

Tartu Linnavalitsuse linnaplaneerimise ja
maakorralduse osakond



TARTU LINNA ÜLDPLANEERINGU TEEMAPLANEERING

„KARLOVA MILJÖÖVÄÄRTUSEGA HOONESTUSALA
KAITSE- JA KASUTAMISTINGIMUSED”

SELETUSKIRI

Konsultant:

OÜ Hendrikson & Ko
Raekoja plats 8, 51004 TARTU
Tel 7 409 800
hendrikson@hendrikson.ee
www.hendrikson.ee



Tartu 2009

Sisukord

1. OLEMASOLEVA OLUKORRA ANALÜÜS	5
LINNAEHTUSLIK KUJUNEMINE	5
PLANEERINGUALA KIRJELDUS, SEISUNDI ANALÜÜS	10
2. RUUMILISE ARENGU PÕHISUUNAD AJALOOOLISE LINNAMILJÖÖ SÄILIMISE TAGAMISEKS	12
2.1. SÄÄSTVA ARENGU PÕHIMÕTETE RAKENDAMINE PLANEERINGUS	12
2.2. MILJÖÖVÄÄRTUSEGA HOONESTUSALA EHTUS- JA KASUTUSTINGIMUSED	12
1.3. ETTEPANEKUD ÜKSIKOBJEKTIDE RIIKLIKU KAITSE ALLA VÕTMISEKS	16
3. EHTAMIS- JA KASUTAMISTINGIMUSED PLANEERINGUALAL KVARTALITE KAUPA	18
KVARTAL A-1	18
KVARTAL A-2	18
KVARTAL A-3	19
KVARTAL A-4	19
KVARTAL A-5	20
KVARTAL A-6	20
KVARTAL A-7	21
KVARTAL B-1	21
KVARTAL B-2	21
KVARTAL B-3	22
KVARTAL B-4	22
KVARTAL B-5	22
KVARTAL B-6	23
KVARTAL B-7	23
KVARTAL B-8	24
KVARTAL B-9	24
KVARTAL B-10	24
KVARTAL B-11	25
KVARTAL B-12	25
KVARTAL B-13	25
KVARTAL C-1	26
KVARTAL C-2	26
KVARTAL C-3	27
KVARTAL C-4	27
KVARTAL C-5	28
KVARTAL C-6	28
KVARTAL C-7	29
KVARTAL C-8	29
KVARTAL D-2	31
KVARTAL D-3	31
KVARTAL D-4	31
4. MAA-ALADE ÜLDISTE EHTUS- JA KASUTAMISTINGIMUSTE TÄPSUSTAMINE..	32
4.1 ELAMUMAA	32
4.2 ÄRIMAA (Ä)	33
4.3 ÜHISKONDLIKE HOONETE MAA (ÜH)	34
4.4 ÜLDMAA (ÜM)	34
4.5 TRANSPORDIMAA (L)	34
Keskkonnamõju hindamine	34
4.6 TÄNAVAVÖRK	35
4.7 PLANEERINGUGA KAVANDATUD JALGTEED JA VÕIMALUSED JALGRATTAGA LIIKLEMISEKS	36
4.8 PARKIMINE	36
Keskkonnamõju hindamine	36

5. ROHEVÕRGUSTIK	37
5.1 UUSHALJASTUSE PÕHIMÕTTED	37
5.2 KAITSTAVATE LOODUSOBJEKTIDE PLANEERIMINE.....	38
5.3 ETTEPANEKUD PIIRKONNA ROHESTRUKTUURIDE KVALITEEDI TÕSTMISEKS	39
Keskkonnamõju hindamine	41
6 ELEKTRIVARUSTUS.....	42

KAART nr. 1. KARLOVA MILJÖÖVÄÄRTUSEGA HOONESTUSALA KAITSE- JA
KASUTUSTINGIMUSED M 1:1400

KAART nr. 2. LIIKLUSSKEEM, HALJASTUS M 1:1400

Sissejuhatus

Tartu Linnavalikogu 7. märtsi 2002. otsusega nr 521 algatati Karlova linnaosa ajaloolise piirkonna üldplaneering (04. mai 2006.a otsusega nr 78 ümber nimetatud Tartu linna üldplaneeringu teemaplaneeringuks "Karlova miljööväertusega ala kaitse- ja kasutamistingimused") ning kinnitati lähteülesanne. Lähteülesandega määratud planeeringu koostamise eesmärk on linnaehituslikult väärtusliku piirkonna arengu sotsiaal-majanduslike, maakasutuslike ja ehituslike põhimõtete väljatöötamise läbi miljöo säilitamiseks vajalike tingimuste loomine.

Kehtestatud planeeringuga luuakse eeldused detailplaneeringute koostamise protsessi, projekteerimise, ehitamise kiirendamiseks. Töö koostamiseks sõlmiti konsultatsioonileping OÜ Hendrikson & Ko. OÜ Hendrikson & Ko sõlmis allhanklepingu OÜ'ga Marksi Projekt.

Planeeringu tervikdokument on vormistuslikult üles ehitatud kahe suurema alajaotusena, hõlbustamaks planeeringuga tutvumist ning planeeringu kasutamist.

Esimene osa – **Olemasolev olukorra kirjeldus ja seisundi analüüs** – sisaldab endas piirkonna hetkeolukorda käsitlevaid andmeid ning ajaloolist linnaehituslikku kujunemislugu. Olemasoleva olukorra analüüsimisel on kasutatud kehtivaid planeeringuid, uurimusi, arengukavasid ning ajaloolisi materjale. Esimene osa annab aluse piirkonna planeeringu seletuskirja väljatöötamiseks.

Töö teine, planeeringuna kehtestatud osa – **Seletuskiri ja kaardid** – keskendub piirkonna ruumilise planeerimise aspektidele. Sätestatakse säästva arengu printsiipide rakendamine planeeringus, antakse maakasutuse perspektiivse arengu suunad, põhilised ehitus- ja kasutamistingimused tinglike kvartalite kaupa ning avaliku ruumi areng planeeritaval alal.

1. Olemasoleva olukorra analüüs

Linnaehituslik kujunemine

Enne II Maailmasõda nimetati Karlovaks Tartu lõunaküljel, Riia ja Võru tänava ja Emajõe vahelisel alal asuvat Tartu linna osa, mis kuulus II linnaosa koosseisu. Karlova linnaosa omakorda koosnes kolmest üksteisest suhteliselt erineva arhitektuurse ilme ja kujunemislooga alast – 18. sajandi lõpul ja 19. sajandi I poolel väljakujunenud Karlova-alusest ehk All-Karlovast ning peamiselt 20. sajandi algul hoonestatud Ees-Karlovast ja Taga-Karlovast. Neid nimetusi kasutab ka Edgar Kant 1927. a. Tartu koguteoses avaldatud uurimuses.

All-Karlovaks loeti Kalevi tänava ja Emajõe vahelist ala – selle moodustasid juba 18. sajandil tekkinud ja sama sajandi lõpul Tartu II linnaosaga liidetud endine Riia eeslinn, alev Kalevi tänava piirkonnas ning sellest edasi jääv 19. sajandi jooksul hoonestatud ala Kalevi, Aleksandri ja Turu tänavate ääres kuni Ropka mõisa piirini ja Rebase tänavani.

Ees-Karlovaks ehk Karlovaks nimetatud ala hõlmas Karlova mõisa maadel, põhja pool Väike-Tähe, Päeva ja Pargi tänavat ja piki Kalevi tänavat kulgenud 1916. a. eelse linnapiiri ning Kalevi, Saekoja, Tähe, Alevi ja Võru tänavate vahelisel alal 20. sajandi algul kerkinud linnaosa, mis 1914. aastal ulatus kuni Saekoja tänavani ja liideti Tartu linnaga (IV linnaosa) 1916. aastal.

Taga-Karlova (Ropka-alune) moodustas Piiskopimõisa ja Purde talu maadele tekkinud eeslinn Rebase ja Kalevi tänavast kuni Purde ja Alevi tänavani. Seal asunud eeslinna (Bischoffsche Vorstadt) on mainitud juba 1786. a. kuid selle täpset asukohta ja ulatust ei ole teada. 1920-30. aastail hõlmas see ala ka Teguri tänava äärse asumini ja sel ajal veel hajusalt hoonestatud linna äärelala kuni sadamaraudteeni. Selle ala piir on tinglik, kuna sellega mõeldi enamasti Karlova kaugemat, linnaääre poolsemat osa.

Karlova mõis rajati Karl von Krüdeneri poolt 1794. a ostetud Tähtvere mõisa maadele. Mõisa nimetas Krüdener oma nime järgi Karlovaks. Tõenäoliselt veel samal kümnendil ehitas ta barokse, arvatavasti poolkelpkatusega ühekordse mõisahoonet (praeguse kompleksi põhjapoolne osa). 19. sajandi alguses lisandus sellele keskne risaliit ja lõunapoolne hoonemaht, samuti sai hoone ajastuomased klassitsistlikud stiilitunnused. 1828. a ostis mõisa F.v.Bulgarin, mispeale 1830. aastate paiku muudeti hoone sakmikirrinnatis ja butafoorseid nurgatorne kasutades historitsitlikuks. Ajavahemikus 1928.- 1941. a kasutati peahoonet koolimajana ning 1953.- 1996. a kasutas hoonet Tartu Õpetajate Seminar, seejärel läks hoone eraomandusse.

Mõisa juurde kuulus vabaplaneeringuline park, mis rekonstrueeriti linnaarhitekt Arnold Matteuse poolt 1930.- 1932. a.

Käesolevas ülevaates käsitletav planeeringuala hõlmab neist kahte esimest - Ees-Karlovat kui linnaosa tuumikala peaaegu tervikuna ja osaliselt varasema tekkega All-Karlovat.

Kalevi - ja Lille tänava piirkond on põline linnaäärne asustusala. Juba enne Põhjasõda ulatus siia väljaspool linnamüüri paiknenud Riia eeslinn.

17. sajandist pärinevas nn. Wybersi revisjoniraamatus (Revisionsbuch aller Gründe und Plätze 1582-1658) on märgitud linnast lõuna suunas väljuvaid

Kirumpää (Otepää) ja Aleviküla (sic!) teid. Aleviküla tee ääres asusid linnakodanike aiakrundid, kümmekond aeda, neist kahel kokku kolm tiiki.

Ka 1734. a. mainitakse Aleviküla tee ääres paiknenud linnakopli mõõdistamisega seoses seal paiknenud aiakrunte. Mõõdistamise tingis tõenäoliselt juba linna ja krundiomanike vaheliste omandisuhete selgitamise vajadus. Ilmselt püstitati aiakruntidele juba sel ajal ka kapitaalsemaid ehitisi, sest 1785. a. pärineb keeld ehitada eeslinnadesse kivimaju.

Lille mäel (Tönnis- e. Mistberg e. Todtenberg) asusid 1725. a Püha Anna kabel ja surnuaed, mainitud veel 1767. a.

Aleviküla tee (hilisem Karlova tänav), mida 18. sajandi allikates on mainitud ka kui Riia tänavat algas Sõnnikumäe juurest ja suundus kuni Piiskopimõisa piirini.

1769. a. on mainitud tänavat (die Gasse) teisel pool Sõnnikumäge - hiljem Kleine-Mistberg-Strasse Antoniuse kabeli kõrval. 1814. a. nimetati seda tänavat Lille tänavaks, 1902-18 kandis see Žukowski-Strasse nime, vene luuletaja järgi, kes elas seal 1815-17.

1758. a. on esmakordselt mainitud Seakopli tänavat, mis suundus Kalevi ja Turu tänava vahelt, Lille tn. alguse kohalt Karlova mõisa poole. 1814. a. sai see tänav Aleksandri tänava nime.

1787. a. linnaplaanil on näha Kalevi tänav, samuti Aleksandri ja Turu tänava algusosad. Ida-Lääne suunalised tänavad (Soola, Lao, Aida, Lina) veel puuduvad.

1814. a. toimus II linnaosa tänavate reguleerimine. Tänavate laiuks määrati 7 sülda, laiendati kruntide arvelt. Sel ajal saavad oma nime Soola, Lao, Aida, Lina, Jõe tänavad. Enamik neist tänavast oli siiski tekkinud juba 18. sajandil. Kujuneb ka Karlova tänava nimetus 1794. a. asutatud samanimelise mõisa järele varasema Aleviküla või Piiskopimõisa tee asemel. Karlova tänav lõppes Piiri (hilisema Rebase) tänavaga.

Tähe tänav algas sel ajal Senffi treppide kohalt ja lõppes linnapiiril Fabriciuse maja ja Dahlströmi aia juures, Lille tänava ja hilisema Väike-Tähe tänava vahelisel alal. 1940. a. ulatus sama tänav Ropka mõisani (maju 155), olles koos Võru tänavaga linna pikemaid.

Pihkva (hilisem Võru) tänav algas Leidloff'i maja juurest ja möödus postijaamast ulatudes kuni Dahlströmi maja nurgani. Omapäraselt kandis tänava vasak külg 1902. a. Pihkva tänava nimetust, parem külg aga Võru tänava nime. Tänav vasak pool algas hobupostimaja juurest ja kulges linna tapamajani, parem külg aga Eeslinna (Alevi) tänavani.

1916. a. liideti linnaga Karlova linnaosa täisehitatud krundid ja Purde talu maa Piiskopimõisa lähistel. 1921. a. linnaplaanil on linnaosa lõpuks enne Piiskopimõisa paiknev Purdi (Purde) tänav. 1923. a. ulatus ka Karlova (Kalevi) tänav kuni Purde tänavani. Linnaosa piiriks olnud Saekoja tänav sai oma nime Emajõe äärde 1920. aastail asutatud Karlova saeveski järgi.

Linda tänav kandis enne 1921. a. Valeria tn. nime ja Salme tn. Vladimiri tn. nime, Koidu tänav Katariina tn. nime, Nigula tänava algupärane nimi on Nikolai. Purde-Pihkva-Karlova-Rebase tänavaga piiratud ala oli kuni 1923. a. Tartu IV linnaosa. Hiljem liideti see ala II linnaosaga.

Karlova vanima osa - All-Karlova hoonestuse kujunemine algas 18. sajandil. Kalevi tänava parema külje hoonestus Lille ja Pargi tänava vahel pärineb valdavalt 18. sajandi lõpust ja 19. sajandi alguskümnenditest väheste hilisemate täiendustega. O.G.Dreyeri linnaplaanil 1787. aastast on Kalevi tänava piirkond jaotatud kruntideks. 1811. a. linnaplaanil on enamik tänaseni säilinud hooneid (Kalevi 11, 15, 20, 27, 31, 33, 47) juba olemas. Valdavalt on tegemist ajastule tüüpiliste ühekorruseliste kõrge poolkelpkatusega rõhtpalkelamutega, millele hiljem on tehtud ümber-, juurde- ja pealeehitusi. Kalevi 31 fassaadikujundus pärineb 1830. aastaist. Ülejäänud elamud lisandusid 19. sajandi jooksul. 1850. aastail valmis romantiline historitsistlik villa Kalevi 17 (trepp ja veranda 1880. aastaist), ühena viimastest 1913. aastal Dr. Georg Pfaffi villa Kalevi 13. Väliselt

funktsionalistlik Kalevi 33 (A.Kirsipu ümberehitusprojekt 1931. a.) on samuti 19. sajandi alguse rõhtpalkhoone.

Eelkirjeldatud linnaosaga tekkelt üheaegne, kuid mõnevõrra eriilmeline on hoonestus nn. Postijaama kvartalis Võru tänava algul. Siinse hoonestuse kujunemisel 19. sajandi algul ja keskpaiku andsid tooni Hobupostijaama lähedus ja sellest tingitud varane ärila kujunemine. Kujunesid sügavate õuedega tihedalt täishoonestatud kaubahoovid laohoonete ja töökodadega (Võru 2, 4, 6). Võru tänava ajaloolisse linnapiiri jääval alal kohtame ka väga arhailist kinnistustruktuuri - sügavate kaevõuede ja taga-aedadega kitsaid kinnistuid. Hooned pärinevad 19. sajandist, sajandivahetusest ja 1920. aastaist.

Emajõe orunõlval asuva Ees-Karlova ala hoonestamine algas 19. sajandi lõpul. Üks varasemaid asumeid oli Päeva tänava piirkonda kerkinud suvemajakeste koloonia (Päeva 15, 17, 19, 21, 23). Mõisaomanik Bulgarin olevat kasutanud majakesi algul oma külaliste majutamiseks, hiljem rentinud need välja. Mõisa maadele ehitab 1887. aastal oma konvendihoone ka korporatsioon "Estonia". Järgnevalt annab mõisaomanik rendile rea krunte Tähe tänava linna poolses otsas ja Väike-Tähe tänava piirkonnas, mis peagi hoonestati väikeste puitelamutega. Nii hakkab linnaga piirnevatel mõisamaadel stiihiliselt kujunema eeslinn, mis toob kaasa sekeldusi linnavõimudega. Linnas oli ehitustegevus üsna rangelt reguleeritud seaduste ja linna ehitusmäärusega, mille täitmist kontrollis linnaehitusmeister. Näiteks 1863. a. senati ukaasi kohaselt pidi eeslinnades ehitatavate puumajade kaugus kõrvalhoonetest olema 4 sülda, naaberkrundist aga 2 sülda (EAA, F.2623, N.2, S.12). Riia ehituskord sätestas 1866. a. puumaja kauguseks kõrvalhooneist 6 sülda. Tulepüsivuse tagamiseks nähti hoonete vahele ette tulemüürid jne. Väljaspool linnapiire asuval eeslinna alal taoline regulatsioon ja kontroll ehitustegevuse üle puudus.

Linnavõimude protestid sundisid ka mõisaomanikku oma tegevust planeerima. Esimene katse linnaosa planeerimiseks tehti 1905. aastal. Maamõõtja L. Jakobsenn koostas mõisamaade kruntideks jagamise plaani. Määrati tänavate maa-alad ja möödeti välja krundid. Planeeritav linnaosa kulges Pihkva (Võru) ja Tähe tänavate vahel mõisa põhjapiirist Sõbra tänavani, kusjuures planeeriti ka Sõbra tänava lõunakülje krundistik. Tähe tänavast itta jäid mõisa maad. Uue linnaosa põhiteljena oli ette nähtud Kesk tänav, mis nimetati Vladimiri prospektiks. Ida-lääne suunalised tänavad kandsid nimetusi "Esimene Liin" (Eha tn.) kuni "Kuues liin" (Sõbra tn.), eeskujuks ilmselt Vassiili saare tänavanimed Peterburis Hilisem Väike-Tähe tänav ei ulatunud veel Võru tänavani. Järgnevatel aastatel planeeringuala laiendati.

1908. a. kujundati välja tänavavõrk ja krundistik Pihkva-Tähe-Päeva tänavate vahelisel alal.

1909. a. pärineb L. Jacobsenni plaan Karlova linnaosa tänavatevõrgu ja kruntide piiridega. Linnaosa on laiendatud Tähe tänavast lõuna ja ida suunas kuni Aleksandri ja Saekoja tänava jooneni. Tänavavõrk on selleks ajaks enam-vähem välja kujunenud. Planeeriti sirgete tänavate ja kvadraatsete kvartalitega linnaosa, nihked on tingitud looduslikest oludest ja varasemast teedevõrgust. Pihkva ja Tähe tänav on kujunenud Võru ja Pihkva maantee ja Ropka mõisasse viiva tee alusel. Nende vahel kulgeb uue tänavana planeeritud põhja-lõuna suunaline Kesk tänav, mis ulatub Lootuse tänavast hilisema Tehase tänava jooneni.

L. Tolstoi tänavast said alguse põhja-lõuna suunalised Valeeria (nüüd Linda) ja Vladimiri (Salme) tänavad paralleelselt Karlova (Kalevi) tänavaga. Viimasest jõe poole jäid Rikas (Raua), Neeva (Nõva) ja Aleksandri tänav.

Lääne-ida suunalised olid linnapiiri poolt loetuna Tähe tänavast läände suunduv Väike-Tähe ja Katariina (Koidu) tänav ja nende vahelt itta suunduv Päeva tänav. Kõik kolm olid umbtänavad, kusjuures Katariina tänav ületas Tähe tänava sopistusena selle idaküljel. Pargi tänav Tähe ja Karlova tänava vahel järgib ainsana loodusliku vagumuse kontuuri ja selle läänesuunaline pikendus - Lootuse



tänav oli juba ühenduses Võru tänavaga. Võru tänavast otse Karlova mõisa väravani kulges Eliisabeti (Eha) tänav. Järgnesid Tähe - Kalevi vaheline L.Tolstoi tänav ja Võru - Kalevi vaheline Õne tänav. Kalevi tänavast jõeni Rebase tänav. Kesk tänavast Aleksandri tänavani Kuu tänav. Võru tänavast jõeni ulatuvad Vabaduse ja Sõbra tänav ning Kesk tänavast Saeveskini ulatuv Saekoja tänav. Saeveski juurde jäi väike põhja-lõuna suunaline Rõõmu tänav (praegu osa Turu tänavast), mis rajati 1912. a. Samal aastal rajati ka Eliisabeti ja Pargi tänava poole suunduv Kevade (nüüd A. Kitzbergi) tänav.

Sajandi algusaastail hakkas Karlova mõisaomanik V. Bulgarin oma mõisamaadest välja andma ehituskrunte. Krundid jagati soovijaile välja mõisa rendikruntidena. Vastavalt võimalustele osteti neid päriseks kohe või järgnevail aastail või jäädi rendikruntide valdajaks ja maksti kruntrenti. Esimesed rendilepingud sõlmiti 1903. aastal.

Linnaosa hoonestati kiiresti. Ehitustegevus hoogustus märgatavalt peale 1905. aastat ja saavutas haripunkti 20. sajandi esimese ja teise kümnendi vahetusel. Umbes 5-9 aastaga ehitati täis kogu mõisaväli Päeva tänavast kuni Ropka tänavani paari kilomeetri ulatuses.

1913.aastal oli linnaosa jagatud 583 müüdavaks krundiks, tänavate pikkus ulatus 11 verstani, sanitaarne seisund oli aga kehv. Siiski kavandati mõnesuguseid abinõusid Karlova heakorra tagamiseks juba enne ala linnaga ühendamist.

1914. a. oli Karlova eeslinnas elumaju 619 (sh. vaid 6 kivihoonet). Elanikke oli 10 702, kauplusi 127, tööstusettevõtteid 6, koole 4, lisaks apteek, postkontor ja kivist kreeka katoliku kirik. 1912. a. oli sisse seatud elektrivalgustus. 21-st tänavast 6 (Tähe, L.Tolstoi, Pargi, Õne, Eha, Vaba) oli sillutatud, varustatud trotuaaridega ja haljastatud. Viimast ettevõtet oli toetanud ka mõisaomanik Bulgarin 5500 rublaga.

Tähe tänavale istutati vahtrad ja paplid, Kesk tänava jalakäijate allee äärde ümara võraga paplid, Eliisabeti tänavale arukased. Õne ja L.Tolstoi, samuti Linda ja Salme tänava pärnaalleed rajati 1920. aastail. Ülejäänud tänavad olid esialgu kruuskattega või sillutamata. Saekoja tänava sillutamiseni jõuti alles 1925. aastal.

Peamiselt eestlastest elanikkonnaga "eralinnaosa" tekkimine tekitas Tartu linnavalikogus vaidlusi. Eeslinnade elanikud taotlesid nende linnaga ühendamist juba 1907. ja uuesti 1912. aastal ning linnavalikogu eestlastest opositsioon tõstis küsimuse korduvalt üles. 1914. aastal esines vastava ettepanekuga ka Liivimaa kuberner. Kuid linnavalikogu sakslastest enamus viivitas poliitiliste manöövritega selle lahenduse saabumist ja lükkas taotluse tagasi. Saksa linnavalitsus ei olnud sellest huvitatud eelkõige poliitilistel kaalutlustel, kuna sadade eestlastest majaomanike lisandumine tähendanuks linnavõimu minekut eestlaste kätte. Alles 1916. aastal liideti Venemaa kõrgeima täidesaatva organi - Senati otsusega (11. maist 1916) Tartu eeslinnade alad linnaga. Tähtvere eeslinn liideti II Linnaosaga ning Karlovast ja Purdest moodustati uus IV Linnaosa. Linnaosade plaanid koostasid kubermanguvalitsuse maamõõtjad, peamiselt juba kujunenud situatsiooni põhjal (Karlova ja Tähtvere 1908, Raadi ja Purde kohta 1910).

Karlova krundid kandsid esialgu mõisa poolt antud numbreid, peale eeslinnaosa liitmist linnaga 1916. a. said kinnistud linna numbrid. Karlova krundid olid võrreldes kesklinna kinnistutega võrdlemisi suured (E.Kanti andmeil keskmiselt 2,27 ha), ristkülikukujulised ja ulatusid sügavale kvartali sisemusse. Krundi tänavapoolsel küljel paiknes enamasti kahekorruseline puust üürimaja, selle taga hoov, mis oli mõnikord isegi sillutatud (nt. Tähe 36), selle ümber paiknevate abihoonetega (kuur, pesuköök vms.), kaevu ja lampkastiga. Krundi tagaosas asus enamasti aed viljapuude ja marjapõõsastega.

Tüüpiline Karlova elamu on puust kahekorruseline rõhtlaudvoodriga puitelamu, mis moodustab põhiplaanilt ristküliku koos trepikoja ja mõnel juhul ka kahekorruselise verandaehitisega hoovi pool. Fassaadi ilmestavad akende ja uste

ümbrislauad, akende tihe raamistus, lõigatud otstega räästasarikad, sageli ka erikujulised fassaadi- ja katuseväljaehitused ja varikatused.

Hoonete sisestruktuur jäi üldjoontes üsnagi traditsiooniliseks. Tüüpiliselt on elamu keskel koridor trepiga, mille mõlemal küljel avanevad uksed korteritesse. Hooviküljel on teine trepp. Enamasti oli tegu kahekorruselise hoonega, kus paiknes 4, harvem 6 või 8 2-5 toalist üürikorterit. Olenevalt asukohast võis hoone esimesele või soklikorrusele olla projekteeritud ka kaupluseruume. Konstruksioonilt oli valdavalt tegu sõrestikehitistega, milline ehitusviis võimaldas hooned püstitada kiiresti ja väiksemate kulutustega. Seinte tädisena kasutati sel juhul vähemkvaliteetset puitmaterjali, mis tihendati ja kaeti laudvoodriga. Enamik hooned omas kivist sokliosa ja tsinkpleki või tõrvapapiga kaetud viilkatust. Tüüpilisemad elemendid korterites on ahjud ja pliidid, paremates majades glasuurpottidest ja ahjukapiga. Elamute ja korterite uksed on kauni kujundusega, enamasti juugendraamistuses. Siseuksed on tahveluksed. Juugendkujundusega on ka trepipiirded, samuti on juugendornamente trepikodade seintel. Elamute juurde kuuluvad sageli stiilsed piirdeaiad.

Selliste hoonete tellija kuulus enamasti linna jõukama keskkihi selsse ossa, kellel oli õnnestunud näiteks väikekaubandusega tegeldes jõuda paremale järjele, mis võimaldas soetada kinnisvara linna äärealal, kus krundihinnad olid odavamad. Odavalt püstitatav puitüürimaja võimaldas teenida tasa krundi soetamise ja hoonete ehituskulud ning kindlustas edaspidi pideva sissetuleku, kuna korterinõudlus üliõpilaste, kooliõpilaste ja tööliste-teenistujate poolt oli olemas. Niisiis kandis puitüürimaja eelkõige tarbefunktsiooni. Kõrgklassi elustandardi tõusuga kujunes see ehitisetüüp siiski orienteerituks eeskätt vähemnõudlikule tarbijale.

Hooneid projekteerinud arhitektide-ehitusmeistrite kohta on vähe andmeid. Kuna Karlova ei olnud Tartu linna osa, siis linna poolt hoonete ehitusprojekte ei nõutud. Pärimuse kaudu on teada, et palju projekteeris ja ehitas siia insener F. Kangro, samuti ehitusmeister J. Laurson, kuid arvatavasti ka teised Tartu arhitektid ja ehitusmeistrid. 1920. aastail teostas mitmete hoonete projekte A. Podčekajev.

Elamute veevarustus oli esialgselt hoovidel asuvate salvkaevude kaudu, milliseid kohati tänaseni on säilinud (Salme 1). Erakaevudele lisandusid tänavatel (Kesk tn. ja Tähe tn.) paiknenud pumbakaevud. Solk valati sel ajal veel valdavalt tänavatel ja hoovides asuvatesse lampkastidesse, mida aeg ajalt koppadega välja veeti. Puust torustikuga kanalisatsioon oli vaid "paremas" L.Tolstoi -Tähe tänava piirkonnas. Vaba tänaval oli lahtine solgikraav, mis ehitati kinniseks kanalisatsiooniks alles 1935-36. a.

Veevarustuse väljaehitamist alustati 1926. aastal. 1930. a. valmis projekt Karlova linnaosa uue kanalisatsioonisüsteemi väljaehitamiseks, mis kavatseti varustada puhastusseadmetega. Kollektor kavandati Sõbra tänava otsa jõe äärde. Hügieeni seisukohalt on oluline ka Pargi tänava äärde linnasauna ehitamine 1916. a. (töötas kuni 1990).

Valgustuse poolest oli Karlova Tartu kesklinnast isegi ees. Juba 1910. a. asutati o/ü Karlova Elektri jaam, mis võimaldas linnaosa osalise valgustamise elektrivalgustusega elanike kulul. Elektri jaam paiknes Tähe ja L.Tolstoi tänava kvartalis (praegu Tartu Kunstikool). Elektrivalgustuse said majad Tähe ja L.Tolstoi tänava piirkonnas. Tänavavalgustus oli Tähe tänaval kuni Kuu tänavani. Planeeritud oli kogu Karlova valgustus, kuid kaasaegsete mälestusel kasutati Kesk-Vaba tänava piirkonnas 1920. aastatel ikka veel petrooleumi- ja õlilampe. 1923. a. lõpetas Karlova Elektri jaam tegevuse ja linna hakkas valgustama Ulila osauhing. 1926. a. omandas linn Ulila elektri jaama ja laiendas linna valgustamist elektriga. 1936. a. ehitati endine elektri jaam ümber käsitöökooliks.

Suurematest ühiskondlikest hoonetest ehitati 1914. a. Sõbra tänavale õigeusu kirik. Projekti koostas Liivimaa kubermanguvalitsuse arhitekt V. Lunski. Ehitustööd juhatas insener F. Kangro. Tähe tänavas asus ka metodisti palvemaja. Suurem

osa Karlova elanikest olid siiski luterlased ja kuulusid Maarja koguduse maapihtkonda, hiljem Pauluse kogudusse.

1914.a. asusid linnaosas politseijaoskond, talupoegade asjaajaja, Tartu kreisiülema abi, rahvakoolide inspektor, kaubanduskool (L.Tolstoi t), kroonu algkool, linna algkool (Kesk tn.) ja kaheklassiline erakool (Kevade tn.). Kavandati postkontori ja telegraafiosakonna avamist. Karlovas tegutses ka vabatahtlik pritsimeeste ühing asukohaga Õnne tänaval.

EV aastail paiknes Karlova mõisas kool, hiljem lastekodu. 1936. a. ehitati endine elektriijaama hoone ümber käsitöökooliks. 1938. a. projekteeris arhitekt A. Matteus Salme tänavale kommertskooli hoone.

Peamiseks äritänavaks kujunes Tähe tänav. 1914. a. valmisid ringpoed Tähe 28. Väiksemad ärid paiknesid paljudes tänava nurgamajades. Tähe tänaval asus ka kino "Ideal", mis hävis tulekahjus 1930. aastate algul. Selle koha peale ehitati 1938. a. N. Kodassovi ärihoone (Tähe 22). Iseloomustavalt veel mõned ärinimetused Tähe tänavalt: Evald Haraku pagariäri (end. Tähe 37), Salme Toots-Padari juuksuriäri (Tähe - Lootuse nurgal); Tartu Tarvitajate Ühingu kauplus "Tulu" (end. Tähe 82); Alice Silberi kondiitriäri; J. Kooli Karlova rohu- ja värvikauplus (end. Tähe 89), Karl Kippasto koloniaalkauplus (Tähe 132a).

II Maailmasõja purustustest pääses Karlova suhteliselt kergesti. 1941. aasta 12. juulil linnaosa põles. Tuli sai alguse Tähe tänavalt ja Lootuse tänavalt. Hävis pea täielikult Päeva tänav ja Tähe tänava hoonestus Päeva ja Pargi tänavate vahelisel alal, Lootuse ja Koidu tänava ääres, samuti Pargi tänava saun ja kolm elamut Õnne tänaval - kokku 55 maja.

Sõja järel läks enamik hooneid linna elamufondi, riigistati ja anti majavalitsuste hallata. Viimased piirdusid elamute hooldamisel äärmiselt hädavajalike töödega või jätsid need hooletusse. Kuna hooneid enamasti ei rekonstrueeritud, siis säilisid ka väärtuslikud ajaloolised detailid (aknaraamid, siseuksed, piirded, sulused), mis tänapäeval lisavad hoonetele väärtust.

Paraku on just viimase 10 aasta jooksul toimunud remontide käigus märkimisväärne osa sellest pärandist hävinud inimeste käe läbi, kes ei tunneta selle piirkonna hoonete ajaloolist väärtust. Akende ja uste asendamise, aga ka muude hoonete välisilmes toimunud muudatuste tõttu on mitmed hooned kaotanud oma algupärase ilme ja ajaloolise autentsuse ja väärtuslik miljööline tervik kipub kaduma. Seetõttu tuleb linnaosa üldplaneeringut käsitleda nii abinõuna ajaloolise linnakeskkonna säilitamisel ja hooldamisel kui ka tema terviklikkuse järk-järgulisel taastamisel.

Planeeringuala kirjeldus, seisundi analüüs

Planeeringuala jääb valdavalt Karlova linnaosa Ees- ja Taga-Karlova ja Karlova-Tähe asumite piiridesse ning vähesel määral Kesklinna linnaosa Tiigi asumipiiridesse. Planeeritav piirkond funktsioneerib valdavalt elamupiirkonnana.

Planeeringuala piires on Karlova linnaosa algupärane krundistruktuur ja hoonestus valdavalt (ca 80% ulatuses) säilinud. Olulisemaid muudatusi on toimunud Lille-Päeva-Pargi-Lootuse tänava vahelises Tähe tänava piirkonnas (kv. A-1, A-4) kus seoses sõjapurustustega endiste hoonete kohale on kujundatud haljasala ja rajatud üksikuid piirkonna üldise arhitektuurse keskkonnaga mitteaakuvaid uusehitisi (TÜ Füüsikahoone ja Adventpalvela juurdeehitus Lille tn., muusikakooli hoone ja korterelamud Tähe tn., lasteaed Lootuse tn., end. restoran Kaseke). Üheks häirivaks elemendiks linnaosas on kujunenud mitmesugused parasiitehitised - plekist ja silikaattelistest garaažid, mida krundistruktuuri ja naabrusõigusi arvestamata on kuhjatud ajaloolistele

kinnistutele ja hoovialadele ja osa neist sellistena ka krunditud ja kinnistatud (!). Käesolevas planeeringus tehakse ettepanek selliste parasiitehitiste järkjärguliseks likvideerimiseks. Teiseks probleemiks on omavolilised ümberehitused ja fassaadimuudatused, millel peatutakse allpool.

Muinsuskaitsest väärtust omab eelkõige just linnaosa ajalooliselt muutumatuna püsinud ja hästi säilinud tervikstruktuur koos linnamiljööde kujundava tänavate ja kinnistute iseloomuliku ülesehituse, hoonestuse paigutuse, tänava- ja hooviruumi, haljastuse, tüüpilise või kultuuriväärtust omavate hoonete ja rajatiste, nende iseloomulike kujunduselementide ja ajalooliste detailidega - neist komponentidest moodustuv visuaalne tervik.

Ehituskruudid planeeringualal on riskülikukujulise põhiplaani tänava äärest kvartali sügavusse. Läbilõikeliselt oli hoonete ja hoovi all 1/3 krundi pinnast ja 2/3 moodustab aiaala.

Planeeringuala vanemas osas, eriti Kalevi tänava piirkonnas, leidub ka suuremaid ja ebaregulaarse kujuga kinnistuid, mis moodustavad nn. roiestruktuuri. Siin näib olevat tegemist varasemate linnakodanike aiakruntidega, mis siiani on säilitanud oma 17-18. sajandile iseloomulikud kontuurid. Võru tänava alguses leidub hoonestusega ümbritsetud sulgõuesid.

Hoonestus on valdavalt tänaväärne. Kohati (nt Tähe tänaval) esineb ka 20. sajandi algusele iseloomulik tagasiaste ja eesaiaga hoonestus vaheldumisi perimetraalse hoonestusega. Pargi tänaval esineb vabakujulist hoonestust. Kinnistud on tänavajoonel suletud piirdega. Hoovi viib traditsiooniliselt hoovivärv, mis enamasti asub hoone põhjaküljel. Mõnikord esineb lisaks eraldi jalgvärv. Hooviehitised paiknevad kinnistu külgedel moodustades majandushoovi. Hooviehitiste taha jääb enamasti aiamaa (taga-aed).

Tüüpiline 20. sajandi alguse Karlova puitelamu on kahekorruseline püstpalkmaja (harvemini rõhtpalkmaja) keskse koridori ja trepikojaga, mõlemal korrusel enamasti kaks korterit. Paremates majades Tähe tänava ääres oli hoone rohkem liigendatud ja korterid sageli suured, 4-6 toalised, teenijatetoa ja verandaga. Hooviküljel on reeglina mittekoetatav trepiväljaehitis, mõnikord ka kahekorruseline veranda.

Abihoonetest tüüpsemad on kahekorruseline puukuur ja kivist pesuköök, millega enamasti liitus lisaruume (töökoda, panipaigad vms.). Mõnikord olid mõlemad ühendatud (all pesuköök, ülal kuur vms.) Hooned olid reeglina naaberkinnistust tulemüüri eraldatud. Enamasti kergkonstruktsioonis ehitatud abihooneid on vastavalt vajadusele pidevalt uuendatud ja ümberehitatud. Sellest hoolimata on üsna mitmed abihooned säilinud algupärastena.

Elamute konstruktsioonide keskmine seisund on 1996. a. valikuliselt teostatud uuringute alusel 0-4 hindeskaalal 1,49 ehk alla keskmise. Tüüpilised on katusekonstruktsioonide, vundamendi ja alumiste seinaosade, samuti fassaadiosade hooldamatusest tingitud kahjustused, samuti vahelaekonstruktsioonide veetorstike amortisatsioonist või ebaõigest eksploatatsioonist tingitud kahjustused. Eriti halb on Võru tänava äärsete hoonete konstruktsioonide seisund, kus tänavapinna tõstmisega hoonete soklid ja alumised seinaosad on jäänud pinnase alla. Sarnaseid probleeme esineb vähemal määral ka Tähe tn. jm. madala sokliga puithoonetel. Kalevi tänaval jm. on probleemiks pinnasevee tungimine keldritesse ja keldrite niiskumine.

Samas tuleb öelda, et Karlova puithoonete põhikonstruktsioonid on kvaliteetsed ja vastupidavad ning kahjustused ja nende põhjused konstruktsiooniosade asendamise teel suhteliselt kergesti kõrvaldatavad. Tähelepanu tuleb pöörata eelkõige hoonete meetoodiliselt õigele ja regulaarsele hooldusele.

2. Ruumilise arengu põhisuunad ajaloolise linnamiljöö säilimise tagamiseks

2.1. Säästva arengu põhimõtete rakendamine planeeringus

Säästva arengu põhimõtteid arvestati nii planeeringulahenduse väljatöötamisel planeerijate poolt kui ka keskkonnaekspertide poolt keskkonnamõju hindamise protsessis.

Säästva arengu põhimõtete rakendamine on käesolevas teemaplaneeringus konkreetsete planeeringulahendustena mõneti keerukas, kuna enamasti puudub objektiivne alus väljatöötatud planeeringudetailide „säästlikkuse“ määramiseks. Samuti sõltub planeeringulahenduse vastavus säästva arengu põhimõtetele lisaks planeeringuga reguleeritavatele valdkondadele (eeskätt maakasutus) ka muudest aspektidest – näiteks majandussüsteem ja ühiskonna sotsiaalne (sh. religioosne, poliitiline jm) korraldus.

Siiski on antud planeeringu puhul arvestatud säästva arengu põhiprintsiipidega, mille kohaselt peaks toimima ühiskonna ja looduse tasakaalu idee, olles sümbioos sotsiaalsest, majanduslikust ja looduskeskkonna tasakaalustatud arengu ideest. Tasakaalu mõõduks on siinjuures reeglina (terava) disproportsiooni – konflikti – vastuolu puudumine nimetatud suhetes.

2.2. Miljööväertusega hoonestusala ehitus- ja kasutustingimused

Ehitus- ja kasutustingimuste seadmise eesmärgiks on linnaosa ajaloolise planeeringu-, hoonestusstruktuuri ja tervikmiljöö säilitamine ning sellega arvestamine hoonete rekonstrueerimisel ja uusehitiste planeerimisel.

Miljööväertusega hoonestusalal asuvate ehitiste jaotus on järgmine (vastavalt Kaardile 1):

1. arhitektuurimälestis;
2. ettepanek ehitise mälestiseks tunnistamiseks;
3. miljööväertusega ehitised;
4. pärast 1944. aastat ehitatud ehitised;
 - 4.1 1944-1991 ehitatud eramud;
 - 4.2 1944-1991 ehitatud tellis- või paneelehitised;
 - 4.3 1991-... ehitatud ehitised;
5. Muud ehitised.

Miljööväertusega hoonestusalal asuvate ehitiste liikide definitsioonid:

1. Mälestis on riigi kaitse all olev kinnis- või vallasasi või selle osa või asjade kogum või terviklik ehitiste rühm, millel on ajalooline, arheoloogiline, etnograafiline, linnaehituslik, arhitektuuriline, kunstiline, teaduslik, usundilooline või muu kultuuriväärtus.

2. Miljööväertusega ehitised on enne 1944. aastat püstitatud miljööväertusega hoonestusalale iseloomulik hoone või rajatis, mis on säilitanud valdavalt oma ehitusaegse mahu ja dekoorielemendid.

3. Pärast 1944. aastat püstitatud hoone või rajatise välisilme ja maht ei ole iseloomulikud miljööväertusega hoonestusala miljööväertusega hoonetele.

4. Muud ehitised on miljööväertusega hoonestusalal asuvad abihooned ja rajatised.

Ehitus- ja kasutamistingimused on järgmised:

Üldnõuded

- 2.2.1 Miljööväertusega hoonestusalal ehitiste planeerimisel, projekteerimisel ja ehitamisel tuleb lähtuda heast restaureerimistavast ning ehitiste sobivusest ajaloolisse keskkonda. Ehitustegevuses tuleb järgida hoonestus- ja ehitustavasid (algne kinnistute suurus ja tänavavõrgustik, ehitusjoon, hoonete korruselisus, paigutus ja mastaap, algsed ehitus- ja viimistlusmaterjalid, haljastustavad, krundi tänavapoolsed piirded jms) ning soodustada hoonestusala terviklikkuse säilimist ja taastamist.
- 2.2.2 Ehitustegevuses miljööväertusega hoonestusalal tuleb järgida Tartu linna üldplaneeringuga kehtestatud Karlova miljööväertusega hoonestusala kaitse- ja kasutamistingimusi ning Tartu linna ehitusmääruses sätestatud nõudeid.
- 2.2.3 Säilitamisele kuulub olemasolev tänavavõrgustik ja tänavate haljastuse põhimõtted.
- 2.2.4 Planeeritava ala kõnnitee katteks kasutada riskülikukujulist kiviparkettkatet. Olemasolevad munakivi- ja klompkiviteed (nt Pargi tn) tuleb säilitada. Asfaldi all säilinud (nt Eha tn) munakiviteed või selle osad (nt Kuu tänaval munakividest tänavarentsel) tuleb taastada.
- 2.2.5 Algpärast matkivate materjalide (näiteks vooderplast, teraskivi, trapetsprofiilplekk vms) ja linnaosa ajaloolise miljööga sobimatute ehitus- ja viimistlusmaterjalide kasutamine miljööväertusega hoonestusalal ei ole lubatud.
- 2.2.6 Planeeringuala kruntimisel tuleb lähtuda enne 1944. aastat moodustatud kruntide suurusest ja kujust ning ptk. 2 tabelites toodud kruntide suuruste vahemikust igas konkreetsetes kvartalis.
- 2.2.7 Kruntide hoonestamisel lähtuda seal asunud, kuid teises maailmasõjas või hiljem hävinud hoonete korruselisusest, mahtudest ja välisviimistlusest.
- 2.2.8 Miljööväertusega hoonestusalal on väikeehitise (20- 60 m²) püstitamiseks ehitusprojekti koostamine kohustuslik. Väiksema ehitusaluse pindalaga kohtkindlalt seotud ehitiste püstitamisel tuleb arvestada sobivust piirkonna miljööga.
- 2.2.9 Arhitektuuri- ja ajaloomälestiste konserveerimist, restaureerimist, remontimist ja ehitamist ning arheoloogiamälestiste kaitset, säilitamist ja uurimist reguleerib muinsuskaitseeadus.
- 2.2.10 Elektrikilpide, antennide ja muude tehniliste seadmete (sh õhksoojuspumpade) ja juhtmete paigaldamine hoone tänavapoolsetele fassaadidele, nende ette ning tänavaruumist hoone vaadet kahjustavatele kohtadele katusel, ei ole lubatud.
- 2.2.11 Näha ette väikeste eraldiseisvate kuuride lammutamine ja selle asemel suurte eraldi boksidega ühiskuuride ehitamine.
- 2.2.12 Uute abihoonete projekteerimisel endises või olemasolevas asukohas võtta eeskju ajalooliste abihoonete (näiteks kahekorruselised puukuurid jt) ehitusviisist.
- 2.2.13 Uue abihoonete ehitamine tänavapoolsele ehitusjoonele lähemale kui 12 m on lubatud vaid juhul, kui tegemist on ajaloolise abihoonete taastamisega endisel asukohal.

- 2.2.14 Kinnistute tänavapoolse piirdena ei ole lubatud võrk- ja sepisaedade rajamist. Piirete rajamisel lähtuda piirkonnas levinud ajaloolistest eeskujudest.
- 2.2.15 Ehitisele paigaldatav reklaam ei tohi varjata ja kahjustada vaadet ehitiste arhitektuursetele detailidele.
- 2.2.16 Säilitada ja restaureerida 1930. aastatel rajatud kuulutustetulbad.

Miljööväertusega ehitistele (ehitatud enne 1944. a) kehtivad nõuded

- 2.2.17 Olemasolevad 19. ja 20. sajandist pärinevad miljööväertusega ehitised, nende välisilme, fassaadid, katusemaastik, trepikojad, sissepääsud ning elu- ja abihoonete mahuline liigendus kuuluvad säilitamisele.
- 2.2.18 Miljööväertusega ehitiste kujunduselemendid (aknad, ukSED, seinakate, piirdeliistud, luugid, ehispennid, varikatused, katusetornid -ja uugid, korstnad, trepid, verandad, hoovipoolsed trepikojad ja sissekäigud, varikatused, soklid, vundamendid, krundipiirded, väravad ja nende säilinud betoonpostid, dekoratiivvormid jm) tuleb säilitada ja restaureerida. Soovitav on säilitada ja restaureerida väärtuslikud interjööridetailid (ahjud, siseuksed, vitraažid, trepid jm).
- 2.2.19 Miljööväertusega ehitistel on keelatud avatäidete muutmine ja lihtsustamine. Keelatud on plastikust, puitalumiiniumist ja muudest tehismaterjalidest akende kasutamine. Akende ja uste vahetamisel peavad uued olema analoogsed esialgsetega, säilitades konstruktsiooni, materjali, mõõtmed, ruudujaotuse, kujunduse ja profiilid. Lubatud on akna sisemise raami ühekordne klaas vahetada klaaspaketi vastu.
- 2.2.20 Ehitiste detailide puhul tuleb restaureerimist eelistada koopiade valmistamisele.
- 2.2.21 Välisviimistluse vahetamisel ja väiksemamahuliste restaureerimistöde tegemisel tuleb kasutada hoone ehitusajast pärinevale lahendusele vastavat laudist või krohvi. Täpselt tuleb järgida algsete detailide (seinalaudise, piirdelaudade) materjali, mõõtmeid, konstruktsiooni ja kujundust. Katusekatte materjalina kasutada valtsplekki või kivi.
- 2.2.22 Hoone soojapidavuse parandamisel tuleb tagada hoone algsete proportsioonide säilimine (avade asetus välisseina suhtes, katuseräästa pikkus).
- 2.2.23 Välisviimistluses tuleb kasutada traditsioonilisi värvilahendusi ja soovitatavalt looduslikke viimistlusmaterjale (linaõlivärv, lubikrohv, lubivärv jms).
- 2.2.24 Tulemüürid ja korstnad eelistatavalt laduda punasest savitellisest, krohvitud või erandina paekivist puhtal vuugil. Olemasolevate tulemüüride korrastamisel kasutada ehitamisel kasutatud materjale.
- 2.2.25 Miljööväertusega ehitise rekonstrueerimisprojektiga tuleb ette näha hävinenud arhitektuursete detailide (nt fassaadi kujunduselemendid, erkerid, katusetornid) ja krundipiirete taastamine. Detailide ja krundipiirete taastamisel tuleb aluseks võtta arhiivimaterjalid (algne ehitusprojekt, inventeerimisjoonis, fotod). Nende puudumisel järgida piirkonnas kasutatud algupäraseid näiteid.
- 2.2.26 Miljööväertusega ehitiste laiendamisel on lubatud vaid sobiva arhitektuurse lahenduse korral väiksemad juurdeehitised (rõdud, trepid, trepikojad, verandad, katuseuugid jms). Katuseräästa- ja

harja kõrgusi on lubatud muuta vaid erijuhul kui see on kooskõlas lähiümbruse miljööga.

- 2.2.27 Miljööväertusega ehitist saab lammutada, kui seda pole võimalik ehitustehnilise ekspertiisi andmetel enam restaureerida. Detailplaneeringu koostamise nõude korral tuleb ehitustehniline ekspertiis teha enne detailplaneeringu algatamist. Kui hoone määratakse lammutatavaks, tuleb uue hoone ehitamisel tagada endise hoone väliskuju ja välisilme taastamine.
- 2.2.28 Miljööväertusega hoonestusalal ehitise lammutamisel on omanikul soovitatav suunata taaskasutusse materjalid, mida on võimalik kasutada ja mis muidu häviksid.

Uushoonetele kehtivad nõuded

- 2.2.29 Uushoonestus tänavafondis peab tervikuna paiknema ümbritsevate hoonetega samal ehitusjoonel, hoonete kõrgus ja arhitektuurne lahendus peavad sobima naaberhoonetega.
- 2.2.30 Uushoonete avatäidete proportsioonid ja rütm peavad sobima piirnevate hoonete avatäidetega.
- 2.2.31 Uushoonete välisviimistlusmaterjalide valikul lähtuda ümbritsevate ajalooliste hoonete välisviimistlusmaterjalist. Otsuse välisviimistlusmaterjalide kasutamise osas annab linnavalitsuse vastav struktuuriüksus.
- 2.2.32 Kontrastprintsiiibil rajanevate kujundusvõtete kasutamine Karlova linnaosa uusehitiste projekteerimisel ei ole lubatud.
- 2.2.33 Uushoone tänavapoolne külg peab olema lahendatud fassaadina, kuhu avanevad aknad ja vähemalt üks välisuks.
- 2.2.34 Hoovipealne hoone peab olema mahult väiksem kui tänaväärne hoone. Eelistatud on väikesemahuliste abihoonete ja hoovimajade rajamine krundi keskosas.

Pärast 1944. a ehitatud ehitistele ja muudele ehitistele kehtivad nõuded

- 2.2.35 Mitte miljööväertusega ehitiste remontimisel, rekonstrueerimisel ja laiendamisel tuleb jälgida sobivust ajaloolise hoonestuse ja miljööalaga. Akende ja uste väljavahetamisel peab nende kujundus sarnanema algsetele. Lubatud on kasutada puitraamidega aknaid. Ehitisi on lubatud lammutada ehitustehnilist ekspertiisi koostamata.
- 2.2.36 Säilitada ja remontida hoovil asuvad ajaloolisele piirkonnale iseloomulikud ning algse kuju säilitanud pesuköögid ja kahekordsed puukuurid, hoovisillutised, rentsliid, vihmaveerennid- ja kivid ning muud miljööväertusega rajatised. Kinnistutel asuvate muude ehitiste kultuuriväärtuse osas annab vajadusel oma ekspertarvamuse linnavalitsuse vastav struktuuriüksus.
- 2.2.37 Miljööväertusega hoonestusalal asuvate muude ehitiste rekonstrueerimisel, remontimisel ja laiendamisel peab kasutama ajaloolisse keskkonda sobivaid materjale ja arhitektuurilist lahendust. Nimetatud ehitiste kultuuriväärtuse ja säilitamisvõimaluste osas annab vajadusel oma ekspertarvamuse miljööväertuslike hoonestusalade kaitse- ja kasutustingimuste eest vastutav linnavalitsuse struktuuriüksus.

Arheoloogilisele miljööpiirkonnale kehtivad nõuded

- 2.2.38 Kaevetöid arheoloogilise miljööpiirkonna alal võib teostada ainult arheoloogilise järelevalve all, mille käigus otsustatakse täiendavate uuringute vajadus. Arheoloogiamälestise Kiviaja kalmistu krundil

Kalevi t 65 (reg nr 12977) alal tuleb enne kaevetöid teostada arheoloogilised uuringud.

- 2.2.39 Kultuurikihist avastatavad ajaloolise väärtusega ehitised või nende osad tuleb pärast arheoloogiliste uuringute teostamist võimalusel maapinnas säilitada või maapinnal markeerida.
- 2.2.40 Kui planeeritaval alal tehtavate kaevetööde käigus avastatakse inimtegevuse tagajärjel ladestunud kultuurikiht, sealhulgas inimluud või kultuuriväärtusega leid, siis on linnaarheoloogil õigus tööd seistatada ning otsustada edasiste uuringute vajadus.
- 2.2.41 Kaevetöödel leitavad vanad tänavasillutise kivid, graniidist postid, plaadid, äärekivid jms tuleb ladustada ja suunata taaskasutusse.

1.3. Ettepanekud üksikobjektide riikliku kaitse alla võtmiseks

Planeeringuga tehakse ettepanek võtta riikliku kaitse alla tabelis 1 nimetatud hooned:

Tabel 1. Arhitektuurimälestiste nimekirja täiendamisetepanek

Jrk. nr.	Aadress	Objekt	Kvartal
1.	Lille 18	Adventpalvela vana osa, 1928 arh A. Matteus 1928.	A-1
2	Salme 1a	Koolihoone 1938, arh A. Matteus	A-4
3.	Päeva 7	Puitelamu 19/20. s	A-2
4.	Päeva 9	Puitelamu 19/20. s	A-2
5.	Päeva 13	Puitelamu 19/20. s	A-2
6.	Päeva 17	Puitelamu 19/20. s	A-2
7.	Päeva 19	Puitelamu 19/20. s	A-2
8.	Päeva 21	Puitelamu 19/20. s	A-2
9.	Päeva 23	Puitelamu 19/20. s	A-2
10.	Päeva 25	Puitelamu 19/20. s	A-2
11.	Pargi 2	Elamu 20. saj. algus	A-4
12.	Pargi 6	Elamu 20. saj. algus	A-4

Vt. Kaart nr. 1. „Karlova miljööväertusega hoonestusala kaitse- ja kasutustingimused“.

Põhjendused üksikobjektide kaitse alla võtmise osas

Lille 18 adventpalvela vana osa (1928, A. Matteus) on esinduslik ja arhitektuurselt kõrgetasemeline näide Eesti 1920.-1930. aastate sakraalarhitektuurist, ühtlasi väheesinev näide ekspressionistlikust arhitektuurikeelest Eesti arhitektuuris. Funktsionaalse ülesehituse poolest ebatüüpiline sakraalhoone näide. Siseruumides ei ole säilinud arhitektuuriväärtuslikke detaile. Hoonet rikub 1990. aastate algul lisatud tornilaadne juurdeehitus.

Salme 1a koolihoone (1938, A. Matteus) on esinduslik ja arhitektuurselt kõrgetasemeline näide 1920.-1930. aastate kooliarhitektuurist. Hoone funktsionaalne ülesehitus ja ehitusaegsed detailid on suures osas säilinud.

Päeva tänava (7, 9, 13, 17, 19, 21, 23, 25) puitelamud (19. sajandi lõpp 20. sajandi algus) moodustavad tervikliku rikkaliku puitdekooriga elamute kogumi. Algpärased detailid on suures osas säilinud.

Pargi 2 elamu (20. sajandi algus) on iseloomulik ja arhitektuuriselt kõrgetasemeline näide juugendarchitektuurist. Hoone on restaureeritud, heas seisukorras.

Pargi 6 elamu (20. sajandi algus) on iseloomulik ja arhitektuuriselt kõrgetasemeline näide juugend ja heimat stiili elementidega arhitektuurist. Hoone on restaureeritud, heas seisukorras.

Karlova miljööväertusega hoonestusalal asuvad riiklikud arhitektuuri-, ajaloo- ja arheoloogiamälestised

Jrk. nr.	Aadress	Objekti nimetus	Reg. nr.	Kvartal
18.	A. Kitzbergi 1	Puitelamu, 1907-1914, kus 1912-1927 elas August Kitzberg	4305	A-4
1.	Kalevi 11	Elamu, 19. saj.	27076	A-1
2.	Kalevi 11	Kõrvalhoone (endine ait), 19. saj.	27077	A-1
3.	Kalevi 13	Elamu, 1913	7091	A-1
4.	Kalevi 17	Puitelamu, 19.-20. saj.	7092	A-1
5.	Kalevi 27	Elamu, 19. saj. I pool	7093	A-1
6.	Kalevi 31	Elamu, 19. saj I pool	7095	A-1
7.	Kalevi 47	Elamu, 19. saj I pool	7096	A-2
9.	Kalevi 63	Karlova mõisa ait, 19. saj.	7103	A-3
15.	Kalevi 65	Kiviaja kalmistu	12977	A-3
25.	Kesk 16	Puitelamu, 1910-1920	7117	C-1
14.	L. Tolstoi 20	Puitelamu, 1912-1914	7111	A-3
21.	L. Tolstoi 3	Puitelamu, 1907-1914	7110	B-10
13.	Marta 2	Puitelamu, 1907-1914	7112	A-3
8.	Pargi 3	Elamu, 1932, A. Käsper	7104	A-2
12.	Pargi-Kalevi-Linda tn. vahel	Karlova mõisa park, 19. saj	7100	A-3
10.	Salme 2D	Karlova mõisa peahoone, 18. saj. lõpp 19. saj.	7101	A-3
11.	Salme tn.	Karlova mõisa värav ja piirdemüür, 19. saj.	7102	A-3
27.	Sõbra 19a	Tartu Aleksandri kirik, 1914-1915	7118	D-4
20.	Tähe 11/13	Puitelamu, 1911-1920	7099	A-6
16.	Tähe 20	Elamu-apteegihoone, 1924-1926	7105	A-4
17.	Tähe 26	Puitelamu, 1910-1914	7106	A-4
26.	Tähe 31	Puitelamu, 1912-1914	7108	C-2
19.	Tähe 7	Puitelamu, 1907	7098	A-5
22.	Õnne 33	Puitelamu, 1907-1914	7113	B-11
23.	Õnne 35	Puitelamu, 1907-1914	7114	B-11
24.	Õnne 37	Puitelamu, 1907-1914	7115	

3. Ehitamis- ja kasutamistingimused planeeringualal kvartalite kaupa

KVARTAL A-1

Lille, Tähe, Päeva ja Kalevi t.

Perspektiivsete kruntide suurus. Täisehituse %	Suurim ehitusalune pind; korruselisus	Muinsuskaitse- ja miljööttingimused. Kaitsealused objektid.
800...1200; 10...30 %	100...260 m ² ; korruselisus kuni 3	Arhitektuurimälestised elamud Kalevi 11, 13, 17, 27, 31 ja abihoone Kalevi 11 (reg nr 27076, 7091, 7092, 7093, 7095, 27077). Muuhulgas: tuleb säilitada hoonestamata pargiala tuumik, looduslikud järsakud ja nõlvad, kvartalis säilinud ja maakivist tugimüürid ning Kalevi 15 ja 21 vahel säilinud betoonist piirdepostid. Taastamisele ei kuulu kuur Kalevi tn 31 kinnistu läänepiiril. Kalevi tn 11 õues asuva keldri pealeehitis lammutada ja/või asendada sobivaga.

KVARTAL A-2

Päeva, Tähe, Pargi ja Kalevi t.

Perspektiivsete kruntide suurus. Täisehituse %	Suurim ehitusalune pind; korruselisus	Muinsuskaitse- ja miljööttingimused. Kaitsealused objektid.
800... 1200 m ² ; 10...30%	100... 300 m ² ; korruselisus 2-3, Päeva tn 1 kuni 5 korrust.	Arhitektuurimälestised Kalevi tn 47 (reg nr 7096) ja Pargi tn 3 (reg nr 7104). Muuhulgas tuleb säilitada: Päeva tn 7 kinnistul säilitada terrassid ja betoontrepp, Päeva tn 7 ja 9 kinnistu tagune betoontrepp, maakivisillutis Pargi tänaval; looduslikud järsakud ja nõlvad. Lammutada: garaažid Päeva tn ääres ja silikaattellistest kuur Päeva tn 15 kõrval, Päeva tn 21 kinnistul Päeva tn 13 hoonega kokku ehitatud garaaž. Teisaldada Pargi tn 1 ja Päeva tn 7 metallgaraažid.

KVARTAL A-3

Pargi, Salme, L. Tolstoi ja Kalevi t.

Perspektiivsete kruntide suurus. Täisehituse %	Suurim ehitusalune pind; korruselisus	Muinsuskaitse- ja miljööttingimused. Kaitsealused objektid.
600 m ² ; 20...30%	120...180 m ² ; kuni 3	Arhitektuurimälestised: Karlova mõisa park (reg nr 7100), Karlova mõisa peahoone (reg nr 7101) , Karlova mõisa värav ja piirdemüür (reg nr 7102), Karlova mõisa ait (reg nr 7103), elamud L. Tolstoi tn 20 (reg nr 7111) ja Marta tn 2 (reg nr 7112). Muuhulgas: säilitada Karlova pargis graniitkivitrepp ja piire ning Kalevi tn ääres maakivimüür, kvartalis asuvad looduslikud järsakud ja nõlvad, Eha tn 36 mõisahoone ümber säilinud silindrilised graniidist piirdepostid ja Kalevi tn 79 sissesõiduväraval säilinud betoonpostid. Kalevi tn 79 hoonel avada võimalusel nurgasissepääs. Pargi tn mäeveerus olev maa-alune ehitis lammutada või leida uus otstarve ja varjata haljastusega.

KVARTAL A-4

Pargi, Tähe, Eha ja Salme t.

Perspektiivsete kruntide suurus. Täisehituse %	Suurim ehitusalune pind; korruselisus	Muinsuskaitse- ja miljööttingimused. Kaitsealused objektid.
450...650m ² ; 30%	130...200 m ² ; kuni 3	Ajaloomälestis A. Kitzbergi tn 1 (reg nr 4305), arhitektuurimälestised Tähe tn 26 (reg nr 7106) ja elamu-apteek Tähe tn 20 (reg nr 7105). Muuhulgas: säilitada looduslikud järsakud ja nõlvad, Tähe tn 18 õuel olevad terrassid, Eha tn 32 õuel asuvad betoonalustel betoonist vaasid, Salme tn 1a kinnistul betoonpostidel piire, sama hoone peatrepil asuvad betoonist lillepotid (vaasid), Pargi ja Kalevi tn nurgal betoonist kuulutuste tulp, Pargi 4 tn ees säilinud betoonpostpiire, Pargi tn 12 õuel pääsuvärava postid (värav asendada sobivamaga). Pargi tn 2 tänavaäärse piirde postid asendada betoonpostidega.

KVARTAL A-5

Tähe, Võru ja Väike-Tähe t.

Perspektiivsete kruntide suurus. Täisehituse %	Suurim ehitusalune pind; korruselisus	Muinsuskaitse- ja miljööttingimused. Kaitsealused objektid.
800...1000 m ² ; 20...30%	200...250 m ² ; kuni 3	Arhitektuurimälestis elamu Tähe tn 7 (reg nr 7098). Muuhulgas tuleb: lammutada Võru tn 16 kuurid, Võru tn 20 kuur lammutada ja ehitada uuesti, teisaldada Võru tn 30 metallgaraaž ja lammutada väikesed kuurid, Teisaldada Tähe tn 1, 9 ja Väike-Tähe tn 1 metallgaraažid.

KVARTAL A-6

Väike-Tähe, Võru, Koidu ja Tähe t.

Perspektiivsete kruntide suurus. Täisehituse %	Suurim ehitusalune pind; korruselisus	Muinsuskaitse- ja miljööttingimused. Kaitsealused objektid.
800m ² ; 20...30%	160...240 m ² ; kuni 3	Arhitektuurimälestis elamu Tähe 11 (reg nr7099). Muuhulgas tuleb: lammutada Koidu tn äärsed garaažid ja Väike-Tähe tn 2 krundil asuv kuur.

KVARTAL A-7

Koidu, Võru, Lootuse ja Tähe t.

Perspektiivsete kruntide suurus. Täisehituse %	Suurim ehitusalune pind; korruselisus	Muinsuskaitse- ja miljöotingimused.
600...1000 m ² ; 20...30%	120...300 m ² ; kuni 2	Muuhulgas tuleb: Kesk tn 6 Lootuse tn poolne piire asendada piirdega betoonpostide vahel, Võru tn 50/52 kivihoone lammutada kuni kahe korruseni, Koidu tn 10 hoovialalt teisaldada metallkuurid ja ja lammutada puitkuurid, teisaldada Koidu tn 20 metallgaraaž.

KVARTAL B-1

L.Tolstoi, Salme, Õne ja Kalevi t.

Perspektiivsete kruntide suurus. Täisehituse %	Suurim ehitusalune pind; korruselisus	Muinsuskaitse- ja miljöotingimused.
500...900m ² ; 15...40%	120...200 m ² ; kuni 2	Muuhulgas tuleb: säilitada Kalevi 89 kinnistu piiri ääres Õne tn. kasvab suur harilik tamm, teisaldada Salme tn 6 ja 8 metallgaraažid.

KVARTAL B-2

Õne, Salme, Kuu ja Kalevi t.

Perspektiivsete kruntide suurus. Täisehituse %	Suurim ehitusalune pind; korruselisus	Muinsuskaitse- ja miljöotingimused.
350...400 m ² ; 30...45%	350 m ² ; 2- 3	Muuhulgas tuleb: paigutada Salme tn 22 krundil asuv metallgaraaž teisaldada, lammutada kvartalis asuvad puidust ajutised ehitised.

KVARTAL B-3

Kuu, Salme, Vaba ja Kalevi t.

Perspektiivsete kruntide suurus. Täisehituse %	Suurim ehitusalune pind; korruselisus	Muinsuskaitse- ja miljöotingimused.
450...600m ² ; 25...40%	150...250 m ² ; 2-3	Muuhulgas tuleb teisdada Salme tn 28 kinnistu Vaba tn ääres asuv metallgaraaž.

KVARTAL B-4

Vaba, Salme, Sõbra ja Kalevi t.

Perspektiivsete kruntide suurus. Täisehituse %	Suurim ehitusalune pind; korruselisus
450...600 m ² ; 25...40%	150...250 m ² ; kuni 3

KVARTAL B-5

Eha, Tähe, L.Tolstoi ja Salme t.

Perspektiivsete kruntide suurus. Täisehituse %	Suurim ehitusalune pind; korruselisus	Muinsuskaitse- ja miljöotingimused.
600...1000 m ² ; 25...50%	200...500 m ² ; 2-3	Muuhulgas tuleb: Salme tn 1b hoone ja Alajaam nr 113 "Eha" seinad viimistleda lubikrohviga. Tähe tn 40 hoonel avada nurgasissepääs. L. Tolstoi tn 8 ja 12 vahel säilitada betoonpostidega metallaed. Säilitada Eha tn 33 sissepääsuvärava betoonpostid. Taastada L. Tolstoi tn 2 betoonpostpiire. Teisdada Salme tn 1 metallgaraaž. Taastada Salme tn 1 2 kordne kuur taastada, mille võib võtta teiste lihtsamate 2- kordsete kuuride kujundamisel eeskujuks.

KVARTAL B-6

L.Tolstoi, Linda, Õne ja Salme t.

Perspektiivsete kruntide suurus. Täisehituse %	Suurim ehitusalune pind; korruselisus	Muinsuskaitse- ja miljötingimused.
750m ² ; 15...25%	120...190 m ² ; 2-3	Muuhulgas tuleb: säilitada Salme tn 7 sissepääsuvärava postid ja sissepääsurepp, teisaldada Salme tn 5 krundil asuvad metallgaraažid ja lammutada Salme tn äärne kuur, säilitada Linda tn 2 ja Salme tn 7 kaks sissesõiduvärava betoonposti.

KVARTAL B-7

Õne, Linda, Kuu ja Salme t.

Perspektiivsete kruntide suurus. Täisehituse %	Suurim ehitusalune pind; korruselisus	Muinsuskaitse- ja miljötingimused.
500 m ² ; 30%	150 m ² ; 2-3	Muuhulgas tuleb: Kuu tn 16 Salme tn poolne profiilplekkpiire asendada sobivaga. Teisaldada Salme tn 13 ja 15 ning Õne tn 39 Linda tn äärsed metallgaraažid. Salme tn 13 kuur lammutada ja ehitada uuesti.

KVARTAL B-8

Kuu, Linda, Vaba ja Salme t.

Perspektiivsete kruntide suurus. Täisehituse %	Suurim ehitusalune pind; korruselisus
500 m ² ; 25%	125 m ² ; 2-3

KVARTAL B-9

Vaba, Linda, Sõbra ja Salme t.

Perspektiivsete kruntide suurus. Täisehituse %	Suurim ehitusalune pind; korruselisus	Muinsuskaitse- ja miljöötingimused.
400 m ² ; 30%	120 m ² ; Kuni 3	Muuhulgas tuleb Linda tn äärsete kinnistute kuurid lammutada või korrastada.

KVARTAL B-10

L. Tolstoi, Tähe, Õnne ja Linda t.

Perspektiivsete kruntide suurus. Täisehituse %	Suurim ehitusalune pind; korruselisus	Muinsuskaitse- ja miljöötingimused. Kaitsealused objektid.
600m ² ; 30%	180 m ² ; 2-3	Arhitektuurimälestis elamu L. Tolstoi 3 (reg nr 7110). Muuhulgas teiselaldada L. Tolstoi tn 11 krundil metallgaraažid.

KVARTAL B-11

Õne, Tähe, Kuu ja Linda t.

Perspektiivsete kruntide suurus. Täisehituse %	Suurim ehitusalune pind; korruselisus	Muinsuskaitse- ja miljööttingimused. Kaitsealused objektid.
800...1000 m ² ; 25...30%	200...300 m ² ; 2-3	Arhitektuurimälestised, elamud Õne 33 (reg nr 7113), 35 (reg nr 7114 ja 37 (reg nr 7115). Muuhulgas teisaldada Linda tn 11 metallgaraažid.

KVARTAL B-12

Kuu, Tähe, Vaba ja Linda t.

Perspektiivsete kruntide suurus. Täisehituse %	Suurim ehitusalune pind; korruselisus	Muinsuskaitse- ja miljööttingimused.
Olemasolev olukord	Olemasolev olukord.	Muuhulgas teisaldada Kuu tn 25 metallgaraaž.

KVARTAL B-13

Vaba, Tähe, Sõbra ja Linda t.

Perspektiivsete kruntide suurus. Täisehituse %	Suurim ehitusalune pind; korruselisus	Muinsuskaitse- ja miljööttingimused.
600m ² ; 20...30%	120...180m ² ; kuni 3	Muuhulgas tuleb: Teisaldada Tähe tn 70 metallgaraaž. Vajadusel on lubatav avada Tähe tn 64 ja 70 hoonetel nurgapoolsed sissepääsud. Säilitada Tähe tn 86 piirde betoonpostid.

KVARTAL C-1

Lootuse, Kesk, Eha ja Tähe t.

Perspektiivsete kruntide suurus. Täisehituse %	Suurim ehitusalune pind; korruselisus	Muinsuskaitse- ja miljöotingimused. Kaitsealused objektid.
700...1000 m ² ; 20...30%	140...300 m ² ; kuni 3, Tähe 19 krundil kuni 4	Arhitektuurimälestis puitelamu Kesk 16 (reg nr 7117). Muuhulgas tuleb: Lammutada Kesk tn 20 kõrval 3-kohaline garaaž. Tähe tn 23, 25 ja 27 hoonete juurdepääsutee ääres olevad metallgaraažid teiselaldada, teised abihooned lammutada või vähendada nende mahtu.

KVARTAL C-2

Eha, Kesk, Õne ja Tähe t.

Perspektiivsete kruntide suurus. Täisehituse %	Suurim ehitusalune pind; korruselisus	Muinsuskaitse- ja miljöotingimused. Kaitsealused objektid.
700 m ² ; 20...30%	140...210 m ² ; 2-3	Arhitektuurimälestis Tähe 31 (reg nr 7108). Muuhulgas tuleb: Võimalusel muuta Õne tn 16 elamu arhitektuurset lahendust. Eha tn 25 soklikorruse sissepääsu varikatus lammutada ja asendada sobivaga. Eha tn 21 metallgaraaž teiselaldada. Kesk tn 22 ja 24 hoonete vahel vahetada välja profiilplekkpiire.

KVARTAL C-3

Õne, Kesk, Kuu ja Tähe t.

Perspektiivsete kruntide suurus. Täisehituse %	Suurim ehitusalune pind; korruselisus	Muinsuskaitse- ja miljöotingimused.
700...900 m ² ; 20...25%	140...220 m ² ; 2-3	Muuhulgas tuleb: Säilitada Tähe tn 59 hoone läbisõidul olev värav. Säilitada Kuu tn 12 õuel olev kahekordne kuur. Õne tn 17 hoonel avada hoone nurgapoolne sissepääs. Kuu tn 2 seinte silekrohv asendada laudviimistlusega. Lammutada Kesk tn 32 krundil olev kivist garaaž. Lammutada Kesk tn kinnistutel lagunened kuurid ja ehitada uuesti. Taastada Õne tn 23/25 juures osaliselt säilinud betoonpostidest piire. Säilitada Õne tn 23 krundi piirdeaed.

KVARTAL C-4

Kuu, Kesk, Vaba ja Tähe t.

Perspektiivsete kruntide suurus. Täisehituse %	Suurim ehitusalune pind; korruselisus	Muinsuskaitse- ja miljöotingimused.
600 m ² ; 15...25%	90...150 m ² ; kuni 3	Muuhulgas tuleb: Säilitada Tähe tn 67 õues olev kahekorruseline kuur. Säilitada Tähe tn 69 elamu kõrval olevad betoonist väravapostid. Vahetada Kuu tn 7 majapidamisabiehitisel seina viimistluskate sobiva vastu.

KVARTAL C-5

Vaba, Kesk, Sõbra ja Tähe t.

Perspektiivsete krundide suurus. Täisehituse %	Suurim ehitusalune pind; korruselisus	Muinsuskaitse- ja miljööttingimused.
700m ² ; 15... 20%	100...140 m ² ; kuni 3	Muuhulgas tuleb: Säilitada Tähe tn 73 hoovis olev 2- korruseline saviseintega kuur. Teisaldada Tähe tn 71 krundil olev metallgaraaž. Säilitada Vaba tn 15 ja 27 ning Kesk tn 5 kruntide piirete betoonpostid. Vahetada välja Vaba tn 15 hoonel sobimatu plastvoodrilaud. Seoses kruntidele Vaba 15 ja 17 ning Sõbra 14 ja 16 hoonestusala määramisega mitte planeerida juurdepääsu läbi Kesk 42 krundi.

KVARTAL C-6

Lootuse, Võru, Eha ja Kesk t.

Perspektiivsete krundide suurus. Täisehituse %	Suurim ehitusalune pind; korruselisus	Muinsuskaitse- ja miljööttingimused.
600... 800m ² ; 15...25 %	90...180 m ² ; 2-3	Muuhulgas tuleb: Säilitada Eha tn 14a kuur. Lammutada Eha tn 8 kivist varemed. Teisaldada Lootuse tn 12 ja 16 metallgaraažid. Lammutada Lootuse tn 20 õuel asuv kuur ja ehitada uuesti. Säilitada Kesk tn 5 ja Eha tn 16, 16a sissesõiduvärvate postid. Lootuse tn 22 hoonel sobimatu markiis eemaldada ja vajadusel asendada terasplekist varikatusega.

KVARTAL C-7

Eha, Võru, Õne ja Kesk t.

Perspektiivsete kruntide suurus. Täisehituse %	Suurim ehitusalune pind; korruselisus	Muinsuskaitse- ja miljöotingimused.
600...1200 m ² ; 20...30%	120...240 m ² ; 2-3	Muuhulgas tuleb lammutada Eha tn 15 õuel kuur ja ehitada uuesti säilitada Õne tn 14 ja 14a sissepääsüvavate postid.

KVARTAL C-8

Õne, Võru, Vaba ja Kesk t.

Perspektiivsete kruntide suurus. Täisehituse %	Suurim ehitusalune pind; korruselisus	Muinsuskaitse- ja miljöotingimused.
600...1200 m ² ; 20...30%	120...240 m ² ; 2-3	Muuhulgas tuleb: Lammutada Kesk tn 23 profiilmetallist varjualune ja 25 õuealalt väikesed kuurid. Kesk tn 21 puitkuur korrastada või ehitada uuesti. Õne tn 15 hoonel avada hoone nurgapoolne sissepääs Võru tn 108 Õne tn poolsel piiril säilitada piirde betoonpostid.

KVARTAL C-9



Vaba, Võru ja Kesk t.

Perspektiivsete kruntide suurus. Täisehituse %	Suurim ehitusalune pind; korruselisus	Muinsuskaitse- ja miljöötingimused.
500...1000 m ² ; 15...25%	90...250 m ² ; kuni 3	Muuhulgas tuleb: Säilitada Võru tn 118 õuel asuv 2-korruseline kuur ja avada tänavanurgalt pääs hoonesse. Krohvida Vaba tn 5 ja 7 plokkidest kuurid. Lammutada Kesk tn 29 tänaväärne piire ja asendada sobivamaga. Lammutada Kesk tn 27 kuurid. Säilitada Vaba tn 5 piirde betoonpostid. Säilitada Võru tn 120 sissesõiduvärava postid.

KVARTAL D-1

Sõbra, Salme, Saekoja ja Kalevi t.

Perspektiivsete kruntide suurus. Täisehituse %	Suurim ehitusalune pind; korruselisus	Muinsuskaitse- ja miljöötingimused.
Vähemalt 420 m ² ; 10...50%	...200 m ² ; kuni 3	Muuhulgas tuleb: Korrastada Kalevi tn 109 2- kordne kuur. Lammutada Sõbra tn äärsed kuurid ja teisaldada Kalevi tn 109 metallgaraaž. Kalevi tn 111 hoonel soovitavalt avada nurgasissepääs.

KVARTAL D-2

Sõbra, Linda, Saekoja ja Salme t.

Perspektiivsete kruntide suurus. Täisehituse %	Suurim ehitusalune pind; korruselisus	Muinsuskaitse- ja miljööttingimused.
Vähemalt 400 m ² ; 20...45 %	...200 m ² ; kuni 2	Muuhulgas tuleb Sõbra tn 23 ja Linda tn 36 metallgaraažid.

KVARTAL D-3

Sõbra, Tähe, Saekoja ja Linda t.

Perspektiivsete kruntide suurus. Täisehituse %	Suurim ehitusalune pind; korruselisus
Vähemalt 400 m ² ; 20...35%	80...200 m ² ; kuni 3

KVARTAL D-4

Sõbra, Kesk, Saekoja ja Tähe t.

Perspektiivsete kruntide suurus. Täisehituse %	Suurim ehitusalune pind; korruselisus	Muinsuskaitse- ja miljööttingimused. Kaitsealused objektid.
Vähemalt 500 m ² ; 10...30 %	100...150 m ² ; 1...2	Arhitektuurimälestis Tartu Aleksandri kirik (reg nr 7118). Muuhulgas tuleb: Teisaldada Kesk tn 52 ja Saekoja tn 25, 27 ja 29 kruntidel asuvad metallgaraažid. Korrastada Tähe ja Saekoja nurgakrundil olevad kuurid. Säilitada Tähe tn 87 sissepääsul säilinud betoonist postid. Säilitada Tähe tn 81 hoone ees metallaed. Võimalusel avada Sõbra ja Kesk tn nurgahoone hoone nurgapoolne sissepääs, mille kohal säilitada nurgatorn. Vahetada välja Kesk tn 44 krundil asuva hoone katusekate.

4. Maa-alade üldiste ehitus- ja kasutamistingimuste täpsustamine

Planeeritava piirkonna ehitus- ja kasutustingimust täpsustamisel lähtuti olemasoleva maaressursi, hoonestuse ja linnaehitusliku struktuuri säästva ja intensiivse kasutuse põhimõttest. Territoriaalse arengu kujundamisel on eesmärgiks mitmekesise eluruumi valikuvõimaluste loomise läbi elanikkonna paiksuse suurendamine ja elukvaliteedi tõstmine ning piirkonna ajalooliste ja kultuuriliste väärtuste säilitamine.

Käesoleva planeeringu üldiseks põhimõtteks erinevate funktsioonidega maa-alade ruumiliste arengusuundade määratlemisel on leida aladele otstarbekaimad kasutusviisid.

Planeeringuga antakse tingimused vastavalt lähteülesandega määratud 7-le juhtfunktsioonile, mille jaotus on esitatud kaardil nr. 1 „Karlova linnaosa miljööväertusega hoonestusala kaitse- ja kasutamistingimused”, ning kõrvalfunktsioonidele.

Maade juhtfunktsioonide määramisel ei toimu kohest maaüksuste sihtotstarvete ja muutmist, vaid maa-alad reserveeritakse mingiks kindlaks otstarbeks, et antud ala oleks vajaduse korral tulevikus võimalik kasutada ettenähtud otstarbel. Maaomanik saab maa-ala kasutada praegusel sihtotstarbel ja funktsioonil seni, kuni ta seda soovib. Reaalne arendus- ja ehitustegevus toimub läbi detailplaneeringute ja sihtotstarbe muudatuse maakatastris. Ehitustegevusel on kohustuslik arvestada kehtestatud üldplaneeringuga sätestatud arengusuundi.

4.1 Elamumaa

Kõik olemasolevad elamualad säilivad. Elamumaade struktuur ja paiknemine on planeeringu alal ajalooliselt välja kujunenud (aastatel 1870-1920 rajatud elamutest kuni 1985-1990 rajatud korruselamuteni). Peetakse silmas ajaloolise hoonestuse säilitamise vajadust. Kuna ei ole oodata piirkonna elanike arvu järsku kasvu ning krundistruktuur on välja kujunenud, on täiendavaid elamuehitusmahtusid ette nähtud tagasihoidlikult. Võimalust elamuehituseks on nähtud eelkõige piirkonna tühjadel kruntidel ning väiksema hoonestustihedusega kvartalite tihendamise eesmärgil.

Moodustatavad elamukrundid peavad vastama käesoleva planeeringu peatükile 2. **Ehitamis- ja kasutamistingimused planeeringualal kvartalite kaupa.**

Korruselamumaad on planeeritud lähtuvalt ajalooliselt väljakujunenud olemasolevatest korruselamumaadest ja soovist säilitada ning kohati võimalusel taastada ajalooliselt väljakujunenud piirkonna tervikmiljö. Uusi korruselamumaid planeeritakse käesoleva planeeringuga vähesel määral tühjadele kruntidele ning vähesel määral kruntide tihendamise eesmärgil. Üksikelamud (v.a. kvartalid D-2 ja D-4) võib ehitada vaid erandkorras linnavalitsuse kaalutusotsuse alusel.

Maakasutuse tingimused:

- ❑ Alade juhtfunktsiooniks on vastavalt arendatavale suunale väike- ja korruselamumaa.
- ❑ Parkimine tuleb lahendada krundisiseselt.
- ❑ Luua võimalused jäätmemajanduse arendamiseks jäätmemajade rajamine krundisiseselt.

Alade otstarbekamaks kasutamiseks ja elavdamiseks ning lokaalse ühiskondliku ja äriteeninduse tekkeks on antud piirkonniti järgnevaid kõrvalfunktsioone:

- ❑ Ärimaa kõrvalfunktsioonid antakse Tähe ja Võru tänavate äärde jäävatele hoonetele, ning Kesk tänava äärsetele hoonetele.
- ❑ Kõrvalfunktsiooniga hooned võivad paikneda ainult kvartali perimeetri välisküljel avalikult kasutatava tänava ääres.
- ❑ Ärilistel eesmärkidel ala arendamisel peab äritegevus paiknema korterelamu esimesel korrusel avaliku sissepääsuga tänavapoolsest küljest, et tekitada avatud ja mitmeti kasutatav linnaruum.
- ❑ Äriotstarbeliste ruumide teenindamiseks vajalik parkimine tuleb lahendada krundisiseselt vastavalt parkimishormidele ja –eeskirjadele.

Detailplaneeringute koostamise käigus on vajalik:

- ❑ Haljastuse täiendav takseerimine ning elamualade ja ehitusõiguse planeerimine nii, et olemasolev väärtusliku haljastuse säilimine oleks tagatud.
- ❑ Detailplaneeringu mahus fikseerida nõue assistamata puurkaevu(de) tamponeerimiseks.
- ❑ Detailplaneeringuga anda jäätmemajanduse arendamiseks jäätmemajade rajamise lahendus.

4.2 Ärimaa (Ä)

Ärimaa juhtfunktsiooniga alad on planeeritud põhiliselt suuremate liiklusteede ja -sõlmede ümber.

Kõrvalfunktsioonina kavandatavad äripinnad kõrvalfunktsioonina asuvad osaliselt juba välja kujunenud äritänavate Tähe tänava ja Võru tänava ääres. Piirkondliku lokaalse tähtsusega äride teke võimaldatakse korterelamualadele ärimaa kõrvalfunktsiooni andmisega.

4.3 Ühiskondlike hoonete maa (Üh)

Ühiskondlike hoonete maa käesolevas üldplaneeringus tähistab tervishoiu- ja hoolekandeesutuste; teadus-, haridus- ja lasteasutuste; spordi-, kultuuri- ja kogunemisasutuste; usu- ja tavandiasutuste maad. Käesoleva planeeringuga ühiskondlike hoonete maad juurde ei planeerita.

Ühiskondlike hoonete maale kavandatavate hoonete laiendamise ja/või uute ehitamise tingimused määratakse detailplaneeringuga, arvestades käesoleva planeeringu tingimusi.

4.4 Üldmaa (Üm)

Üldkasutatavate puhkealade maa juhtfunktsioon määrab haljasrajatiste alad, mis peavad jääma üldisse kasutusse puhkuseks ja virgestuseks. Üldkasutatava puhkeala sihtotstarbega aladele on lubatud rajada avalikku kasutusse jäävaid puhkeotstarbelisi rajatisi. Üldmaa sihtotstarbega krunte ei tohi jaotada väiksemateks iseseisvateks kruntideks

4.5 Transpordimaa (L)

Transpordimaa juhtfunktsioon määrab tänavate maa-alad koos seda moodustavate sõidu- ja kõnniteede, jalgrattatee, teepeenarde ja haljas- või muude eraldusribadega kuni krundipiirideni. Koridori ümbritsevate kruntide puudumisel on teemaa (punased jooned) määratud vastavalt tänavajoone puutujale. Üldkasutatavate puhkealade maal on näidatud olemasolevad ja planeeritavad jalgteed, millele eraldi krunte ei määrata. Kvartalisised juurdepääsutänavad on heakorrastatavad ja hooldatavad nende kruntide omanike poolt, kelle krundile antud tänavalt juurdepääs on tagatud.

Keskkonnamõju hindamine

Planeeringulahendusega kaasnevatest muudatustest planeeringuala senises maakasutuses on keskkonnamõju seisukohalt olulisimad üldkasutatavate puhkealade juhtfunktsiooniga maa selge määratlemine ning planeeringuga määratletavad maakasutustingimused ja tingimused detailplaneeringute koostamiseks elamumaal. Näiteks krundi suurusel sõltub otseselt (kõrg)haljastuse osatähtsus linnaosas.

Planeeringuala suurimaks üldkasutatavaks puhke-/haljasalaks on Karlova park. See ei tähenda täpset pargi vana ilme taastamist, mis muutunud kinnistute ja ehitiste struktuuri tõttu polekski enam võimalik, vaid pargi korrastamist vastavalt praegusele situatsioonile, püüdes samas säilitada võimalikult palju esialgset. Aktiivse puhkuse rajatisi (spordiplatse, mänguväljakuid) ajaloolistesse parkidesse reeglina ei kavandata, sobilikud oleksid passiivset puhkamist soodustavad rajatised (jalutamise ja istumisvõimalused).

Peale tähtsa koha linna rohevõrgustikus on avalikel haljasaladel/parkidel ka oluline sotsiaalne roll, pakkudes elanikele vabas õhus aja veetmise võimalust. Soovitavalt peaks selline haljasala jääma kodust jalgsikäigu kaugusele, mitte enam kui 1000 m. Karlova haljasalad on küll väikesed ja paiknevad linnaosa äärealadel, kuid rahuldavad ilmselt elanike vajadused. Vahemaad on piisavalt lühikesed ning nõudmine avalike haljasalade järele on siin tõenäoliselt väiksem kui tüüpiliste kortermajade elanikel, kuna enamasti on elamute juures privaatsed õuealad.

Olulisima osa linnaosa rohestruktuurist moodustab erakruntide haljastus, peamiselt viljapuu- ja marjaaiad, mistõttu elamumaa kasutustingimuste määramisel on oluline arvesse võtta ka haljastuse aspekti. Kruntide tükeldamisel ei ole ohus mitte ükski kõrghaljastus, vaid suureneb surve ka kesk- ja madalrindele (pöösad, rohttaimed, muru).

Krundistruktuuri osas on planeeringus võetud põhisuunaks olemasolevate kruntide suuruse säilitamine.

Kruntide tükeldamisega kaasneks biomassi ja bioloogilise mitmekesisuse vähenemine, sarnaselt mõjub viljapuude ja marjapöösaste asendamine iluaedadega (pms muru, väikevormid). Liiga tiheda hoonestuse puhul võivad ohtu sattuda ka puud, nii otseselt kui kaudselt, nt oskamatu võrakujunduse läbi.

4.6 Tänavavõrk

Vt. Kaart nr. 2. „*LIIKLUSSKEEM, HALJASTUS*“

Tänavavõrgu arendamise peamiseks eesmärgiks on ajaloolise tänavavõrgu üldilme ja struktuuri säilitamise vajadus ning erinevate transpordivahendite kasutamise tasakaalustatud areng. Seetõttu ei saa tänavate ajalooliselt väljakujunenud parameetritest tingituna tänavate maa-alad vastata, ega neid planeerida planeeringualal, vastavuses olevaks kehtiva Eesti Vabariigi standardi EVS 843:2003 „Linnatänavad“ (edaspidi EVS) nõudmistega. Raskendatud talihoolde, ja liiklusohutuse probleemide lahendamiseks tuleb ette näha alternatiivsed meetmed. Edasises planeerimis- projekteerimisprotsessis tuleb lähtuda olemasoleva tänavavõrgu säilitamisest. Kehtivaid EVS norme saab rakendada juhul kui need ei riku ajalooliselt väljakujunenud tänavavõrgu üldilmet. Tänavate rekonstrueerimisel tuleb aluseks võtta tänava ajalooline ristlõige.

Planeeringuala tänavatevõrk jaguneb vastavalt EVS'le magistraaltänavateks ja juurdepääsudeks. Magistraaltänavad jagunevad planeeringualal põhi- ja jaotustänavateks. Planeeringualal olev põhitänav on Võru tänav, jaotustänavad on Väike-Tähe, Tähe, Kalevi ja Sõbra tänavad. Juurdepääsud jagunevad kõrval- ja kvartalisesteks tänavateks. Planeeringuala ülejäänud tänavad on juurdepääsutänavad.

Olemasolevas linnastruktuuris on tänavakoridoride laiused (punased jooned) määratud olemasolevate krundipiiridega.

Planeeringualal on ühesuunalised tänavad (Tähe tn lõigus Lootuse tn - Õnne tn, Kalevi tn lõigus Pargi tn - Sõbra tn ja Väike-Tähe lõigus Võru tn – Tähe tn) ja sissesõidupiiranguga tänavad (Sõbra lõigus Kesk tn – Võru tn, Vaba lõigus Kalevi tn – Linda tn, Õnne lõigus Kalevi tn - Salme tn ja Kalevi lõigus Sõbra tn - Vaba tn).

Planeeringualal olevaid liikluspääsuid võib muuta, kui detailplaneeringu või projekti lähteülesanne seda nõuab. Detailplaneeringu või projekti koosseisus peab olema kogu mõjutatavat piirkonda hõlmav liiklusuuring. Liiklusuuringu aruanne peab toetama vastavat liikluskorralduse muudatust.

Kvartalisestest ilma nimedeta tänavate tee maa-ala määratakse detailplaneeringutega, neil rakendatakse õueala meetmeid, neil võivad puududa punased jooned. Samuti määratakse A. Kitzbergi tänav õuealaks.

Kvartalisestel tänavatel kehtestada sõidukite liiklemise kiiruse piirangud ning kasutada liikluse rahustamise võtteid. Konkreetsed liiklusskeemid koostatakse ja realiseeritakse edaspidise projekteerimise käigus.

Piirkonna liiklusskeemi rakendamisel on ajaloolise tänavapildi säilimise huvides soovitatav kasutada minimaalse võimaliku standardse gabariidiga liiklusmärke. Samuti on tarvis välja töötada sobilikud märgijalad ja –postid, märkide seinakonsoolid jms.

4.7 Planeeringuga kavandatud jalgteed ja võimalused jalgrattaga liiklemiseks

Planeeringualal jalg- ja jalgrattateede kavandamise aluseks on Tartu linna jalgrattaliikluse arenguskeem.

Näidatud on kavandatud jalgteed Tähe tn ja Koidu tn vahel ning Lille tn Pargi tn kvartalis. Nimetatud jalgteede osas määratakse tasuta ja tähtajatu jalgteeservitut linna kasuks.

Säilitada jalg- ja jalgrattatee servituut Tähe tänava ja Koidu tänava vahelisele kinnistule.

Maa-alade hoonestamisel arvestada jalgratta- ja jalakäijate silla rajamise võimalusega üle Päeva tänava, mis ühendaks Karlova pargi Päeva tänava pargiga. Jalgrattateed viia sõiduteele kohtades, kus tänavate gabariidid võimaldavad rajada eraldi asetsevat jalgrattarada.

4.8 Parkimine

Parkimine lahendatakse planeeringualas krundisiseselt (oma krundil) vastavalt parkimisnormatiividele. Tänavatel on lubatud parkimine sõiduteel. Keelatud on sõidukite parkimine alleedel puude vahel. Planeeringuga võetakse strateegiline suund lahendada kõikidel tänavate parkimine ühepoolsena. Vaja on koostada miljööväertusliku hoonestusala piirides liikluse ja parkimise uuring, millesse tuleb kaasata piirkonna elanikud.

Keskkonnamõju hindamine

Planeeringus on põhiorhk jalgratta- ja bussiliikluse arendamisele, mis arvestades linnaosa elanike liikumiseelistusi on ka põhjendatud ja toetab tervislikke eluviise. Jalgrattaliikluse mõju keskkonnale on peaaegu olematu, kuid vajalik on läbimõeldud trassivalik. Tervisekaitse ja ohutuse seisukohalt on tähtis, et jalgrattateed oleks kavandatud jaotustänavatele, kus autoliiklust on vähem, st et jalgratturid ei pea sisse hingama heitgaase ja nende teekond on ohutum. Samas tuleb arvestada ka jaotustänavate laiusega ja olemasoleva haljastusega, alleedega tänavatel eraldi jalgrattateede koridoride loomiseks võib nappida ruumi ja piirduda tuleks liikluskorralduslike vahenditega.

Olulisimad autotranspordiga kaasnevad negatiivsed keskkonnamõjud on müra, õhureostus ja vibratsioon. Sõltumata allikast müra ühel või teisel moel halvendab elukeskkonda. Sotsiaalministri 4. märtsi 2002. a määrusest nr 42 *Müra*

normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid lähtudes kuulub Karlova linnaosa II kategooria (laste- ja õppeasutused, tervishoiu- ja hoolekandeesutused, elamualad, puhkealad ja pargid linnades ning asulates) alade hulka, kus liiklusrüüra:

- taotlustase (müra tase, mis üldjuhul ei põhjusta häirivust ja iseloomustab häid akustilisi tingimusi; kasutatakse uutest planeeringutes ja olemasoleva müraolukorra parandamisel; uutel planeeritavatel aladel ja ehitistes peab müratase jääma taotlustaseme piiridesse) on päeval 60 dB ja öösel 50 dB;
- piirtase (müra tase, mille ületamine võib põhjustada häirivust, üldjuhul iseloomustab rahuldavaid (vastuvõetavaid) akustilisi tingimusi; kasutatakse olemasoleva olukorra hindamisel ja uute hoonete projekteerimisel olemasolevatel hoonestatud aladel; olemasolevatel aladel ja ehitistes ei tohi müra ületada piirtaset, kui piirtase on ületatud, tuleb rakendada meetmeid müra vähendamiseks) on päeval 60 dB ja öösel 55 dB (müratundlike hoonete sõidutee poolisel küljel päeval 65 dB ja öösel 60 dB);
- kriitiline tase (müra tase välisterritooriumil, mis põhjustab tugevat häirivust ja iseloomustab ebarahuldavat mürasituatsiooni; kasutatakse olemasoleva olukorra hindamisel välismüraallikate vahetus läheduses; uute müratundlike hoonete ehitamine kriitilise tasemega aladele on üldjuhul keelatud) on päeval 70 dB ja öösel 65 dB.

Mürataseme ja vibratsiooni kohta linnaosas andmed puuduvad. Müratase ja vibratsioon vajaks uurimist Võru, Kalevi, Tähe, Vaba, Õnne ja Väike – Tähe tänaval, kus liiklusintensiivsus on suurem. Kui selgub, et piirtaset ületatakse, tuleks rakendada leevendavaid meetmeid nagu liikluse rahustamine, (tänavahaljastuse täiendamine. Oluline on (kõrg)haljastuse säilitamine ja/või rajamine, puude lehestik neelab eriti kõrgsageduslikku müra. Tänavahaljastuse seisund hinnati haljastuse ülevaatusel rahuldavaks. Kuigi mitmetel tänavatel (Saekoja, Vaba, Lootuse, Pargi, Koidu, Väike-Tähe, Lille) tänavahaljastus puudub, kompenseerivad seda enamasti suuremad krundid nimetatud tänavate ääres ja madalam liikluskoormus (v.a. Väike-Tähe). Kalevi tänaval, kus samuti märkimisväärne tänavahaljastus puudub, kuid liikluskoormus on kõrge ja krundid enamasti alla 1000 m² suurused, peab müra, heitgaaside ja tolmu kaitseks kasutama enam fassaadihaljastust.

Siseruumides vähendab müra oluliselt akna sisemistel raamidel pakettklaasi kasutamine, mis on Karlova ajaloolises linnaosas lubatud.

5. Rohevõrgustik

Vt. Kaart nr 2. „LIIKLUSSKEEM, HALJASTUS“

5.1 Uushaljastuse põhimõtted

Haljastuse planeerimisel ja rajamisel peab kinni pidama 19.saj. lõpu ja 20.saj alguse kujundustraditsioonidest. Valitavateks puuliikideks peavad valdavalt olema suurelehelised pärnad, harilikud vahtrad, harilikud tammed ja hariliku tamme püramiidvormid vähesel määral, hobukastanid, saared, harilikud sirelid, pargi ja

peenraroosid, ebajasmiinid, aedõunapuud, luuviljalised viljapuud, elupuud jne. Istitusmaterjalina kasutada okaspuid vähesel määral. Tänavaaerialal tuleb puuliikide määramisel lähtuda linnaosa algse planeeringuga erinevatele tänavatele määratud puuliikidest.

Õuede planeerimisel on siiski vajalik lähtuda maja arhitektuurist ja jälgida, et planeeritav ei satuks kontrasti/konflikti hoonega. Karlova linnaosa on hinnatav oma rohelisuse poolest, seetõttu on vajalik selle maksimaalne säilitamine. Planeeringuga nähakse ette järgmised nõuded piirkonna rohestruktuuridele:

- Kõigi puude, millede tüveümberruum on rohkem kui 20 cm, maha võtmiseks tuleb taotleda raieluba.
- Puud, mille tüveümberruum on üle 100 cm, mahavõtmist lubada vaid juhul, kui on muutunud ohtlikuks ümbritsevatele hoonetele.
- Viljapuude maha võtmiseks piiranguid ei kehtestata.

5.2 Kaitstavate loodusobjektide planeerimine

Karlovas kasvavad põlispuud on looduskaitse alla võetud erinevate õigusaktidega 1957.a, 1967.a ja 1986. a.

Käesoleva planeeringuga tehakse vastavuses Tartu linna üldplaneeringuga ettepanek Karlovas looduskaitse all olevate puude kaitse-eeskirja kohase piiranguvööndi ulatuse täpsustamiseks, uute loodusobjektide kaitse alla võtmiseks ning hävinud või väärtuse kaotanud loodusobjektide kaitse alt välja arvamiseks ja Päeva-Kalevi-Lille-Tähe tänavaaeriala kaitsealuse põlispuude grupi kaitsestaatuse ajakohastamiseks.

Piiranguvööndi ulatuse täpsustamine:

Alpi seedermand (*Pinus cembra*) – Eha tn 36. Ettepanek kehtestada piiranguvöönd 15 meetrit.

Harilik tamm (*Quercus robur*) – Õnne ja Kalevi tn nurgal. Ettepanek kehtestada piiranguvöönd 25 meetrit.

Kaitse alla võtmine

Planeeringuga tehakse ettepanek võtta looduse üksikobjektina kaitse alla: hariliku tamme püramidaalvorm (*Quercus robur* „Fastigiata“) – Vaba tn. 27. Ettepanek kehtestada piiranguvöönd 10 meetrit.

Üksikobjektide nimekirjast kustutamine

Planeeringuga tehakse ettepanek kaitsealuste üksikobjektide nimekirjast kustutada:

- harilikud elupuud (*Thuja occidentalis*) 2tk – Tähe tn 38. Puudest üks on kuivanud ning teisel puudub looduskaitsealine väärtus
- Torkiv kuusk (*Picea pungens*) Pargi tn 4 kuna on kaotanud oma looduskaitsealise väärtuse.

Endise nimetusega Päeva-Kalevi-Lille-Tähe kvartali puud

Looduse üksikobjektina kaitse alla jäetavate põlispuude piiranguvööndi ulatuse täpsustamine:

Harilik tamm (*Quercus robur*) – Päeva tn 15. Ettepanek kehtestada piiranguvöönd 25 meetrit. Harilik pärn (*Tilia cordata*) 12 tk – Päeva tn 15. Ettepanek kehtestada piiranguvöönd 15 meetrit.

Piiranguvööndi ulatuses ei tohi teostada mistahes kaevetöid. Maa-alal krundi piires on lubatav ehitada vaid üksikelamu. Kaitsealust puud on võimalik vajadusel saneerida (kahjustatud okste likvideerimine vms) ainult erakorralistel põhjustel kaitstava objekti valitseja kirjalikul nõusolekul. Krundi piires oleva maa-ala omanik kinnitab enne detailplaneeringu algatamist, et on teadlik kaitsealuse puu aluse maa kasutamisega kaasnevatest ohtudest (tormimurd, okste langemine jms) ning võimaliku õnnetusjuhtumi korral ei pöördu kahju hüvitamiseks kaitstava objekti valitseja poole.

Harilik tamm (*Quercus robur*) 3 tk – Kalevi 13, 15, 17, 17a. . Ettepanek kehtestada piiranguvöönd 15 meetrit. Piiranguvööndi ulatuses ei tohi teostada mistahes kaevetöid.

Harilik pärn (*Tilia cordata*) – Tähe tn 4. Ettepanek kehtestada piiranguvöönd 20 meetrit. Piiranguvööndi ulatuses ei tohi teostada mistahes kaevetöid.

Harilik pärn (*Tilia cordata*) 3 tk – Tähe 4. Ettepanek kehtestada piiranguvöönd 15 meetrit.

Harilik pärn (*Tilia cordata*) 2 tk ja harilik tamm (*Quercus robur*) – Kalevi 13, 15, 17, 17a. Ettepanek kehtestada piiranguvöönd 15 meetrit. Piiranguvööndi ulatuses ei tohi teostada mistahes kaevetöid.

Harilik hobukastan – Päeva 15. Ettepanek kehtestada piiranguvöönd 15 meetrit.

Üksikobjektide nimekirjast kustutamine

Planeeringuga tehakse ettepanek kaitsealuste üksikobjektide nimekirjast kustutada Tähe tn 4 krundil paiknevast puudegrupist kasvanud 3 kolm nulgua, millest käesolevaks ajaks on säilinud vaid üks väheväärtuslik puu.

5.3 Ettepanekud piirkonna rohestruktuuride kvaliteedi tõstmiseks

Alljärgnevalt on esitatud konkreetset ettepanekud rohestruktuuride planeerimiseks, samuti on määratletud alleede lõigud, mis vajavad väljavahetamist või rekonstrueerimist.

SAEKOJA TÄNAV – Tänaväärsed puud puuduvad, täiendava kõrghaljastuse järgi vajadus puudub.

SÕBRA TN. – Viis kaske tuleb maha võtta, kuna on kuivanud, viltu või murdunud. Kirikuaias tänava piirdel tuleb maha võtta kaks harilikku vahtrat, üks harilik pihlakas ja üks harilik pärn, kuna need vähendavad kaseallee vitaalsust (konkurendid eluruumile ja valgusele).

VABA TN. – Vaba tn. 27 krundil kasvab suur hariliku tamme püramidaalvorm (*Quercus robur "Fastigiata"*), mille puhul võiks kaaluda looduskaitse alla võtmist.

KUU TN. – Puud vajavad esialgu hoolduslõikust, et ei muutuks ümbruskaudsetele majadele ohtlikuks.

ÕNNE TN. – Planeeringuala ülevaatuse ajal võis täheldada, et allee vajab hoolduslõikust. Puude tüved peaksid kuni 2,5 meetri kõrguseni olema lagedaks tehtud. Maha tuleb võtta kolm pärna (lõigul Võru tn. – Kesk tn.) kuna on kuivanud, kahjustunud või viltu. Uusi pärnasid asemele pole mõtet istutada, allee efektsus seisneb selle ühealisuses ja suuruses. Pikemas perspektiivis tuleb alleed

uuendada, kui hukkunud on ca 50% puudest. Õnne ja Kalevi tänava nurgal kasvab suur looduskaitsealune tamm (*Quercus robur*).

L. TOLSTOI TN. - Planeeringuala ülevaatuse ajal võis täheldada, et allee vajab hoolduslõikust. Puude tüved peaksid kuni 2,5 meetri kõrguseni olema lagedaks tehtud. Majade sissepääsude juures olevad mururibad ei toimi hästi. Siin võib lubada osad alad katta looduslikust kivist sillutisega.

MARTA TN.– Tänaväärsed puud puuduvad, täiendava kõrghaljastuse järgi vajadus puudub.

EHA TN. – Salme tänavast kuni Tähe tänavani tuleb allee asendada samaliigiliste puudega, mis praegu kasvavad. Eha tänava Võru tänava poolses osas tuleb likvideerida üks pappel. Tähe ja Võru tänavate vahel tuleb rajada kahepoolne allee, kasutada sama puuliiki ja vormi, mis Eha t olemasoleva allee puhul.

LOOTUSE TN. - Tänaväärsed puud puuduvad, täiendava kõrghaljastuse istutamiseks võimalus ja vajadus puudub.

PARGI TN. - Tänaväärsed puud puuduvad, täiendava kõrghaljastuse istutamiseks võimalus ja vajadus puudub.

Pargi tn. 4 kinnistul kasvab looduskaitsealune torkav kuusk (*Picea pungens*). Puu on rahuldavas seisukorras.

KOIDU TN. - Tänaväärsed puud puuduvad, täiendava kõrghaljastuse istutamiseks võimalus ja vajadus puudub.

VÄIKE–TÄHE TN. - Tänaväärsed puud puuduvad, täiendava kõrghaljastuse istutamiseks võimalus ja vajadus puudub.

PÄEVA TN. - Tänaväärsed puud puuduvad, täiendava kõrghaljastuse järgi vajadus puudub. **LILLE TN.** - Tänaväärsed puud puuduvad, täiendava kõrghaljastuse istutamiseks võimalus ja vajadus puudub.

KALEVI TN. - Tänaväärsed puud puuduvad, täiendava kõrghaljastuse istutamiseks võimalus ja vajadus puudub. Karlova mõisaparki tuleb veidi avada. Välja tuleb raiuda harilikud jalakad, harilikud saared ja hallid lepad. Kalevi tn. 17a kasvab kaitsealune harilik tamm (*Quercus robur*).

SALME TN. – Likvideerida tuleb üks haige ja osaliselt kuivanud harilik vaher ja üks haige arukask. L.Tolstoi-Õnne t lõigus tuleb allee rekonstrueerida ja pikendada ühepoolselt Saekoja tänavani.

LINDA TN. - allee tuleb pikendada Saekoja tänavani.

A. KITZBERGI TN. –I etapis tuleb likvideerida kolm kuivanud harilikku vahtrat. Mahavõetud puude asemele tuleb istutada uued.

TÄHE TN. - TÜ Füüsikamajast edelasse jääval haljasmaal tuleb likvideerida üks kuivanud kuusk. Tartu Ülikooli õppehoonest põhjas (Tähe tn.4) kasvab üks looduskaitsealune harilik pärn (*Tilia cordata*). Tähe tänava terviklikkuse seisukohalt on tänava äärne puuderida vaja välja vahetada uute puudega. Juhul kui seda ei tehta, võib tänava äärsed endised puude asukohad (augud) täita uute puudega. Võru tänava ristmikust kuni L.Tolstoi tänava ristmikuni on viis kohta, kuhu tuleb istutada uus puu. L. Tolstoi ja Kuu tänava vahelisel lõigul tuleb välja vahetada viis vahtrat. Tähe tänava lõigul Sõbra – Saekoja tänava ristmik tuleb likvideerida kaheksa kehvas seisus olevat harilikku vahtrat. Uus istutatav puuderivi peab jätkuma kuni Tehase tänava ristmikuni.

KESK TN. - Kesk tänava haljasriba täidab ökoloogilist funktsiooni haljasmassi näol, kuid kahjuks puudub sellel sotsiaalne funktsioon. Kaugemas perspektiivis tuleb tänaval taastada allee.

VÕRU TN. - Võru tänava terviklikkuse seisukohalt tuleb tänava äärne puuderida välja vahetada uute puudega. Juhul kuiseda ei tehta, on I etapis mõistlik alles jätta Lootuse tänava ristmikku lähedusse jäävad üksteist pooppuud. Ülejäänud, Võru tänava äärde jäävad pooppuud (ca 12tk) tuleb asendada uutega. Lisaks tuleb juurde panna ca viisteist uut puud. Ka varem tänava algusesse istutatud puud tuleb asendada kõrgemakvaliteediliste pooppuudega.

Rajatavad alleed

Käesoleva planeeringuga tehakse ettepanek linnaosa rohestruktuuride rekonstrueerimiseks ja täiendamiseks. Ühe olulise elemendina planeeritakse mitmele tänavale uued alleed olemasoleva allee pikendusena või päris uutena. Planeeritavate uute alleede puhul tekib probleem olemasolevate maasiseste tehnovõrkude asukohtadega. Uute alleede rajamisel on vajalik tegevus kooskõlastada tehnovõrkude haldajate rekonstrueerimisplaanidega ning leida lahendused ja võimalused nende ümberpaigutamiseks või omavaheliseks kompromissiks. Tuleb leida kompromiss tehnotrasside asukohtade, läbimõõtude ja kaitsetsoonide ning rohestruktuuri paiknemise vahel. Alleede rajamisele peab eelnema tänava tehnovõrkude kompleksne ehitamine. Alleede pikendamine ja uute alleede rajamine on võimalik vaid juhul, kui nad ei riku olemasolevate tehnovõrkude kaitsetsoone või olemasolevad võrgud vajadusel uuendatakse või paigutatakse ümber.

Põlispuud

Põlispuude hindamisel arvestatakse eelkõige nende ajaloolis-kultuurilist (seosed ajalooliste sündmuste ja isikute ning rahvapärimustega), teaduslikku (reliktid, mõõtmed, vanus, haruldus) ning esteetilist väärtust (asend maastikus, dekoratiivsus).

Karlova linnaosa ajaloolises piirkonnas kasvavateks põlispuudeks võib pidada puud, mis on võetud looduskaitse alla või, mille kohta on käesoleva töö raames tehtud ettepanek kaitse alla võtmiseks.

Säilitatavad või avatavad väärtuslikud vaated

Planeeringuala on tiheda hoonestusega ja kompaktne, mistõttu ei ole välja kujunenud märkimisväärsed vaatekoridore. Säilitamist väärivate vaadetenähtudeks võib käsitleda kõiki väljakujunenud tänavavõrgu elemente tervikmiljööna.

Vaade, mis avaneb A. Kitzbergi tänavalt endisele Karlova mõisakompleksile. Tee, mida ääristas kahelt poolt puuderivi, viis mõisavärvateni. Puud, mis on tänaseks on tee ühelt poolt maha võetud, mistõttu ei saa rääkida enam alleest. Kaaluda tuleb allee ennistada, mis läbi väärtustatakse ka piirkonna ajalugu.

Keskkonnamõju hindamine

Planeerimislahendusega tehtav ettepanek võtta seni Lille-Tähe-Pargi-Kalevi tn kvartalis pindalalise, kuid looduses siiski konkreetset piiritlemata objektina kaitse all olevad põlispuud kaitse alla kui üksikobjektid konkretiseerib põlise 7 tamme, 3 nulgu ja 19 pärna kaitset ning on põhjendatud, kuna kõik nimetatud puud ei kasva ühtse puuderühmana ning mitmed neist kasvavad kinnistutel, mille sihtotstarve on elumumaa (mitte kaitsealune maa). Ühtlasi täpsustatakse ka kõnealuste puude kui kaitstavate looduse üksikobjektide kaitse-eeskirju piiranguvööndite osas.

Kaitstava looduse üksikobjekti kaitse põhimõtted sätestab Looduskaitse seaduse § 68, mille kohaselt üksikobjekti kaitse alla võtmise otsusega moodustub selle ümber kuni 50 meetri kauguseni piiranguvöönd, kui kaitse-eeskirjaga ei sätestata teisiti. Sama seaduse §-ga 13 on piiranguvööndis keelatud 12 erinevat tegevust, linnapuud ohustab neist kaks: teede ja õhuliinide rajamine ning ehitiste, kaasa arvatud ajutised ehitised, püstitamine. Reaalselt kahjustatakse linnapuud enim ehitus-, tee- ja mullatöödel, haljasalade hooldustöödel ning tahtlikult inimese poolt. Peamiselt on ohustatud puude alumised oksad, juurestik ja tüvi. Kõige

olulisem on kaitsta juurestikku, mis varustab puud toitainete ja veega. Reeglina on juurestiku läbimõõt enam-vähem võrdne võra läbimõõduga, st kui hoidutakse võra aluse pinnase kinnikatmisest (nt asfaldi, killustikuga), tihendamisest, mullataseme muutmisest, kahjustamisest soola või herbitsiididega, suudab puu iseseisva organismina elada. Soovitatav on ka mitte koristada võraaluseid lehti ja kõdu. Harilikku pärna juurestik on laialiulatuva peajuurega ja sügavale maasse minevate kõrvaljuurtega, mis teeb ta kasvukohatingimuste suhtes paindlikuks. Seega on kõnealuseid pärni võimalik kaitsta ka oluliselt väiksema piiranguvööndiga kui 50 m.

6 Elektrivarustus

Kuna alajaamad on alakoormatud, on võimalik piirkonnas koormust suurendada olulisemate kapitaalmahutusteta. Ette on nähtud alajaamade moderniseerimine pikemas perspektiivis, asendades nendes seadmed ajakohasemate ja töökindlamatega. Elektri jaotusvõrkude edasise arengu prognoosimisel on lähtutud Tartu linna energiakasutuse ülevaate aruandest ja OÜ „AAM Energeetikabüroo“ poolt koostatud „Tartu linna energeetikakava II etapp“ elektrienergia tarbimise prognoosist asumite kaupa.

Elektri jaotusvõrkude edasise arengu prognoosimisel püüti teha kindlaks iga kvartali elektrienergiatarve, lähtudes kogutud lähteandmetest.

Elektrienergia tarbimise prognoosi 15-aastasest perspektiivis prognoositavateks hetkedeks olid aasta 2005 ja 2013. Prognoositi kahe, optimistliku ja pessimistliku stsenaariumi alusel. Elektritarbimise optimistliku stsenaariumi alusel suureneb elektritarbimine keskmiselt 2-3% aastas. Olemasoleva elektrivõrgu reservvõimsused on optimistliku stsenaariumi alusel planeeringu alal piisavad.

Planeeringuga tehakse ettepanek edaspidisel elektri kaabelliinide projekteerimisel ja rekonstrueerimisel maakaablisse viimine.

Planeeringuga tehakse ettepanek rajada kaks uut jaotusalajaama Karlova-Tähe asumisse asukohtadega:

□ Kesk tänav - Õnne tänav ristumisel aadressile Kesk tänav 19 kinnistule. Planeeritav jaotusalajaam liidetakse Sõbra ja Kesk tänava nurgal keskpinge võrguga (maakaablis).

□ Tähe tn. – Väike-Tähe – Võru tn. kvartalisse Tartu I Muusikakooli kinnistule. Planeeritav jaotusalajaama võimalikud liitumissuunad keskpinge võrguga on Muusikakooli kinnistu kaudu Tähe tänaval või elamumaa kinnistu kaudu Väike-Tähe tänaval (maakaablis).