

**Tammelinna miljööväärtuslik ala.** Tammelinna on üks esimesi moodsa aedlinna printsiibil planeeritud aedlinna Eestis. Tamme mõisamaadele sai ruumikitsikuses linn laieneda tänu Asutava Kogu 1919. aasta mõisamaade riigistamise otsusele. Planeeringut asus koostama tolleaegne linnaarhitekt **Arved Eichhorn**. Tema surma järel (1922) teostas planeeringu arhitekt **Edgar Johan Kuusik**. Planeering valmis 1923. aastal. Kindlustamaks Tammelinna aedlinalikku iseloomu kehtestas Tartu linnavolikogu 1932. aastal määruse (Tartu Tamme, Ropka ja Tähtvere linnaosade ehituste erimäärused. RT 1932, nr 59), mis sätestas ehitamisele üksikasjalised nõuded.

Linnaosa vanim tänav on Riia tänav, mis on ajalooline Tartut Riiga ühendav maantee. Tammelinna planeeringut iseloomustab Tamme staadionilt algav tsentraalse teljena jooksev ja tollase linnapiirini kulgenud Tamme puiestee, mida lõikab kolm kaarjat tänavat (Väike, Kesk ja Suur kaar). Kaarjad tänavad olid 20. sajandi aedlinnaidee iseloomulik element, mis Tammelinna puhul on seatud raudtee ja raudtee äärsel Raudtee tänavaga vastupidisesse kaarde.

Tammelinna planeeringut iseloomustavad suured rikkalikult haljastatud krundid ja väike hoonestustihedus. Tammelinna miljööväärtusliku ala kruntide algne suurus ja kuju on hästi säilinud.

Majad paiknevad veidi eemal tänavast, määruse kohaselt 5,35 m tänavast, olles tänavast eraldatud iluaiaga. Lisaks ühepereelamutele nähti Riia tänava ja Tamme puiestee vahelisel alal ette ka korterelamuid. Tegelikult ehitati korterelamuid ka mujale, kandes välimuselt enamasti siiski ühepereelamu iseloomu (kahekorruseline elamu ühe korteriga kummalgi korrusel), kuid oli ka keskse trepikoja ning rohkema korteritega elamuid. Vältimaks väikeste majade ja korterite ehitamist pidid ühekorruselised elamud olema põhipinnaga 65–150 m<sup>2</sup>, kahekorruselised põhipinnaga mitte alla 80 m<sup>2</sup> ning korterid mitte alla 45 m<sup>2</sup>.

Kuigi Tammelinna planeeringu eesmärk oli abihoonetest (kuurid, loomapidamishooned) risustamata villalik aedlinn, ehitati juba alguskümnenditel ka abihooneid. 1932. aasta määrus lubab ehitada krundile ühe abihoone, mis asub tänavast vähemalt 12 m eemal. Määruse kohaselt võib abihoone olla ainult ühekorruseline ega tohi ületada  $\frac{2}{3}$  elamu ehitusalusest pinnast. Abihoone ehitamine krundi piirile ja sellest tuleneva tule müüri ehitamine oli lubatud ainult siis, kui naabrid ehitavad kõrvalhooned ühel ajal ning ühe ja sama laiuse ja kõrgusega. Määrusest tulenevalt on Tammelinna iseloomulik, et abihooned paiknevad vahetult maja taga või ulatub osa abihoonest maja kõrvale, suurem osa maja taha. Abihoone asub harva

päris krundi piiril. Enamasti paikneb kõrvalhoone otsaga tänava poole, harvem tänavaga paralleelselt. Suure krundi tagumine osa on ilma ehitisteta.

Tammelinna miljööväärusliku ala majad on ehitatud valdavalt 1920.–1930. aastatel. Vanemad majad esindavad stiililt juugendit ja heimatstiili. Seda leidub rohkem ja esinduslikumal kujul Elva tänaval, Väike kaarel ja Tamme puiesteel. 1930. aastatel tuli ajastule iseloomulikult kasutusele funktsionalism, mida leidub rohkem Tamme puiesteel ja Väike kaarel. Sõjajärgsete majade seas domineerib esimestel kümnenditel kõrge viilkatusega traditsionalism, hiljem madala kelpkatuse või lamekatusega modernism.

Majad on 1–3-korruselised, millest ülemine korrus on katusealune ärklikorrus. Elamu põhimahu laius on keskmiselt 10 m. Hooned on viimistletud kas krohvigaga või laudisega. Puudub valitsev katusetüüp, enamlevinud on kelp-, viil- ja mansardkatuse. Vastavalt määrusele pidi plekiga kaetavate katuste kalle olema alla 20 kraadi ja kiviga kaetavate kalle üle 45 kraadi. Keelatud oli tõrvapapp katusekatte materjalina ja muu musta värvi katus oli lubatud ainult siis, kui selle kalle oli alla 20°. Seega eelistas määrus kivist katust, soovides vältida agulile iseloomulikku ilmet. Tammelinna miljöövääruslikule alale annavad iseloomu ja eripära kõrged katused, mille kalle võib olla ka üle 50 kraadi, jäädes keskmiselt 45–50 kraadi vahele. Paljud majad ja katused on keerulise konfiguratsiooniga. Omaette grupi moodustavad funktsionalismist lähtuvad 1930. aastatel ja pärast II maailmasõda ehitatud majad, millel on enamasti madal kelpkatuse, mille kalle on 15–25 kraadi. Võrdselt esineb kivi- ja valtsplekkkatust.

Määruse kohaselt tuli krundi ja tänava vahele püstitada 1–1,25 m kõrgune piire või hekk, keelatud oli plank ja okastraadist piire.

Tammelinna miljööväärusliku ala kaitse eesmärk, ehitus- ja kasutustingimused ning uushoonete nõuded	
Eesmärk	Tagada ehitusajaloolise väärtusega hoonete, planeeringu, algsete kruntide, krundistruktuuri, tänavavõrgu, ajalooliste teede, haljastuse, maastikuelementide, iseloomulike abihoonete ning kaug- ja sisevaadete säilimine ja taastamine.
Üldised põhimõtted	Järgida algseid hoonestus- ja ehitustavasid (hoonete ja kinnistute suurus, ehitusjoon, hoonete asukoht krundil, korruselisus, traditsioonilised viimistlusmaterjalid, uste-akende ja fassaadidetailide kujundus, haljastustavad, krundi tänavapoolsed piirded, tänavate ja hoovide kattematerjal jms).
Kruntide jagamine ja piiride muutmine	Ajalooliste (enne 1927. aastat välja kujunenud) kruntide jagamine ja krundipiiride muutmine ei ole lubatud piirkondades, kus see on

	säilinud. Lubatud on ajalooliste kruntide taastamine vastavalt 1927. aasta kaardile või varasemale kaardile.
Tänavad ja haljastus	Säilitada planeeringu kohane tänavavõrgustik ja tänavate haljastuse põhimõtted (nt alleed). Lubatud asfalt ja betoonkividest sillutis. Vältida autoteede laiendamist. Tee-ehitustöödel välja tulevad klompkivid, kõnnitee sillutusplaadid jt kividetailid taaskasutada samas kohas või linna teistel miljööväärtuslikel aladel või muinsuskaitsealal.
Tänaväärseid piirded	Hekk või 1–1,25 m kõrgune läbipaistev piire. Piirde kujundus peab lähtuma maja arhitektuurist ja/või piirkonna ajaloolistest piiretest.
Krundi kõvakattega ja haljastatud alad	Ristkülikukujulistest betoonkividest sillutis. Krundi tagaosas tagada kompaktne haljastatud osa, mis on vähemalt vähemalt 50% krundi pinnast.
Reklaam	Ehitiste vahetusse lähedusse ja ehitistele paigaldatav reklaam või muud objektid ei tohi varjata ega segada vaadet miljööväärtuslikele hoonetele ja nende detailidele. Väliruumis on keelatud teleri tüüpi ekraanid jt tugevat valgust kiirgavad, sähvivad, sisu või kujundust muutvad teabekandjad.
Muud elemendid	Säilitada ajaloolised graniidist postid, veekivid jt väikevormid.
Uued hooned	
Eesmärk	Uue hoone arhitektuur peab järgima väljakujunenud ajaloolist keskkonda, arvestama lähiümbruse majade mahtu, kuju, viimistlusmaterjale, avade proportsioone, katuse kuju ja katusematerjali, sokli, räästa ja harja kõrgust ning piirkonna traditsioonilisi värvilahendusi.
Asukoht	Tänaval välja kujunenud ehitusjoon. Krundile on lubatud teise elumaja ehitamine, kui selle saab paigutada tänaväärsele ehitusjoonele ja on täidetud 1923. aasta Tammelinna planeeringust tulenev nõue, et maja on tänavast 5,35 m kaugusel, krundi külgiiridest vähemalt 4,25 m kaugusel ja maja ei ole pikem kui $\frac{2}{3}$ krundi laiusel.
Koormusindeks	Korteri kohta peab olema vähemalt 400 m <sup>2</sup> krundi pinda ja krundi kompaktne haljastatud osa vähemalt 50% krundi pinnast.
Maht	Hävinenud või lammutada lubatud miljööväärtusliku hoone asemele tuleb uus hoone ehitada üldjuhul samas mahus. Muudel juhtudel lähtuvalt lähiümbruse majadest. Elamu põhimahu suurim laius 10 m, erand lubatud, kui ajaloolised naaberhooned on laiema.
Korruselisus	Kaks korrust, lisada võib katusekorruse (kuni 70% alumise korruse brutopinnast). Kõrgemad hooned on lubatud, kui lähikonnas on kõrgemad hooned.
Katus	Kelp-, viil- ja mansardkatus vastavalt ümbritsevate hoonete katusetüübile, eelistatud on vähemalt 45-kraadine katusekalle; materjalina valtsplekk, katusekivi.
Fassaad	Tänavapoolne fassaad peab olema esinduslik ja sissepääsuga.
Viimistlus	Puitlaudis ja krohv vastavalt lähiümbruse majade viimistlusele. Krohvi moodsa analoogina on lubatud betoon.
Uksed, aknad	Puidust.
Tehnoloogiliste seadmete elemendid fassaadil	Tänavatasandilt avalikust ruumist nähtavale kohale pole üldjuhul lubatud paigaldada metallkorstnaid, päikesepaneele, õhksoojuspumpasid jt tehnoloogiliste seadmete osi. Katusele paigaldatavad päikesepaneelid peavad olema paigaldatud katusega ühele tasapinnale.

Abihooned	Elamu juurde võib ehitada ühe mitteeluhoonest abihoone, mis asub tänavast vähemalt 12 m eemal, on ühekorruseline, ei ületa 2/3 elamu ehitusalusest pinnast. Abihoone peab asuma elamu läheduses, selle taga või külje peal ja järgima miljööväärtuslikule alale iseloomulike kõrvalhoonete mahtu, vormi, katusekuju ja materjale.
-----------	---

Miljööväärtuslikud hooned	
Eesmärk	Restaureerida, tagades ehitise või selle osade ajaloolis-arhitektuurse kuju säilimise, eemaldades vajadusel väheväärtuslikke ja ilmet rikkuvaid elemente ning kihistusi ja taastades puuduvad, väga kulunud ja katkised osad algupärasel moel.
Maht ja katus	Säilitada hoone maht, katuse tüüp, katuse harja- ja räästajoon. Katuseharja on lubatud tõsta erandjuhul, kui säilib ajalooliste naaberhoonetele ja majatüübile iseloomulik arhitektuurne lahendus. Katusekatte materjal valtsplekk või ajastukohane katusekivi.
Fassaadi viimistlus	Säilitada ja korrastada algne viimistlus. Krohvi uuendamisel järgida selle algset pinnastruktuuri ja algsele ligilähedast koostist. Kahjustatud laudiselaudade väljavahetamisel kasutada sama laiuse ja profiiliga laudu. Kasutada traditsioonilisi värvitoone.
Fassaadidetailid	Säilitada, restaureerida ja taastada kõik algsed dekoratiivsed detailid: varikatused, numbrisildid, akende profileeritud piirdelauad, karniisid, korstnapitsid, uugid jms detailid. Uuendamise vajaduse korral tuleb vastavad detailid teha samast materjalist ja sama kujundusega. Kui ei ole säilinud hoone algsed (ehitusaegsed) detailid, tuleb uute detailide tegemisel võtta aluseks algne projekt, inventariseerimisjoonised või ajalooline foto, nende puudumisel lähtuda piirkonnas säilinud sama ajastu detailide kujundusest. Detailide lisamisel kasutada sellele miljööväärtuslikule alale ja hoone arhitektuurile iseloomulikke eeskujusid.
Uksed, aknad	Algsed aknad ja uksed tuleb restaureerida. Kui need on täielikult amortiseerunud või pole algsed, on lubatud asendada algsete koopiatega, järgides seejuures algsete materjali, mõõtmeid, konstruktsiooni, raamijaotust, profiile ja värvilahendust. Akende välimise raami klaasid kittida linaõlikitiga, sisemisele aknaraamile on lubatud paigaldada pakettklaas ja loobuda prossijaotusest. Keelatud on plastikust, puitalumiiniumist ja metallist aknad ja uksed. Katuseaknad on lubatud, kui need on avaliku linnaruumi tänavatasandilt vähenähtavad.
Tehnoloogiliste seadmete elemendid	Plekist torukorstnad, õhksoojuspumbad jt tehnoloogilised seadmed ei tohi üldjuhul olla nähtavad tänavataasandilt avalikust ruumist. Seade tuleb üldjuhul varjestada või värvida fassaadiga ühte tooni; fassaadi pinnal olev ühendusjuhe värvida fassaadiga ühte tooni või paigaldada viimistluse alla. Seadme eelistatud asukoht on maapind.
Päikesepaneelid	Paigaldamine hoone seinale on keelatud; katusele on lubatud katusega samas tasapinnas, kui ei ole nähtav tänavatasandilt avalikust ruumist. Lubatud on päikesekatus (päikesepaneelid kinnitatud

	roovitisele) olenemata asukohast, kui kogu katusekülg on kaetud päikesepaneelidega.
Soojustamine	Soojustamisel eelistada välisilmel mittemuutvaid viise, nt põrandate soojustamist. Seinte soojustamisel tuleb tagada hoone algsete proportsioonide (avade asetus välisseina suhtes, katuseräästa laius) ja dekoratiivsete detailide taastamine. Seinte soojustamisel tuleb korrastada maja kõik küljed, sh taastada kogu maja algupärased arhitektuursed detailid, mh aknad.
Laiendamine	Laiendamine, sh uukide ehitamine, on lubatud, kui see järgib tüübile iseloomulikku ajaloolist lahendust, kui iga korteri kohta jääb vähemalt 400 m <sup>2</sup> krundi pinda korteri kohta ja krundi kompaktne haljastatud osa on vähemalt 50% krundi pinnast. Kaasaegse arhitektuuriga juurdeehitused on lubatud erandjuhul väga hea arhitektuurse lahenduse puhul. Laiendamisel tuleb korrastada maja kõik küljed, sh taastada kogu maja algupärased arhitektuursed detailid, mh aknad.
Pööningukorrus ja korterite jagamine	Pööningukorruse võib ehitada eraldi korteriteks või olemasolevaid kortereid jagada väiksemateks, kui iga korteri kohta jääb vähemalt 400 m <sup>2</sup> krundi pinda korteri kohta ja krundi kompaktne haljastatud osa on vähemalt 50% krundi pinnast. Iga korter peab olema vähemalt 45 m <sup>2</sup> .
Ehituskonstruksioonid	Algsete ehituskonstruksioonide asendamine kaasaegsetega on õigustatud juhul, kui muul viisil ei ole võimalik tagada hoone edasist säilimist.
Lammutamine	Lammutamine on lubatud ainult juhul, kui kandvatest konstruksioonidest on hävinud üle 60%. Selle kindlaks tegemiseks tuleb tellida ehitustehniline ekspertii. Kui hoone lubatakse lammutada, tuleb omanikul koostada ajalooline õiend, mis sisaldab tekstina hoone ehituslugu, olemasoleva olukorra fikseerimist fotodel, olemasolul ajaloolisi fotosid, ajaloolisi projekti- ja mõõtmisjooniseid.
Nõuded ehitusprojektile	Kui seadusega ei ole nõutud ehitusprojekti koostamine, siis on soovitatav miljöövärtusliku hoone osa asendamiseks samaväärsega (sh akende ja uste väljavahetamisel) teha ehitustegevuse kavandamisel koostööd Tartu linnavalitsusega ja vajadusel koostada asendatava, ümberehitatava või laiendatava osa tööjoonised, et tagada ehitustegevuse vastavus miljöövärtuslikul alal kehtivate nõuetega. Ehitusprojekt peab sisaldama asendatava, ümberehitatava või laiendatava osa tööjooniseid (avatäidete tööjoonised, räästa ja akende olulisemate sõlmede detailijoonised, laudise profiilijoonis, korstnapitsi joonis jm) ja tänavapoolsete piirete jooniseid.

Muud hooned	
Eesmärk ja nõuded	Ümberehitamisel, laiendamisel, lammutamisel ja uue hoone püstitamisel taotleda miljööalale iseloomulikku mahtu ja arhitektuuri. Lähtuda uutele hoonetele esitatud nõuetest.