



# TARTU KESKLINNA ÜLDPLANEERING

## ESKIISLAHENDUS

SELETUSKIRI

*Juuni 2013*

## Sisukord

<b>1</b>	<b>Keskklinna üldplaneeringu koostamise vajadus .....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Keskklinna üldplaneeringu piiride kirjeldus, koosseis ja arvestusperiood .....</b>	<b>5</b>
<b>3</b>	<b>Keskklinna ruumilise arengu põhimõtted .....</b>	<b>6</b>
3.1	Ruumilise arengu visioon .....	6
3.2	Ruumilise arengu eesmärgid .....	7
<b>4</b>	<b>Maa-alade üldised kasutamise- ja ehitustingimused .....</b>	<b>9</b>
4.1	Üldosa .....	9
4.2	Avalik linnaruum .....	10
4.3	Teadus- ja kõrgharidusasutuste maa- alad .....	11
4.4	Haridus- ja lasteasutuste maa-alad .....	12
4.5	Kultuuri- ja spordiasutuste ja sakraalhoonete maa-alad .....	12
4.6	Valitsus- ja ametiasutuste maa-alad .....	13
4.7	Eluasemete maa-alad .....	14
4.8	Kaubandus- ja teenindusasutuste ning toitlustusasutus- ja meelelahutusasutuste maa-alad	15
4.9	Majutusasutuste maa-alad .....	16
4.10	Büroohoonete maa-alad .....	16
4.11	Avaturg .....	17
<b>5</b>	<b>Emajõe kasutamise- ja ehitustingimused .....</b>	<b>17</b>
<b>6</b>	<b>Rohelise võrgustiku toimimist tagavate tingimuste seadmine, puhke- ja virgestusalad</b>	<b>18</b>
6.1	Avalikult kasutatavate parkide, skvääride, bulvarite, puisteede, linnaväljakute, sisehoovide, jalgradade jm asukohad .....	18
6.2	Kaitse ja kasutamise tingimused .....	18
6.3	Rohelise võrgustiku toimimist tagavate tingimuste seadmine .....	20
<b>7</b>	<b>Miljööväärtuslike hoonestusalade kaitse- ja kasutamistingimused .....</b>	<b>21</b>
<b>8</b>	<b>Emajõe kalda ehituskeeluvööndi täpsustamine .....</b>	<b>21</b>
<b>9</b>	<b>Muinsuskaitse .....</b>	<b>21</b>
9.1	Nõuded maa-alade kasutamisele ja ehitustegevusele Tartu vanalinna muinsuskaitseala ja selle kaitsevööndis .....	21
9.1	Nõuded tehnoehitistele jt utilitaarse iseloomuga ehitistele, tehnoseadmetele, tänavatele ja liiklusele Tartu vanalinna muinsuskaitsealal ja selle kaitsevööndis .....	23
9.1	Kujunduselemendid vanalinna muinsuskaitsealal ja selle kaitsevööndis .....	24

9.2	Nõuded väljaspool Tartu vanalinna muinsuskaitseala asuvate üksikobjektide kasutamisele ja ehitustegevusele .....	24
9.3	Ettepanekute tegemine kaitse alla võetud maa-ala ja üksikobjektide kaitsereežiimi täpsustamiseks, muutmiseks või lõpetamiseks. Ettepanekud üksikobjektide kaitse alla võtmiseks ..	25
<b>10</b>	<b>Ruumiline areng kesklinna asumites .....</b>	<b>26</b>
10.1	Vanalinn.....	26
10.2	Toometaguse.....	27
10.3	Riiamäe .....	29
10.4	Uueturu .....	31
10.5	Sadama .....	32
10.6	Ülejõe .....	34
<b>11</b>	<b>Kokkuvõte .....</b>	<b>36</b>

## 1 Kesklinna üldplaneeringu koostamise vajadus

Kesklinna piirkonna kohta on viimati koostatud ja kehtestatud 1995. aastal liigilt üldine planeering ("Tartu vanalinna regenereerimisprojekt ja kesklinna osaüldplaneeringu korrektuur"). Nimetatud planeering keskendus peamiselt vanalinna tsoneerimise ja hoonestamise küsimustele, linna uuskeskust (vanalinna muinsuskaitsevööndist väljapoole jäävat ala) käsitleti vaid kuni Riia tänavani. Linna üldkeskust puudutab ka 2003. aastal kehtestatud Toomemäe üldplaneering.

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

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

Eelkõige on kesklinna edasise planeerimise osas soovitatav vältida:

- kesklinna tühjenemist elanikest, töökohtadest ja teenindusasutustest;
- kesklinna „pimenemist“, eelkõige pärast tööpäeva lõppu ja nädalavahetustel;
- kesklinna transpordi ülekoormatust autotranspordiga;
- isikupärase (ja ajaloolise) miljöö kadumist;
- arhitektuuriliselt kesklinna mittesobivate hoonete rajamist või ümberehitamist;
- kesklinlastele ja keskuse külastajatele vajalike teenuste nappust;
- kesklinna elutegevuse liigset koondumist üksikutesse kvartalitesse ja hoonetekompleksidesse;
- kesklinna-sisest territoriaalset sotsiaalset polariseerumist.

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

**Planeeringu** eesmärgiks on kujundada Tartu kesklinnas välja sümbioos ajaloolisest ülikoolilinnast, kaasaegsest rahvusvahelisi tarku töökohti koondavast ärikeskusest ning linna- ja regioonikeskusest, mis kokku annab tulemuseks senisest märkimisväärselt tihedamalt hoonestatud ning aktiivsema inimtegevusega linnasüdame.

**Planeeringu** alusel kujunev kesklinn oleks praegusest oluliselt multikultuursem ja dünaamilisem. Avalikus linnaruumis seatakse eesmärgiks atraktiivsus ja arhitektuurne kvaliteet.

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

linnakeskusena aitavad samuti kaasa töökohtade ning gümnaasiumi- ja huviharidusteenuste suurenev koondumine kesklinna.

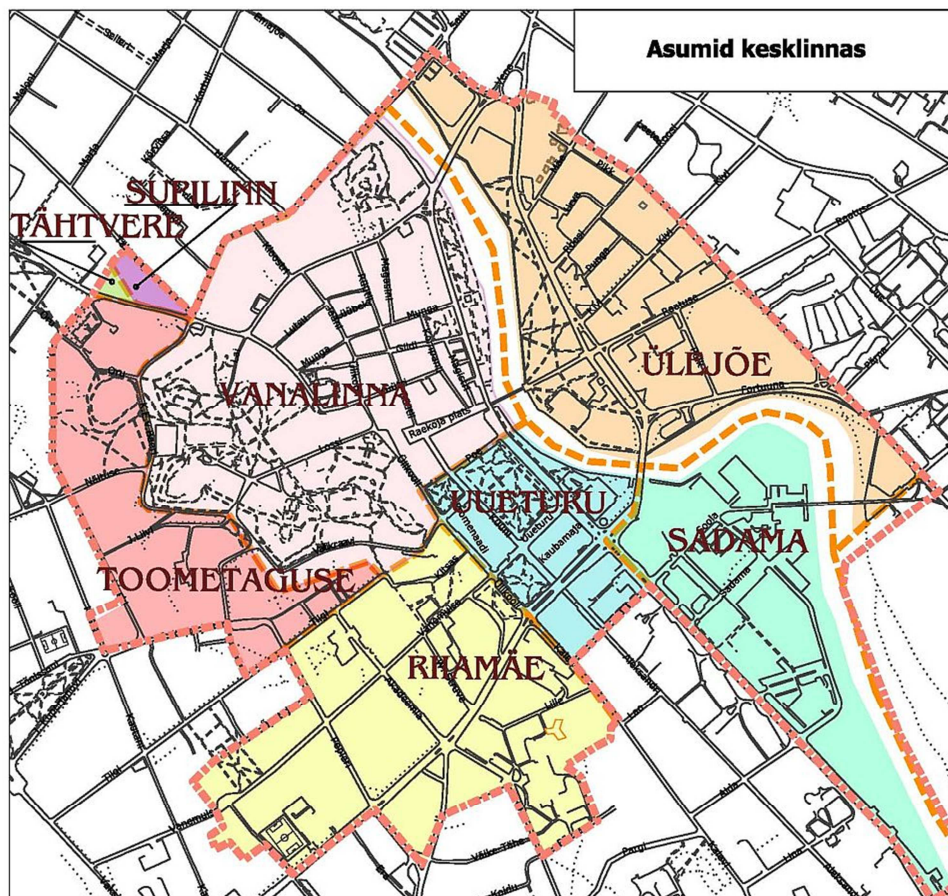
**Planeeringu** edukas elluviimine toetab ka arenguid mujal Tartu linnastus – tagab parema nõudluse rahvusvahelistele transpordiühendustele, annab majandusliku põhjenduse ülikoolilinnakute laienemiseks, toetab Tartu Teaduspargi kompleksi ja tööstusparkide välja-arendamist, loob eeldused kavandatud elamualade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

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

## 2 Kesklinna üldplaneeringu piiride kirjeldus, koosseis ja arvestusperiood

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

**Planeeringu** koostamise lähteseisukohtades osundatakse kesklinna (linna üldkeskuse) määratlemisel Tartu linna üldplaneeringule, mille järgi piirneb Tartu kesklinn Pargi ja Aida tänava, Emajõe, Paju tänava, Pika, Sauna, Laia, K. E. von Baeri, Vallikraavi, J. Kuperjanovi, Pepleri ja Väike-Tähe tänavatega. Käesolevas **planeeringus** käsitletakse kesklinna planeeringuala pisut laiemalt, vastavalt allolevale skeemile. Selle ala pindala on 179,3 ha ehk 4,6% linna territooriumist. Planeeringualal on analüüsiüksusteks asumid (Ülejõe, Sadama, Riimäe, Toometaguse, Uueturu ja Vanalinn).



**Planeering** (eskiislahenduse staadiumis) koosneb seletuskirjast, eraldi tööst „Tartu kesklinna liikuvuskava“ (koostaja liiklusbüroo Stratum) ja järgmistest joonistest:

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

**Joonis 2** „Maa- ja veealade üldised ehitustingimused“

**Joonis 3** „Liiklurajatiste asukohad ja liikumisruumi kasutamise põhimõtted“.

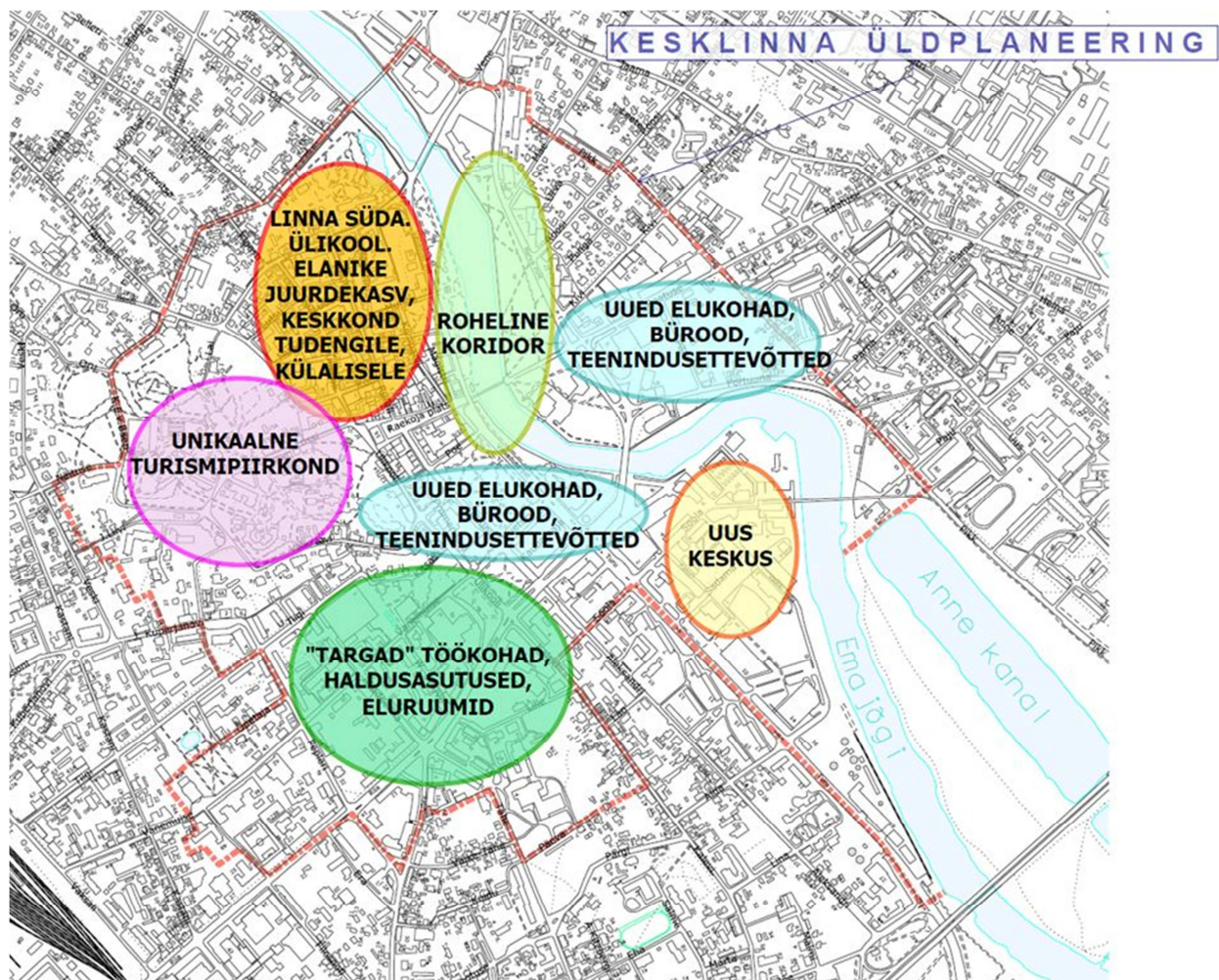
**Planeeringu** juurde kuuluvad lisad – „Tartu kesklinna üldplaneeringu muinsuskaitse eritingimused“ (koostaja Artes Terrae OÜ) ja Tartu kesklinna arengustrateegia, mis kuuluvad arvestamisele **planeeringu** koostamisel.

**Planeeringu** ajaline perspektiiv on tinglikult 20 aastat ehk sama ajahorisont, mis on võetud lähtekohaks arengustrateegias „Tartu 2030“ ja Tartu kesklinna strateegias.

### 3 Kesklinna ruumilise arengu põhimõtted

#### 3.1 Ruumilise arengu visioon

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



## 3.2 Ruumilise arengu eesmärgid

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

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

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

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

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

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

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

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

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

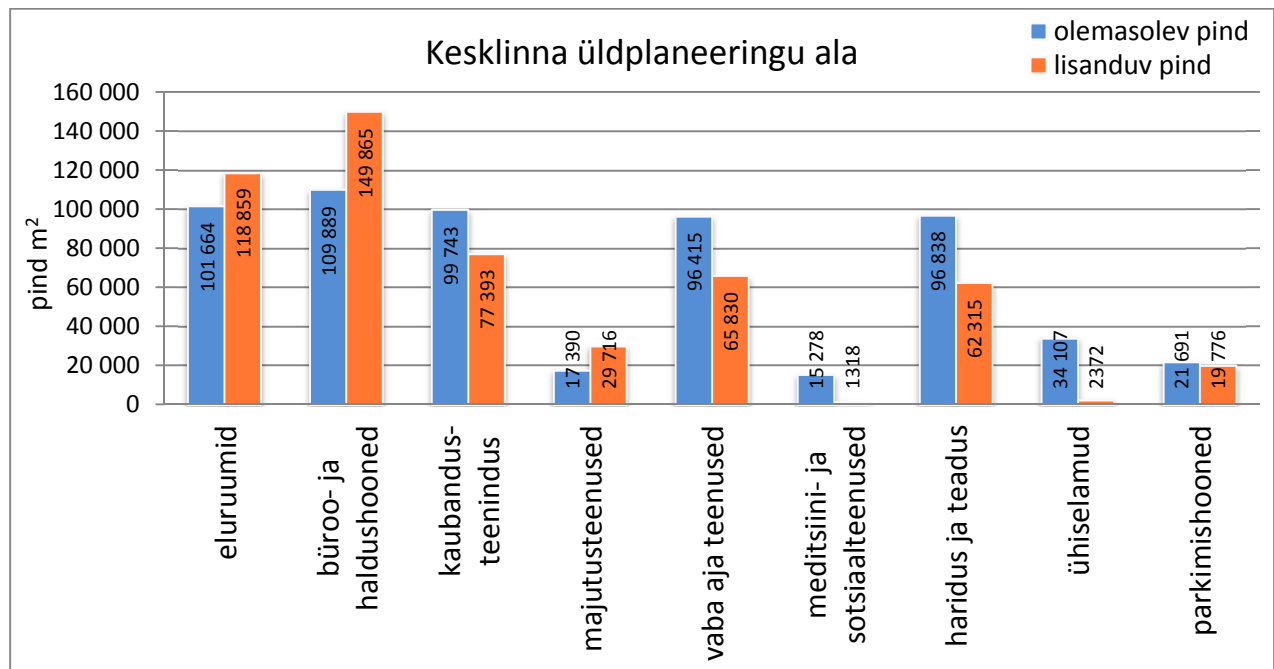
3.2.10 Ajaloolises vanalinnas tuleb mitmekesistada kaupluste ja teeninduse valikut.

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

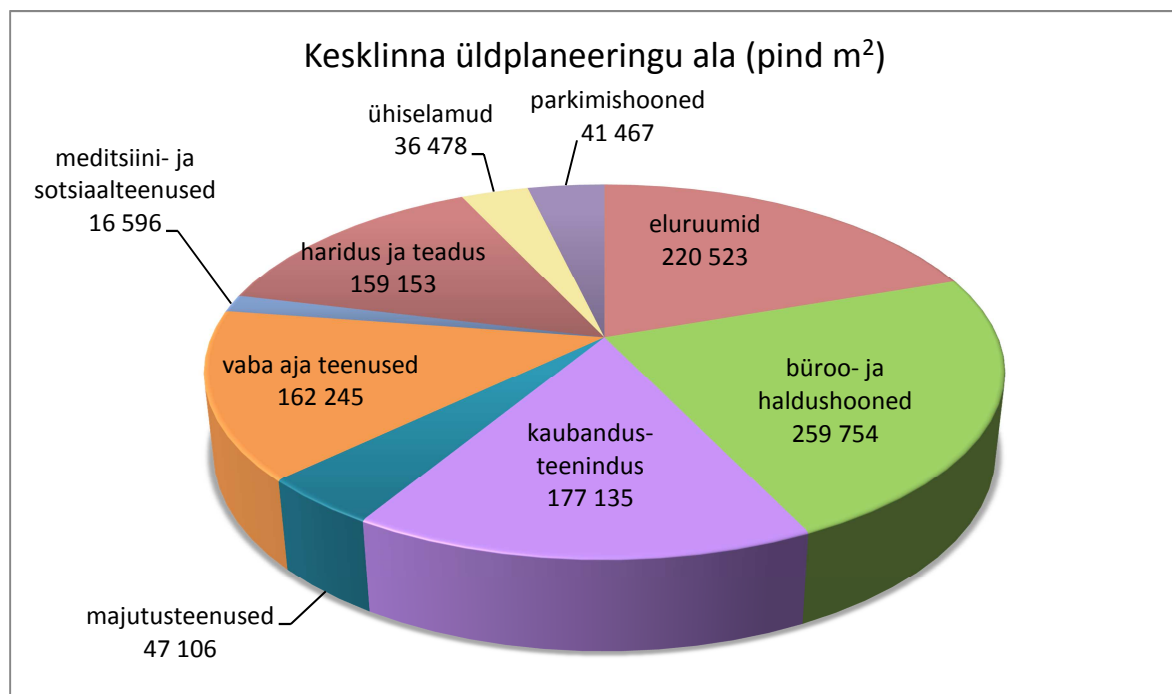
3.2.12 Kesklinna kättesaadavusel linlastele oleks tähtsaim vahend ühistransport, ühistranspordi tõrgeteta juurdepääs ja turvaline peatumine kesklinnas kujuneks liikluskorralduse prioriteediks.



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



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



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

## 4 Maa-alade üldised kasutamise- ja ehitustingimused

### 4.1 Üldosa

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

4.1.2 **Planeeringuga** antakse territooriumile (reeglina krundile) juhtfunktsioon või funktsioonid, mis on krundi valdav kasutusotstarve/otstarbed ja määravad selle kasutamise põhisuuna.

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

4.1.4 Planeeringu käigus territooriumile (krundile) määratud ühe või mitme juhtfunktsiooniga ala puhul peab arvestama ka avalikku huvi (sh krundile kavandatud kõnniteed, avalikud parklad, haljastus jms). Avalikku kasutusse jääv ala näidatakse **planeeringu** järgmises staadiumis või määratakse detailplaneeringuga.

4.1.5 **Planeeringuga** määratud juhtfunktsioon või funktsioonid on aluseks detailplaneeringute koostamisel, projekteerimistingimuste, üldiste arhitektuurinõuete, ehitus- ja kasutuslubade väljastamisel kasutusotstarvete määramisele ning krundi otstarbe muutmisele juhul, kui muutmisega ei kaasne ehitustegevust.

4.1.6 **Planeeringuga** määratud juhtfunktsioon või funktsioonid määravad territooriumi (krundi) tulevase maakasutuse. Kui krundi praegune otstarve ei ole sama planeeritud maakasutuse juhtotstarbega, on lubatud see funktsioon säilitada seni, kuni ei taotleta ehitamist või detailplaneerimist õigusaktides sätestatud tähenduses.

4.1.7 Ehitise peab olema projekteeritud ja ehitatud hea ehitustava ja üldtunnustatud linnaehituslike põhimõtete järgi. Ehitise peab olema teostuselt heatasemeline, kõrge arhitektuurse tasemega ning linnaruumi rikastav, sobima ümbritsevasse keskkonda ja arvestama väljakujunenud arhitektuurset olukorda.

4.1.8 Ehitise peab olema projekteeritud ja ehitatud nii, et oleks tagatud vaba juurdepääs selle ning teiste vahetus naabruses asuvate ehitiste remondiks, hoolduseks, tulekahjude ning muude avariide ja õnnetuste likvideerimiseks.

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

4.1.10 Ehitise (v.a maa-aluse tehnoarajatise) projekteerimisel ja ehitamisel tuleb jätta selle minimaalseks kauguseks naaberkrundi piirist vähemalt pool ehitise piiripoolse osa kõrgusest, kui naaberkruntide omanikud ei lepi kokku teisiti ja selle kokkuleppega on nõustunud tuleohutuse järelevalveasutus või kui detailplaneering/projekteerimistingimused ei näe ette teisiti. Juhul kui planeeringuga nähakse ette katkematu tänava-äärne hoonefront, tuleb hoonete avatäidete kavandamisel sellega ka arvestada.

4.1.11 Keskklinnas on ruumiliselt ja arhitektuurset parima lahenduse saamiseks uute hoonete või olemasolevate hoonete laiendamise projekteerimiseks kohustuslik igakordselt kaaluda avaliku arhitektuuri-/planeerimisvõistluse korraldamist või muu võistlus- või ühistegevuse vormi kasutamist parima ruumilise ja arhitektuurse lahenduse leidmiseks (nt kutsutud võistlus, töötoad vms). Arhitektuurivõistluse või muu võistlus- või ühistegevuse vormi vajadust tuleb igakordselt põhjendada.

4.1.12 Hoonete kõrguspiirang on **planeeringu** eskiislahenduses antud korruselisusena. Lubatud suurim või vähim korruselisus või vähima ja suurima korruselisuse vahemik on antud kaardil 1 „Maa- ja veealade üldised kasutamise- ja ehitustingimused“. Korruse arvestuslikuks keskmiseks kõrguseks elamul ja büroopinnal on 3,2 m, kaubanduspinnal 3,5–4 m.

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

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

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

4.1.16 Maa-alade kasutamise- ja ehitustingimusi Tartu vanalinna muinsuskaitsealal ja selle kaitsevööndis suunatakse täiendavalt muinsuskaitse peatükis 9.

## 4.2 Avalik linnaruum

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

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

4.2.3 Avaliku ruumi arendamisel ja hoonestuse kasutusfunktsioonide määramisel arvestatakse erinevate üritustega, muuhulgas nii laatade ja muude vabaõhuürituste kui ka akadeemiliste üritustega: teaduskonverentside, tudengipäevade, teadusnädala korraldamise vajadustega, seltside ja korporatsioonidega seotud traditsioonidega. Kõikide punktis 4.2.1 loetletud toimingute menetlemisel tuleb seal nimetatud suunda arvestades eraldi kaaluda avaliku ruumi määramise võimalusi ja selle kujundamisega seotud küsimusi.

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

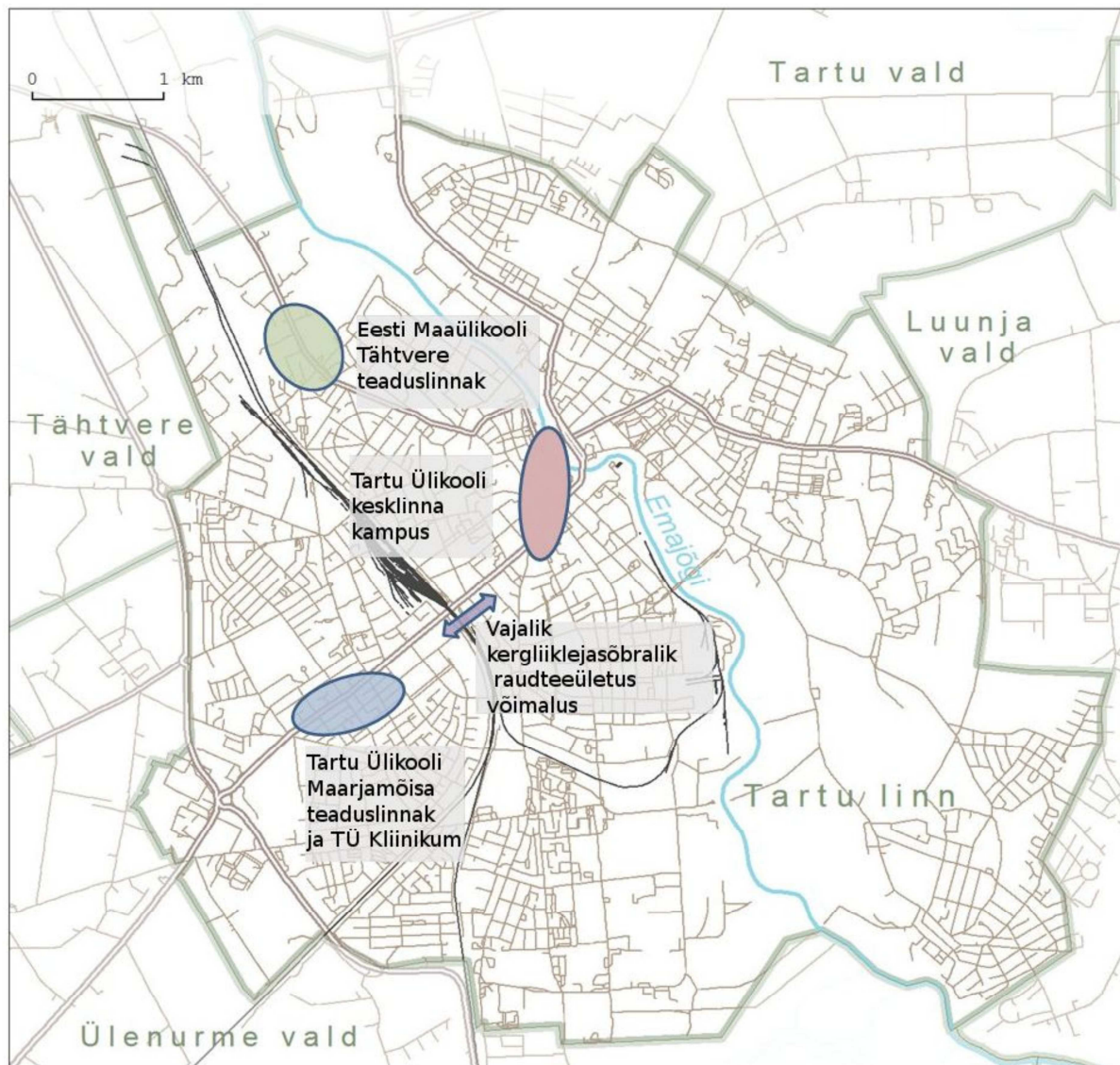
4.2.5 Aladel, kus hoonetevaheline ruum on kõigile vabalt kasutatav puhke-, meelelahutus- või muu üldkasutatava alana, on piirdeaedade püstitamine keelatud, kui detailplaneering või projekteerimistingimused ei näe ette teisiti.

### 4.3 Teadus- ja kõrgharidusasutuste maa-alad

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

4.3.2 Tartu Ülikooli ja teiste kõrgkoolide olemasoleva hoonestu üldiste ehitus- ja kasutustingimuste määramise aluseks on teemaplaneering „Tartu linna ülikoolide, rakenduskõrgkoolide ja TÜ Kliinikumi ruumiline areng“.

4.3.3 Lisaks kehtivate detailplaneeringutega reserveeritud kruntidele on Tartu Ülikooli õppe- ja teadushoonetele **planeeringuga** reserveeritud maa-alad Ülejõe pargis, Näituse tn 6 krundil ja eskiisi tasandil aruteludeks Jakobi tn ääres Toomemäel.



4.3.4 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.

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

4.3.6 **Planeeringuga** ei kavandata uute ühiselamute ehitamist (v.a Raatuse tn 22 krundil).

#### 4.4 Haridus- ja lasteasutuste maa-alad

4.4.1 Keskklinnas säilitatakse kõik gümnaasiumireformi tulemusel moodustuvad gümnaasiumid ja põhikoolid. Haridusasutuste nõudluse kasvades on planeeringuga määratud võimalus uue gümnaasiumi või põhikoolihoone arendamiseks Tähe tn 4 krundil.

4.4.2 Keskklinna perede vajaduste rahuldamiseks säilitatakse olemasolevad lasteaiaid ja nende territoorium senises funktsioonis ja mahus. Nähakse ette uue lasteaia ehitamine Pepleri tn 1A krundile. Ruumide ja territooriumi suuruse ning asukoha sobivuse puhul on üheks linna poolt eelistatud tegevuseks eralasteaedade arendamine keskklinnas.

4.4.3 Rakenduskõrgkoolide ja kutsehariduse funktsioonis hoonestuse mahtude kasvu keskklinna planeeringualal peale H. Elleri muusikakooli juurdeehituse valmimist ei kavandata. Kutse- ja rakenduskõrgkoolide kohalolu keskklinnas tagatakse klienditeeninduse praktikat võimaldavate õpilastöökodade (juuksur, toitlustus, kaubandus jms) baasil keskklinnas.

#### 4.5 Kultuuri- ja spordiasutuste ja sakraalhoonete maa-alad

4.5.1 Planeeringu eskiislahendusega tehakse ettepanek Tartu Kultuurikatla rajamiseks keskkatlamaja territooriumile.

4.5.2 Uueturu asumis nähakse ette kaubandus- ja vabaajakeskustes lõimitud kommertsmeelelahutus.

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

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

4.5.5 Vanalinnas reserveeritakse asukoht linnaraamatukogule ja kunstimuseumile. Planeeringu eskiislahendusega ei ole antud küsimus lõplikult lahendatud.

4.5.6 **Planeeringuga** sätestatakse, et igakordselt tuleb keskklinnale iseloomulike kultuuri ja vaba aja asutuste rajamist äärelinnade kaubanduskeskustesse kaaluda arvestades keskklinna ruumilise arengu põhimõtteid.

4.5.7 Linna sportmängude esindusvõistkondade pealtvaatajale kaasaegseid tingimusi pakuva spordihalli küsimus lahendatakse TÜ spordihoone arenduste raames.

4.5.8 **Planeeringuga** nähakse ette Aura Veekeskuse laiendus.

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

#### 4.6 Valitsus- ja ametiasutuste maa-alad

4.6.1 Tartu kesklinna tähtsus riigivõimu asukohana suureneb. **Planeeringuga** luuakse eeldused riigi keskvõimu- ja regionaalhaldusasutuste arenguks kesklinnas reserveerides selleks maad kruntidel J. Liivi tn 4, Kalevi tn 1 ja Lillemäel.

4.6.2 **Planeeringuga** sätestatakse, et kõikide büroohoonete aga ka kaubanduse ja vabaajakeskuse juhtfunktsiooniga maa-aladel on lubatav arendada valitsus- ja ametiasutuste pindu.

4.6.3 **Planeeringu** eskiisiga jääb Riigikohus oma praegusesse asukohta laienedes krundile Lossi tn 17.

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

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

## 4.7 Eluasemete maa-alad

4.7.1 Kesklinna planeeringualale kavandatakse 118 860 tuhande m<sup>2</sup> elamispinna lisandumist. Ligi pool uutest elanikest jääks Ülejõe asumis arvele, kus paikneb suurim kavandatav elamuarendus Fortuuna kvartalis. Muudesse asumites lisandub elanikke oluliselt vähem. Suurim muudatus võrreldes praeguse olukorraga toimub Sadama asumis, kus elanike arv on käesoleval ajal väga väike.

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

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

4.7.4 Väikeelamumaa juhtotstarbega krundile on lubatud vaid uute abihoonete püstitamine, täiendava elamu ehitamine ei ole lubatud. Abihooneid ei tohi ehitata krundi tänava-äärsele piirile v.a juhul, kui see on põhjendatud ajaloolise krundi hoonestuslaadiga.

4.7.5 Väikeelamumaa juhtotstarbega krundile on lubatud kuni 2-korruseliste hoonete ehitamine või olemasolevate laiendamine. Erandina on lubatud 3. korruse ehitamine, kui see jääb hoone olemasolevasse kehandisse (nt Veski tn 6).

4.7.6 Uusi kortereid kavandatakse kesklinna üldjuhul multifunktsionaalsete hoonete osana, kõrgematel korrustel. Nõudluse suurendamiseks on taotluseks lokaalsete asendieeliste – vaadete avatus Emajõe, parkidele ja väljakutele – arvestamine eluruumide planeerimisel.

4.7.7 Pööningukorruste ehitamine korteriteks on joonisel 2 antud hoonete liigitust arvestades lubatud, kui on tagatud korterite kohta normikohane parkimine krundil.

4.7.8 Korteri arvu määramisel (nii uute korterelamute planeerimisel kui olemasolevate ümberehitamisel) lähtutakse põhimõttest, kus väljaspool miljööväärtusliku hoonestusega alasid ja Tartu linna üldplaneeringuga määratud üldkeskust peab üldreeglina korteri kohta olema vähemalt 100 m<sup>2</sup> krundi pinda; vähemalt 70 m<sup>2</sup>, kui parkimine on lahendatud hoone mahus või maa-alusena väljaspool hoonestusala ning miljööväärtuslikel hoonestusaladel 120-150 m<sup>2</sup> krundi pinda korteri kohta. Nimetatu ei kehti Vanalinna asumis, kus korterite arv määratakse kaalutusotsusega igakordselt eraldi detailplaneeringu, projekteerimistingimuste või üldiste arhitektuurinõuete määramisel.

4.7.9 Uute kortermajade või olemasolevate laiendamise kavandamisel tuleb arvestada, et kõvakattega ala krundi (v.a hoone aluna maa) ei tohi olla suurem, kui krundi haljastatud osa.

4.7.10 Väljaspool Vanalinna asumit soositakse suuremate, peresõbralike korterite kavandamist.

4.7.11 Joonisel 1 antud liigendust arvestavalt on kortermajade esimesel korrusel lubatud kodulähedasi teenuseid pakkuvate asutuste ja ettevõtete arendamist.

4.7.12 Uute kortermajade kavandamisel või olemasolevate laiendamisel tuleb korteritele ette näha majapidamise abiruumid.

## 4.8 Kaubandus- ja teenindusasutuste ning toitlustusasutus- ja meelelahutusasutuste maa-alad

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

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

4.8.3 Turismimajandusega seotud vanalinna (väike)kaupluste konkurentsivõime tagamiseks võrdluses kesklinna kaubanduskeskustega antakse võimalus kvartali siseselt kaupluste laiendamiseks ja liitmiseks söögiasutustega ühtseks tervikuks, siseõuede muutmiseks aastaringselt soojadeks ruumideks, tänavakütte paigaldamiseks. Vanalinnas soositakse käsitööl põhineva traditsioonilise väikeettevõtete (poed, galeriid, töökodad) paiknemist, milles pakutavat valmistatakse vähemalt osaliselt koha peal.

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

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

4.8.6 Suuri kaubanduskeskusi kesklinna juurde ei ehitata. Vana kaubamaja ala arendus lahendatakse multifunktsionaalse liigendatud hoonestusena, mis võib kvartalisiseselt olla ühendatud terviklahenduseks.

4.8.7 Lubatud on laiendada (lõpuni ehitada) olemasolevad kesklinna kaubanduskeskused (Zeppelin, Tasku, Ujula Konsum, Raatuse kaubamaja) kasutades kesklinnale sobivaid arhitektuurseid lahendusi.

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

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



## 4.9 Majutasutuste maa-alad

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

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

4.9.3 Lisaks joonisel 1 „Maa- ja veealade üldised kasutamistingimused. Hoonestuse kõrgusepiirang. Maakasutuse piirangud“ näidatud majutasutuse juhtfunktsiooniga maa-aladele on **planeeringuga** Tartu külastajatele mitmekesiste majutusvõimaluste pakkumiseks lubatud kesklinnas nii rekonstrueeritavates kui ka uutes hoonetes väiksemate hostelite ja külaliskorterite asutamine.

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

3.3.9 Avatakse Peipsi-Emajõe veetee liiklust teenindav jõesadam ja reisijateterminal, samuti luuakse võimalused randumissildade ehitamiseks väikelaevadele erinevates kohtades kesklinnas.

## 4.10 Büroohoonete maa-alad

4.10.1 Kesklinna planeeringualal kavandatakse haldus- ja äriteenuste ning targa majanduse büroopindade (koos valitsusasutustega) lisandumist maksimaalselt 149 tuhandel m<sup>2</sup> ehk kuni 66% kasvu. Arvestuslikult tähendab büroopindade selline kasv umbes 4 tuhande avaliku halduse, äri sektori ja targa majanduse kontoritöökoha lisandumist kesklinna planeeringualale.

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

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

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

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

## 4.11 Avaturg

4.11.1 **Planeeringuga** sätestatakse, et avaturu toimimine kesklinnas vajab uut kontseptsiooni – keskendumist hooajalise aianduse ja põllumajanduse, kalanduse jms kauplemispindade arengule, paremale haakumisele linnaruumiga, osalust avatud linnaruumi kujundamisel.

4.11.2 **Planeeringu** eskiisiga esitatakse lahendus, kus avaturu territoorium on tõstetud, uushoonestatud ja parkimine kavandatud poolmaa-alusena turu alla.

## 5 Emajõe kasutamise- ja ehitustingimused

5.1.1 Emajõgi on laevatatav veekogu.

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

5.1.3 **Planeeringuga** nähakse ette Peipsi-Emajõe veetee liiklust teenindava jõesadama ja reisijaterminali rajamist.

5.1.4 Võidu sild ja Kaarsild asendatakse nende amortiseerumisel uute sildadega samas asukohas. Võidu silla juures on seni oluline parandada sillaaluste jalakäijate tunnelite seisukorda, suurendades sillaaluste tunnelite laiust teetammi aluse osa arvelt.

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

5.1.6 Emajõe kaldapromenaadid arendatakse välja esinduslikena ja ümbritsevasse linnaruumi arhitektuurilise stiili mõttes sobivatena. Kaldapromenaadide rekonstrueerimine peab toimuma läbi arhitektuurivõistluste. Sadama asumis Emajõe paremkaldal on vajalik kaldapromenaadi täielik rekonstrueerimine ja uue rajamine arhitektuurselt ja funktsionaalselt sidustatuna rajatava uushoonestusega.

5.1.7 Linna keskseks jõeväljakuks kujundatakse Kaarsilla ja Võidu silla vaheline ala. Ühe võimalusena muudetakse selleks olemasolev kõrge kaldapealne vasakkaldal trepistikuks, mis toimib ka kui tribüün Emajõel toimuvate ürituste ja sündmuste jälgimiseks.

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

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

5.1.10 Emajõe tähtsuse suurenemiseks on vajalikud arengud ka mujal Tartus. Kesklinna jaoks on neist tähtsaim Lodjakoda väljaehitamine ning kämpingu rajamine Emajõe ja Anne kanali vahelisele alale.

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

### 6.1 Avalikult kasutatavate parkide, skvääride, bulvarite, puiesteede, linnaväljakute, sisehoovide, jalgradade jm asukohad

6.1.1 Avalikult kasutatavad haljasalad ja jalakäijate tänavad on näidatud üldplaneeringu joonisel nr 1 maakasutuse juhtotstarbega haljasaladena.

6.1.2 Jalgradade, jalgteede ja jalgrattateede asukohad on näidatud liikluskeemil joonis nr 3. Jalgteed asuvad kõigi tänavate ääres mõlemal pool tänavat (erandiks Väike-Turu tänav), lisaks asuvad jalgteed ja rajad planeeringualal asuvates parkides ja Toomemäel. Autoliiklusest eraldatuna on piki Emajõe võimalik liikuda pea kogu planeeringuala ulatuses.

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

6.1.4 Linnaväljakud paiknevad ka Tartu Ülikooli Raamatukogu (W. Struve tn 1) esisel, Kaitseväe ühendatud õppeasutuse (Riia tn 12) esisel ja perspektiivsena ka Turusilla ümbruses. Linnaväljaku laadsed platsid on kujunemas ka Uueturu tänav ja Kүүni tn ristmiku piirkonda ning Vanemuise 33 krundile ning Sadama 1 krundi esisele.

6.1.5 Sisehoovid asuvad vanalinnas perimeetralise hoonestusega kvartalites ning on osaliselt täisehitatud või on nende kasutus tagasihoidlik. Erandiks on siinjuures osaliselt Lutsu, Jaani, Munga ja Jakobi tn kvartal, kus sisehoov on saanud aktiivse ja vanalinna miljööd väärtustava kasutuse.

6.1.6 Planeeringuala vabaplaneeringuliste põhimõtete järgi rajatud aladel (nt Tiigi tn äärsed elamud, Tiigi, Pepleri, Vanemuise ja Akadeemia tn kvartal) on õued ühises kasutuses ning need ei ole reeglina piiratud.

### 6.2 Kaitse ja kasutamise tingimused

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

6.2.2 Vajalik on maastiku- ja pinnavormide, haljastuse ning miljöölise eripära säilitamine ning vanalinnale avanevate kaug- ja sisevaadete ning oluliste ehitiste nähtavuse ja vaadeldavuse säilimise tagamine.

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

6.2.4 Vaadete lisamiseks ja linna atraktiivsuse tõstmiseks on pikemas perspektiivis võimalik lubatav kergliiklussildade rajamine Toomemäe ühendamiseks teiste jalakäigu sihtkohtadega.

6.2.5 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. Planeeringuga seatakse vaiksete alade säilitamise ja laiendamise tuleb realiseerida Tartu linna välisõhus leviva keskkonnamüra vähendamise tegevuskavas esitatud meetmed.

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

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

6.2.8 Tinglikult võib ühe võimaliku uue vaikse alana käsitleda Raatuse - Pikk - Fortuuna ja Põik tänavate vahelisse kvartalis planeeritud avalikku kasutusega haljasala, mis küll oma väikse pindala tõttu ei kvalifitseeru otseselt vaiksaks alaks, kuid oma sisult täidab vastavat funktsiooni.

6.2.9 Suhteliselt madala müratasemega alaks on võimalik perspektiivis kujundada Narva mnt ja Emajõe vahelisi haljasalasid, kui liiklusrõhke tõkestamiseks rajatakse nendesse kohtadesse müratõkke ekraane, täiendavat haljastust või hoonestust.

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

6.2.11 **Planeeringuga** sätestatakse, et lühiajaliseks puhkuseks vajaminev haljasala/park ei tohiks olla elamust kaugemal kui 300m kaugusel, mis on mõisliku lühikese jalakäigu kaugus (ca 3-5 min).

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

6.2.13 Elanike rahulolu küsitluses ollakse Kesklinna haljasalade ja mänguväljakute seisundi ja piisavusega üldiselt rahul. Rahulolu tuleb võimalusel suurendada, rikastades haljasalasid erinevate vaba aja veetmise ja sportimise võimalustega. Oluline on haljasaladel heakorra ja ohutuse (sh turvalisuse) tagamine.

6.2.14 Haljasalade atraktiivsuse tõstmiseks on vajalik detailplaneeringute kaudu läbi mõelda erinevate funktsioonide kombineerimine, et säilitada alade puhkeotstarve. Kindlasti tuleb uushoonestusega aladel (nt Sadama asumis) tagada kalda ala avalik kasutus, mis soodustab linnaosade vahelist kergliiklust ja võimaldab katkematu kallaraja rajamist kogu linna ulatuses.

6.2.15 Tänavahaljastus alleedena on võimalik ainult piisava maaeralduse olemasolul. Alla 3m haljasalale puude istutamine ei ole otstarbekas (seda ka kohtades, kus varemalt on puud kasvanud nt Vabaduse pst Raekoja ja Laia tänava vaheline lõik). Kõiki olemasolevaid piisava maaeraldusega alleestruktuure tuleb säilitada ja uuendada vastavalt vajadusele linnakeskkonnas vastupidavate liikidega.

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

6.2.17 Tänavahaljastuse rajamisel on oluline analüüsida lahendust ka vaadete seisukohast.

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

6.2.19 Üldplaneeringuga kavandatakse kesklinna jalakäijate ala laiendamist Aleksandri tn lõigus Riia - Soola ja vanalinnas joonisel 1 näidatu ulatuses. Jalakäiguala suurendamine on põhjendatud propageerimaks ja soodustamaks jalgsi liikumist.

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

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

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

6.2.23 Riia 12 siseõuele on lubatud parkimishoone või mitmekorruselise parkimisrajatise kavandamine.

### 6.3 Rohelise võrgustiku toimimist tagavate tingimuste seadmine

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

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

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

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

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

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

## 7 Miljööväärtuslike hoonestusalade kaitse- ja kasutamistingimused

7.1.1 Kesklinna planeeringualale ulatub kaks miljööväärtuslikku hoonestusala - Supilinna ja Toometaguse.

7.1.2 Miljööväärtuslike hoonestusalade kaitse- ja kasutustingimused on määratud Tartu linna üldplaneeringuga ja seda täpsustavate teemaplaneeringutega. **Planeeringuga** ei seata täiendavaid tingimusi, samuti ei tehta ettepanekut miljööväärtuslike alade piiride muutmiseks.

## 8 Emajõe kalda ehituskeeluvööndi täpsustamine

8.1.1 **Planeeringuga** tehakse ettepanek Emajõe kalda ehituskeeluvööndi vähendamiseks krundi Soola tn 5, Väike-Turu 8, Väike-Turu 12 ja Ülejõe pargi hoonestatava ala osas.

8.1.2 **Planeeringu** eskiisiga sätestatakse, et jõeäärsetes parkides tuleb ette näha pargikohvikud, mille puhul tuleb lahendada kalda ehituskeeluvööndi küsimus kas **planeeringu** järgmistes etappides või detailplaneeringutega igakordsete otsuste alusel.

## 9 Muinsuskaitse

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

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

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

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

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

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

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

9.1.7 Hoonestada on lubatud enne Teist maailmasõda hoonestatud alad, v.a Pirogovi park kui aktiivselt kasutatav puhkeala ning Emajõe kaldad kui aktiivselt kasutatav puhkeala ja piirkond, mille hoonestamine varjab vaated vanalinnale (vt kaart vaatesuunad). 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 haljasalasi ja aedu (Emajõe äärne park Kaarsillast Vabaduse sillani, Toomemäe park koos Kassitoomega, J. Liivi 2 õppehoonega külgnev raveliini nõlv ja Rahvaste mälestussamba ümbrus, „Park“ hotelli esine haljasala, Barclay plats, Politsei plats, Gustav Adolphi plats, Jaani kiriku tagune haljak, TÜ botaanikaaed, Uspenski kiriku aed) ning Raekoja platsi.

9.1.8 Võidu ja Vabaduse silla vahelisele Emajõe äärsele kaldaalale on lubatud püstitada jõe vasakkaldalt vanalinnale vaadet mittevarjavad rajatisi. Rajatisi on lubatud püstitada ka teistele avalikele haljasaladele.

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

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

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

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

9.1.13 Vanalinna muinsuskaitsealal ja selle kaitsevööndis tuleb uushoonestuse rajamisel arvestada kvartali või tärava välja kujunenud ehitusjoonega. Üldjuhul tuleb ehitise paigutada täravajoonele. Täravajoonest kaugemale võib ehitada siis, kui tärava ääres on juba hoone või üheaegselt kavandatakse hoone ka tärava äärde. Täravajoonest mõnemeetrise tagasiastega võivad uushooned paikneda Veski täraval ja Vallikraavi täraval (v.a Vallikraavi tärava sisekülg Ülikooli täravast K. E. von Baeri täravani).

9.1.14 Vanalinna muinsuskaitsealal ja selle kaitsevööndis määratakse uushoone kõrgus lähtuvalt kvartali või tärava ajalooliste hoonete kõrgusest, uushoone ei tohi olla üle ühe korruse kõrgem kui selle ajaloolised naaberhooned. Muinsuskaitsealal on lubatud maksimaalselt neli maapealset korrust, arvestades korruse kõrguseks 3.10.

9.1.15 Vanalinna muinsuskaitseala kaitsevööndis on erandina lubatud kuni 6-korruselised hooned (arvestades korruse kõrguseks 3.10) piki Narva mnt äärt ja Ülikooli-Vanemuise-W. Struve-Kitsas kvartalis.

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

9.1.17 Vanalinna muinsuskaitsealal peavad uusehitised olema viimistletud krohvi, looduskivi, tellise või betooniga, puithoonete piirkonnas puiduga. Katuse eelistada kaldkatust ja katusekatte materjalina kivi, lubatud on ka valtsplekk, seda eriti puithoonete piirkonnas. Avatäited peavad üldjuhul olema puidust, metallraamidega avatäited on lubatud esimese korruse ärifassaadidel.

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

- 9.2.1 Uute tugimüüride rajamisel võib need ehitada raudbetoonist konstruktsioonina või mõne teise kaasaegse lahendusena. Ajaloolised tugimüürid tuleb viimistleda vastavalt algsele lahendusele, uute puhul võib asukohast olenevalt kasutada kaasaegset viimistlusviisi.
- 9.2.2 Lubatud ei ole eraldiseisvate katlamajade, alajaamade, tanklate, garaažide jt utilitaarse iseloomuga ehitiste püstitamine avalikust ruumist vaadeldavas kohas, sest otstarbest tingituna on nende hoonete iseloom üldjuhul tehnikalistlik või sissepoole suunatud ega ilmesta linna. Kui on vajadus eelnimetatud funktsioonide toomiseks muinsuskaitsealale või selle kaitsevööndisse, siis tuleb need visuaalselt vähenähtavana integreerida muuotstarbelise hoone mahtu. Erandina on lubatud iseseisvate prügimajade rajamine, kui nende arhitektuurne lahendus haakub ümbritsevaga. Uushoonetel ei ole lubatud avalikust ruumist nähtavate iseseisvate prügimajade rajamine.
- 9.2.3 Olemasolevad pärast Teist maailmasõda püstitatud utilitaarehitised, mis asuvad enne Teist maailmasõda püstitatud hoonete juures, nagu alajaamad Näituse 2a ja Tiigi 5a, katlamajad Magasini 10 ja Lai 32a, garaažid Pepleri 4, Vallikraavi 20 ja Magasini 3a, on lubatud lammutada.
- 9.2.4 Ventilatsiooni ehitamisel olemasolevasse hoonesse tuleb õhu väljaviimisel kasutada ära olemasolevad korstnapitsid või ehitada uued korstnad maja ajaloolise korstnapitsi või ventilatsioonikorstna eeskujul. Uushoonetel tuleb korstnapits kavandada lähtuvalt hoone terviklahendusest.
- 9.2.5 Olemasolevatele hoonetele õhksoojuspumpade jt tehnoseadmete paigaldamisel tuleb silmas pidada, et need ei tohi olla nähtavad tänava tasandilt avalikust ruumist, Toomemäelt, Jaani kiriku tornist ja Sadama asumist. Olemasolevatele hoonetele võib tehnoseadmeid üldjuhul paigaldada ainult hoone hooviküljele, eelistatud asupaik on maapind. Reeglina tuleb seade varjestada. Uushoonete tehnoseadmed peavad olema lahendatud arhitektuurse tervikuna, integreerituna hoone mahtu või varjestatud terviklahendusena, mis kaugvaates (Toomemäelt, Jaani kiriku tornist, Sadama asumist) ei ole aru saadavad kui tehnoseadmete asupaigad. Müra tõttu pole tänavaküljele lubatud tehnoseadmete paigaldamine ka arhitektuurse terviklahenduse puhul.
- 9.2.6 Päikesepaneelide paigaldamine hoonete katustele on lubatud ainult siis, kui need on katusega samas tasapinnas ega ole vaadeldavad tänavatasandilt avalikust ruumist, Toomemäelt, Jaani kiriku tornist ja Sadama asumist. Ehitis- ja ajaloomälestistele pole päikesepaneelide paigaldamine lubatud.
- 9.2.7 Säilima peab tänavate struktuur ja vaated piki tänavaid. Seetõttu ei ole lubatud tänavate katusega katmine või muul moel vaadete varjamine.
- 9.2.8 Säilima peavad olemasolevad munakividest ja tahatud graniitkividest sillutised Raekoja platsil, Vallikraavi, Lossi, Hezeli, Lutsu, Jaani tänaval jm. Munakividest ja tahatud graniitkividest sillutise taastamine linnatänavatel ja hoovides on soositud. Tänavatel ja kõnniteedel võib kasutada ka kaasaegseid graniidist, betoonist või savist sillutiskive ja –plaate. Pargialadel on lubatud ka sõelmed. Asfaltteid juurde rajada pole lubatud, järk-järgult tuleb need vanalinna muinsuskaitsealal asendada sillutisega.



- 9.2.9 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.
- 9.2.10 Väärtuslike üksikhoonete ja tänavate vaadeldavuse parandamiseks ning jalakäijate-ratturite ohutumaks liiklemiseks tuleb vähendada parkimist vanalinnas. Seetõttu tuleb keelata parkimine Ülikooli tänaval Vallikraavi tänavast Raekoja platsini ning Lossi ja Kүүtri tänava vahelisel lõigul. Turismibussidel on lubatud ainult peatumine vanalinnas, parkimine on keelatud, v.a K. E. von Baeri tänava Lossi tänava poolses otsas.
- 9.2.11 Vältida tuleb uute mitmerealiste avatud parklate ehitamist. Lubatud on uushoone maa-alusesse ossa või avalikust tänavaruumist mittenähtavasse ossa parklakorruse või –korruste ehitamine. Maapealsed korrusparklad on lubatud ainult kaitsevööndis, kui nende kujundus ei kannu utilitaarset iseloomu ja sulandub või rikastab linnaruumi.
- 9.2.12 Muinsuskaitseameti loata on muinsuskaitseala kaitsevööndis keelatud paigaldada olulistele vaatesuundadele (piki vanalinna tänavaid, Mäe ja Roosi tn siht, Riia, Aleksandri ja Kүүni tn sihid) vanalinnale avanevaid vaateid katvaid või oluliselt varjavaid reklaame, tehnilisi rajatisi või muid konstruktsioone.

### 9.3 Kujunduselemendid vanalinna muinsuskaitsealal ja selle kaitsevööndis

- 9.3.1 Tänavavalgustitena kasutada muinsuskaitsealal, eelkõige jalakäigutsoonis, gaasilaternate ajastust pärinevat valgustikujundust. Kaitsevööndis võib kasutada kaasaegsemaid lahendusi.
- 9.3.2 Pargiinventari (pingid, prügikastid, kiiged jm) kavandamisel lähtuda üldjuhul vanalinna tervikpildist ja traditsioonilisest olemasolevast pargiinventarist.
- 9.3.3 Ettevõtte tegevuskoha tähis ja reklaam peab olema kooskõlastatud Muinsuskaitseametiga (Tartu LV kultuuriväärtuste teenistusega) asukoha, suuruse ja kujunduse osas.
- 9.3.4 Muinsuskaitsealal tohib hoonetele kinnitatud reklaam kajastada ainult hoonetes tegutseva ettevõtte otsest tegevust. Reklaam ei tohi kajastada hoonetes tegutseva ettevõtte vahendusel pakutavat ettevõtet või toodet.
- 9.3.5 Muinsuskaitsealal ei ole lubatud kasutada ettevõtete tegevuskoha tähiseid ja reklaame valguskastina. Eelistatud on nende väline valgustamine, lubatud on tähise üksikute osade (eelkõige tähtede) esitamine valguslahendusena.

### 9.4 Nõuded väljaspool Tartu vanalinna muinsuskaitseala asuvate üksikobjektide kasutamisele ja ehitustegevusele

- 9.4.1 Mälestiste kasutamisel on eelistatud algse funktsiooni säilimine ja endise funktsiooni taastamine.
- 9.4.2 Mälestise restaureerimiseks, ümberehitamiseks ja laiendamiseks tuleb koostada muinsuskaitse eritingimused.
- 9.4.3 Mälestise kaitsevööndisse ehitamisel peab silmas pidama mälestise vaadeldavust. Mälestise kaitsevööndis samale tänavale ehitatav hoone ei tohi olla oluliselt suurem kui on mälestis.

9.4.4 Arheoloogiamälestiste kaevetöödel on vajalik eelnevalt teostada arheoloogilised uuringud.

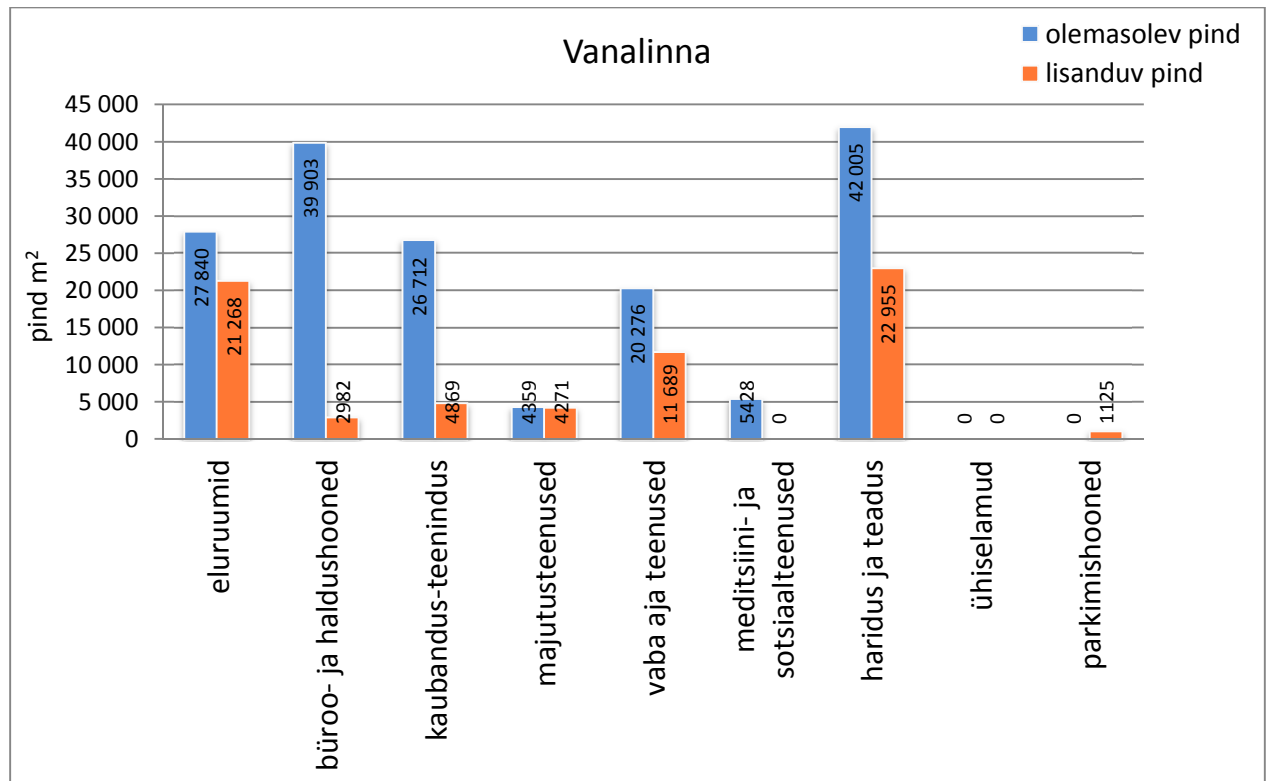
## 9.5 Ettepanekute tegemine kaitse alla võetud maa-ala ja üksikobjektide kaitsereservi täpsustamiseks, muutmiseks või lõpetamiseks. Ettepanekud üksikobjektide kaitse alla võtmiseks

- 9.5.1 Ehitismälestiseks tunnistada Tartu Ülikooli raamatukogu hoone W. Struve tn 1 (1980, M. Kalling, K. Valdre) kui 1970. aastate modernismi esinduslik näide.
- 9.5.2 Ehitismälestiseks tunnistada Tartu Ülikooli loodusmuuseumi ja –teaduste õppehoone Vanemuise tn 46 (1914, O. Hoffmann, R. Hoerschelmann) kui iseloomulik ja suures osas autentsena säilinud 20. sajandi alguse ülikooli muuseumi ja õppehoone näide.
- 9.5.3 Ehitismälestiseks tunnistada endine turistide paviljon Vallikraavi tn 17/19 (1935, A. Matteus, P. Aren) kui arhitektuurselt kõrgetasemeline näide funktsionalistlikust stiilist lähtuvast väikeehitisest.
- 9.5.4 Ehitismälestiseks tunnistada endine elamu, praegune Loodusuurijate Seltsi hoone W. Struve tn 2 (19. saj I pool, praegune ilme 1877, juurdeehitus 1904) kui erinevaid ehitusetappe kajastav eriilmelise arhitektuurikeelega (barokk, klassitsism, historitsism) hoone, millel on säilinud palju autentseid detaile ja mis on tihedalt seotud Eesti teaduslooga.
- 9.5.5 Ajaloomälestiseks tunnistada endine Jüri Uluotsa elamu Õpetaja tn 12 (1931, A. Matteus) kui EV esimese põhiseaduse ühe peamise autori ja EV peaministri Jüri Uluotsa elukoht.

## 10 Ruumiline areng kesklinna asumites

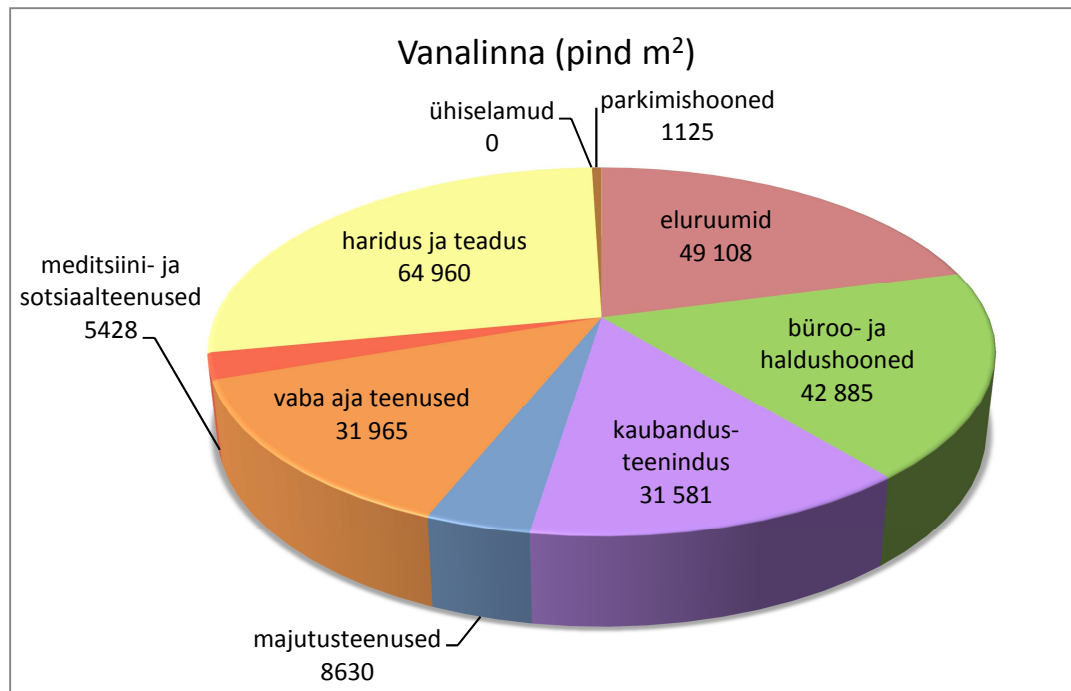
### 10.1 Vanalinn

10.1.1 Vanalinnas antakse võimalus ehitada täiendavalt kuni 69 tuhat m<sup>2</sup> kasulikku pinda. Mahuliselt kavandatakse suurimat kasvu teadus- ja kõrgharidusasutuse ja eluruumide osas (joonis 3).



Joonis 3. Kesklinna üldplaneeringu alal Vanalinnas asumis asuvate hoonete pind ja võimalik lisanduv uushoonestuse pind funktsioonide kaupa.

10.1.2 Jätkuvalt jääb juhtivaks funktsiooniks haridus ja teadus, mille arvele jääb ligi ¼ kasulikust pinnast. Neile järgnevad eluruumid, büroo- ja haldushooned ning vaba aja teenused (joonis 4).



Joonis 4. Kesklinna üldplaneeringu alal Vanalinna asumis hoonestuse pinna jaotus funktsioonide kaupa olemasolevate hoonete ja võimaliku uushoonestuse elluviimisega.

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

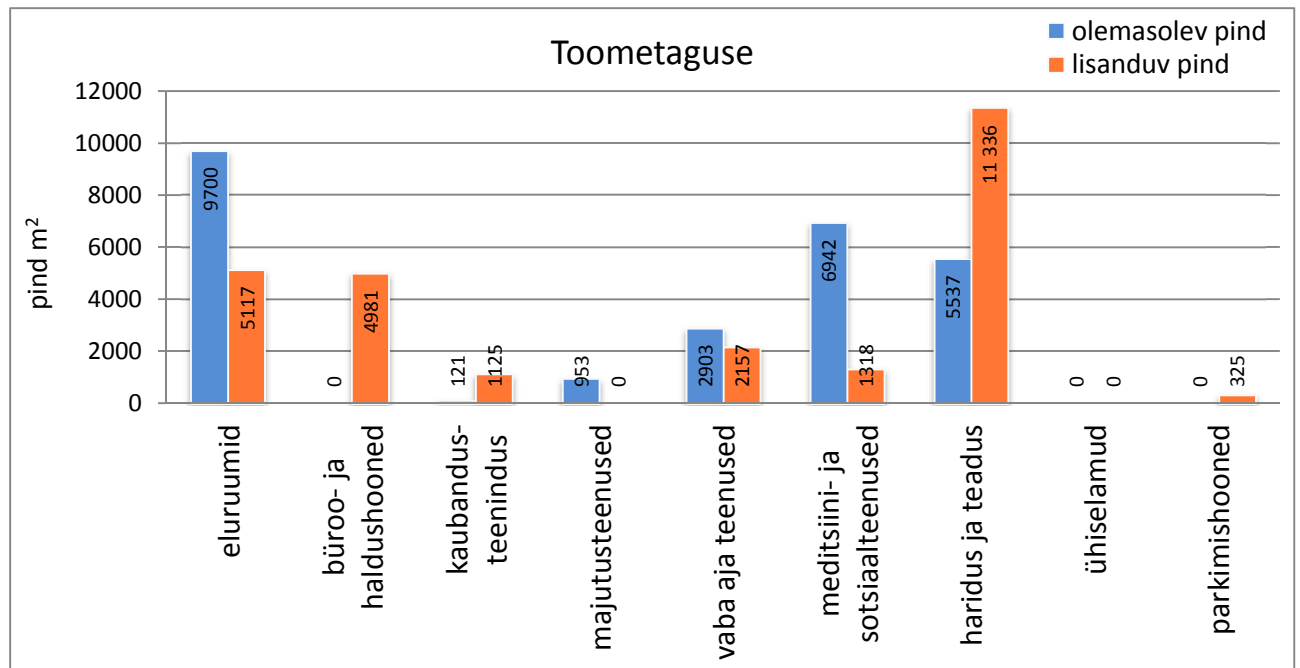
10.1.4 Vanalinna äritänavateks kujundatakse Rütli, Küütri, Ülikooli, Vallikraavi tänavad. Äritänavatel tuleb üldplaneeringu lahendusega tagada kaubandus-teenindusasutuste mitmekesisusega tänavate aktiivne ja katkematu kasutus.

10.1.5 Ajaloolises vanalinnas asuvad ja ülikooli õppetöök mitted sobivad hooned kujundatakse ümber üliõpilaste vaba aja veetmise kohtadeks. Riigikohtu uue hoone ehitamisel eelistatakse vana hoone kasutuselevõttu ülikoolide poolt.

10.1.6 Toomemägi seotakse Vanalinnaga.

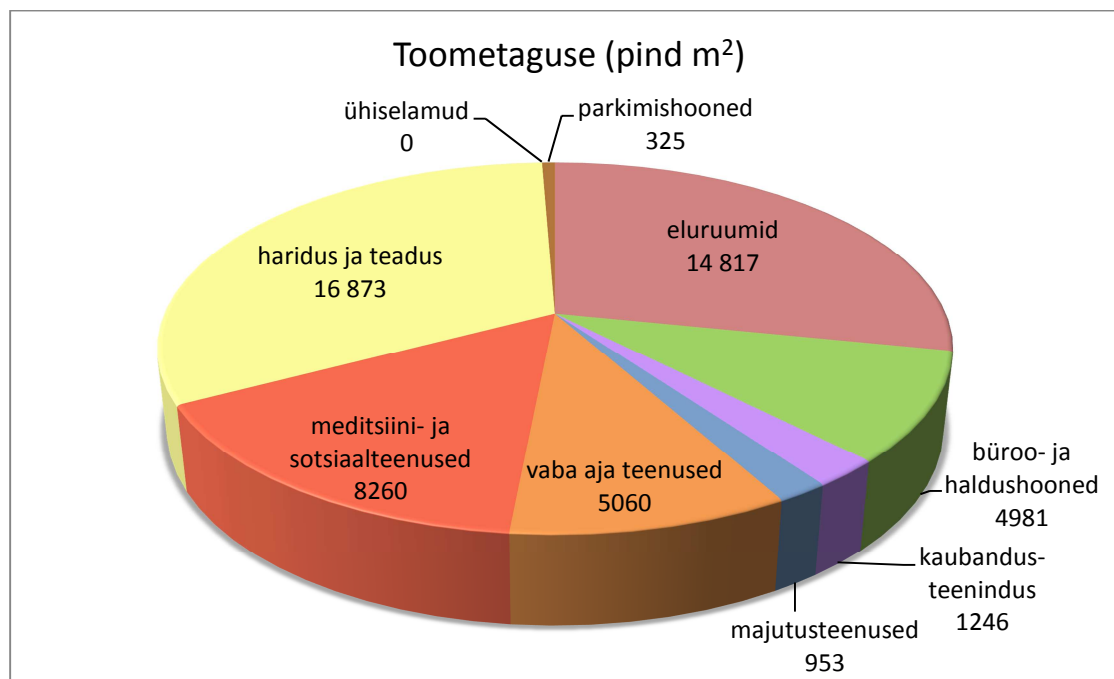
## 10.2 Toometaguse

10.2.1 Toometaguse asumis kesklinna planeeringualal kavandatakse hoonestuse kasuliku pinna kasvu kuni 26 tuhande m<sup>2</sup> mahus. Olulisim kasv toimub teadus- ja kõrgharidusasutuse hulgas (joonis 5).



Joonis 5. Kesklinna üldplaneeringu alal Toometaguse asumis asuvate hoonete pind ja võimalik lisanduv uushoonestuse pind funktsioonide kaupa.

10.2.2 Kõige olulisemaks hoonestuse kasutuseks on Toometaguse asumis jätkuvalt ja ülekaalukalt eluaseme funktsioon (joonis 6).



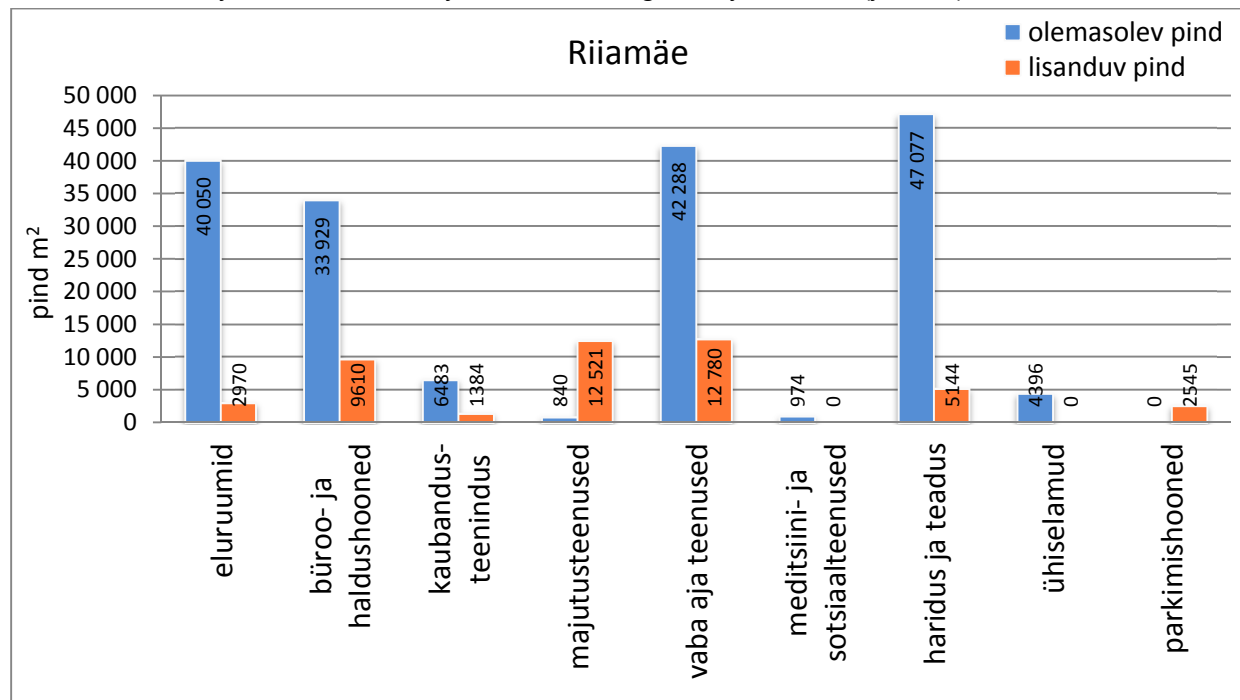
Joonis 6. Kesklinna üldplaneeringu alal Toometaguse asumis hoonestuse pinna jaotus funktsioonide kaupa olemasolevate hoonete ja võimaliku uushoonestuse elluviimisega.

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

10.2.4

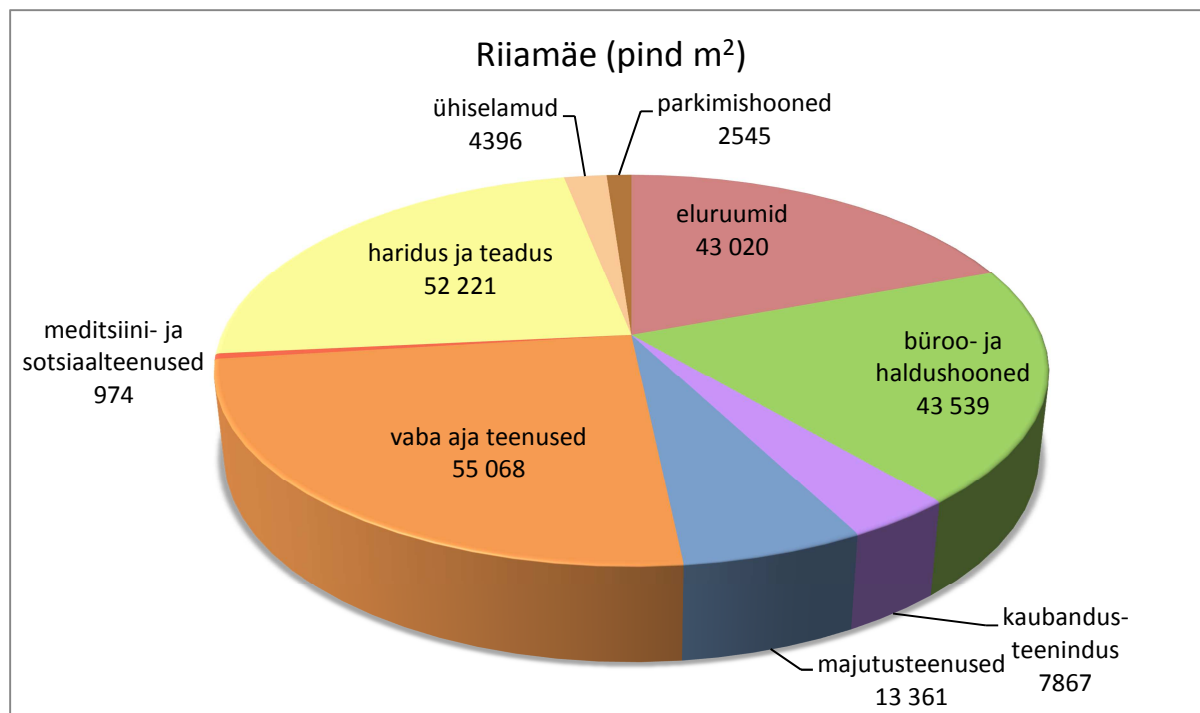
### 10.3 Riiamäe

10.3.1 Riiamäel lisandub **planeeringu** elluviimisel kuni 47 tuhat m<sup>2</sup> kasulikku pinda, millest suurema osa moodustab büroo- ja haldushooned, majutusteenused ning vaba aja teenused (joonis 7).



Joonis 7. Kesklinna üldplaneeringu alal Riiamäe asumis asuvate hoonete pind ja võimalik lisanduv uushoonestuse pind funktsioonide kaupa.

10.3.2 Suurem osa asumi hoonestuse kasutusest jaguneb suhteliselt võrdselt nelja funktsiooni vahel – haridus ja teadus, eluruumid, büroo- ja haldushooned ning vaba aja teenused (joonis 8).



Joonis 8. Kesklinna üldplaneeringu alal Riiamäe asumis hoonestuse pinna jaotus funktsioonide kaupa olemasolevate hoonete ja võimaliku uushoonestuse elluviimisega.

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

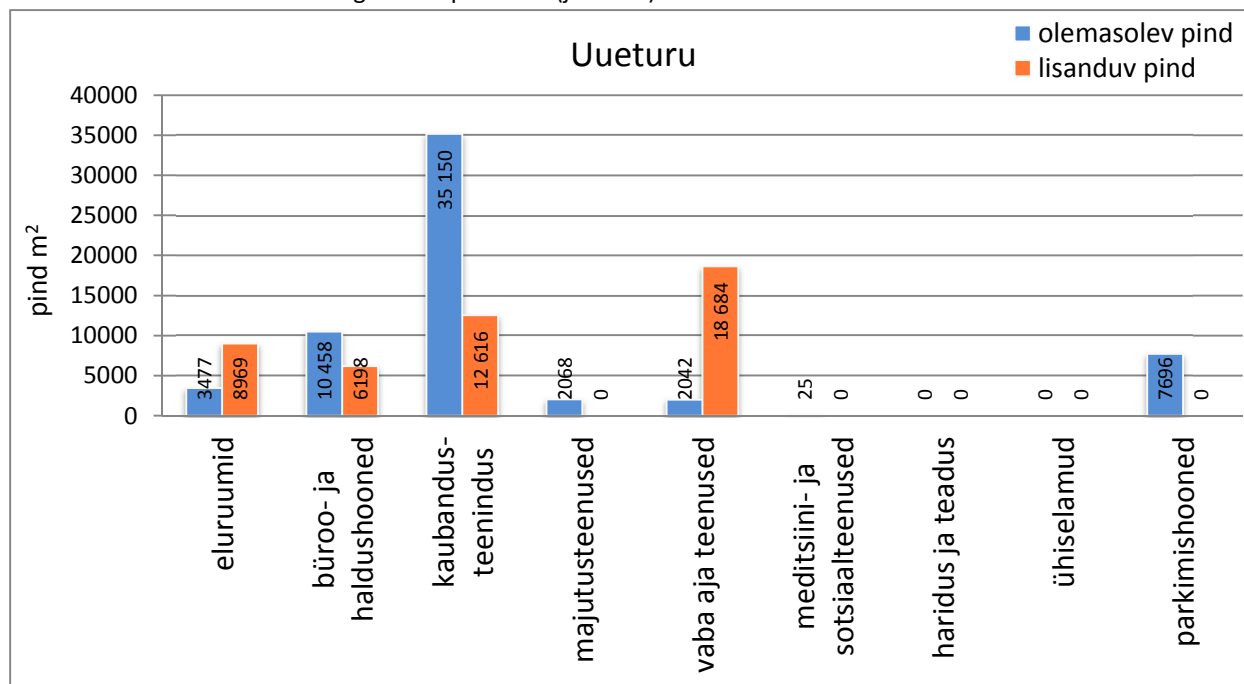
10.3.4 Füüsikahoone eelistatud funktsionaalne kasutus haridusasutuste asukohana jääb aktuaalseks.

10.3.5 Asumi arengusuunaks jääb erinevate võimalike funktsioonidega hoonete kasutus ja hoonestuse tihendamine. Seonduvalt asumis intensiivse kasutamise kaasneda parkimiskoormuse lahendamiseks ei nähta ette täiendavaid suuri iseseisvaid parkimisalasid.

10.3.6 Antakse võimalus Vanemuise teatri poolt kavandatud juurdeehituseks. Vanemuise teatri parkimisprobleemid lahendatakse osaliselt Uueturu asumis Uueturu väljaku aluse parkla abil.

## 10.4 Uueturu

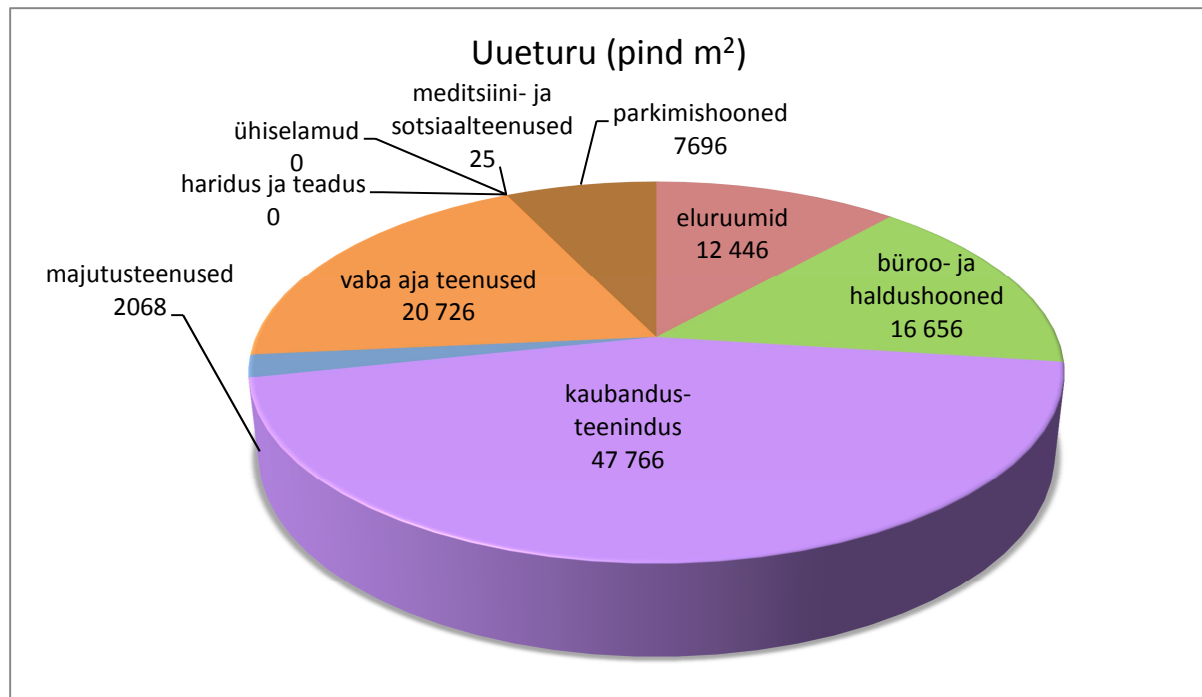
10.4.1 Uueturu asumis kavandatakse **planeeringuga** hoonestuse tihendamist kuni 46 tuhande m<sup>2</sup> kasuliku pinna mahus. Hoonestuse mahu kasv jaguneb erinevate kasutusfunktsioonide vahel suhteliselt ühtlaselt. Olemasoleva olukorraga võrrelduna on suur kasv kaubanduspindades, eluruumides, vaba aja teenuste ja toitlustusasutuste ruumides ning kontoripindades (joonis 9).



Joonis 9. Kesklinna üldplaneeringu alal Uueturu asumis asuvate hoonete pind ja võimalik lisanduv uushoonestuse pind funktsioonide kaupa.

10.4.2 Olulisemaks funktsiooniks jääb asumis kaubandus (joonis 10). Uueturu asumis hoonestuses on olulisel kohal ka büroo- ja haldushooned ning vaba aja asutused. Olulised mahud on parkimishoonetel, kuid erinevalt teistest asumitest puuduvad täielikult teadus- ja haridusasutused.





Joonis 10. Kesklinna üldplaneeringu alal Uueturu asumis hoonestuse pinna jaotus funktsioonide kaupa olemasolevate hoonete ja võimaliku uushoonestuse elluviimisega.

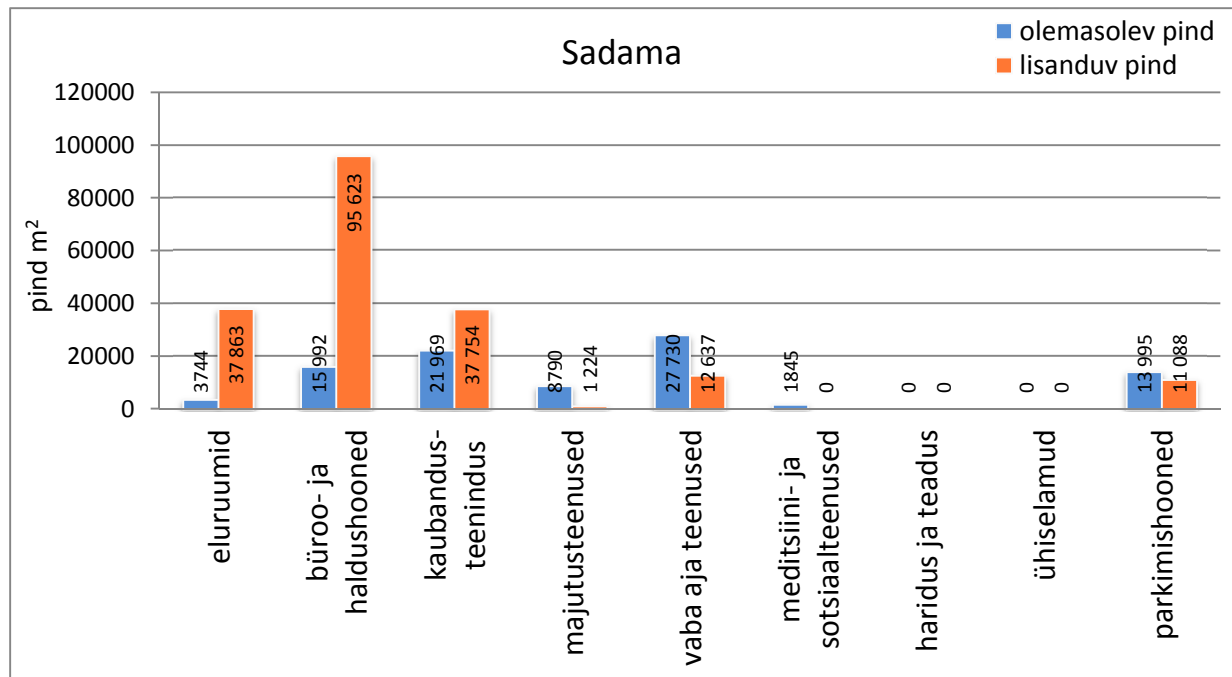
10.4.3 Olulisemaks arenduseks on vana kaubamaja kvartali väljaarendamine kuni 6-korruselise multifunktsionaalse teeninduse, kaubanduse ja vaba aja hoonestusena. Arenduse üheks osaks on linnaliinide bussipeatuse hästi toimiv lahendus. Aleksandri tänava algus keskuse kõrval rekonstrueeritakse kuni Soola tänavani jalakäijate tänavana, millel peab paiknema ka kõrghaljastus. Sobivate lahenduste korral lubatakse galeriiühendusi olemasolevate kaubanduskeskustega.

10.4.4 Endise kaubahoovi ala määratakse planeeringuga hoonestatavaks. Endise Kaubahoovi ja praeguse kaubamaja vaheline ala säilib haljastatud linnaväljakuna.

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

## 10.5 Sadama

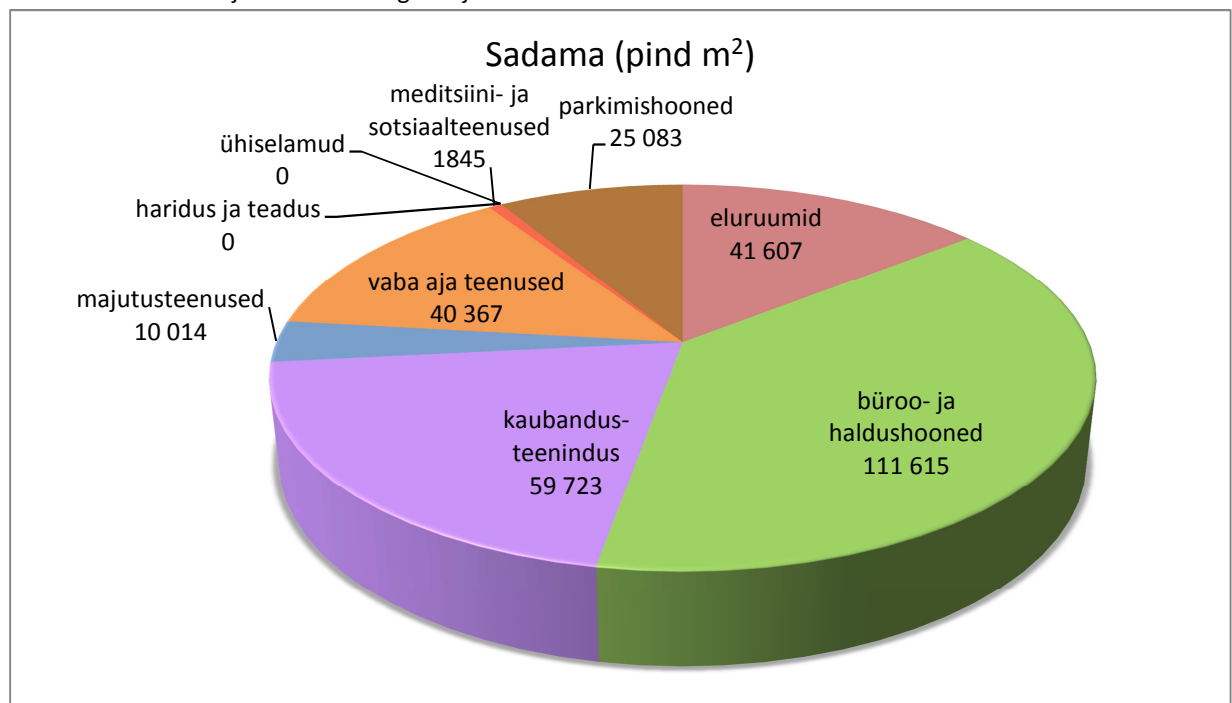
10.5.1 **Planeeringu** elluviimise tulemusel suurendatakse hoonestuse mahtusid asumis kuni kahekordseks, ligi 196 tuhande m<sup>2</sup> kasuliku pinna võrra. Kasvus on mahuliselt olulisim koht büroo- ja haldushoonetel ning vaba aja asutustel. Võrdluses praeguse olukorraga suureneb mitmekordseks ka eluruumide ning teenindus- ja toitlustusasutuste käsutuses olevate hoonete kasulik pind (joonis 11).



Joonis 11. Kesklinna üldplaneeringu alal Sadama asumis asuvate hoonete pind ja võimalik lisanduv uushoonestuse pind funktsioonide kaupa.

10.5.2 **Planeeringu** elluviimisel jääb asumi domineerivaks funktsiooniks büroo- ja haldushooned, kuid muude funktsioonide osas muutub asum mitmekesisemaks ja tasakaalustatumaks (joonis 12).

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



Joonis 12. Kesklinna üldplaneeringu alal Sadama asumis hoonestuse pinna jaotus funktsioonide kaupa olemasolevate hoonete ja võimaliku uushoonestuse elluviimisega.

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

10.5.5 Jõesadama piirkonna juhtivaks funktsiooniks jääb Tartu reisisadam.

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

10.5.7 Sadama asumisse kaalutakse Tartu Kultuuritehase rajamise võimalusi.

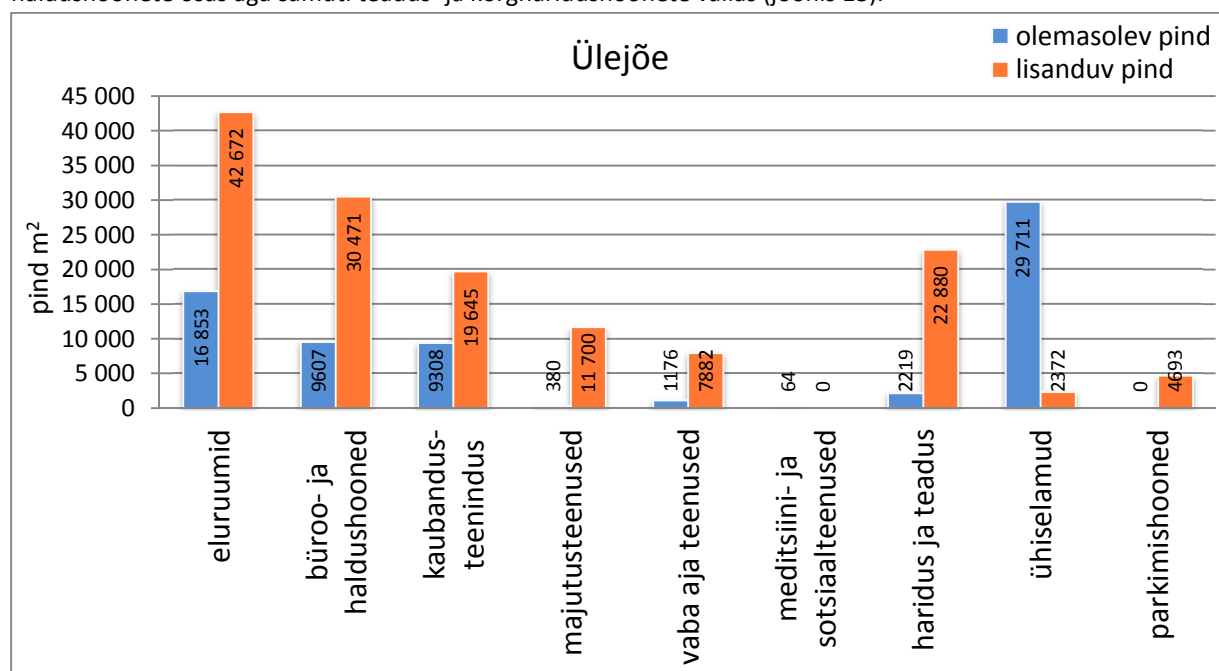
10.5.8 Emajõe Ärikeskuse kompleksile antakse võimalus laiendada Tasku osas kogu krundi mahus olemasoleva kõrgusega hoonestuseks, mille mahus paikneb ka maaliinide bussijaam.

10.5.9 Aura veekeskust laiendatakse suurema juurdeehitisega (basseinid), mis tõstab Kaluri promenaadi väärtust.

10.5.10 Asumi piires rajatakse Võidu sillast Sõpruse sillani esinduslik Emajõe kaldapromenaad koos kaldakindlustusega.

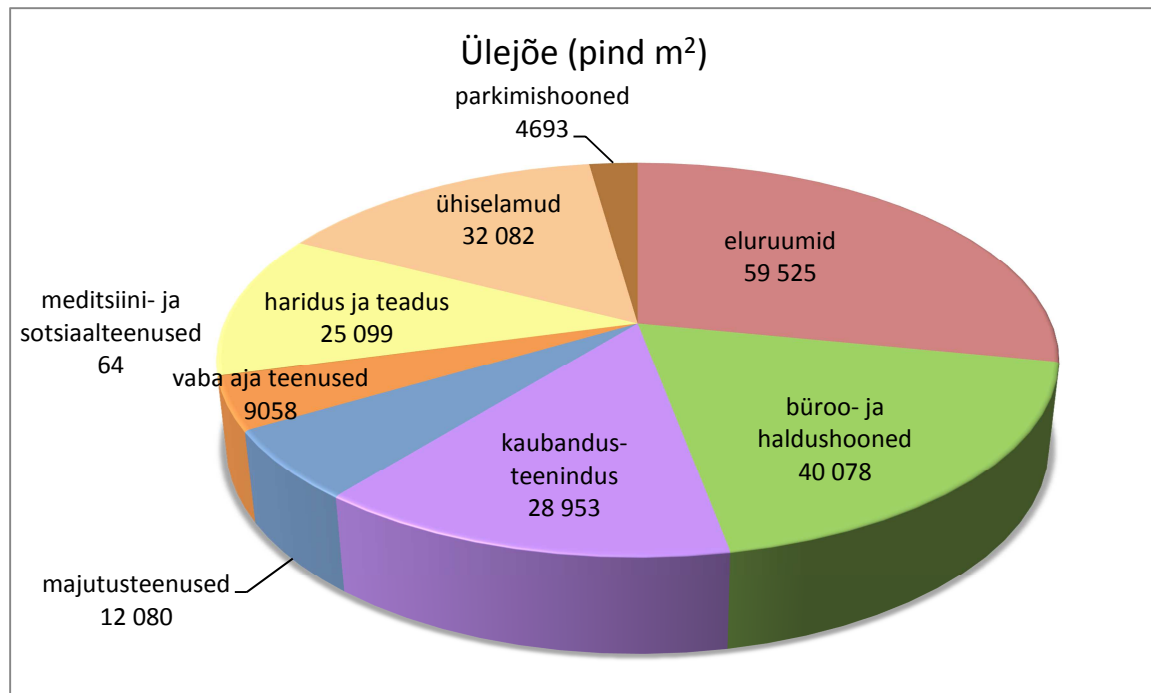
## 10.6 Ülejõe

10.6.1 Ülejõe asumis kavandatakse planeeringu elluviimise tulemusena mahuliselt kõige suuremat võimalikku hoonestuse kasuliku pinna kasvu, üle 142 tuhande m<sup>2</sup>. Funktsioonidest on suurim kasv eluruumide ning büroo- ja haldushoonete osas aga samuti teadus- ja kõrgharidushoonete vallas (joonis 13).



Joonis 13. Kesklinna üldplaneeringu alal Ülejõe asumis asuvate hoonete pind ja võimalik lisanduv uushoonestuse pind funktsioonide kaupa.

10.6.2 Ülejõe asumis domineerivaks funktsiooniks on jätkuvalt eluaseme funktsioon – eluruumid koos ühiselamutega moodustavad üle 40% kogu asumis hoonestuse kasulikust pinnast (joonis 14). Teiseks oluliseks funktsiooniks on büroo- ja haldusasutuste tegevus, mille arvele jääb ¼ hoonestuse kasutusest.



Joonis 14. Kesklinna üldplaneeringu alal Ülejõe asumis hoonestuse pinna jaotus funktsioonide kaupa olemasolevate hoonete ja võimaliku uushoonestuse elluviimisega.

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

10.6.4 **Planeeringus** välja toodud uushoonestuse vajadus ei näe ette Ülejõe pargi hoonestamise vajadust v.a maa-ala Oeconomicumi vahetus läheduses.

10.6.5 Planeeringu eskiislahendusega ei ole kavandatud Holmi pargi hoonestamist (v.a klubi „Atlantis“ tagune ala). Pargi hoonestamine võib kõne alla tulla pärast nn „Fortuuna kvartali“ ja Raatuse- Põik- Narva mnt – Fortuuna tn kvartali detailplaneeringute elluviimist. Alles pärast seda kaalutakse haljasala hoonestamise vajadust.

## 11 Kokkuvõte

**Planeeringu** eskiisiga on antud esialgne lahendus peamistele ülesannetele, mis on seatud üldplaneeringule planeerimisseadusest tulenevalt. Mitmed teemad (nt majanduslikud võimalused planeeringu elluviimiseks, kuritegevusriskide ennetamine planeerimise kaudu jne) leiavad käsitlemist **planeeringu** põhilahenduse käigus. Eskiislahenduse avaliku väljapaneku ja arutelude korraldamise eesmärgiks on avalikkuse kaasamine planeeringu koostamise võimalikult varajases protsessis, et välja selgitada kõikide planeeringust huvitatud isikute seisukohad planeeringu lahenduse osas. Pärast huvitatud isikute seisukohtade selgumist on võimalik, et kaalutusotsuste tulemusel järgnevates planeerimismenetluse etappides planeeringulahendus muutub, kuna planeerimismenetluse eesmärgiks on tagada võimalikult paljusid osapooli rahuldava lahenduse leidmine planeeringu kehtestamise hetkeks.