid) kujundus- lahendada ümbritsevasse keskkonda sobiva tervikkontseptsioonina.
- Tänavate rekonstrueerimisel jälgida kõnniteede ehitamisel liikumispuuetega inimeste ja lapsekärudega liikujate vajadusi, st. vältida ristmikel kõrgeid kõnnitee äärekeive.
- Tänavate rekonstrueerimisel tuleb maapinnas säilinud ajaloolised tänavakattematerjalid ladustada ja taaskasutada.
- Jõeäärsele alale näha võimalused puhkamiseks ja istumiseks.
- Valgustimastide maksimaalne kõrgus on 7m ning mastid on puitmastid. Tartu vanalinna muinsuskaitseala ulatuses planeerida kuni 3m kõrgused lisavalgustid.

9.2 Liiklus (joonis 4)

Keskkonnamõjude strateegilise hindamise (KSH)¹² eelhinnangu tulemusel jääb Supilinna linnaosa liikluskoormus enamjaolt seniseks. Kaugemas tulevikus võib ette näha liikluskoormuse jaotuse teatavat muutumist seoses Tähtvere silla rajamisega Tartu linna loodeosas (ületab Emajõe) ja Oa tänava renoveerimisega. Tänavate korda tegemisega ja kergliikluse soodustamisega jääb õhusaaste ja vibratsioon normidele vastavaks. Tartu linna jalgrattaliikluse arenguskeemile (Hendrikson ja Ko OÜ, 2006, töö nr 783/06) vastavalt on kergliiklusteed kavandatud Oa tn, Kroonuaia tn, Emajõe äärsel alleel, Emajõe tn, Kauna tn jõepoolses osas ja Marja tn jõepoolsele pikendusele.

Liikluskorralduse põhimõtete määramisel tuleb aluseks võtta elanike turvalisus ja heaolu ning kehtivad seadusaktid ja arengukavad.

- Kõik tänavad on kahesuunalised va. Kroonuaia tänav, mis on teatud lõikudes

¹² Keskkonnamõjude strateegilise hindamise vajalikkuse eelhinnang, lk 17. Töö teostaja OÜ Alkranel, ekspert Elar Põldvere, 2010. Dokument asub planeeringu lisade kasutas.

ühesuunaline.

- Säilitada või kavandada kvartalite siseseid kergliiklusvõimalusi, nt säilitada jalgtee Lepiku tn ja Marja tn vahel ning võtta eeskujuks jalgtee planeerimisel Marja 15 ja Marja 19 kruntide detailplaneering (kehtestatud Tartu Linnavolikogu 16.04.2009 otsusega nr 498). Võimalusel mitte lubada läbivat autoliiklust Väike-Emajõe tn ja Porgandi tn (va. teenindus).
- Liikluse korraldamisel tuleb arvestada vibratsiooni minimeerimise vajadusega.
- Rahustatud liiklusega tänavaks on vastavalt arenguskeemile määratud Herne tn. Lisaks sellele tuleb liikluse rahustamise meetmeid rakendada Oa ja Tähtvere tn. Tänavate rekonstrueerimise projektide koostamisel kaaluda rahustatud liiklusele vastava lahenduse projekteerimist.
- Vältida raskeveokite transiitliikluse suunamine läbi linnaosa (lubatud erijuhtumid, linnavalitsuse loal)
- Säilitada raskeveokite sissesõidukeeld (v. a Kauna tn laululava poolne osa ning Tähtvere tn kuni õlletehase väravani, linnavalitsuse loal).
- Supilinnas on lubatud piirata kiirusepiirang kuni 30 km/h, kvartalisisesed tupik- ja läbisõidutänavate ning juurdepääsuteede kiirusepiirang kuni 20 km/h.
- Marja tn otsa Lubja tn sihile on kavandatud kergliiklejate ja operatiivsõidukite sild.
- Bussipeatused on kavandatud Oa tänavale (Joonis 4).

1.2 Parkimine

- Tänavatel parkimine on lubatud vastavalt liikluskorraldusele kas mõlema pool või ühel pool tänavat.
- Uushoonete planeerimisel ja olemasolevate restaureerimisel/ rekonstrueerimisel näha ette vähemalt 1 parkimiskoht iga korteri kohta. Parkimine tuleb lahendada krundisiseselt.
- Suuremad krundisisesed parkimisalad tuleb liigendada, katmisel eelistada sõelmeid,

killustikku, murukivi jms, vältida asfalti.

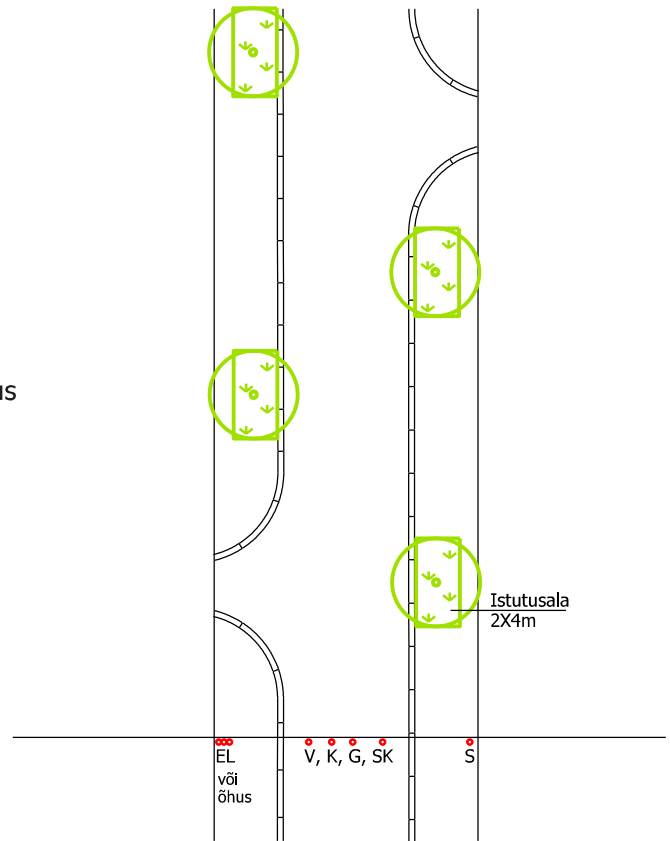
- Jalgrattaparklad kavandada avalike teenindusasutuste ja vaba aja veetmise kohtade (lastemänguväljak, väliürituste plats, Emajõgi) lähedusse. Ühte jalgratta parklasse paigaldada rattahoidjad vähemalt 3 jalgrattale, olenevalt asukohast ja kasutusaktiivsusest. Asukohad täpsustatakse enne projekteerimist ja/või paigaldamist koostöös Tartu linnavalitsuse linnamajanduse osakonnaga.
- Jalgrattahoidja konstruktsioon peab võimaldama ratta lukustamist raamiga ja raami sellele toetamist. Kõik avalikku linnaruumi paigaldatavad rattahoidjad tuleb Supilinna piires lahendada sobivana muude tänavamööbli elementidega. Rattahoidja lahendus peab olema praktiline, kasutajasõbralik ja tänavahooldust võimaldav. Rattahoidjate lahendus kooskõlastada arhitektuuri ja ehituse osakonna ning linnamajanduse osakonnaga.

9.3 Haljastus (joonis 4)

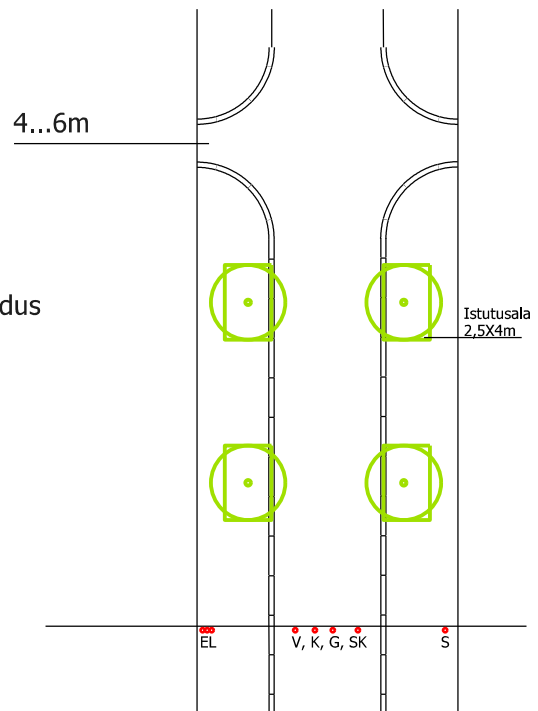
- Säilitada või rajada tuleb keskmiselt poole krundi ulatuses haljastus, sh kõrghaljastus. Kesklinna lähedastel kruntidel on lubatud väiksem haljastuse osakaal, kuid pikkadel ajaloolistel kruntidel tuleb säilitada haljastuse osakaal 2/3 ulatuses krundi pinnast (va Kroonuaia ja Emajõe tn krundid, mis on tunduvalt tihedamalt täis ehitatud).
- Olemasolev kõrghaljastus vajab järk järgulist uuendamist, kõrghaljastuse eemaldamine on lubatud juhtudel, mil puu on kuivanud või ohustab inimese tervist ja vara. Puude raie kord on määratud Tartu Linnavolikogu 1. juuli 2004. a määrusega nr 79 „Puu raiumiseks loa andmise kord“.
- Olemasolevate alleede, planeeritud kõrghaljastuse ning taastatavate alleed/puude ridade uuendamisel võtta aluseks haljastuse joonisele kantu. Puude liik määratakse projekteerimise staadiumis.
- Kahepoolsete alleede rajamine on võimalik juhul, kui toimub täielik tänavate rekonstrueerimine ja tehnovõrkude ümbertõstmine.
- Väärtuslike maastikuelementidena tuleb nimetada Emajõe kaldavallidele rajatud kallasrada koos Berliini papli (*Populus x berolinensis*) alleega ning Devoni lademe

SKEEM

MELONI ja PIIRI tänavate põhimõtteline plaanilahendus



MARJA ja KARTULI tänavate põhimõtteline plaanilahendus



Koostaja:
Tartu Linnavalitsuse LPMKO ja AEO

ÜP-06-001

Raekoja plats 3
tel: 7 361 164

Skeem
Tänavate põhimõtteline plaanilahendus

paljand Tähtvere ja Jakobi tänavate vahelisel alal. Jõeäärne papiallee tuleb säilitada senisel kujul, kuni puude seisund nõuab allee asendamist. Uus allee kavandada sarnasena.

- Kaitset vajavad Emajõgi ja selle kaldad, kõrghaljastus Tähtvere mäel ja selle nõlvadel.
- Hoovialade ning haljasalade kujunduses lähtuda ajalooliselt väljakujunenud laadist (kõrghaljastus, viljapuuaiad, peenramaad).

9.4 Piirded ja hoovid

- Vältida plankaia rajamist majade ette.
- Pärast 1930. aastat ehitatud majadele on tänavaäärse piirdena lubatud kasutada kuni 1,2 m kõrgust vertikaalsetest puitlippidest aeda või heki ja võrkaia kombinatsiooni.
- Piirde tüübi valimisel tuleb lähtuda konkreetse hoone arhitektuursest lahendusest ja ajaloolistest allikatest.

9.5 Heakord

- Võimalusel lammutada miljööväärtusega keskkonda mittesobivad rajatised või esteetiliselt risustavad hooned (plekk-garaazid jms.).
- Prügikonteinerid peavad asuma hoovis, välja arvatud juhul kui maapinna reljeef teeb konteineri hoovi paigaldamise keeruliseks (nt Tähtvere tn jõepoolsed krundid). Prügikonteinerid paigaldada soovitavalt väravate lähedusse vastavale kõvakattega alusele (kujunduslikult sobivalt ja varjatult).
- Suurema liiklusega ja enam käidavate tänavate äärde kaaluda üldkasutatavate tagasihoidlike ja väiksemahuliste prügikastide paigaldamist hoone seintele, mis oma kujunduselt haakuvad ajalooliste majanumbrisiltidega.

9.6 Sildumis- ja kaldarajatised

Planeeringualasse jäävad sildumisalad on määratud vastavalt:

- Emajõe kalda- ja sildumisrajatiste teemaplaneeringule (AS Kobras, 2003, töö nr K08/030) Kartuli tn pikendusest kuni Kroonuaia sillani (maksimaalselt 21 ankrukohta 0 kraadise sildumisnurga all).
- Sildumisrajatiste tehnilised näitajad, põhimõttelised lahendused ja kallasraja kujundamiseks vajalikud rajatised on toodud eelmises punktis mainitud töös.
- Sildumisalad peavad olema õnnetuste vältimiseks hästi valgustatud, valgustusklass minimaalselt K1.
- Teemaplaneeringuga tehakse ettepanek 2004. a kehtestatud EUROPANI ala detailplaneeringu kehtetuks tunnistamiseks planeeringus ette nähtud sildumisalade osas ja Emajõe kalda- ja sildumisrajatiste teemaplaneeringu kehtetuks tunnistamiseks Marja ja Lubja tänava sihis planeeritud jalakäijate silla juures Emajõe paremkaldal planeeritud sildumisalade osas.