Sisukord

[1 Kesklinna üldplaneeringu koostamise vajadus 3](#_Toc415651194)

[2 Kesklinna üldplaneeringu piiride kirjeldus, koosseis ja arvestusperiood 4](#_Toc415651195)

[3 Kesklinna üldplaneeringu sidusus linna strateegiliste dokumentidega ja planeeringutega 6](#_Toc415651196)

[4 Kesklinna ruumilise arengu põhimõtted 7](#_Toc415651197)

[4.1 Ruumilise arengu visioon 7](#_Toc415651198)

[4.2 Ruumilise arengu eesmärgid 8](#_Toc415651199)

[4.3 Liiklusruumi arendamise põhimõtted 10](#_Toc415651200)

[5 Maa-alade üldised kasutamis- ja ehitustingimused 11](#_Toc415651201)

[5.1 Üldosa 11](#_Toc415651202)

[5.2 Hoonestus 12](#_Toc415651203)

[5.3 Avalik linnaruum 14](#_Toc415651204)

[5.4 Kõrgharidusasutuste maa-alad 16](#_Toc415651205)

[5.5 Haridus- ja lasteasutuste maa-alad 18](#_Toc415651206)

[5.6 Kultuuri- ja spordiasutuste ning sakraalhoonete maa-alad 18](#_Toc415651207)

[5.7 Valitsus- ja ametiasutuste maa-alad 20](#_Toc415651208)

[5.8 Eluasemete maa-alad 20](#_Toc415651209)

[5.9 Kaubandus- ja teenindusasutuste maa-alad 23](#_Toc415651210)

[5.10 Majutusasutuste maa-alad 24](#_Toc415651211)

[5.11 Büroohoonete maa-alad 25](#_Toc415651212)

[5.12 Avaturg 25](#_Toc415651213)

[6 Emajõe kasutamis- ja ehitustingimused 26](#_Toc415651214)

[7 Liikumisruumi kasutamise põhimõtted 27](#_Toc415651215)

[7.1 Tänavavõrk 27](#_Toc415651216)

[7.2 Ühistransport 31](#_Toc415651217)

[7.3 Kergliiklus 33](#_Toc415651218)

[7.4 Veetransport 35](#_Toc415651219)

[7.5 Tehnilise taristu väljaehitamise järjekord 36](#_Toc415651220)

[8 Rohelise võrgustiku toimimist tagavate tingimuste seadmine, puhke- ja virgestusalad 39](#_Toc415651221)

[8.1 Avalikult kasutatavate parkide, puiesteede, linnaväljakute, sisehoovide, jalgradade jm asukohad 39](#_Toc415651222)

[8.2 Kaitse ja kasutamise tingimused 39](#_Toc415651223)

[8.3 Rohelise võrgustiku toimimist tagavate tingimuste seadmine 41](#_Toc415651224)

[9 Miljööväärtuslike hoonestusalade kaitse- ja kasutamistingimused 42](#_Toc415651225)

[10 Emajõe kalda ehituskeeluvööndi täpsustamine 42](#_Toc415651226)

[11 Muinsuskaitse 43](#_Toc415651227)

[11.1 Nõuded maa-alade kasutamisele ja ehitustegevusele Tartu vanalinna muinsuskaitseala ja selle kaitsevööndis 43](#_Toc415651228)

[11.2 Nõuded tehnoehitistele jt utilitaarse iseloomuga ehitistele, tehnoseadmetele, piiretele, tänavatele ja liiklusele Tartu vanalinna muinsuskaitsealal ja selle kaitsevööndis 45](#_Toc415651229)

[11.3 Kujunduselemendid vanalinna muinsuskaitsealal ja selle kaitsevööndis 46](#_Toc415651230)

[11.4 Nõuded väljaspool Tartu vanalinna muinsuskaitseala asuvate mälestiste kasutamisele ja ehitustegevusele 47](#_Toc415651231)

[11.5 Ettepanekute tegemine kaitse alla võetud maa-ala ja üksikobjektide kaitserežiimi täpsustamiseks, muutmiseks või lõpetamiseks. Ettepanekud üksikobjektide kaitse alla võtmiseks 47](#_Toc415651232)

[12 Ruumiline areng kesklinna asumites 48](#_Toc415651233)

[12.1 Vanalinn 48](#_Toc415651234)

[12.2 Toometaguse 53](#_Toc415651235)

[12.3 Riiamäe 56](#_Toc415651236)

[12.4 Uueturu 60](#_Toc415651237)

[12.5 Sadama 62](#_Toc415651238)

[12.6 Ülejõe 65](#_Toc415651239)

[13 Kokkuvõte 68](#_Toc415651240)

# Kesklinna üldplaneeringu koostamise vajadus

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

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

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

Eelkõige tuleb kesklinna edasise planeerimise osas vältida:

· kesklinna tühjenemist elanikest, töökohtadest ja teenindusasutustest;

· kesklinna „pimenemist“, eelkõige pärast tööpäeva lõppu ja nädalavahetustel;

· kesklinna transpordi ülekoormatust autotranspordiga;

· isikupärase (ja ajaloolise) miljöö kadumist;

· arhitektuuriliselt kesklinna mittesobivate hoonete rajamist või ümberehitamist;

· kesklinlastele ja keskuse külastajatele vajalike teenuste nappust;

· kesklinna elutegevuse liigset koondumist üksikutesse kvartalitesse ja hoonetekompleksidesse;

· kesklinna-sisest territoriaalset sotsiaalset polariseerumist.

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

**Planeeringu** eesmärgiks on kujundada Tartu kesklinnas välja sümbioos ajaloolisest ülikoolilinnast, kaasaegsest rahvusvahelisi tarku töökohti koondavast ärikeskusest ning linna- ja regioonikeskusest, mis kokku annab tulemuseks senisest märkimisväärsemalt tihedamalt hoonestatud ning aktiivsema inimtegevusega linnasüdame. **Planeeringu** alusel kujunev kesklinn oleks praegusest oluliselt multikultuursem ja dünaamilisem. Avalikus linnaruumis seatakse eesmärgiks atraktiivsus ja arhitektuurne kvaliteet.

**Planeeringu** koostamisel on jälgitud, et lahendus vastaks keskkonnakaitse ning jätkusuutliku ja säästva arengu eesmärkidele. Keskkonnamõju strateegilise hindamise juures on teostatud asjakohane vastavusanalüüs ja leitud, et planeeringulahendus on kooskõlas vastavate eesmärkidega.

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

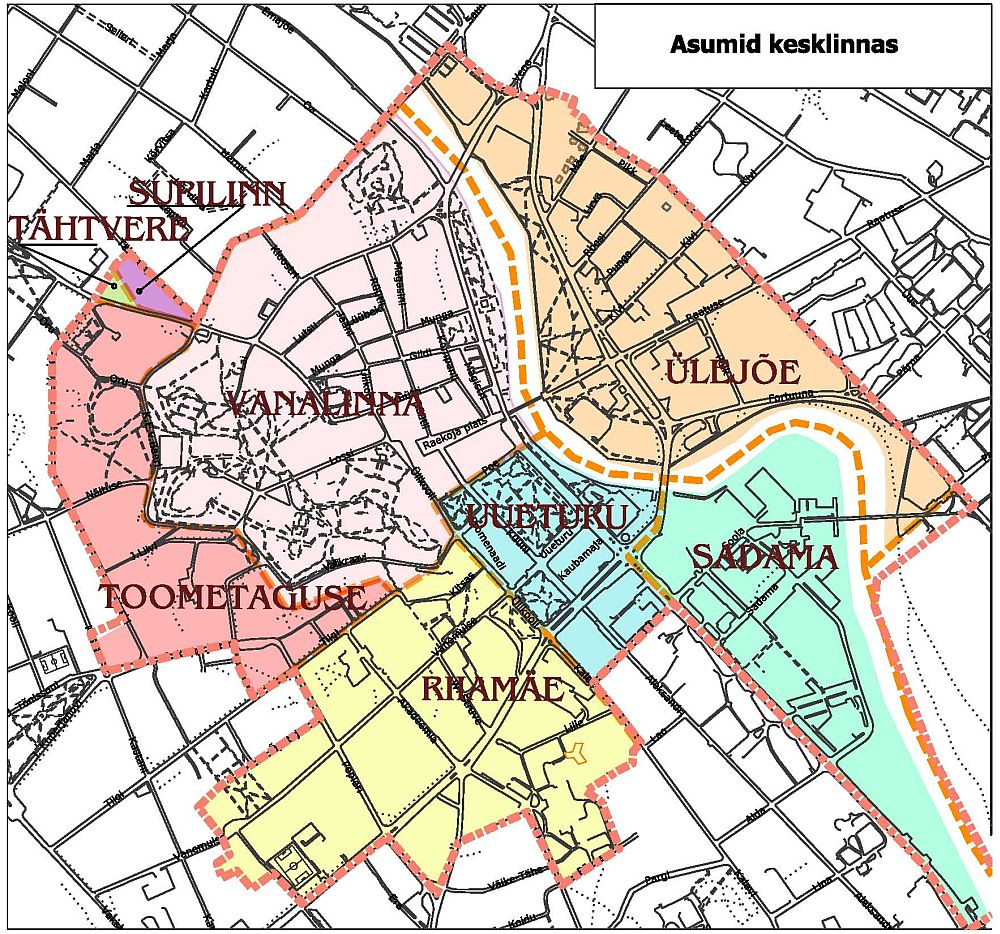
**Planeeringu** edukas elluviimine toetab ka arenguid mujal Tartu linnastus – tagab parema nõudluse rahvusvahelistele transpordiühendustele, annab majandusliku põhjenduse ülikoolilinnakute laienemiseks, toetab Tartu Teaduspargi kompleksi ja tööstusparkide välja­arendamist, loob eeldused kavandatud elamualade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

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

# Kesklinna üldplaneeringu piiride kirjeldus, koosseis ja arvestusperiood

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

**Planeeringu** koostamise lähteseisukohtades osundatakse kesklinna (linna üldkeskuse) määratlemisel Tartu linna üldplaneeringule, mille järgi piirneb Tartu kesklinn Pargi ja Aida tänava, Emajõe, Paju tänava, Pika, Sauna, Laia, K. E. von Baeri, Vallikraavi, J. Kuperjanovi, Pepleri ja Väike-Tähe tänavatega. Käesolevas **planeeringus** käsitletakse kesklinna planeeringuala laiemalt, vastavalt allolevale skeemile. Selle ala pindala on ca 180 ha ehk 4,6% linna territooriumist. Planeeringualal on analüüsiüksusteks asumid (osaliselt Ülejõe, Sadama, Riiamäe, osaliselt Toometaguse, Uueturu, osaliselt Tähtvere, osaliselt Supilinna ja Vanalinn).



**Skeem 1.** Tartu kesklinna planeeringuala jaotus asumiteks

**Planeering**  koosneb seletuskirjast ja järgmistest joonistest:

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

**Joonis 2** „Maa- ja veealade üldised ehitustingimused. Hoonestuse kõrgusepiirang“

**Joonis 3** „Liiklusrajatiste asukohad ja liikumisruumi kasutamise põhimõtted“

**Joonis 4** „ Asumite ruumilise arengu põhisuunad“

**Joonis 5** „Avalik ruum“.

**Planeeringu** juurde kuuluvad lisad – „Tartu kesklinna üldplaneeringu muinsuskaitse eritingimused“ (koostaja Artes Terrae OÜ) ja Tartu kesklinna arengustrateegia, Tartu kesklinna liikuvuskava (koostaja liiklusbüroo Stratum), Keskkonnamõju strateegilise hindamise aruanne (koostaja Hendrikson & Co) mis kuulusid arvestamisele **planeeringu** koostamisel.

[Kõik joonistel kajastatu ja seletuskirjas fikseeritu on kehtestatava **planeeringu** kui haldusakti osad. **Planeering** ei sisalda olemasoleva olukorra analüüsi ja muid planeeringulahenduse väljatöötamiseks kasutatud materjale, kuna need ei sea tingimusi linna ruumiliseks arenguks ja seega neid ka ei kehtestata.](http://info.raad.tartu.ee/webaktid.nsf/web/viited/šP-0065)

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

# Kesklinna üldplaneeringu sidusus linna strateegiliste dokumentidega ja planeeringutega

**Planeeringu** lahendus toetub arengustrateegia Tartu 2030+ allvisioonide alusel välja töötatud kesklinna arengustrateegiale aga ka Tartu linna transpordi arengukavale 2012-2020.

**Planeeringu** kehtestamise järel ei kehti planeeringuala kohta linna üldplaneering v.a. linna üldised ruumilise arengu põhisuunad ja tehnovõrkude lahendused.

Kesklinna planeeringualal kehtivad või alale ulatuvad teemaplaneeringud ei kehti siin pärast **planeeringu** kehtestamist järgmises nimistus:

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

Pärast **planeeringu** kehtestamist jäävad siin kehtima alale ulatuvad teemaplaneeringud järgmises nimistus:

1. "Karlova miljööväärtusega hoonestusala kaitse- ja kasutustingimused" (18.02.2010 nr 42);
2. „Supilinna linnaosa miljööväärtusega hoonestusala kaitse- ja kasutamistingimuste ning linnaosa maa- ja veealade üldiste kasutamis- ja ehitustingimuste täpsustamine ning täiendamine" (kehtestatud Tartu Linnavolikogu 18. september 2014. a. otsusega nr 110).

[**Planeeringu** koostamise eelselt kehtestatud detailplaneeringud jäävad kehtima. Kehtiva detailplaneeringuga kaetud alal on krundi ehitusõiguse määramise ja katastriüksuse kasutuse sihtotstarbe määramise aluseks detailplaneering. Kehtiva detailplaneeringu puudumisel võib katastriüksuse kasutamise otstarbe määrata **planeeringu** alusel. Pärast **planeeringu** kehtestamist on seadusega või seaduse alusel antud õigusakt **planeeringu** suhtes ülemuslik ning seda peab maakasutus- ja ehitusotsuste kaalumisel järgima, vaatamata sellele, et **planeeringus** võib olla määratud teisiti. Nimetatuga kaasnevaid muudatusi (näiteks kaitse-eeskirja muutmisest tulenevad muudatused) maakasutuses ei kanta **planeeringusse,** kuid nendega arvestatakse järgmiste planeeringute koostamisel, projekteerimisel ja maakorralduslike toimingute teostamisel.](http://info.raad.tartu.ee/webaktid.nsf/web/viited/šP-0065)

# Kesklinna ruumilise arengu põhimõtted

## Ruumilise arengu visioon

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



**Skeem 2.** Tartu kesklinna ruumilise arengu visioon

## Ruumilise arengu eesmärgid

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

### Kaasaegne kesklinn peab olema kõikikaasav elu- ja töökeskkond, kus oleks meeldiv aega veeta igal ajal ja igas kohas. Seetõttu Kesklinna üldplaneering paneb suure rõhu kesklinna avaliku ruumi arendamisesse. Eesmärgiga arendada linnaruumi kvaliteetseks elukeskkonnaks mängib olulist rolli ka tänavahaljastuse rikastamine.

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

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

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

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

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

### Kesklinna lasteaiad ja koolid on elanike elukoha läheduses, siin paiknevad gümnaasiumid on kesklinna üheks visiitkaardiks.

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

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

### Emajõele rajatav infrastruktuur loob tingimused turismi elavnemiseks ning puhkevõimaluste laienemiseks Tartu linnas ning teistes Emajõega seotud omavalitsustes. Jõeliikluse taaskäivitumine ja huvireiside elavnemine muudab kättesaadavaks/külastatavaks piirkonna vaatamisväärsused, mis loob piirkonnas eeldused täiendavate töökohtade ja ettevõtete tekkeks, elukeskkonna väärtustamiseks ning soodustab investeeringuid piirkonda[[1]](#footnote-1). Seega võib sildumisrajatiste rajamist pidada sotsiaalmajanduslikult tasuvaks. Muuhulgas toetavad uued sildumisvõimalused kava arendada linnakeskuses välikohvikute sh restoranlaevade tegutsemise tingimusi Emajõel.

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

### Kesklinna ruumilise arengu eesmärkide täitmisel kujunevat hoonestuse bilanssi kajastavad joonised 1 ja 2.

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

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

## Liiklusruumi arendamise põhimõtted

Kesklinna arengustrateegiale tuginedes on transpordisüsteemi ülesandeks on toetada ruumilise arengu eesmärkide rakendumist. Selle saavutamiseks lähtutakse kesklinna liikumisruumi kujundamisel järgnevatest põhimõtetest:

### Liikumistaristu arendamise eesmärk on vähendada autokasutust ja piirata kesklinna läbiva liikluse mahtu.

### Esmane arenguprioriteet on jalgsikäigu ja jalgrattaliikluse arendamine, mis väljendub liiklemise mugavuse ja ohutuse tõstmises.

### Jalakäijate ala on laiendatakse, vanalinna piirkonna tänavatel rakendatakse jagatud tänavaruumi põhimõtet, mille kaudu luuakse eelised kergliiklejatele. Jalakäijate ala suurenemine aitab kaasa ka teistel tänavatel jalgsikäigu osakaalu suurenemisele.

### Kesklinna kättesaadavusel linlastele on mootorsõidukitest tähtsaim liiklusvahend ühistransport, liikluskorraldusega tagatakse ühistranspordi tõrgeteta juurdepääs ja turvaline peatumine kesklinnas.

### Paranema peavad reisijate ootetingimused ning ümberistumisvõimalused. Ühistranspordirajad aitavad parandada busside ühenduskiiruseid, mis tõstab selle liikumisviisi atraktiivsust. Eelkõige väheneb bussireisijate ajakulu.

### Teedevõrgu arendamise ja liikluskorralduse peamiseks eesmärgiks on liikluskoormuse hajutamine, autoliikluse vähendamine ja liiklusohutuse tõstmine.

### Tänavaruumi ümberjagamisel lähtutakse arenguprioriteetidest rakendades seejuures soovitud liikumisharjumuste kujunemise soodustamiseks vajalikke meetmeid.

### Kesklinna liikumisruumi keskmes on inimesed, mitte sõidukid ja see väljendub ka tänavapildis.

### Emajõe arengupotentsiaali realiseerimist soodustatakse nii kaldaäärsete elavdamise kui ka veeliikluse jaoks vajaliku taristu rajamisega.

# Maa-alade üldised kasutamis- ja ehitustingimused

## Üldosa

### Kesklinna ruumilise arengu suunamise peamiseks vahendiks on maakasutuse ja ehitamistingimuste määramine.

### **Planeeringuga** antakse territooriumile (reeglina krundile) valdav kasutusotstarve/otstarbed selle määravad selle tulevase kasutamise põhisuuna.

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

### **Planeeringuga** territooriumile (krundile) määratud valdava otstarbe kõrval puhul peab arvestama ka avalikku huvi (sh krundile kavandatud kõnniteed, avalikud parklad, haljastus jms). Lisaks on avalikku kasutusse määratavad alad näidatud joonisel „Avalik ruum“ (Joonis 5) või määratakse detailplaneeringuga.

### **Planeeringuga** määratud valdav kasutusotstarve/otstarbed on aluseks detailplaneeringute koostamisel, projekteerimistingimuste, üldiste arhitektuurinõuete, ehitus- ja kasutuslubade väljastamisel kasutusotstarvete määramisele ning krundi otstarbe muutmisele juhul, kui muutmisega ei kaasne ehitustegevust.

### Valdav kasutusotstarve/otstarbed määravad territooriumi (krundi) tulevase maakasutuse. Kui krundi praegune otstarve ei ole sama planeeritud valdava kasutusotstarbega, on lubatud see funktsioon säilitada seni, kuni ei taotleta ehitamist või detailplaneerimist õigusaktides sätestatud tähenduses.

### Määratletud piirkonnaks loetakse antud **planeeringu** mõistes joonisel „Maa- ja veealade üldised kasutustingimused. Maakasutuse piirangud“ (Joonis 1) kujutatud, kindlat maakasutuslikku tähendust omava tähistatud värviga katkematult kaetud ala. Määratud maakasutuse valdav kasutusotstarve/otstarbed tähendab, et kogu tegevus määratletud piirkonnas on allutatud otstarbest tulenevatele eesmärkidele ja tingimustele, kuid piirkonnas on võimalikud ka määratud valdava otstarbega haakuvad ja seda toetavad otstarbed.

### Võimalikud toetavad otstarbed on loetletud iga valdava otstarbe liigi kirjelduse juures. Toetava otstarbe lubamine piirkonda ja selle osakaal juhtotstarbest on kohaliku omavalitsuse igakordne kaalutlusotsus, kui juhtotstarbe liigi või alaliigi kirjelduse juures ei ole märgitud teisiti. Juhtotstarvet toetav otstarve võib olla kasutustotstarbe osakaal krundist või ka iseseisev krunt **planeeringus** kujutatud juhtiva otstarbega ala sees.

### Toetav otstarve on lubatud kui:

* see ei too kaasa olulisi mõjusid juhtotstarbe kohasele keskkonnale (müra, tolm, vibratsioon, lõhn, autoliikluse oluline kasv jms)
* toetava otstarbe kohane hoonestus arvestab piirkonna hoonestuslaadiga
* krundil on võimalik lahendada toetava otstarbega kaasnev parkimisvajadus ja haljastamise põhimõtted.

### Planeeringuga ettenähtust erineva ehk toetava funktsiooni kavandamisel tuleb planeerimisel lahtuda juhtfunktsiooni kohastest tingimustest.

## Hoonestus

### Tartu kesklinnas tuleb iga uushoone, juurdeehituse või ümberehituse puhul tagada parim võimalik arhitektuurne lahendus ning keskkonda sobivus, mis vääristaks kesklinna piirkonda ning suurendaks linna arhitektuuripärandit. Ehitis peab olema projekteeritud ja ehitatud hea ehitustava ja üldtunnustatud linnaehituslike põhimõtete järgi. Ehitis peab olema teostuselt heatasemeline, kõrge arhitektuurse tasemega ning linnaruumi rikastav, sobima ümbritsevasse keskkonda ja arvestama väljakujunenud arhitektuurset olukorda.

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

### Juhul kui planeeringuga nähakse ette katkematu tänava-äärne hoonefront, tuleb hoonete avatäidete kavandamisel sellega ka arvestada.

### Kesklinnas on ruumiliselt ja arhitektuurselt parima lahenduse saamiseks uute hoonete või olemasolevate hoonete laiendamise projekteerimiseks kohustuslik kogu planeeringuala ulatuses igakordselt kaaluda avaliku arhitektuuri-/planeeringuvõistluse korraldamist või muu võistlus- või ühistegevuse vormi kasutamist parima ruumilise ja arhitektuurse lahenduse leidmiseks (nt kutsutud võistlus, töötoad vms). Arhitektuurivõistluse või muu võistlus- või ühistegevuse vormi vajadust tuleb igakordselt põhjendada.

### Tagamaks parim võimalik linnaehituslik tervik tuleb järgnevatel aladel korraldada avalikud arhitektuurikonkursid detailplaneeringute eelselt:

#### Uueturu haljasalale ette nähtud hoonestus

#### Vanemuise 4 kinnistu

#### Avaturu ja Turu silla lähiterritoorium

#### Turu 18 katlamaja krunt.

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

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

### Olemasolevate hoonete laiendamisel või võimalikul territooriumi (reeglina krundi) uushoonestamisel tuleb hoone kõrguspiirangu määramisel arvestada naaberhoonete parameetritega ja tänavaruumi laiusega.

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

### Maa-alade kasutamis- ja ehitustingimusi Tartu vanalinna muinsuskaitsealal ja selle kaitsevööndis suunatakse täiendavalt muinsuskaitse peatükis.

### Hoonestus peab arvestama kõikide kasutajagruppidega. Uushooned peavad vastama ning olemasolevaid hooneid tuleb võimaluse korral kohandada universaaldisaini printsiipidele.

### Hooned peavad olema näoga tänavale suunatud:

#### tänava poole peavad avanema aknad, uksed. Sissepääsud hoonetesse peavad olema otse tänavalt või tänavalt kergesti ligipääsetavad ja hästi nähtavad;

#### akendeta seinad ei ole tänava ääres lubatud;

#### teenindavad funktsioonid (prügisorteerimine ja kaubalaadimise hoovid) peavad olema lahendatud kvartali sees ning tänavalt mittenähtavas kohas. Kaubalaadimine võib toimuda otse tänavalt selleks ettenähtud kellaaegadel kui on tagatud kesklinna sobilik arhitektuur ning laadimise jaoks ei ole vaja rajada tänavale sobimatuid lahendusi;

#### parkimismajade esimese korruse tänavaäärses osas on lubatud vaid avalikkusele suunatud ärifunktsioon.

#### kesklinna hoonetes peab olema tagatud aktiivne front, vastavalt tänava aktiivsusele.

### Hooned peavad vastama Hoonete energiatõhususe direktiivile (EBPD) 2010/31/EÜ. **Planeering** seab eesmärgiks tagada ehitatavate hoonete puhul energiatõhususe miinimummäärast rangemate nõuete täitmine, kas madalenergia- või ligi nullenergiahoonete piirväärtuste tasemel. (vt. määrus: Energiatõhususe miinimumnõuded).

### **Planeering** seab eesmärgiks kasutada võimalikult energiasäästlikke materjale ja ehitusmeetmeid. Eriti soovitatakse uute avalike ja hariduslike hoonete rajamisel kasutada kohalikke ehitusmaterjale, eelkõige puitu kui kaasaegset ja jätkusuutlikku toorainet. Puitehitiste, sh. kortermajade ehitamine võib olla kordi keskkonnasäästlikum võrreldes tavapäraste energiamahukate materjalidega.

### Krundile pinnase juurdetoomine või eemaldamine ulatuses, mis muudab naaberkrundil sademevee valgumise tingimusi või põhjustab varinguohtu, on keelatud juhul, kui naabrid ei lepi kokku teisiti.

### Krundi suurus, kuju ja juurdepääs peab toetama ja võimaldama krundi maakasutuse kohast kasutamist. Väljakujunenud krundistruktuuriga piirkondades jälgitakse uute kruntide moodustamisel olemasoleva struktuuri põhimõtteid. Kruntide moodustamisel tuleb määrata krundile lihtne ja selge kuju, vältides kiilusid, ribasid ja pikki kitsaid juurdepääse. Reeglina peab krundile olema tagatud otsene juurdepaas tänavalt, s.t krundi piir peab omama ühisosa tänava piiriga. Tänava poolne krundi piir peab olema mõistliku pikkusega arvestades väljakujunenud struktuuri.

### Süsinikuheitmete vähendamiseks tuleb ehitamisel kasutada säästlikke töövõtteid ja lahendusi.

### Maa-alade kasutamis- ja ehitustingimusi Tartu vanalinna muinsuskaitsealal ja selle kaitsevööndis suunatakse täiendavalt iseseisvas peatükis.

## Avalik linnaruum

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

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

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

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

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

### Kesklinnas kehtib printsiip, et sõiduteedel peab olema tagatud vähim vajaminev ruum liikluse ja tänava hoolduse korraldamiseks ning ülejäänud kuulub jalakäijateke ning väljaspool Vanalinna asumit ka haljastusele.

### Väljaspool Vanalinna asumit tuleb kesklinna tänavad täiendavalt haljastada. Vanalinnas tuleb kasutada ruumi visuaalse kvaliteedi parandamiseks haljastuse alternatiivseid lahendusi(lillekastid akendel, sissepääse markeerivad konteinerhaljastuse elemendid jne).

### Parklad peavad olema visuaalselt haljastusega eraldatud. Tänavatelt näha olevad parklad peavad olema haljastusega liigendatud vähemalt iga 10 parkimiskoha järel.

### Tänava ääres parkimine peab olema liigendatud haljastusega ning ülekäiguradade ning ristmike juures kõnnitee laiendustega, sealjuures mitte suuremateks kui 5 kohalisteks osadeks. Kõrghaljastusega liigendamisel sõltub osadeks jagamine puude sobilikust sammust.

### **Planeeringu** järgselt koostatakse **avaliku ruumi juhend**, eesmärgiga kehtestada kesklinna tänavate, parkide ja väljakute kujundamisele ühtsed printsiibid:

#### Avaliku ruumi juhend peab vastama **planeeringule** ning liikuvuskavale;

#### Avaliku ruumi juhend annab suunised ristmike, ülekäiguradade, haljastuse, parklate, valgustuslahenduste, tänavakatendite ja -mööbli lahendustele;

#### Avaliku ruumi juhendis on oluline lahendusi diferentseerida erinevate tänava klasside raames, muutes seeläbi linnaruumi kasutajale loetavamaks.

### Kesklinna tänavad jagatakse aktiivsuse järgi klassidesse I, II ja III (vt. Joonis 5 „Avalik ruum“). Aktiivsuse klass tuleneb jalakäijate kasutuse ning avalikult kasutatavate asutuste hulgast:

#### I klass on aktiivne tänav, mille kujundamine kõiki kaasavaks avalikuks ruumiks on kõrgeima prioriteediga. I klassi tänaval peab olema tunduvalt rohkem panustatud istumisvõimalustele, taskuparkide või muude puhkekohtade lahendustesse. I klassi tänavate ääres on uushoonete ja juurdeehituste kavandamisel arhitektuurivõistluste läbiviimine ja hoonestuskavade koostamine kõige olulisem. Nimetatud tänavad on Raekoja plats, Küüni tn, Riia tn, Rüütli tn, Vabaduse pst., Turu tn, Ülikooli tn, Küütri tn, Raatuse tn.

#### II klass on poolaktiivne tänav, kus paikneb samuti palju asutusi, kuid ei ole niivõrd suures kasutuses kui I klassi tänav. Olulist rolli mängivad samuti piisav hulk puhkekohti. II klassi tänava ääres tuleb uushoonete ja juurdeehituste kavandamisel alati kaaluda arhitektuurivõistluste läbiviimist ja hoonestuskavade koostamist. Nimetatud tänavad on Gildi tn, Kompanii tn, Vanemuise tn, Lai tn, Jakobi tn, Lutsu tn, Soola tn, Aleksandri tn, Narva mnt., Fortuuna tn, Roosi tn, Vene, Pepleri tn, J. Kuperjanovi tn, Veski tn, Poe tn, Kitsas tn.

#### III klass on väheaktiivne tänav, kus domineerib elamufunktsioon väheste asutustega. III klassi  tänaval on samuti oluline puhkekohtade tagamine, eelistatuna  avalike hoonete või rendipindade juures. Võimaluse korral rajada tänava äärde taskuparke. Selle klassi alla kuuluvad planeeringuala ülejäänud tänavad.

## Kõrgharidusasutuste maa-alad

### Kõrgharidusasutuse maa-ala on kõrgharidusasutuse õppe-, teadus- ja haldushoone juhtotstarbega hoone või rajatise maa-ala.

### Juhtotstarvet toetavad otstarbed puhke- ja spordirajatiste maa, kaubandus- ja teenindusasutuste maa, parkide maa ja haljasmaa.



**Skeem 3.** Olulisemad pidepunktid Tartu linna kõrgharidusasutuste ruumilises arengus.

### Tartu Ülikooli juhtimis- ja tugistruktuurid ning sotsiaal- ja humanitaarvaldkondade õppe- ja teadushooned koonduvad Toomemäele ning Ülikooli, Lossi ja Jakobi tänava piirkonda. Linnaku oluliseks osaks on ajaloolistes hoonetes tegutsevad mäluasutused.

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

### **Planeeringuga** antakse võimalus Narva mnt 89 krundil asuvate ühiselamute kas rekonstrueerimiseks või lammutamiseks ja seejärel krundi uushoonestamiseks.

### Kõrgharidusasutuse krundi suurus, lubatud suurim ehitusalune pind ja kõrgus, hoonestusala asukoht, põhilised arhitektuursed näitajad jms. määratakse igakordselt eraldi. Uue kõrgharidusasutuse hoone ehitamise või olemasoleva üle 33% laiendamisel esialgu kavandatud mahust on aluseks kehtestatud detailplaneering.

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

### Üldjuhul tuleb tagada standardikohane parkimisvõimalus hoonestusega samal krundil.

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

### Kõrgharidusasutuse hoone krunti ei piirata.

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

### Lisaks kehtivate detailplaneeringutega reserveeritud kruntidele on Tartu Ülikooli õppe- ja teadushoonetele **planeeringuga** reserveeritud maa-alad Ülejõe pargis, Näituse tn 6 krundil ja Uueturu pargis.

## Haridus- ja lasteasutuste maa-alad

### Haridusasutuse maa-ala on koolieelse lasteasutuse (nagu näiteks lastesõim, -aed, päevakodu, lasteaed-algkool), põhikooli või gümnaasiumi õppehoone, kutseõppeasutuse õppehoone, huvialakooli hoone ja eriõppeasutuse, täiend- või ümberõppeasutuse juhtotstarbega hoone maa-ala.

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

### Kesklinnas säilitatakse kõik gümnaasiumireformi tulemusel moodustuvad gümnaasiumid ja põhikoolid. Haridusasutuste nõudluse kasvades on planeeringuga määratud võimalus uue gümnaasiumi või põhikoolihoone arendamiseks Salme 1a krundil.

### Kesklinna perede vajaduste rahuldamiseks säilitatakse olemasolevad lasteaiad ja nende territoorium senises funktsioonis ja mahus. Ruumide ja territooriumi suuruse ning asukoha sobivuse puhul on üheks linna poolt eelistatud tegevuseks eralasteaedade arendamine kesklinnas.

### Rakenduskõrgkoolide ja kutsehariduse funktsioonis uute hoonestuse mahtude kasvu kesklinna planeeringualal ei kavandata. Kutse- ja rakenduskõrgkoolide kohalolu kesklinnas tagatakse klienditeeninduse praktikat võimaldavate õpilastöökodade (juuksur, toitlustus, kaubandus jms) baasil kesklinnas.

### Haridusasutuse krundi suurus, lubatud suurim ehitusalune pind ja kõrgus, hoonestusala asukoht, põhilised arhitektuursed näitajad jms. määratakse igakordselt eraldi. Uue haridus- ja lasteasutuse hoone ehitamise või olemasoleva üle 33% laiendamisel esialgu kavandatud mahust on aluseks kehtestatud detailplaneering.

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

### Üldjuhul tuleb tagada standardikohane parkimisvõimalus hoonestusega samal krundil.

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

### Haridusasutuse hoonete ümbrus peab olema haljastatud ja heakorrastatud. Väikseim lubatud haljastuse osakaal krundi pinnast on 20%.

### Haridusasutuse hoonete krunti võib piirata.

## Kultuuri- ja spordiasutuste ning sakraalhoonete maa-alad

### Kultuuri- ja spordiasutuse ning sakraalhoone maa-ala on teatri-, klubi-, kino-, muuseumi-, kunstigalerii- arhiivi-, raamatukogu-, kontserdi- ja universaalsaali hoone, spordihalli, võimla, siseujula, jäähalli, lasketiiru, konverentsikeskuse ning muu kultuuri- ja muu spordihoone, kiriku ja kogudushoone juhtfunktsiooniga maa-ala.

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

### Kultuuri, spordi ja vaba aja veetmise funktsioonide kavandamisel on linnaelanike ja regiooni elanike

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

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

### Vanalinnas reserveeritakse asukoht linnaraamatukogule ja kunstimuuseumile.

### **Planeeringuga** sätestatakse, et igakordselt tuleb kesklinnale iseloomulike kultuuri ja vaba aja asutuste rajamist äärelinnade kaubanduskeskustesse kaaluda arvestades kesklinna ruumilise arengu põhimõtteid.

### Linna sportmängude esindusvõistkondade pealtvaatajaile kaasaegseid tingimusi pakkuva spordihalli

küsimus lahendatakse TÜ spordihoone arenduste raames.

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

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

### Riia tn 2 krundil nähakse ette kaubandus- ja vabaajakeskustes lõimitud kommertsmeelelahutus.

### Kultuuri- ja spordiasutuse ning sakraalhoone krundi suurus, lubatud suurim ehitusalune pind ja kõrgus, hoonestusala asukoht, põhilised arhitektuursed näitajad jms. määratakse igakordselt eraldi. Uue kultuuri- ja spordiasutuse ning sakraalhoone ehitamise või olemasoleva üle 33% laiendamisel esialgu kavandatud mahust on aluseks kehtestatud detailplaneering.

### Kultuuri- ja spordiasutuse ning sakraalhoone hoone ja selle juurdepääsude kavandamisel või rekonstrueerimisel tuleb tagada liikumis-, nägemis- ja kuulmispuudega inimeste liikumisvõimalused, turvaline juurdepääs mööda jalg- ja jalgrattateid lähematelt elamualadelt, ühistranspordi peatustest ja parklatest.

### Üldjuhul tuleb tagada standardikohane parkimisvõimalus hoonestusega samal krundil.

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

### Kultuuri- ja spordiasutuse ning sakraalhoone hoonete krunti võib piirata.

## Valitsus- ja ametiasutuste maa-alad

### Valitsus- ja ametiasutuse maa-ala on kohaliku omavalitsuse, riigiasutuse ja välisriigi esinduse büroo- ja administratiivhoone juhtfunktsiooniga hoone maa-ala.

### Juhtotstarvet toetavad otstarbed, kaubandus- ja teenindusasutuste maa-ala, büroohoonete maa-ala ning haljasmaa.

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

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

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

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

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

### Valitsus- ja ametiasutuse krundi suurus, lubatud suurim ehitusalune pind ja kõrgus, hoonestusala asukoht, põhilised arhitektuursed näitajad jms. määratakse igakordselt eraldi. Uue valitsus- ja ametiasutuse ehitamise või olemasoleva üle 33% laiendamisel esialgu kavandatud mahust on aluseks kehtestatud detailplaneering.

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

### Üldjuhul tuleb tagada standardikohane parkimisvõimalus hoonestusega samal krundil.

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

5.7.12 Valitsus- ja ametiasutuse hoonete krunti võib piirata.

## Eluasemete maa-alad

### Kesklinna planeeringualale kavandatakse ca 120 000 tuhande m2 elamispinna lisandumist. Ligi pool uutest elanikest jääks Ülejõe asumi arvele, kus paikneb suurim kavandatav elamuarendus Fortuuna kvartalis. Muudesse asumites lisandub elanikke oluliselt vähem. Suurim muudatus võrreldes praeguse olukorraga toimub Sadama asumis, kus elanike arv on käesoleval ajal väga väike.

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

### **Väikeelamumaa**

#### **Planeeringus** määratud väikeelamumaa on üksikelamu, kaksikelamu, ridaelamu maa ja elamutevahelise välisruumi ning muu elamuid teenindava maakasutuse juhtotstarbega (N: mänguväljakud, kohalikud väikepoed, lastehoid jne) maa-ala.

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

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

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

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

#### Lubatud toetav otstarve krundi hoonestuse brutopinnast kuni 10 % ulatuses.

#### Põhihoonete suurim ehitusalune pind väikeelamumaal on kuni 200 m², kaksikelamul kuni 250 m². Nimetatud pindadele on lubatud lisada terrasse. Põhihoone ehitusalust pinda võib suurendada, kui see on kokku ehitatud kõrvalhoonetega, mis on põhihoonest madalamad.

#### Suurim lubatud krundi täisehitusprotsent on kuni 40%.

#### Krundi suurima ehitusaluse pinna määramisel tuleb arvestada, et kõvakattega alad krundil ei või olla kokku suuremad, kui krundi haljastatav osa.

#### Sõltuvalt ümbritsevast keskkonnast, krundistruktuurist jms võib kohalik omavalitsus nõuda **planeeringus** sätestatust väiksemat krundi täisehitust.

#### Kui juba hoonestatud krundil on täisehituse % suurem lubatud krundi täisehituse protsendist, võib kohalik omavalitsus põhjendatud vajadusel lubada üks kord väikesemahuliste juurdeehituste kavandamist (tuulekoda, pesuruum jms) suurusega ca 20 m².

#### Üldjuhul on krunte lubatud piirata. Krundi piirete kavandamisel lähtuda naaberkinnistute piiretest. Piirded peavad reeglina asuma krundi piiril.

### **Korterelamumaa**

#### Üldplaneeringus määratud korterelamumaa on kolme ja enama korteriga, ühise sissepääsu ja trepikojaga elamu jms püsivamat laadi elamiseks mõeldud hoone ja elamutevahelise välisruumi ning muu elamuid teenindava maakasutuse juhtotstarbega maa-ala.

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

#### Lubatud toetav otstarve krundi hoonestuse brutopinnast kuni 25 % ulatuses.

#### Krundi täisehitusprotsent kuni 40%, erandid on lubatud äritänavate äärsetel kruntidel.

#### Krundi suurima ehitusaluse pinna määramisel tuleb arvestada, et kõvakattega alad krundi (v.a hoone aluna maa) krundil ei või olla kokku suuremad, kui krundi haljastatav osa (äritänavate äärsetel kruntidel).

#### Sõltuvalt ümbritsevast keskkonnast, krundistruktuurist jms võib kohalik omavalitsus nõuda üldplaneeringus sätestatust väiksemat krundi täisehitust.

#### Kui juba hoonestatud krundil on täisehituse % suurem lubatud krundi täisehituse protsendist, võib kohalik omavalitsus põhjendatud vajadusel lubada väikesemahuliste juurdeehituste kavandamist (tuulekoda, pesuruum jms) suurusega ca 15 m².

#### Hoone mahus on vaja lahendada abiruumid jalgrataste, lapsekärude, kelkude jms hoidmiseks.

#### Üldjuhul tuleb kavandada korterelamu krundile laste mänguväljak. Olemasolevate korterelamute ja korterelamugruppide hoovialade rekonstrueerimisel on võimalik ka ühise mänguväljaku kavandamine.

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

#### Planeering võimaldab joonisel 2 antud hoonete liigitust arvestades igakordse kaalutulusotsusena ilma täiendavate parkimiskohtade rajamise vajaduseta pööningukorruse ehitamist korteriteks ning korterelamu ehitamist või olemasoleva hoone ümberehitamist korterelamuks ilma parkimiskoha vajaduse nõudeta.

#### Väljaspool Vanalinna asumit soositakse suuremate, peresõbralike korterite kavandamist.

## Kaubandus- ja teenindusasutuste maa-alad

### Kaubandus-, teenindusasutuste maa-alad on kauplusehoone või selleks otstarbeks eraldatud ruumide alune maa-ala, restorani, kohviku, baari ja muu toitlustusasutuse, diskoteegi, kasiino, ööklubi ja muu meelelahutushoone, juuksuri, maniküüri ja muu sarnase teenuse osutamise juhtfunktsiooniga hoone maa-alad.

### Kesklinna planeeringualale kavandatakse kokku 77 tuhat m2 uut kaubandus-teenindusasutuste, toitlustusasutuste ning meelelahutusasutuste pinda. Mahuliselt koondub kasv kõige enam Uueturu asumisse, seda eelkõige vana kaubamaja kvartali arenduse tulemusena. Võrdluses olemasoleva kaubanduspindade mahuga on kasv suurim Ülejõel, kus see peaaegu kahekordistub.

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

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

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

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

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

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

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

### Lillede müügikohad rajatakse väljakute arendamisel, eelistatult praeguses asukohas Uueturu väljaku

väljaehitamisel Küüni tänava promenaadi ääres.

### Kaubandus-, teenindusasutuse krundi suurus, lubatud suurim ehitusalune pind ja kõrgus, hoonestusala asukoht, põhilised arhitektuursed näitajad jms. määratakse igakordselt eraldi. Uue kaubandus- ja teenindusasutuse hoone ehitamise aluseks on kehtestatud detailplaneering.

### Kaubandus-, teenindusasutuste hoone ja selle juurdepääsude kavandamisel või rekonstrueerimisel tuleb tagada liikumis-, nägemis- ja kuulmispuudega inimeste liikumisvõimalused, turvaline juurdepääs mööda jalg- ja jalgrattateid lähematelt elamualadelt, ühistranspordi peatustest ja parklatest.

### Üldjuhul tuleb tagada standardikohane parkimisvõimalus hoonestusega samal krundil.

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

5.9.15 Kaubandus-, teenindusasutuste hoonete krunte ei või piirata.

## Majutusasutuste maa-alad

### Majutushoone maa-ala on hotelli, motelli, hosteli ja pansionaadihoone, külalistemaja juhtfunktsiooniga hoone maa-ala.

### Juhtotstarvet toetavad otstarbed, kaubandus- ja teenindusasutuste maa ning haljasmaa.

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

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

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

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

### krundi suurus, lubatud suurim ehitusalune pind ja kõrgus, hoonestusala asukoht, põhilised arhitektuursed näitajad jms. määratakse igakordselt eraldi. Uue majutusasutuse hoone ehitamise aluseks on kehtestatud detailplaneering.

### Majutushoone hoone ja selle juurdepääsude kavandamisel või rekonstrueerimisel tuleb tagada liikumis-, nägemis- ja kuulmispuudega inimeste liikumisvõimalused, turvaline juurdepääs mööda jalg- ja jalgrattateid lähematelt elamualadelt, ühistranspordi peatustest ja parklatest.

### Üldjuhul tuleb tagada standardikohane parkimisvõimalus hoonestusega samal krundil.

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

### Majutushoone krunti võib piirata.

## Büroohoonete maa-alad

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

### Kesklinna planeeringualal kavandatakse haldus- ja äriteenuste ning targa majanduse büroopindade (koos valitsusasutustega) lisandumist maksimaalselt 150 tuhandel m2 ehk kuni 66% kasvu. Arvestuslikult tähendab büroopindade selline kasv umbes 4 tuhande avaliku halduse, ärisektori ja targa majanduse kontoritöökoha lisandumist kesklinna planeeringualale.

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

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

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

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

### Büroohoone krundi suurus, lubatud suurim ehitusalune pind ja kõrgus, hoonestusala asukoht, põhilised arhitektuursed näitajad jms. määratakse igakordselt eraldi. Uue büroohoone ehitamise aluseks on kehtestatud detailplaneering.

### Büroohoone hoone ja selle juurdepääsude kavandamisel või rekonstrueerimisel tuleb tagada liikumis, nägemis- ja kuulmispuudega inimeste liikumisvõimalused, turvaline juurdepääs mööda jalg- ja jalgrattateid lähematelt elamualadelt, ühistranspordi peatustest ja parklatest.

### Üldjuhul tuleb tagada standardikohane parkimisvõimalus hoonestusega samal krundil.

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

### Büroohoone hoonete krunti võib piirata.

## Avaturg

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

### **Planeeringuga** sätestatakse, et avaturg peab jääma oma praegusesse asukohta.

# Emajõe kasutamis- ja ehitustingimused

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

### **Planeeringuga** nähakse ette Peipsi-Emajõe veetee liiklust teenindava jõesadama ja reisijateterminali rajamine.

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

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

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

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

### Koos promenaadide rekonstrueerimisega ehitatakse Emajõe kaldaaladel välja ka tehniline taristu ürituste läbiviimseks ja toitlustusasutuste tegutsemiseks.

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

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

# Liikumisruumi kasutamise põhimõtted

## Tänavavõrk

### **Põhi- ja jaotustänavad**

#### Tänavaruumi ümberjaotamine on võimalik eelkõige sellisel juhul, kui on tagatud kesklinnast ümbersõiduvõimalused. Siinkohal on vajalik rõhutada Ropka silla ja sadamaraudtee koridori tänava väljaehitamist, mis võimaldab peamisele kesklinna läbiva liikumise suunale luua alternatiivse möödasõiduvõimaluse kesklinnast. Uue sadamaraudtee koridori rajatava tänava ja Ropka silla kasutuselevõtmisega samaaegselt peab toimuma kesklinna magistraaltänavate liikluskorralduse muutmine alandades magistraaltänavatel sõidukiirust ja piirates läbisõidu võimalust. Teisalt mõjutab kesklinna läbivaid liikumisi ka Tähtvere silla valmimine.

#### Planeeringute ja projektide koostamisel tuleb arvestada tänavate funktsiooni ja kategooriaid.

#### Tänavavõrgu planeerimine peab tuginema lisaks tänava funktsioonile ka eeldatavate liiklusvoogude prognoosile, mis sõltub kavandatud maakasutusest tulenevast liiklusnõudlusest.

#### Lähtuvalt põhitänavate funktsioonist tuleb neil tagada kiire ja sujuv ühendus.

#### Põhitänavatel tuleb ristmikud kavandada füüsiliselt kanaliseeritult foorjuhitavana.

#### Jalakäijate ülekäiguradadel tuleb paigaldada tee keskele ohutussaared ja reguleerida foorjuhitavana.

#### Jalakäijate ülekäiguradadel peavad olema tagatud madaldatud äärekivid. Kui äärekivid kavandatakse 0 kõrgusega, siis peab kasutama vaegnägijate suunamiseks vastavaid mustrilisi kive.

#### Olulisematel ristmikel peavad olema lisarajad vasakpööretel, teatud juhtudel võivad vasakpöörded või üks neist (peamiselt kõrvalteelt peateele) olla keelatud, parempöörde radasid reguleerimata ristmikele üldjuhul mitte rajada.

#### Bussipeatused peavad paiknema võimaluse korral nn taskutes.

#### Põhitänavatel on keelatud parkimine.

#### Põhitänavatele suubuvate kinnistute väljasõitude puhul tuleb kaaluda alternatiivseid võimalusi juurdepääsu lahendamiseks kõrvaltänava kaudu. Alternatiivse lahenduse olemasolul tuleb juurdepääsud ümber planeerida.

#### Põhitänavatel liikluse rahustamist üldiselt ei kasutata. Samuti ei ole soovitatav ühiskondlike ehitiste ja lasteasutuste juurdepääsude kavandamine põhitänavate äärde.

#### Jaotustänavatel võib erandkorras liikluse rahustamise võtteid kasutada juhul, kui tänava ääres asuvad ühiskondlikud suure kasutusega ehitised (näiteks raamatukogu, haigla, polikliinik, spordiehitised jt) või lasteasutused (koolid, lasteaiad jt).

#### Transiitliikluse vähendamise ja liiklusohutuse parandamise eesmärgil alandatakse magistraaltänavatel sõidukiirust kiiruseni 40 km/h, Tähe tn ja Vabaduse pst (Lai tn − Kroonuaia tn) 30 km/h.

#### Tänavatele, kus see vastavalt eelnevale uuringule tuginedes osutub otstarbekaks ja efektiivseks, rajatakse ühissõidukite ühenduskiiruste tõstmiseks ühistranspordirajad. Perspektiivsed ühistranspordiradade asukohad kesklinnapiirkonnas oleksid: Riia tn, Narva mnt (Raatuse tn − Võidu sild), Turu tn, Vabaduse pst (Riia tn − Uueturu tn) ja Võru tn.

#### Ühistranspordiradadel liiklevatele bussidele antakse magistraaltänaval paiknevatel foorjuhitavatel ristmikel eelisõigus.

### **Juurdepääsutänavad**

#### Juurdepääsude projektkiiruseks arvestada 20-50 km/h.

#### Kõrvaltänavate ja kvartalisisestel tänavate kavandamisel tuleb kasutada füüsilisi liikluse rahustamise võtteid.

#### Juurdepääsutänavatel läbiva liikluse vähendamiseks võetakse kasutusele liiklust rahustavad meetmed ning alandatakse sõidukiirust vastavalt piirkonnale. Rahustatud liiklusega ala jaguneb maksimaalse lubatud sõidukiiruse järgi kaheks — piirkiirusega 30 km/h ja 20km/h. Alal kasutatakse liiklust rahustavaid meetmeid. 30 km/h piirkiirust rakendatakse rahustatud liiklusega tänavatel, kus enamik liiklusest on seotud juurdepääsuga antud tänavale, kuid vähesel määral on ka läbivat liiklust. 20 km/h piirkiirusega on ala, kus on jagatud tänavaruum ning tänav kasutatav eelkõige õuealana ja juurdepääsuks üksnes tänava ääres asuvatele hoonetele.

#### Vanalinna tänavavõrgu arendamisel on oluline jalakäijate ning jalgratturite liikumismugavuse parandamine ning autoliikluse vähendamine. Sel eesmärgil ehitatakse osad vanalinna tänavad ümber jalakäijate eelistusega aladeks. Olemasolevad muna- ja klompkivi sillutised kesklinnas säilitatakse ja rekonstrueeritakse. Parkimine on jalakäijate eelistusega tänava ääres keelatud v.a. üksikud kohad parkimistaskutes (hotellibuss jms.). Tänavaruumist moodustab enamiku jalgtee.

#### Vanalinna tänavatest rakendatakse jalakäijate ja jalgratturite eelistust Gildi tn (Ülikooli tn – Kompanii tn), Kompanii tn (Küütri tn – Gildi tn), Küütri tn, Ülikooli tn (Vallikraavi tn – Raekoja plats), Poe tn, Munga tn..

#### Kaluri tn promenaadi pikendusena rakendatakse Soola tänavani jalakäijate ja jalgratturite eelistust. Aleksandri tänaval luuakse koos vana kaubamaja kvartali arendusega Soola tänavani jalakäijate eelistusega tänav.

### **Ristmikud**

#### Projekteerimisel tuleb määrata ristmiku läbilaskvus ja sellest lähtuvalt kavandada ristmiku detaillahendus, hinnata lahenduse liiklusohutuse taset ning sobivust tänavavõrku.

#### Tänavavõrk tuleb kujundada sellisena, et tänavate lõikumisel tekiksid selge geomeetrilise lahendusega samatasandristmikud.

#### Magistraaltänavatel kasutatakse nii eesõigusega ristmikke, ringristmikke kui fooriga reguleeritud ristmikke.

#### Liiklusohutuse ja läbilaskvuse seisukohalt lähtuvalt rajatakse foorristmikud: Narva mnt – Kivi tn, Narva mnt – Roosi tn, Narva mnt – Fortuuna tn, Pikk tn – Raatuse tn, Jakobi tn – Kroonuaia tn, Ülikooli tn – Vanemuise tn, Pepleri tn – Vanemuise tn ristmikele. Arendustegevusest sõltuvalt on tulevikus perspektiivne foorristmiku rajamine ka Turu tn – Lina tn ja Väike-Turu tn – Sadama tn ristmikule.

#### Jalakäijate teeületusvõimaluste parandamiseks ja liiklusohutuse tõstmiseks ehitakse Jakobi tn – Lai tn ristmik ümber ringristmikuks.

#### Ristmikel, mille liikluskorraldust ei lahendata foorjuhitavana või ringristmikuna, rakendatakse eesõigusega ristmiku põhimõtet. Neil ristmikel on kõrvalsuunal enamasti liiklus piisavalt vähene, et mugavalt ja vähese ajakuluga peateele pööre sooritada.

#### Rahustatud liiklusega alal kasutatakse samaliigiliste tänavate ristmikke.

#### Fooriristmikel (uutel ja rekonstrueeritavatel) tuleb eelistada anduritel põhinevat adaptiivset foorijuhtimise süsteeme.

#### Magistraalidel paiknevatel foorjuhitavatel naaberristmikel tuleb leida võimalusi fooride töö koordineerimiseks.

#### Magistraalidel paiknevatel foorjuhitavatel ristmikel tuleb kaaluda bussidele eelisõiguste andmise võimalusi ja vajadusel need võimalused realiseerida.

#### Kõik kesklinna piirkonna ristmikud planeeritakse samatasandilistena.

### **Parkimine**

#### Planeeringutes ja projektides määratavad parkimisala lahendused tuleb kavandada ja realiseerida kooskõlas standardis Linnatänavad kehtestatud nõuetega.

#### Hoonele avaliku funktsiooni kavandamisel tuleb teostada erinevate liikemisviiside võrdlev uuring koos liikluse tekke ja parkimise nõudluse väljaselgitamisega. Kui uuringust lähtub, et hoone funktsioonist tulenevalt on vajalik hoone teenindamiseks suuremamahuline parkla, kui standardiga ettenähtud, esitatakse uuringule tuginedes ettepanek standardist suurema mahulise parkimise rajamiseks.

#### Parkimiskohad tuleb kavandada väljapoole tänavate maa ala. Hoone või ala parkimisvajadus tuleb tagada omal kinnistul. Erandid on võimalikud varemhoonestatud alade olemasoleva parkimiskoormuse lahendamiseks.

#### Parklad ja parkimiskohad tuleb kavandada kõvakattega.

#### Piirkondades, kus autoliiklus ja parkimisnõudlus tekitavad probleeme, on otstarbekas rakendada tasulist parkimiskorraldust. Tasulise parkimise sisseviimist tuleb kindlasti kaaluda, kui piirkonna parkimiskohtade täituvus ületab 70%.

#### Korterelamute juures tuleb parkimiskorraldust kavandades säilitada võimaluse korral olemasolev hoonetevaheline haljastus. Olemasolevate korterelamute juures tuleb parkimisprobleem lahendada viisil, mis ei halvendaks sealset elukvaliteeti ning säilitaks ja võimaluses suurendaks olemasolevat hoonetevahelist haljastust ja selle kvaliteeti. Eelkõige vähendatakse magistraaltänavate äärset parkimist ja parkimist vanalinnas ning suunatakse autod parkimismajadesse. Nimetatud põhimõtet saab rakendada siis, kui vastavad parkimisvõimalused on loodud.

#### Uushoonestuse rajamisel välditakse avaparklate rajamist. Võimalusel likvideeritakse suuremad avaparklad ja vähendatakse parkimiskohti tänavatel rajades maa-aluseid ja hoonesiseseid parklaid.

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

#### Tänavaäärne parkimine on keelustatud Võru tn, Vanemuise tn (ühel küljel), Pepleri tn (Riia tn – Vanemuise tn), Lai tn ja Kroonuaia tn, mille arvelt rajatakse tänava äärde jalgrattateed ja −rajad.

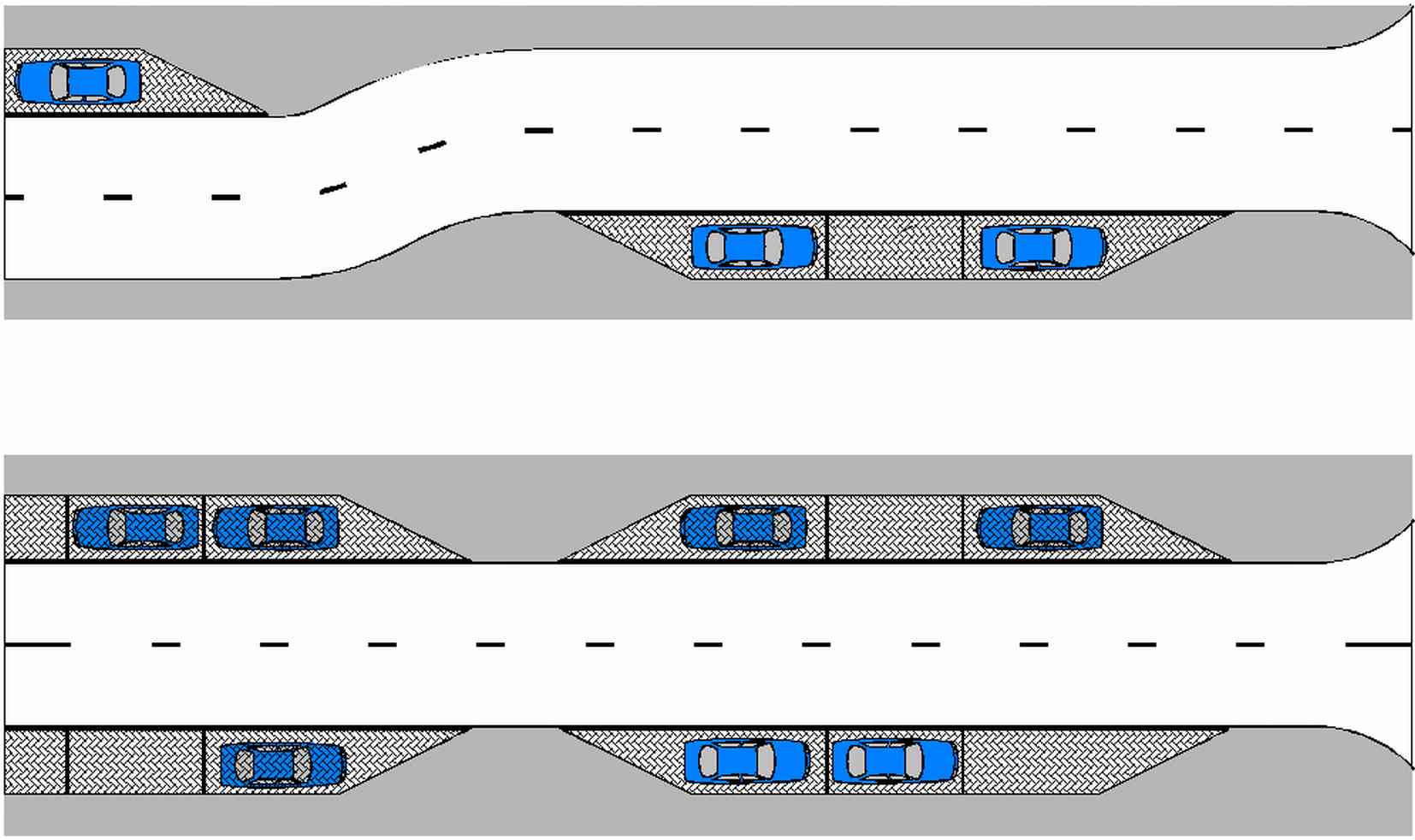
#### Jalakäijate-ratturite ohutumaks liiklemiseks tuleb vähendada tänavaäärset parkimist ka vanalinnas. Seetõttu keelatakse parkimine Ülikooli tänaval (Vallikraavi tn – Raekoja plats, Raekoja plats – Küütri tn, Gildi tänaval, Küütri tänaval, Jaani tänaval (Lüübeki tn – Lai tn), Magistri tänaval ja Poe tänaval.

#### Turismibussidel on lubatud ainult peatumine vanalinnas, parkimine on keelatud, v.a K. E. von Baeri tänava Lossi tänava poolses otsas ja Vabaduse pst-l.

#### Kesklinna parkimisnõudluse vähendamiseks on otstarbekas töötada välja pargi ja kõnni süsteem, mille realiseerimiseks rajatakse sobivad parklad Joonisel 3 näidatud kruntidel. Süsteemi edukas rakendumine sõltub nii parklate asukohast, parkimistingimustest kui ka liiklejate teadlikkusest. Pargi ja kõnni parklate rajamine on eelduseks kesklinna tänavatel parkivate sõidukite parkimiskeelu kehtestamiseks.

#### Parkimishooned ja muu funktsiooniga kombineeritud avalikud parklad on kavandatud aadressil: Uus tn 63d, Vanemuise tn 15, Soola tn 2 ja…………………………..

#### Tänavaäärne parkimine võimaldab tagada autokasutajate optimaalne juurdepääs huvipunktidele. Parkimise korraldamisel on oluline liiklust rahustav mõju ka tänavaliiklusele tervikuna. Seetõttu tuleb kesklinna tänavatel, kus on vajalik parkimise säilitamine või ajutiste peatumisvõimaluste tekitamine (nt Gildi tn, Tiigi tn, Pepleri tn) suunata sõidukid parkimistaskutesse. Parkimistaskute teekattematerjalina tuleb kasutada tavaliikluse alast erinevate pinnakatet, näiteks parkettkivi vms. Parkimistasku tuleb eraldada läbivliikluse sõidurajast ka madala äärekiviga, kuid soovitavalt peaks see omakorda olema eraldatud äärekiviga ka kõnniteest.



*Joonis 3. Näited tänavaäärse parkimise korraldamise võimalustest.*

## Ühistransport

### Kesklinna asustustiheduse tõusust tulenevat liikumisvajaduste kasvu peab leevendama autokasutusega konkurentsivõimeline integreeritud linnasisene, linnastupõhine ja regionaalne ühistranspordivõrgustik.

### Peatuste asukohad ja vahekaugused tuleb määrata lähtudes ühissõidukite keskmisest intervallist, asustustihedusest ning jalgsikäigu kaugusest lähte- ja sihtkohast peatusesse.

### Lähim ühistranspordipeatus ei tohiks olla elamust kaugemal kui 300m kaugusel, mis on mõisliku lühikese jalakäigu kaugus (ca 3-5 min).

### Ühistranspordipeatuste asukohad peavad olema kergliiklejatele hästi juurdepääsetavad.

### Kõik kesklinna peatused peavad olema varustatud ootepaviljonidega. Ootepaviljoni suuruse määramisel arvestatakse peatuse reisijakäivet.

### Bussipeatus paigutada liikluse suunas peale ristmikku või ülekäigurada ristmikule piisavalt lähedal, et mahuksid peatusesse ära samaaegselt saabuvad bussid, kuid ülekäigurada ei jääks liialt kaugele. Kaugus ristmikust või ülekäiguradadest sõltub väljumiste hulgast.

### Ümberistumiste lihtsustamiseks tuleb erinevatele liikumissuundadele valida peatuste asukohad selliselt, et tänavaületus oleks vähim ning ohutult lahendatud.

### Riia tn – Vabaduse pst – Turu tn ristmiku piirkonnas kujundatakse linna ühitranspordi keskne ümberistumisala. Selle arendamiseks on vajalik laiendada ootealasid, eelkõige peatuses Kaubamaja, rajada varjualused ning tagada väiksema ajakuluga ülekäik Riia tänavast.

### Ühistranspordi kättesaadavuse parandamiseks rajatakse täiendavad ühistranspordipeatused: Fortuuna tänavale ja Raatuse tänavale (kesklinnast väljuv suund) ning Turu silla otsa ja Aida peatus (Turu tn-le kesklinna sisenev suund).

### Reisijate mugavuse suurendamiseks on vajalik Turu peatuse olemasolevas kohas peatuseala laiendamine või selle võimaluse puudumisel peatuse asukoha muutmine.

### Ootetingimuste parandamiseks ning ühistranspordi teenuse kvaliteedi ja atraktiivsuse tõstmiseks paigaldatakse Kaubamaja, Kloostri, Silmakliiniku (mõlemal pool teed), Pepleri, Raatuse ja Riiamäe peatustesse ootepaviljonid.

### Bussipeatuste ootealade suurused viiakse Linnatänavate standardiga vastavusse Kloostri, Kroonuaia, Riiamäe (linnast väljuv suund) peatustes.

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

### Ühistranspordi ühenduskiiruste tõstmiseks ja ühistranspordi atraktiivsuse parandamiseks viiakse ülelinnalisel tasandil läbi ühistranspordiradade vajadust käsitlev uuring. Vajadusel rajatakse ühistranspordirajad olulisematele planeeringualale jäävatele magistraaltänavatele Riia tn, Vabaduse pst (Riia tn – Uueturu tn), Turu tn, Narva mnt (Raatuse tn – Võidu sild) ja Võru tn.

### Suurema ooteajaga ning koormusega ristmikel on vajalik eraldi ühistranspordiradade rajamine ning ühistranspordi prioriteedisüsteemi väljatöötamine.

### Bussidele eelise andmiseks rakendatakse magistraaltänavatel ristmikel, kus see on otstarbekas, ühistranspordi prioriteedisüsteem, mis tagab bussidele kiire ja minimaalsete ooteaegadega liikumise.

### Sadama asumis paiknevale Emajõe Ärikeskuse kompleksi mahus paikneb ka maaliinide bussijaam. Juhul, kui kõik bussiliinid kompleksi ei mahu, sätestab **planeering** võimaluse leida alternatiivseid lahendusi

### Maaliinide ja linnaliinide paremaks sidumiseks töötatakse välja ja realiseeritakse ühistranspordi kasutajatele mõeldud viidainfosüsteem.

## Kergliiklus

### **Jalakäijate taristu**

#### Tuleb tagada eraldatud kõnniteede või jalgteede näol juurdepääs bussipeatustele ning olulistele tõmbekeskustele.

#### Tuleb muuta jalgsikäik kiiremaks vähendades teeületuse ooteaegasid ning rajades täiendavaid ülekäigukohtasid ja –radu ning kergliiklussildasid.

#### Jalakäijate eelistusega vanalinna tänavatel võib kasutada jagatud tänavaruumi põhimõtet, kus jalakäijad liiguvad autoga ühisel teeosal.

#### Kõnniteede rajamisel ja renoveerimisel tuleb võtta arvesse erivajadustega ning puuetega inimeste vajadusi. Erivajadusega inimeste liikumist aitavad parandada madaldatud äärekivi, reljeefsed tänavapinnad ja mitmed teised meetmed.

#### Jalakäijate liiklusohutuse parandamiseks kujundatakse tänavaruumi ja teeületusvõimalusi lähtuvalt tänavate funktsionaalsusest. Arvestades ülekäiguradadel toimuvate õnnetuste suurt osakaalu, vajab parandamist ülekäiguradade ohutus. Ohutuse parandamiseks rajatakse ülekäiguradadele ohutussaari ning kohtvalgustus. Tiheda liiklusega põhi- ja jaotustänavatel tuleb teeületus tagada fooriga reguleeritud ülekäiguga.

#### Pikendatakse Kaluri tänavat jalakäijate eelistusega tänavana kuni Taskuni. Koos vana kaubamaja kvartali arendusega ehitatakse Aleksandri tn promenaad kuni Soola tänavani.

#### Jalgtänavad on seega kesklinnas Küüni tn, Raekoja plats, Aleksandri tn (Riia tn – Aleksandri tn 1) ja Kaluri tn (Sadama tn – Zeppelini keskus), Ülikooli tn (Lossi tn – Küütri tn), Kompanii tn (Raekoja plats – Küütri tn), Rüütli tn, Küütri tn (Ülikooli tn – Rüütli tn) osaliselt Uueturu tn.

#### Arvestades jalakäijate liikumissuundasid, ühendatakse Küüni tänavalt praeguse bussijaama ümbruse ja Teaduskeskus Ahhaa suunas toimuv liikumine. Samuti luuakse mugavam ühendus Aleksandri tn jalakäijatealaga.

#### Jalgsikäigu kiiremaks muutmiseks vähendatakse ooteaegu ja antakse jalakäijatele foorides täiendav aeg, eelisjärjekorras parandatakse Riia tn ja Turu tn ületusvõimalusi.

#### Võidu silla alused jalakäijate käigud laiendatakse, muudetakse Emajõe kaldapromenaadi paremaks toimimiseks ning vana ja uue kesklinna ühenduse parandamiseks turvalisemaks ja esteetilisemaks. Esmajoones rajatakse jalgrattateed ja -rajad olulisematele sõiduteedele, milleks on Narva mnt, Vabaduse pst ning Riia, Turu, Vanemuise ja Pepleri tänavad, kus vajadusel likvideeritakse parkimine.

#### Vabaduse pst sõiduteeosa vähendatakse Uueturu tänavast kuni Poe tänavani ning lisatakse ülekäigurada Poe tn ristmikule.

#### Toomemäe paremaks sidumiseks all-linnaga rekonstrueeritakse N. Pirogovi platsilt trepistik tähetorni suunas.

#### Uued kergliiklussillad rajatakse Põik tn sihis, mis on mõeldud Ülejõe asumi paremaks sidumiseks Sadama asumiga ning Kaarsilla ja Vabadussilla vahel, mis on mõeldud Vanalinna ja Ülejõe asumite paremaks sidumiseks.

#### Jalakäijate teeületusvõimalusi parandatakse mitmel poolt kesklinnas rajades ülekäguradasid: Fortuuna tn – Põik tn, J. Kuperjanovi tn – Vallikraavi tn, Kalevi tn – Soola tn, Kitsas tn, Lai tn – Magasini tn, Narva mnt – Mäe tn, Raatuse tn – Põik tn, Tähe tn 3 ees, Vabaduse pst – Poe tn, Vabaduse pst – Gildi tn, Vabaduse pst – Munga tn, Väike-Turu tn – Sadama tn.

#### Sadama asumis rekonstrueeritakse täielikult Emajõe paremkaldal kaldapromenaad ja rajatakse Võidu sillast Sõpruse sillani uus esinduslik kaldakindlustustega kaldapromenaad, mis arhitektuurselt ja funktsionaalselt oleks sidus rajatava uushoonestusega.

#### Autoliiklusest eraldatuna on piki Emajõge võimalik liikuda kogu planeeringuala ulatuses.

#### Emajõe kaldapromenaadide väljaarendamisega ja ühendusvõimaluste paranemisega muutub jõeäärne liiklus atraktiivseks, mis aitab hajutada jalakäijaliiklust Riia tn – Turu tn – Vabaduse pst ristmiku ümbruses.

### **Jalgrattaliikluse taristu**

#### Laiendatakse jalakäijate käsutuses olevat avalikku linnaruumi ja jalakäijatänavate võrgustikku.

#### Jalgrattateed ja –rajad peavad tagama kiire ning ohutu liiklemise elamualade ja kesklinna vahel.

#### Jalgratta- ja jalgteede ristumiskohtade ja jalakäijate sõidutee ületuskohad peavad olema korrastatud.

#### Linna tõmbekeskustesse ja huvipunktidesse (ühiskondlikud hooned, teenindusasutused, koolid, korterelamud jt.) tuleb rajada jalgrattaparklad ning –hoiukohad.

#### Uute hoonete planeerimisel ja projekteerimisel tuleb ette näha jalgrataste parkimis- ja hoiukohad hoone mahus.

#### Jalgrattateede ja –radade ning parklate rajamisel tuleb lähtuda kehtivas standardis Linnatänavad määratletud parameetritest ning nõuetest.

#### Jalgrattaliiklus võib väiksema liiklusega tänavatel kulgeda autoliiklusega ühisel teeosal. Võimalusel tuleks kergliiklustee siiski tavaliiklusest eraldada.

#### Ühesuunalistel tänavatel on lubatud jalgratastega mõlemasuunaline liiklus.

#### Jalgrattaradade puhul paigutada fooriga ristmikele nn “stoppkastid”.

#### Jalgratturitele luuakse kesklinnas paremad liikumisvõimalused elamupiirkondadesse ja akadeemilistesse linnakutesse. Esmajoones rajatakse jalgrattateed ja −rajad olulisematele sõiduteedele, milleks on Narva mnt, Vabaduse pst ning Riia, Turu, Vanemuise ja Pepleri tänavad, kus vajadusel likvideeritakse parkimiskohtasid.

#### Ülikooli õppehooneid siduvaks keskseks jalgrattaliikluse magistraaliks kujundatakse Vabadussild, Vabaduse puiestee, Uueturu tänav, Vanemuise tänav suund, milleks keelustatakse Vanemuise tänaval ühel küljel parkimine ja rajatakse eraldi jalgrattarajad sõidutee ja kõnnitee vahele.

#### Kesklinnast lähtuva tiheda jalgrattateede võrgustiku väljaarendamiseks on jalgrattateed- ja rajad kavandatud: Lai, Kroonuaia, J. Kuperjanovi, Võru, Väike-Tähe, Ülikooli (Riia tn – Vanemuise tn), Väike-Turu, Sadama, Pikk ja Raatuse tänavale.

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

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

## Veetransport

### Emajõe kui turismi- ja vaba aja veetmise võimaluse paremaks ära kasutamiseks on vajalik rajada nii veesõidukite hoiukohti kui ka randumisrajatisi. Viimased on mõeldud lühiajalisteks peatusteks või siis veeatraktsioonide (sõudepaadi- või huvireisipaatide rent, jõetrammi peatuskohad jms.) teenuse korraldamiseks.

### Emajõeäärse tegevuste mitmekesistamiseks vajalike maapealsete kohvikute vm teenindusasutuste planeerimisel-projekteerimisel on vajalik tagada neile sobiv juurdepääs nii veelt kui maalt.

### Oluline on sildumisrajatiste projekteerimisel arvestada, et rajatistega tohib tõkestada kuni 1/3 laevatatava vooluveekogu laiusest.

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

### Avatakse Peipsi-Emajõe veetee liiklust teenindav jõesadam koos reisijateterminali ning suuremate jõelaevade randumiskohaga. Sadamakaid avatakse promenaadil liiklejatele.

### Jõesadama juhtivaks funktsiooniks jääb Tartu reisisadam.

### Rajatakse kaatrite ja muude väikealuste seisukohti, paatide randumissildasid ja paadisadamaid erinevates kohtades kesklinnas.

### Planeeringualal olemasolevatest ja perspektiivsetest sildumisrajatiste alast mujale jäävates aladel ei ole sildumisrajatiste rajamine lubatud.

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

### Randumisvõimaluste loomisega peab kaasnema ka kaldaäärse taristu areng. Vastavalt kesklinna arengustrateegiale kujundatakse linna keskseks jõeväljakuks Kaarsilla ja Võidu silla vaheline ala. Koos promenaadide rekonstrueerimisega ehitatakse Emajõe kaldaaladel välja ka tehniline taristu ürituste läbiviimseks ja toitlustusasutuste tegutsemiseks.

## Tehnilise taristu väljaehitamise järjekord

**Tabel 1.** Kesklinna planeeringualal liikumisruumi arendamiseks kavandatud tegevused.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Planeeritud tegevus** | **Enne Tartu põhjapoolse ümbersõidu, Ropka silla ja selle juurdepääsuteede valmimist** | **Pärast Tartu põhjapoolse ümbersõidu, Ropka silla ja selle juurdepääsuteede valmimist** | **Pärast parkimis-majade valmimist** |
| ***Tänavavõrk ja liikluskorraldus*** | | | |
| Maksimaalselt lubatud sõidukiiruste muutmine planeeringuala magistraaltänavatel |  | x |  |
| Maksimaalselt lubatud sõidukiiruste muutmine planeeringuala juurdepääsutänavatel | x |  |  |
| Rahustatud liiklusega ala kehtestamine Vanalinna asumis | x |  |  |
| Ühistranspordiradade mõju ja perspektiivsete asukohtade uuringu läbiviimine ja radade rajamine | x |  |  |
| Fortuuna tn muutmine kahesuunaliseks | x |  |  |
| Ühistranspordi prioriteedisüsteemi rakendamine magistraaltänavate fooriga ristmikel |  |  | x |
| Ristmike ümberehitamine fooriga reguleeritud ristmikeks: |  |  |  |
| Narva mnt-Fortuuna tn | x |  |  |
| Narva mnt-Kivi tn | x |  |  |
| Narva mnt-Roosi tn | x |  |  |
| Pikk tn-Raatuse tn | x |  |  |
| Jakobi tn-Kroonuaia tn | x |  |  |
| Ülikooli tn-Vanemuise tn | x |  |  |
| Pepleri tn-Vanemuise tn | x |  |  |
| Väike-Turu-Sadama tn | x |  |  |
| Turu tn-Lina tn | vajadus sõltub arenduse kiirusest | | |
| Pargi&Kõnni süsteemi rakendamine |  |  | x |
| Parkimismajade rajamine: |  |  |  |
| Magistri tänava kvartal | x |  |  |
| Narva mnt 10 |  | x |  |
| Vanemuise tn 15 |  | x |  |  |
| Uus tn 63d | x |  |  |
| Tänavaäärse parkimise keelustamine: |  |  |  |
| Lai tn | x |  |  |
| Kroonuaia tn | x |  |  |
| Vanemuise tn | x (arutamiseks) |  |  |
| Pepleri tn (Riia tn-Vanemuise tn) | x |  |  |
| Ülikooli tn (Vallikraavi tn-Jakobi tn) | x |  |  |
| Küütri tn | x |  |  |
| Võru tn |  | x |  |
| Gildi tn |  |  | x |
| ***Ühistransport*** | | | |
| Peatuste ootealade laiendamine: |  |  |  |
| Kloostri | x |  |  |
| Silmakliinik | x |  |  |
| Kroonuaia | x |  |  |
| Riiamäe | x |  |  |
| Ootepaviljonide paigaldamine peatustesse: |  |  |  |
| Kaubamaja | x |  |  |
| Kloostri | x |  |  |
| Silmakliiniku | x |  |  |
| Pepleri | x |  |  |
| Raatuse | x |  |  |
| Riiamäe | x |  |  |
| Turu, Riia, Vabaduse pst ristmiku piirkonnas asuvate bussipeatuste arhitektuurne ja logistiline sidumine | x |  |  |
| Ühistranspordi peatuste rajamine: |  |  |  |
| Turu silla peatus | x |  |  |
| Fortuuna tn | x |  |  |
| Raatuse tn | x |  |  |
| Aida peatus | x |  |  |
| Turu peatuse rekonstrueerimine või asukoha muutmine | x |  |  |
| ***Kergliiklus*** | | | |
| Jalgratta- ja jalgteede ning jalgrattaradade rajamine: |  |  |  |
| Narva mnt | x |  |  |
| Vabaduse pst | x |  |  |
| Riia tn | x |  |  |
| Vanemuise tn | x (arutamiseks) |  |  |
| Pepleri tn | x |  |  |
| Lai tn |  |  | x |
| Kroonuaia tn | x |  |  |
| J. Kuperjanovi tn | x |  |  |
| Võru tn |  | x |  |
| Väike-Tähe tn | x |  |  |
| Ülikooli tn (Riia tn-Vanemuise tn) |  |  | x |
| Väike-Turu tn | x |  |  |
| Sadama tn | x |  |  |
| Raatuse tn |  |  | x |
| Turu tn | x |  |  |
| Pikk tn |  | x |  |
| Kergliiklussildade rajamine: |  |  |  |
| Põik tn sihis | x |  |  |
| Holmi sild | x (arutamiseks) |  |  |
| Kaarsilla asendamine uuega | - | - | - |
| Sild Roosi tn sihis | x |  |  |
| N. Pirogovi platsilt trepistiku rajamine tähetorni suunas | x |  |  |
| Jalakäijaid eelistavate foorirežiimide kehtestamine |  | x |  |
| Küüni tn parem ühendamine maaliini bussijaama ümbruse ja Teaduskeskus Ahhaa suunas |  | x (arutamiseks) |  |
| Küüni tänavalt mugavama ühenduse rajamine Aleksandri tänavaga |  | x |  |
| Jalakäijate ala laiendamine: |  |  |  |
| Uueturu tn | x |  |  |
| Turu piirkond | x |  |  |
| Aleksandri tn (Riia tn- Soola tn) | x |  |  |
| Magistri tn | x |  |  |
| Poe tn | x |  |  |
|  |  |  |  |
| Jalakäijate eelistuse kehtestamine: |  |  |  |
| Jaani (Lüübeki tn- Lai tn) | x |  |  |
| Ülikooli tn (Vallikraavi tn-Küütri tn) | x |  |  |
| Küütri tn |  | x |  |
| Gildi tn (Ülikooli tn-Kompanii tn) |  | x |  |
| Munga tn (Ülikooli tn- Kopanii tn |  | x |  |
| Kaluri tn (Turu tn- Sadama tn) | x |  |  |
| Ülekäiguradade lisamine: |  |  |  |
| Fortuuna tn-Põik tn | x |  |  |
| J. Kuperjanovi tn-Vallikraavi tn | x |  |  |
| Kalevi tn-Soola tn | x |  |  |
| Kitsas tn | x |  |  |
| Lai tn-Magasini tn | x |  |  |
| Narva mnt-Mäe tn | x |  |  |
| Raatuse tn-Põik tn | x |  |  |
| Tähe tn 3 ees | x |  |  |
| Vabaduse pst-Poe tn | x |  |  |
| Vabaduse pst-Gildi tn | x |  |  |
| Vabaduse pst-Munga tn | x |  |  |
| Väike-Turu tn-Sadama tn | x |  |  |
| Vabaduse pst sõidutee osa laiuse vähendamine (Uueturu tn - Poe tn) | x |  |  |
| Liikluskorralduse muutmine ühesuunalistel tänavatel kahesuunalise jalgrattaliikluse lubamiseks | x |  |  |
| Turvaliste rattaparklate rajamine avalikus linnaruumis ning asutuste, ettevõtete ja eluhoonete kruntidel | x | x | x |
| ***Veetransport*** | | | |
| Võidu sillast Sõpruse sillani kaldapromenaadi rajamine koos kaldakindlustusega | x |  |  |
| Reisijaterminali rajamine Sadama asumisse | x |  |  |
| Peipsi-Emajõe veeliikluse käivitumine | x |  |  |
| Kaatrite ja paatide randumissildade ning paadisadamate rajamine | x |  |  |

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

## Avalikult kasutatavate parkide, puiesteede, linnaväljakute, sisehoovide, jalgradade jm asukohad

### Avalikult kasutatavad haljasalad, linnaväljakud ja jalakäijate tänavad on näidatud üldplaneeringu joonisel 1 ja joonisel 5.

### Jalgradade, jalgteede ja jalgrattateede asukohad on näidatud liiklusskeemil (Joonis 3). Jalgteed asuvad kõigi tänavate ääres mõlemal pool tänavat, lisaks asuvad jalgteed ja rajad planeeringualal asuvates parkides ja Toomemäel. Autoliiklusest eraldatuna on piki Emajõge võimalik liikuda kogu planeeringuala ulatuses.

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

### Linnaväljakud paiknevad ka Tartu Ülikooli Raamatukogu (W. Struve tn 1) esisel, Kaitseväe Ühendatud Õppeasutuse (Riia tn 12) esisel ja perspektiivsena ka Turusilla ümbruses. Linnaväljaku laadsed platsid on kavandaud Uueturu tänava ja Küüni tn ristmiku piirkonda ning Vanemuise 33 krundile ja Sadama 1 krundi esisele.

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

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

## Kaitse ja kasutamise tingimused

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

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

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

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

### Tartu linna strateegilise mürakaardi andmetel on Toomemägi, Toomemäe park ja N. Pirogovi park (pindalaga 4,2+2,4 ha) kesklinna vaiksed alad. Vaikne ala on avalikus kasutuses olev piirkond, kus müraallikate tekitatud müra ei ületa kehtestatud lden väärtust. Vaikse ala funktsiooni täidab ka Vanemuise park. Planeeringuga seatakse vaiksete alade säilitamise ja laiendamise tuleb realiseerida Tartu linna välisõhus leviva keskkonnamüra vähendamise tegevuskavas esitatud meetmed.

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

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

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

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

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

### Haljasalasid tuleb täiendada erinevate vaba aja veetmise ja sportimise rajatistega ning piknikukohtadega.

### Tänavahaljastus alleedena on võimalik ainult piisava maaeralduse olemasolul. Alla 3m haljasalale puude istutamine on lubatav juhul, kui kasutatakse kastmissüsteeme. Kõiki olemasolevaid piisava maaeraldusega alleestruktuure tuleb säilitada ja uuendada vastavalt vajadusele linnakeskkonnas vastupidavate liikidega.

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

### Tänavahaljastuse rajamisel on oluline analüüsida lahendust ka vaadete seisukohast.

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

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

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

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

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

## Rohelise võrgustiku toimimist tagavate tingimuste seadmine

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

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

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

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

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

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

# Miljööväärtuslike hoonestusalade kaitse- ja kasutamistingimused

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

### Miljööväärtuslike hoonestusalade kaitse- ja kasutustingimused on määratud teemaplaneeringutega. **Planeeringuga** ei seata täiendavaid tingimusi, samuti ei tehta ettepanekut miljööväärtuslike alade piiride muutmiseks.

# Emajõe kalda ehituskeeluvööndi täpsustamine

**Planeeringuga** tehakse ettepanek Emajõe kalda ehituskeeluvööndi vähendamiseks järgnevalt:

* Vabaduse pst 5 (kohvik Vabaduse silla juures) - 10 meetrini tavalisest veepiirist
* Narva mnt 2a -25 meetrini tavalisest veepiirist
* Fortuuna 3a - 25 meetrini tavalisest veepiirist
* Vabaduse pst 1c (kohvik Võidu silla juures)- 10 meetrini tavalisest veepiirist
* Avaturg 25 meetrini tavalisest veepiirist
* Soola 5b, 5, Soola 2, Väike- Turu 10 ja 12- 25 meetrini tavalisest veepiirist.

# Muinsuskaitse

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

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

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

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

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

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

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

### Hoonestada on lubatud enne Teist maailmasõda hoonestatud alad, v.a Pirogovi park kui aktiivselt kasutatav puhkeala ning Emajõe kaldad kui aktiivselt kasutatav puhkeala ja piirkond, mille hoonestamine varjab vaated vanalinnale (vt kaart vaatesuunad). Hoonestada on lubatud ka üksikud kinnistud, mis enne Teist maailmasõda olid hoonestamata, kuid mille linnaehituslik situatsioon seda võimaldab. Hoonestada ei tohi avalikke ja poolavalikke ajaloolisi haljasalasid ja aedu (Emajõe äärne park Kaarsillast Vabaduse sillani, Toomemäe park koos Kassitoomega, J. Liivi 2 õppehoonega külgnev raveliini nõlv ja Rahvaste mälestussamba ümbrus, „Park“ hotelli esine haljasala, Barclay plats, Politsei plats, Gustav Adolfi plats, Jaani kiriku tagune haljak, TÜ botaanikaaed, Uspenski kiriku aed) ning Raekoja platsi.

### Võidu ja Vabaduse silla vahelisele Emajõe äärsele kaldaalale on lubatud püstitada jõe vasakkaldalt vanalinnale vaadet mittevarjavaid ehitisi. Rajatisi on lubatud püstitada ka teistele avalikele haljasaladele.

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

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

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

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

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

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

### Vanalinna muinsuskaitseala kaitsevööndis on erandina lubatud kuni kuus maapealset korrust (arvestades korruse kõrguseks 3.10) piki Narva mnt äärt ja Ülikooli-Vanemuise-W. Struve-Kitsas kvartalis.

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

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

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

### Uute tugimüüride rajamisel võib need ehitada raudbetoonist konstruktsioonina või mõne teise kaasaegse lahendusena. Ajaloolised tugimüürid tuleb viimistleda vastavalt algsele lahendusele, uute puhul võib asukohast olenevalt kasutada kaasaegset viimistlusviisi.

### Lubatud ei ole eraldiseisvate katlamajade, alajaamade, tanklate, garaažide jt utilitaarse iseloomuga ehitiste püstitamine avalikust ruumist vaadeldavas kohas, sest otstarbest tingituna on nende hoonete iseloom üldjuhul tehnitsistlik või sissepoole suunatud ega ilmesta linna. Kui on vajadus eelnimetatud funktsioonide toomiseks muinsuskaitsealale või selle kaitsevööndisse, siis tuleb need visuaalselt vähenähtavana integreerida muuotstarbelise hoone mahtu. Erandina on lubatud iseseisvate prügimajade ja kuuride rajamine, kui nende arhitektuurne lahendus haakub ümbritsevaga. Uushoonetel ei ole lubatud avalikust ruumist nähtavate iseseisvate prügimajade rajamine.

### Olemasolevad pärast Teist maailmasõda püstitatud utilitaarehitised, mis asuvad enne Teist maailmasõda püstitatud hoonete juures, nagu alajaamad Näituse 2a ja Tiigi 5a, katlamajad Magasini 10 ja Lai 32a, garaažid Pepleri 4, Vallikraavi 20 ja Magasini 3a, on lubatud lammutada.

### Ventilatsiooni ehitamisel olemasolevasse hoonesse tuleb õhu väljaviimisel kasutada ära olemasolevad korstnapitsid või ehitada uued korstnad maja ajaloolise korstnapitsi või ventilatsioonikorstna eeskujul. Uushoonetel tuleb korstnapits kavandada lähtuvalt hoone terviklahendusest.

### Olemasolevatele hoonetele õhksoojuspumpade jt tehnoseadmete paigaldamisel tuleb silmas pidada, et need ei tohi olla nähtavad tänava tasandilt avalikust ruumist, Toomemäelt, Jaani kiriku tornist ja Sadama asumist. Olemasolevatele hoonetele võib tehnoseadmeid üldjuhul paigaldada ainult hoone hooviküljele, eelistatud asupaik on maapind. Reeglina tuleb seade varjestada. Uushoonete tehnoseadmed peavad olema lahendatud arhitektuurse tervikuna, integreerituna hoone mahtu või varjestatud terviklahendusena, mis kaugvaates (Toomemäelt, Jaani kiriku tornist, Sadama asumist) ei ole aru saadavad kui tehnoseadmete asupaigad. Müra tõttu pole tänavaküljele lubatud tehnoseadmete paigaldamine ka arhitektuurse terviklahenduse puhul.

### Päikesepaneelide paigaldamine hoonete katustele on lubatud ainult siis, kui need on katusega samas tasapinnas ega ole vaadeldavad tänavatasandilt avalikust ruumist, Toomemäelt, Jaani kiriku tornist ja Sadama asumist. Ehitis- ja ajaloomälestistele pole päikesepaneelide paigaldamine lubatud.

### Kinnistute tänavaäärse piirdena ja üldkasutatava avaliku alaga (nt park) külgneva piirdena tuleb kasutada puidust lippaeda, metallist varbaeda või kivist müüri; kahe hoone vahel kulgeva piirdena võib kasutada ka puidust planku. Piirde kujundus peab lähtuma kinnistu või piirkonna ajaloolistest lahendustest. Uushoonetel on lubatud maja arhitektuuriga haakuvad kaasaegsed lahendused ja materjalid. Tänava ääres ja üldkasutatava avaliku ala piiril on keelatud võrkpiirded, tõkkepuud ja imiteerivad materjalid.

### Üldkasutatavalt avalikult alalt vähenähtava kinnistute vahelise piirdena on muinsuskaitseala vanalinna asumis lubatud puidust lippaed, plank, kivist müür või metallist varbaed, Toometaguse asumis lisaks ka võrkpiire, kui seda piirab hekk.

### Säilima peab tänavate struktuur ja vaated piki tänavaid. Seetõttu ei ole lubatud tänavate katusega katmine või muul moel vaadete varjamine.

### Vanalinna tänavaid ei õgvendata.

### Säilima peavad olemasolevad munakividest, tahutud graniitkividest ja graniitplaatidest sillutised Raekoja platsil, Vallikraavi, Lossi, Hezeli, Lutsu, Jaani tänaval, Oru tänaval, Laia tänava Toomemäe poolses otsas, Magasini tänava kõnniteel jm. Munakividest, tahutud graniitkividest ja graniitplaatidest sillutise taastamine linnatänavatel ja hoovides on soositud. Tänavatel ja kõnniteedel võib kasutada ka kaasaegseid graniidist, betoonist või savist sillutiskive ja –plaate. Pargialadel on lubatud ka sõelmed. Asfaltteid juurde rajada pole lubatud, järk-järgult tuleb need vanalinna muinsuskaitsealal asendada sillutisega. Asfalt võib jääda Kroonuaia, Emajõe, Laiale tänavale, Jakobi tänavale alates Laiast tänavat, Veski, J. Kuperjanovi, Pepleri tänavale, Ülikooli tänavale kuni Vallikraavi tänavani, Vabaduse puiesteele ja Poe tänava jõepoolsesse otsa.

### Sillutisega tänavatel ei tohi kõnnitee ja sõidutee eraldamiseks kasutada äärekive, üleminek ühelt liikluspinnalt teisele (kõnniteelt sõiduteele) peab olema sujuv.

### Tänavatasapinna tõstmine hoonete kõrval ei ole lubatud. Projekteerimisel peab arvestama, et esimese korruse sissepääsu lävi oleks tänava tasandil või kõrgemal.

### Autoliikluse kasvu tuleb vältida, sest vibratsioon ja heitgaasid mõjuvad halvasti vanadele hoonetele. Eelistatud on jalakäijad ja inimjõul liikuvad sõidukid. Seetõttu ei tohi rajada uusi autoteid, küll aga võib muuta olemasolevaid autoteid jalakäiguteedeks.

### Väärtuslike üksikhoonete ja tänavate vaadeldavuse parandamiseks ning jalakäijate-ratturite ohutumaks liiklemiseks tuleb vähendada parkimist vanalinnas. Seetõttu tuleb keelata parkimine Ülikooli tänaval Vallikraavi tänavast Raekoja platsini ning Ülikooli tänava Lossi ja Küütri tänava vahelisel lõigul. Turismibussidel on lubatud ainult peatumine vanalinnas, parkimine on keelatud, v.a K. E. von Baeri tänava Lossi tänava poolses otsas.

### Vältida tuleb uute mitmerealiste avatud parklate ehitamist. Lubatud on uushoone maa-alusesse ossa või avalikust tänavaruumist mittenähtavasse ossa parklakorruse või –korruste ehitamine. Maapealsed korrusparklad on lubatud ainult kaitsevööndis, kui nende kujundus ei kanna utilitaarset iseloomu ja sulandub või rikastab linnaruumi.

### Muinsuskaitseameti loata on muinsuskaitseala kaitsevööndis keelatud paigaldada olulistele vaatesuundadele (piki vanalinna tänavaid, Mäe ja Roosi tn siht, Riia, Aleksandri ja Küüni tn sihid) vanalinnale avanevaid vaateid katvaid või oluliselt varjavaid reklaame, tehnilisi rajatisi või muid konstruktsioone.

## Kujunduselemendid vanalinna muinsuskaitsealal ja selle kaitsevööndis

### Tänavavalgustitena kasutada muinsuskaitsealal, eelkõige jalakäigutsoonis, gaasilaternate ajastust pärinevat valgustikujundust. Kaitsevööndis võib kasutada kaasaegseid lahendusi. Suurema autoliiklusega asfaltkattega tänavatel (tänavate nimistut vt p 9.2.9) on lubatud valgusmastid.

### Pargiinventari (pingid, prügikastid, kiiged jm) kavandamisel lähtuda üldjuhul vanalinna tervikpildist ja traditsioonilisest olemasolevast pargiinventarist.

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

### Muinsuskaitsealal tohib hoonele kinnitatud reklaam kajastada ainult hoones tegutseva ettevõtte otsest tegevust. Reklaam ei tohi kajastada hoones tegutseva ettevõtte vahendusel pakutavat ettevõtet või toodet.

### Muinsuskaitsealal ei ole lubatud kasutada ettevõtte tegevuskoha tähiseid ja reklaame valguskastina. Eelistatud on nende väline valgustamine, lubatud on üksikute osade (eelkõige tähtede) esitamine valguslahendusena.

## Nõuded väljaspool Tartu vanalinna muinsuskaitseala asuvate mälestiste kasutamisele ja ehitustegevusele

### Mälestiste kasutamisel on eelistatud algse funktsiooni säilimine ja endise funktsiooni taastamine.

### Mälestise restaureerimiseks, ümberehitamiseks ja laiendamiseks tuleb koostada muinsuskaitse eritingimused.

### Mälestise kaitsevööndisse ehitamisel peab silmas pidama mälestise vaadeldavust. Mälestise kaitsevööndis samale tänavale ehitatav hoone ei tohi olla oluliselt suurem kui on mälestis.

### Arheoloogiamälestiste kaevetöödel on vajalik eelnevalt teostada arheoloogilised uuringud.

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

### Ehitismälestiseks tunnistada Tartu Ülikooli raamatukogu hoone W. Struve tn 1 (1980, M. Kalling, K. Valdre) kui 1970. aastate modernismi esinduslik näide.

### Ehitismälestiseks tunnistada Tartu Ülikooli loodusmuuseumi ja –teaduste õppehoone Vanemuise tn 46 (1914, O. Hoffmann, R. Hoerschelmann) kui iseloomulik ja suures osas autentsena säilinud 20. sajandi alguse ülikooli muuseumi ja õppehoone näide.

### Ehitismälestiseks tunnistada endine turistide paviljon Vallikraavi tn 17/19 (1935, A. Matteus, ?P. Aren) kui arhitektuurselt kõrgetasemeline näide funktsionalistlikust stiilist lähtuvast väikeehitisest.

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

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

# Ruumiline areng kesklinna asumites

## Vanalinn

### Vanalinnas antakse võimalus ehitada täiendavalt kuni 69 tuhat m2 kasulikku pinda. Mahuliselt kavandatakse suurimat kasvu teadus- ja kõrgharidusasutuste ja eluruumide osas (joonis 4).

**Joonis 4**. Kesklinna üldplaneeringu alal Vanalinna asumis asuvate hoonete pind ja võimalik lisanduv uushoonestuse pind funktsioonide kaupa.

### Jätkuvalt jääb juhtivaks funktsiooniks haridus ja teadus, mille arvele jääb ligi ¼ kasulikust pinnast. Neile järgnevad eluruumid, büroo- ja haldushooned ning vaba aja teenused (joonis 5).

**Joonis 5.** Kesklinna üldplaneeringu alal Vanalinna asumis hoonestuse pinna jaotus funktsioonide kaupa olemasolevate hoonete ja võimaliku uushoonestuse elluviimisega.

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

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

### Ajaloolises vanalinnas asuvad ja ülikooli õppetööks mittesobivad hooned kujundatakse ümber üliõpilaste vaba aja veetmise kohtadeks. Riigikohtu uue hoone ehitamisel eelistatakse vana hoone kasutuselevõttu ülikoolide poolt.

### Toomemägi seotakse Vanalinnaga.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| ASUM | **Kirjeldatavad komponendid** | **Arengusuunad** |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| *VANALINNA* | V1 | LINNAEHITUSLIK OLEMUS, SÄILITATAVAD VÄÄRTUSED, HOONESTU, HALJASTUS, LIIKLUS PARKIMINE | Raekoja plats jääb autovabaks linna keskseks väljakuks. Raekoja platsi toimimiseks elava keskväljakuna on vajalik hoida hoonete esimese korruse fronti avalikkusele suunatud ruumidena. Linnale kuuluvate rendipindade üürimisel tuleb vähese külastatavusega büroode jms asemel eelistada jaekaubandusasutusi ja toitlustusasutusi. |
| ***VANALINNA*** | V2 | LINNAEHITUSLIK OLEMUS, SÄILITATAVAD VÄÄRTUSED, HOONESTU, HALJASTUS, LIIKLUS PARKIMINE | Asumi keskseks asutuseks jääb linna keskraamatukogu**.** Loobutakse Kunstimuuseumiga ühishoone ehitamise kavast. Hoonestamise aluseks on 2013 aastal läbi viidud arhitektuurivõistluse tulemused.  Oluliseks muudatuseks asumi tänavaruumis on nii Kompanii kui Magistri tänava osaline autoliiklusest vabastamine. Asumisse jääv Politseipark rekonstrueeritakse, säilitades selle ajaloolise teedestruktuuri ja üldkompositsiooni. |
|  | V3 | LINNAEHITUSLIK OLEMUS, SÄILITATAVAD VÄÄRTUSED, HOONESTU, HALJASTUS, LIIKLUS PARKIMINE | Asumi moodustab TÜ botaanikaaed. Botaanikaaed säilub senistes piirides, ehitus- ja heakorratööd aias toimuvad jooksvalt. Uusi hoonestusalasid asumisse ette ei nähta. Üldplaneering ei näe ette asumisse parkimiskohtade rajamist. |
| ***VANALINNA*** | V4 | LINNAEHITUSLIK OLEMUS, SÄILITATAVAD VÄÄRTUSED, HOONESTU, HALJASTUS, LIIKLUS PARKIMINE | Kesklinnale iseloomulikult on tegemist segahoonestusega kvartaliga. Üldplaneeringuga seatakse eesmärgis kvartalisse võimalikult palju korterelamu funktsiooni lisandumist. Asumi täiendav hoonestamine on kavandatud Magasini t ääres. Üldplaneering näeb ette võimaluse hoonete Rüütli 17, 19, 21, 23 ruumide taastamiseks korteritena. Kvartalis tuleb leida võimalused kõrghaljastuse rajamiseks. Üldplaneering seab eesmärgiks rajada asumisse võimalikult vähe parkimiskohti. |
| ***VANALINNA*** | V5 | LINNAEHITUSLIK OLEMUS, SÄILITATAVAD VÄÄRTUSED, HOONESTU, HALJASTUS, LIIKLUS PARKIMINE | Asum hoonestus- ja kasutuslaad kujutab endast üleminekut Lai t kesklinlikult toimiva keskkonna üleminekuala Kroonuaia tänava ajaloolise eeslinlikku elurajooni. Siin paiknev Kesklinna kool on kesklinnas ainus piirkonnakool. Kooli krundi vähendamine pole lubatud. Asumis on uushoonestuse ehitamise võimalusi vähe, piirdudes üksikute hoonetega Lai t ääres ja kvartalite sisestel aladel. Üldplaneeringuga seatakse eesmärgiks asumi praeguse arhitektuurse keskkonna ja sellest tuleneva elukeskkonna säilitamise. Üldplaneering seab eesmärgiks rajada asumisse võimalikult vähe parkimiskohti. |
| ***VANALINNA*** | V6 | LINNAEHITUSLIK OLEMUS, SÄILITATAVAD VÄÄRTUSED, HOONESTU, HALJASTUS, LIIKLUS PARKIMINE | Kesklinnale iseloomulikult on tegemist segahoonestusega asumiga. Siinsed loome- ja kultuuriasutused on ühed olulisemad Tartule omase identiteedi kandjad. Üldplaneeringuga jäetakse hoonete kasutusele paindlikud võimalused, mis võimaldavad ruumide kasutamist nii äripindade kui korteritena. Nimetatu ei kehti üldkasutatavate hoonete maa osas, kus üldplaneeringuga antud kasutusotstarbed tuleb tagada.  Uushoonestuse ehitamise võimalused on minimaalsed, piirdudes Lutsu 12 ja Lai 7 kruntidega. Üldplaneering seab eesmärgiks rajada asumisse võimalikult vähe parkimiskohti. |
| ***VANALINNA*** | V7 | LINNAEHITUSLIK OLEMUS, SÄILITATAVAD VÄÄRTUSED, HOONESTU, HALJASTUS, LIIKLUS PARKIMINE | Kesklinnale iseloomulikult on tegemist segahoonestusega asumiga. Asumi hoonestustihedus ei võimalda siin täiendavat ehitamist. Ka senised kruntide kasutusotstarbed ei kuulu muutmisele v.a. Lai t 29 hoone, mis kavandatakse ümber ehitada valdavalt korterelamuks. |
| ***VANALINNA*** | V8 | LINNAEHITUSLIK OLEMUS, SÄILITATAVAD VÄÄRTUSED, HOONESTU, HALJASTUS, LIIKLUS PARKIMINE | Asumis paiknevad kas linna sümbolhoonet- Jaani kirik ja H. Treffneri Gümnaasium. Üldplaneeringuga asumi ehitus- ja kasutustingimustes muudatusi ette ei nähta. Üldplaneering ei näe ette asumisse parkimiskohtade rajamist. Oluliseks muudatuseks on parkimise keelustamine Jaani tänaval. |
| ***VANALINNA*** | V9 | LINNAEHITUSLIK OLEMUS, SÄILITATAVAD VÄÄRTUSED, HOONESTU, HALJASTUS, LIIKLUS PARKIMINE | Asumis paiknevad 6 kvartalit moodustavad ajaloolise kesklinna südame, mille edasine aktiivne toimimine on kesklinnas märgilise tähendusega. Üldplaneeringuga seatakse seetõttu eesmärgiks võimalikult mitmekesise ruumikasutuse tagamise esimese korruse tasandil. Vähese külastusega asutustele (bürood, kontorid jms) tuleb eelistada aktiivse, rohke külastajate arvuga kaubandus- ja teenindusettevõtteid. Asutuste paremaks toimimiseks võimaldatakse üldplaneeringuga sisehoovide katmist läbipaistvatest materjalidest katusega. Üldplaneering ei näe ette asumisse parkimiskohtade rajamist. |
| ***VANALINNA*** | V10 | LINNAEHITUSLIK OLEMUS, SÄILITATAVAD VÄÄRTUSED, HOONESTU, HALJASTUS, LIIKLUS PARKIMINE | Peamiselt Tartu Ülikooli ajalooliste õppehoonetega hoonestatud asumis üldplaneeringuga muudatusi ette ei nähta. Üksikud uushoonestuse võimalused on Lossi t äärsetel kruntidel. Oluliseks tuleb pidada hoonetevahelise ruumi maksimaalselt avaliku kasutuse tagamist. Üldplaneering seab eesmärgiks rajada asumisse võimalikult vähe parkimiskohti. |
| ***VANALINNA*** | V11 | LINNAEHITUSLIK OLEMUS, SÄILITATAVAD VÄÄRTUSED, HOONESTU, HALJASTUS, LIIKLUS PARKIMINE | Asumis paikneb mitmeid Tartule identiteeti andva kasutusega hoonet- Uspenski kirik, Gen Klubi ja Uus Teater ajalooline pangahoone. Samuti läbib asumit säilinud linnamüür. Üldplaneeringuga seatakse eesmärgiks linnamüüri äärse kergliiklustee väljaarendamine Lai t.- Munga t vahel. Üldplaneering seab eesmärgiks rajada asumisse võimalikult vähe parkimiskohti. |
| ***VANALINNA*** | V12 | LINNAEHITUSLIK OLEMUS, SÄILITATAVAD VÄÄRTUSED, HOONESTU, HALJASTUS, LIIKLUS PARKIMINE | Asumis paiknevate hoonete kasutus on välja kujunenud ja siin muudatusi ette ei nähta. Üldplaneeringuga antakse võimalus sisehoovide katmist läbipaistvatest materjalidest katusega ja hoovide kasutuselevõttu siseruumidena. Ülikooli tänava kaubandus- ja toitlustusasutuste jätkusuutlikuks toimimiseks on vajalik üldplaneeringu liiklusskeemi elluviimine. Üldplaneering ei näe ette asumisse parkimiskohtade rajamist. |
| ***VANALINNA*** | V13 | LINNAEHITUSLIK OLEMUS, SÄILITATAVAD VÄÄRTUSED, HOONESTU, HALJASTUS, LIIKLUS PARKIMINE | Nn. Poe tänava kvartali hoonestamine on lõpetatud. Hoonete kasutusel valitseb selge printsiip, kus esimese korruse tasand peab jääma aktiivsesse avalikku kasutusse ja ülemised korrustel on peamiselt korterid. Asumisse jääb ka linnavalitsuse hoone. Avalikkuse huvides on säilitada hoovi läbivad jalakäigusuunad. |
| ***VANALINNA*** | V14 | LINNAEHITUSLIK OLEMUS, SÄILITATAVAD VÄÄRTUSED, HOONESTU, HALJASTUS, LIIKLUS PARKIMINE | Asumi keskmes on looduskaitsealune kujundatud Toomemäe park. Pargi osas kujundatakse põhimõte, kus pargi platool kuulub säilitamisele pargi teede- ja haljastusstruktuur, väikevormide ja monumentide asukohad ja hoonestu. Samuti on üldplaneeringuga määratud avalikult kasutatavad alad pargis. K. E. von Baeri t külgnevatel bastioninõlvadel nähakse ette, kõrghaljastuse likvideerimine bastioni nõlvadel, säilitades selle vaheplatoodel ja K. E. von Baeri tänava kontuuril. Rekonstrueeritakse olemasolev trepistik, rajatakse trepistik bastioni ninale E. Bergmanni monumendini Kuradisilla piirkonnas. K. E. von Baeri t 6 krundil asub tenniseväljak ja teenindushoone on säilitatavad, hoonele on lubatud ühe korruse pealeehitamine (katusekate murukatus). |
| ***VANALINNA*** | V15 | LINNAEHITUSLIK OLEMUS, SÄILITATAVAD VÄÄRTUSED, HOONESTU, HALJASTUS, LIIKLUS PARKIMINE | Asumi keskmes on looduskaitsealune kujundatud Toomemäe park. Pargi territooriumi kohta seatakse üldplaneeringuga pargialal järgmised tingimused:  Kogu pargialal kehtib autosõidu keeld v.a. juurdepääs Tähetornile. Toomemäe piirkonna pargiteed kuuluvad pargimaa hulka.  Vähendatakse Tähetorni olemasolevat teenindusmaad ning liidetakse see pargiga. Püssirohukeldri aluse ärimaana käsitletakse keldrialust maad, mitte pargiala. Tähetorni eksponeerituse tagamiseks likvideeritakse valikuliselt kõrghaljastust Vallikraavi t poolsel küljel. Panoraamvaate avamiseks Tähetorni juurest nähakse ette kõrghaljastuse likvideerimine Raekoja ja Raekoja plats 1 hoonete vahekäigu suunal. Platoo nõlvale nähakse ette põõsastus. Pirogovi platsilt nähakse ette terrasstrepistik Tähetorni suunale bastioni nõlvale. Pirogovi platsi teede struktuur ja pargiosa üldkompositsioon säilitatakse. Vana anatoomikumi tagusel nõlval nähakse ette kõrghaljastuse likvideerimine bastioni ülemisel nõlvavööndil, rekonstrueeritakse ajalooline nõlvatee, rajatakse trepistik Kuradisillale. Ülikooli t 8-14 kruntide tagused hoonestusest vabad alad määratakse avalikku kasutusse vastavalt üldplaneeringu joonisele 5. Vallikraavi tänava äärsed majad on säilitatavad ja restaureeritavad, uushoonestatav on krunt Vallikraavi t 3/5. |
| ***VANALINNA*** | V16 | LINNAEHITUSLIK OLEMUS, SÄILITATAVAD VÄÄRTUSED, HOONESTU, HALJASTUS, LIIKLUS PARKIMINE | Asum on üks suurima ehitustihedusega piirkondi linnas, Üldplaneeringuga nähakse ette täiendava hoone ehitamise võimalus Jakobi t 35 krundile. Olemasolevad hooned kuuluvad säilitamisele. |
| ***VANALINNA*** | V17 | LINNAEHITUSLIK OLEMUS, SÄILITATAVAD VÄÄRTUSED, HOONESTU, HALJASTUS, LIIKLUS PARKIMINE | Asum koosneb pargist ( Vabaduse puiestik).  Üldplaneeringuga nähakse ette pargi rekonstrueerimise vajadus. Oluline on tagada parem jalakäijate juurdepääs pargile Munga t ja Gildi t sihilt. Üldplaneeringuga võimaldatakse toitlustusasutuse projekteerimist Vabaduse silla äärde. |

## Toometaguse

Piirkonda on koondunud märkimisväärne osa Tartu usu- ja tudengielust. Kirikutest on selles asumis Kolgata baptisti, Maarja, Metodisti ja Rooma-Katoliku kirikud. Piirkonnas on ka suur osa Tartu korporatsiooni hooneid:

Lisaks nähakse kesklinna üldplaneeringuga ette võimalus ERMi praegune näituste maja ümber ehitada tudengite majaks. Piirkond on küllaltki oluline vaikne ala, kus käiakse palju jalutamas, lisaks on ta otse ühenduses Tartu väärtuslikuma Toomemäe pargiga.

Oluline on piirkonna jalutuskultuuri arvestades suurendada tänaval kõndimise mugavust ja turvalisust ning meeldivust, sealjuures liigendada tänavaäärset parkimist haljastusega. Kõnniteed peavad moodustama katkematud liikumisvõimalused terve asumi piires ning tagama head ühendused ka naaberasumitega. Oluline on lahendada piirkonna ristmike ületamise võimalused turvaliselt kõikidele kasutajatele.

Oluline on muuta koos Pepleri lasteaia rajamisega meeldivamaks ja turvalisemaks Pepleri ja Kuperjanovi tänavate ristmiku lähiala.

Olulisemad arendused on ette nähtud Kuperjanovi tänaval, eesmärgiga suurendada Kuperjanovi kui aktiivselt kasutatava tänava kasutust.

Suuremad muudatused on tulemas seoses ERMi väljakolimisega (kahest majast), millega muutuvad hoonete kasutusotstarbed. ERMi näitustemaja on lubatud korruse võrra laiendada nii, et säiliks hoone arhitektuurne omapära

### Toometaguse asumis kesklinna planeeringualal kavandatakse hoonestuse kasuliku pinna kasvu kuni 26 tuhande m2 mahus. Olulisim kasv toimub teadus- ja kõrgharidusasutuse hulgas (joonis 6).

**Joonis 6.** Kesklinna üldplaneeringu alal Toometaguse asumis asuvate hoonete pind ja võimalik lisanduv uushoonestuse pind funktsioonide kaupa.

### Kõige olulisemaks hoonestuse kasutuseks on Toometaguse asumis jätkuvalt ja ülekaalukalt eluaseme funktsioon (joonis 7).

**Joonis 7**. Kesklinna üldplaneeringu alal Toometaguse asumis hoonestuse pinna jaotus funktsioonide kaupa olemasolevate hoonete ja võimaliku uushoonestuse elluviimisega.

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

### Asumi kvaliteeti tõstab Maarja kiriku taastamine ja selle kõrvale lasteaia rajamine.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| ASUM | | **Kirjeldatavad komponendid** | **Arengusuunad** |
| ***TOOMETAGUSE*** | T1 | LINNAEHITUSLIK OLEMUS, SÄILITATAVAD VÄÄRTUSED, HOONESTU, HALJASTUS, LIIKLUS PARKIMINE | Asumi hoonestus on välja kujunenud ja säilib nii oma mahtudes kui ka funktsioonides. Uushoonestus on lubatav vaid Jakobi ja Veski t äärsel hoonestamata alal. Säilitamisele kuulub linna omandis olev kvartalisisene parkla. Kassitoome Toomemäe pargi osana säilib tervikuna avalikult kasutatava pargina senistes piirides. Olemasolev kõrghaljastus säilitatakse. Nähakse ette põõsarinne Veski t hoonete ja Kassitoome kontakttsooni. Täiendatakse kõrghaljastust küngastel. Puistu osatähtsus- 50%; liituvus 0,6. Endised nõlvad kindlustatakse erosiooni vastu Näituse t. tsooni rajatakse laste mängulinnak. Olemasolevad jalgteed säilitatakse jalgteedena. |
| ***TOOMETAGUSE*** | T2 | LINNAEHITUSLIK OLEMUS, SÄILITATAVAD VÄÄRTUSED, HOONESTU, HALJASTUS, LIIKLUS PARKIMINE | Kõik olemasolevad hooned asumis on säilitatavad kui ehitismälestised või kui väärtuslikud hooned.  Uushoonestamise aluseks on Tartu Linnavalitsuse 27. märtsi 1997.a korraldus nr 662 “Näituse, Veski, K. E. v. Beari ja J. Liivi tänavate vahelise kvartali detailplaneeringu kehtestamine”. Enne hoonete projekteerimist Näituse t 6 krundile tuleb läbi viia avatud arhitektuurivõistlus.Endine pumbamaja on säilitatav. Olemasolev kõrghaljastus likvideeritakse valikuliselt. Täiendatakse J. Liivi ja Näituse t puuderida. Puistu osatähtsus- 70%; liituvus 0,8. Olemasolevad pinnavormid säilitatakse. Endine ravelliinikõrgustik kindlustatakse erosiooni vastu. |
| ***TOOME-TAGUSE*** | T3 | LINNAEHITUSLIK OLEMUS, SÄILITATAVAD VÄÄRTUSED, HOONESTU, HALJASTUS, LIIKLUS PARKIMINE | Asumis paiknevad mitmed linna sümbolhooned - endine arhiivihoone, hotell „Park“ ja traditsiooniline väljakujunenud kvaliteetne linnaruum - hotell „Park“ eesaed, J. Liivi tänava ja selle ümbruses olev ruum. Vaatamata ajalooliselt väljakujunenud keskkonnale on asumis ruumi täiendavale hoonestusele. Olulisemad muutused asumi hoonestuses toimuvad J. Kuperjanovi ja Veski t nurga piirkonnas, samuti on olulise ruumilise mõjuga võimalik arhiivihoone laiendamine.  Endine ravelliinikõrgustik ja selle nõlvad korrastatakse. Olemasolevad vaated säilitatakse, avatakse uued vaated Kuradisillale ja Vanale Anatoomikumile. |
| ***TOOMETAGUSE*** | T4 | LINNAEHITUSLIK OLEMUS, SÄILITATAVAD VÄÄRTUSED, HOONESTU, HALJASTUS, LIIKLUS PARKIMINE | Asum jaotub linnaehituslikult olemuselt kaheks: ajaloolise hoonestruktuuriga Vallikraavi tänav ja nõlv ning Tiigi t äärsete korterelamute grupp. Mõlema piirkonna hoonestuse ja linnaruumi põhiolemus säilitatakse. Kõrghaljastus~~t~~ säilitatakse, lageraied kruntidel on keelatud, lubatud on vaid ohtlike puude likvideerimine. Tiigi t korterelamute piirkonnas ei ole uute parkimiskohtade tegemine krundi haljastatud pinna arvelt lubatav. |

## Riiamäe

Piirkond on väljakujunenud väga erinevatel ajaperioodidel, mistõttu hoonestus on äärmiselt mitmekesine. Suures osas hoonetest tegutsevad erinevad ettevõtted ja asutused, mistõttu piirkonda kasutab igapäevaselt suur hulk inimesi. Piirkonda on koondunud võrdlemisi palju laste ja noortega seonduvaid asutusi, lasteaiad, koolid, muuseumid, ülikooli hooned ja ühiselamud. Selle tõttu on oluline arendada siinne avalik ruum turvalisemaks ja meeldivamaks ning arvestada väljakute ja parkide korrastamisel erinevate kasutajate vajadustega. Oluline on rikastada tänavaruumi haljastusega ja kasutada kaasaegseid liiklust rahustavaid meetmeid.

Suuremad arendused on ette nähtud R1 piirkonnas, Kitsas ja Vanemuise tänavate vahelisel alal.

Olulisemad korrastamist vajavad avaliku ruumi objektid on Väike Vanemuise, Ülikooli Raamatukogu ja Balti Kaitsekolledži esised väljakud ning Vanemuise park.

### Riiamäel lisandub **planeeringu** elluviimisel kuni 47 tuhat m2 kasulikku pinda, millest suurema osa moodustab büroo- ja haldushooned, majutusteenused ning vaba aja teenused (joonis 8).

**Joonis 8.** Kesklinna üldplaneeringu alal Riiamäe asumis asuvate hoonete pind ja võimalik lisanduv uushoonestuse pind funktsioonide kaupa.

### Suurem osa asumi hoonestuse kasutusest jaguneb suhteliselt võrdselt nelja funktsiooni vahel – haridus ja teadus, eluruumid, büroo- ja haldushooned ning vaba aja teenused (joonis 9).

**Joonis 9.** Kesklinna üldplaneeringu alal Riiamäe asumis hoonestuse pinna jaotus funktsioonide kaupa olemasolevate hoonete ja võimaliku uushoonestuse elluviimisega.

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

### Füüsikahoone eelistatud funktsionaalne kasutus haridus­asutuste asukohana jääb aktuaalseks.

### Asumi arengusuunaks jääb erinevate võimalike funktsioonidega hoonete kasutus ja hoonestuse tihendamine. Seonduvalt asumi intensiivse kasutamisega kaasneva parkimiskoormuse lahendamiseks ei nähta ette täiendavaid suuri iseseisvaid parkimisalasid.

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

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| ASUM | **Kirjeldatavad komponendid** | **Arengusuunad** |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| ***RIIAMÄE*** | **R1** | LINNAEHITUSLIK OLEMUS, SÄILITATAVAD VÄÄRTUSED, HOONESTU, HALJASTUS, LIIKLUS PARKIMINE | Asum on kesklinnas üks suurimaid arengualasid. Kuigi dominandiks jääb ka tulevikus TÜ raamatukogu, lisandub siia avalikkusele suunatud otstarbega hooneid. Uushoonestamisel tuleb arvestada jalakäigualade suure osakaalu säilitamise ja arenguga, Asum peab jalakäijale jääma igas suunas katkematult läbitavaks. Väärtuseks on ajaloolistel kruntidel asuvad säilitatavad põlispuud. Säilitamisele kuuluvad muuhulgas Teatri suveaed, raamatukogu esine väljak. Praeguse linna parkla hoonestamisel tuleb tagada avalikult kasutatava maa-aluse parkla rajamise nõudega. W. Struve ja Kitsas tänavad ei ole mõeldud parkimiseks. |
| ***RIIAMÄE*** | **R2** | LINNAEHITUSLIK OLEMUS, SÄILITATAVAD VÄÄRTUSED, HOONESTU, HALJASTUS, LIIKLUS PARKIMINE | Asumis ei nähta ette selle funktsioonides ja hoonestuse tiheduses olulisi muudatusi. Uushoonestatav on vaid Akadeemia t poolne külg. Ala avalikeks väärtusteks loetakse selle rohket kõrghaljastust ja diagonaalset avatust jalakäijatele.  Asumile iseloomuliku ilme säilitamiseks ei ole lubatud parkimisalade laiendamine haljasalade arvelt ning kortermajade sisehoovi sulgemine. Kortermajade hoovidesse tuleb ette näha varjualusega jalgrattahoidlad. |
| ***RIIAMÄE*** | **R3** | LINNAEHITUSLIK OLEMUS, SÄILITATAVAD VÄÄRTUSED, HOONESTU, HALJASTUS, LIIKLUS PARKIMINE | Asumis ei nähta ette selle funktsioonides ja hoonestustiheduses olulisi muudatusi. Enamus hooneid on säilitatavad senisel kujul, lubatud korruste pealeehitamine. |
| ***RIIAMÄE*** | **R4** | LINNAEHITUSLIK OLEMUS, SÄILITATAVAD VÄÄRTUSED, HOONESTU, HALJASTUS, LIIKLUS PARKIMINE | Asumis säilitatakse kõikide hoonete praegused funktsioonid. Arvestades hoonestustihedust ja parkimisprobleeme täiendavat hoonestamist ette ei nähta. Säilitada tuleb asumit läbiv jalakäigukoridor Riia t ja Vanemuise t vahel. Vanemuise park kuulub säilitamisele senistes piirides. Kortermajade hoovidesse tuleb ette näha varjualusega jalgrattahoidlad. |
| ***RIIAMÄE*** | **R5** | LINNAEHITUSLIK OLEMUS, SÄILITATAVAD VÄÄRTUSED, HOONESTU, HALJASTUS, LIIKLUS PARKIMINE | Arvestades kaitsealuste puude kaitsevööndeid ja lasteaedade ruumivajadust ning traditsioonilist tänava-äärset hoonestuslaadi ei nähta asumis ette ulatuslikku hoonestuse tihendamist. Ka hoonete funktsioonide osas säilib asumis selle endine olemus. Iseseisvaks hoonestusalaks on Pepleri 34 krunt. Parkimise lahendamise korral on lubatud korruste pealeehitamine ja hoonete laiendamine. Avalikuks väärtuseks loetakse muuhulgas hoonete tänava-äärseid haljastuid, mida ei tohi likvideerida. |
| ***RIIAMÄE*** | **R6** | LINNAEHITUSLIK OLEMUS, SÄILITATAVAD VÄÄRTUSED, HOONESTU, HALJASTUS, LIIKLUS PARKIMINE | Asumi areng on suunatud kehtiva detailplaneeringuga, milles on täpsustatud teatri ehituslik areng ja W. Struwe t äärse ala täiendav hoonestamine. Senised funktsioonid kvartalis säilivad (Riia t kortermajad, kus esimesel korrusel tuleb säilitada äripinnad; teater-kontserdimaja). Parkimise lahendamise korral on kortermajadele lubatav korruste pealeehitamine. Kehtivas detailplaneeringus antud haljastuspõhimõtted peavad olema aluseks asumi arengul tulevikus. Avalik huvi on kvartalisisese jalakäigutee säilimine. |
| ***RIIAMÄE*** | **R7** | LINNAEHITUSLIK OLEMUS, SÄILITATAVAD VÄÄRTUSED, HOONESTU, HALJASTUS, LIIKLUS PARKIMINE | Asumis nähakse ette võimalus selle oluliseks täiendavaks hoonestamiseks. Parkimise lahendamise korral on võimalik kas uushoonestamine või ametiasutuse hoone laiendamine. Lillemäe park jääb avalikult kasutatavaks. Avalikud väärtused on Lille t munakivikate, Riia t ja Kalevi t puudeallee. |
| ***RIIAMÄE*** | **R8** | LINNAEHITUSLIK OLEMUS, SÄILITATAVAD VÄÄRTUSED, HOONESTU, HALJASTUS, LIIKLUS PARKIMINE | Asum säilitab oma peamise- korterelamumaa funktsiooni. Uushoonestus nähakse ette Võru 2, 4, 6 kruntidel. Planeeringuga seatakse tingimus, et hoonestamine neil kruntidel on lubatav vaid uushoonestusena ja pärast Karlova linnaosa miljööväärtusega hoonestusala piiride korrigeerimist. Parkimise lahendamise korral on võimalik olemasolevatele korterelamutele korruste pealeehitamine. Avalikud väärtused on Riia ja Tähe t kõnniteede säilitamine parkimisvabana ja olemasolevas laiuses ning alleesäilitamine samadel tänavatel. |
| ***RIIAMÄE*** | **R9** | LINNAEHITUSLIK OLEMUS, SÄILITATAVAD VÄÄRTUSED, HOONESTU, HALJASTUS, LIIKLUS PARKIMINE | Asumis säilivad senised funktsioonid- kõrgharidusasutuse ja –majutuse hooned ning kino. Täiendavat ehitustegevust asumis ette ei nähta. Riia t- Võru t nurgal asuv esindusväljak kuulub säilitamisele jalakäijatele mõeldud alana. |
| ***RIIAMÄE*** | **R10** | LINNAEHITUSLIK OLEMUS, SÄILITATAVAD VÄÄRTUSED, HOONESTU, HALJASTUS, LIIKLUS PARKIMINE | Asumis paiknev Loodusmaja ja Loomemajanduskeskus säilivad nii hoonestusena kui funktsioonidena.  Uushoonestamist või hoonet laiendamist planeering ette ei näe.  Asumit läbivad jalakäigusuunad tuleb hoida avalikult läbitavana, väärtusena tuleb säilitada asumis olevad põlispuud. Asumi tulevane areng on seotud Tähe 4 hoone kasutamisega alus- ja põhiharidusasutusena. Planeeringuga ei määratleta võimalikke uushoonestuse või hoone laiendamise linnaehituslikke suundi, kuna seda limiteerivateks faktoriteks on looduskaitselised ja muinsuskaitselised piirangud ning õpilastele vajalik vabaõhu virgestusala vajadus. Planeering sätestab tingimuse, et uushoonestamisel või hoone laiendamisel on vajalik läbi viia arhitektuurivõistlus. |

## Uueturu

Uueturu koos Sadama asumiga moodustavad Tartu kaasaegse ärikeskuse. Uueturu asumis paikneb mitu ostukeskust ning mõningal määral büroopindu ning kortereid. Uueturu asum moodustab olulise vahelüli Sadama asumi ja vanalinna (nö uue ja vana Tartu) vahel. Lisaks sellele asub alal kesklinna suurim mänguväljak ning Tartu suurim jalakäijate tänav.

Piirkonna arendamisel on oluline tema elujôulisust veelgi suurendada, laiendades ala rendipindade ja büroopindade hulka ning läbi tihendamise suurendades keskuse aktiivsust ning turvalisust.

Oluline on tagada head jalakäijate ühendused Emajõe kallasraja ning naaberasumitega.

Olulisemad kavandamisel olevad arendused on uue Kaubamaja laiendamine ning Vana-Kaubamaja asemele uue keskuse rajamine.

### Uueturu asumis kavandatakse **planeeringuga** hoonestuse tihendamist kuni 46 tuhande m2 kasuliku pinna mahus. Hoonestuse mahu kasv jaguneb erinevate kasutusfunktsioonide vahel suhteliselt ühtlaselt. Olemasoleva olukorraga võrrelduna on suur kasv kaubanduspindades, eluruumides, vaba aja teenuste ja toitlustusasutuste ruumides ning kontoripindades (joonis 10).

**Joonis 10.** Kesklinna üldplaneeringu alal Uueturu asumis asuvate hoonete pind ja võimalik lisanduv uushoonestuse pind funktsioonide kaupa.

### Olulisemaks funktsiooniks jääb asumis kaubandus (joonis 11). Uueturu asumi hoonestuses on olulisel kohal ka büroo- ja haldushooned ning vaba aja asutused. Olulised mahud on parkimishoonetel, kuid erinevalt teistest asumitest puuduvad täielikult teadus- ja haridusasutused.

**Joonis 11.** Kesklinna üldplaneeringu alal Uueturu asumis hoonestuse pinna jaotus funktsioonide kaupa olemasolevate hoonete ja võimaliku uushoonestuse elluviimisega.

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

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

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

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **ASUM** | | **Kirjeldatavad komponendid** | **Arengusuunad** |
| ***UUETURU*** | **U1** | LINNAEHITUSLIK OLEMUS, SÄILITATAVAD VÄÄRTUSED, HOONESTU, HALJASTUS, LIIKLUS PARKIMINE | Asum on kesklinna üks aktiivsema kasutusega alasid. Uushoonestamisele kuulub Küüni ja Ülikooli tänava vaheline kvartal ja kergkonstruktsioonis toitlustusasutustega turuhoone ümbrus. Kuna asumi kasutusintensiivsus tõuseb jätkuvalt, on siin prioriteediks jalakäigualade laiendamine, turvalise liikumise tagamine ning atraktiivse tänavaruumi kujundamine. Alal säilitatakse kõik olemasolevad tänava~~te~~-äärsed allee~~struktuur~~id. Turuhoone parkla kuulub rekonstrueerimisele eesmärgiga muuta seda läbivad jalakäigusuunad turvalisemaks. Lahendada tuleb kergliikluse ühendus Võidu sillaga. Uut ruumilist lähenemist vajab Vanemuise tänav lõigus Ülikooli t- Küüni t.  Asumi piiresse jääb ka osa tulevasest linnaliinide bussiterminalist, mis ühtse kujunduskontseptsiooniga ühendab Riia t külgedele jäävaid bussipeatusi. |
| ***UUETURU*** | **U2** | LINNAEHITUSLIK OLEMUS, SÄILITATAVAD VÄÄRTUSED, HOONESTU, HALJASTUS, LIIKLUS PARKIMINE | Asum on jätkuvalt kesklinna esindusparkide asukoht. Barclay plats kuulub säilitamisele senistes piirides. Keskpargis toimub osaline hoonestamine vastavalt planeeringu joonisele 2 kahe variantlahendusena, millest saab realiseerida vaid ühe. Lubatud on vaid kultuuriasutuse ehitamine. Promenaadi tänav kuulub säilitamisele koos läbikäiguga Ülikooli tänavale, muutes Promenaadi tänava autovabaks ja avades kesklinna ühe väljakuna jalakäijatele. Kraamituru kaldapealne jääb avalikult kasutatavaks hoonestamata puhkealaks, kaldakindlustuse äärde jõkke võib paigutada laevadel jms asuvaid jõekohvikud. Vanemuise t 7 hoone Küüni t poolne esimene korrus tuleb avada kogu perimeetris avaliku kasutusega ruumidena ( kohvikud, poed jms.). |
| ***UUETURU*** | **U3** | LINNAEHITUSLIK OLEMUS, SÄILITATAVAD VÄÄRTUSED, HOONESTU, HALJASTUS, LIIKLUS PARKIMINE | Asumi hoonestamine on lõpetamisel. Täiendav hoonestamine on veel võimalik vaid krundil Aleksandri t 1 tänava-äärsete kaubandus-teeninduspindadega. |

## Sadama

Sadama asumis asub oluline osa Tartu kesklinna kaubanduse, hariduslike ja meelelahutuse pindadest. Lisaks asuvad Sadama asumis kaks suuremat hotelli, avaturg ning sadama teater.

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

Oluline osa Sadama asumi territooriumist on kõvakatendite ja parkimise all. Planeering sätestab vajaduse maapealset pikaajalist parkimist vähendada ning vajaduse liigendada ning eraldada parkimisplatsid haljastusega. Asumi alleed vajavad säilitamist või korrastamist ning seal kus võimalik tuleb tänavahaljastust juurde lisada.

### **Planeeringu** elluviimise tulemusel suurendatakse hoonestuse mahtusid asumis kuni kahekordseks, ligi 196 tuhande m2 kasuliku pinna võrra. Kasvus on mahuliselt olulisim koht büroo- ja haldushoonetel ning vaba aja asutustel. Võrdluses praeguse olukorraga suureneb mitmekordseks ka eluruumide ning teenindus- ja toitlustusasutuste käsutuses olevate hoonete kasulik pind (joonis 12).

**Joonis 12.** Kesklinna üldplaneeringu alal Sadama asumis asuvate hoonete pind ja võimalik lisanduv uushoonestuse pind funktsioonide kaupa.

### **Planeeringu** elluviimisel jääb asumi domineerivaks funktsiooniks büroo- ja haldushooned, kuid muude funktsioonide osas muutub asum mitmekesisemaks ja tasakaalustatumaks (joonis 13).

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

**Joonis 13**. Kesklinna üldplaneeringu alal Sadama asumis hoonestuse pinna jaotus funktsioonide kaupa olemasolevate hoonete ja võimaliku uushoonestuse elluviimisega.

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

### Jõesadama piirkonna juhtivaks funktsiooniks jääb Tartu reisisadam.

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

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

### Aura veekeskust laiendatakse suurema juurdeehitisega (bassseinid), mis tõstab Kaluri promenaadi väärtust.

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

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **ASUM** | | **Kirjeldatavad komponendid** | **Arengusuunad** |
| ***SADAMA*** | **S1** | LINNAEHITUSLIK OLEMUS, SÄILITATAVAD VÄÄRTUSED, HOONESTU, HALJASTUS, LIIKLUS PARKIMINE | Linna keskusalale omaselt kavandatakse asum võimalikult mitmekesiseid funktsioone kandvaks. Nii mahulisest kui funktsionaalsest lahendusest tulenevalt on siin suur avaliku ruumi osakaal, suletud alasid on minimaalselt, sõltumata maa-omandist on maa-ala avalikkusele avatud ja ööpäevaringsed läbipääsud toimivad, asumis kehtivad ranged parkimis-piirangud, prioriteetseks arengusuunaks on jalakäijate eelistamine autodele, autosõidu- ja jalakäigusuunad ei tohi ristuda. Asumi kaldapealne kujuneb linna üheks atraktiivsemaks vabaõhu ürituste ja vaba aja veetmise kohaks. Kavandatav hoonestu on linnaruumi avatud ja aktiivselt suhtlev. Asumis on Tartu reisi-sadama terminal ja linna avaturg oma vanas asukohas. |
| ***SADAMA*** | **S2** | LINNAEHITUSLIK OLEMUS, SÄILITATAVAD VÄÄRTUSED, HOONESTU, HALJASTUS, LIIKLUS PARKIMINE | Asumi funktsioonid on välja kujunenud ja hoonestamine lõppenud. Kandvateks funktsioonideks on bussijaam, kaubandus- ja vabaajakeskus, konverentsikeskus ja majutus. Hooned on avatud tänavafronti. Parkimine on koondunud parkimis-korrustele. Hoonestusest vabad alad on kasutatavad jalakäijate poolt ja ei ole täiendavalt hoonestatavad. |
| ***SADAMA*** | **S3** | LINNAEHITUSLIK OLEMUS, SÄILITATAVAD VÄÄRTUSED, HOONESTU, HALJASTUS, LIIKLUS PARKIMINE | Asumis on ehitatud majutusettevõte koos SPA-ga ning endisel tankla krundil teenindus- ja büroohoone. Säilitatud on piirkonna ainus suurem haljastu Sadama t ääres, Kaluri ja Soola tänavad on rekonstrueeritud arvestades jalakäijate turvalisust ja mugavust. |
| ***SADAMA*** | **S4** | LINNAEHITUSLIK OLEMUS, SÄILITATAVAD VÄÄRTUSED, HOONESTU, HALJASTUS, LIIKLUS PARKIMINE | Asum kannab endas keskusele omaseid funktsioone, vabaaja- ja spordihooned, bürood ja kaubanduskeskus. Likvideeritud on asumit läbiv kõrgepinge õhuliin, mis on võimaldanud ehitada kavandatud väike-aluste sadama. Parkimine on koondunud hoonete mahtu, Turu t äärne jalakäigu-tsoon on leidnud tervikliku lahenduse. |

## Ülejõe

### Ülejõe asumis kavandatakse planeeringu elluviimise tulemusena mahuliselt kõige suuremat võimalikku hoonestuse kasuliku pinna kasvu, üle 142 tuhande m2. Funktsioonidest on suurim kasv eluruumide ning büroo- ja haldushoonete osas aga samuti teadus- ja kõrgharidushoonete vallas (joonis 14).

**Joonis 14.** Kesklinna üldplaneeringu alal Ülejõe asumis asuvate hoonete pind ja võimalik lisanduv uushoonestuse pind funktsioonide kaupa.

### Ülejõe asumi domineerivaks funktsiooniks on jätkuvalt eluaseme funktsioon – eluruumid koos ühiselamutega moodustavad üle 40% kogu asumi hoonestuse kasulikust pinnast (joonis 15). Teiseks oluliseks funktsiooniks on büroo- ja haldusasutuste tegevus, mille arvele jääb ¼ hoonestuse kasutusest.

**Joonis 15**. Kesklinna üldplaneeringu alal Ülejõe asumis hoonestuse pinna jaotus funktsioonide kaupa olemasolevate hoonete ja võimaliku uushoonestuse elluviimisega.

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

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

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

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **ASUM** | | **Kirjeldatavad komponendid** | **Arengusuunad** |
| ***ÜLEJÕE*** | **Ü1** | LINNAEHITUSLIK OLEMUS, SÄILITATAVAD VÄÄRTUSED, HOONESTU, HALJASTUS, LIIKLUS PARKIMINE | Asumi hoonestamine on lõppenud, hoonestuse kasutusotstarbed jäävad kehtiva detailplaneeringu kohasteks ka tulevikus.  Suure parkimiskoormuse ja tänavate läbilaskevõime ammendumise tõttu ei ole siia täiendava hoonestuse kavandamine otstarbekas. Korrastamist ja haljastamist vajav Vabaduse silla mahasõidu ja Kaubandushoone parkla vaheline ala (kõrghaljastus, trepistik jms.). |
| ***ÜLEJÕE*** | **Ü2** | LINNAEHITUSLIK OLEMUS, SÄILITATAVAD VÄÄRTUSED, HOONESTU, HALJASTUS, LIIKLUS PARKIMINE | Asumi arengu keskmeks on Tartu Ülikooli hoonestuse võimalikud kavad. Planeering jätab siin paindlikud võimalused hoonete kavandamiseks, k.a. krundi Vene 10 tulevased otstarbed, mis võivad olla nii ärimaa, kui ka kõrgharidusasutuste ja ka ühiselamute maa. Jõe-äärse hoonestusala laiendamine on lubatav vaid juhul, kui soovitakse laiendada ülikooli hoonestust õppe- ja teadushoonetega. |
| ***ÜLEJÕE*** | **Ü3** | LINNAEHITUSLIK OLEMUS, SÄILITATAVAD VÄÄRTUSED, HOONESTU, HALJASTUS, LIIKLUS PARKIMINE | Asum jaotub oma üldiste ehitus- ja kasutustingimuste alusel kaheks. Ülejõe park, kus säilitatakse senine maakasutus avalikult kasutatava puhkealana ja maakondlikult tähtsa Emajõe maastikulise rohekoridori osana. Park ei kuulu põhjalikule ümberkujundamisele ja kaasajastatakse järk- järgult vastavalt vajadustele. Parki on lubatud väiksemate, puhkajaid teenindavate toitlustusasutuste ehitamine.  Teise osa asumist moodustab Holmi park.  Üldplaneering annab võimaluse selle terviklikuks hoonestamiseks, kusjuures hoonestuse kandvaks funktsiooniks on konverentsikeskus. Hoonestuse kavandamiseks on vajalik läbi viia arhitektuurivõistlus. |
| ***ÜLEJÕE*** | **Ü4** | LINNAEHITUSLIK OLEMUS, SÄILITATAVAD VÄÄRTUSED, HOONESTU, HALJASTUS, LIIKLUS PARKIMINE | Üldplaneeringuga seatakse eesmärgiks kesklinnale iseloomuliku perimetraalse hoonestusega kvartali lõpetamine. Üldplaneering sätestab suuna, kus eluhoonete esimesel korrusel peavad paiknema kaubandus- teeninduspinnad. Linnale oluliseks tuleb pidada Linnamuuseumi juurdeehitamise võimaldamist. Arvestades suurt parkimisnõudlust tuleb asumis muuhulgas säilitada parklana krunt Kivi 27. Vastavalt kehtivale detailplaneeringule tuleb Raatuse tänava äärde istutada puud. Seoses otsusega jätta ära Pikk t läbimurre Narva maanteele tuleb tänavaks reserveeritud ala kujundada jalakäigualaks ja kõrghaljastada. |
| ***ÜLEJÕE*** | **Ü5** | LINNAEHITUSLIK OLEMUS, SÄILITATAVAD VÄÄRTUSED, HOONESTU, HALJASTUS, LIIKLUS PARKIMINE | Seoses otsusega jätta ära tänava läbimurre Võidu sillalt Raatuse tänavale muutuvad asumi hoonestamise põhimõtted. Üldplaneeringuga seatakse kvartali detailplaneerimiseks järgmised suunad:   * Hoonestuse esimesel korrusel (v.a. Põik tänaval) tuleb ette näha kaubandus- teenindusasutuste ruumid. * Säilitada tuleb varemplaneeritud jalakäiguteede põhisuunad, kvartali kõrghaljastuse % on minimaalselt 5, avalikus kasutuses olev jalakäiguala ei tohi kvartalis tervikuna olla väiksem kui 22%. * Hoonestuse kavandamisel tuleb arvestada, et kvartalis tervikuna tekiks minimaalselt 200 avalikkusele suunatud parkimiskohta. |
| ***ÜLEJÕE*** | **Ü6** | LINNAEHITUSLIK OLEMUS, SÄILITATAVAD VÄÄRTUSED, HOONESTU, HALJASTUS, LIIKLUS PARKIMINE | Üldplaneeringuga antud brutopindade kohane hoonestamine mõjutab võrreldes teiste asumitega enim kesklinna arengut. Asumi arenguga tuuakse kesklinna juurde oluline arv elanikke, luuakse kesklinnale omaseid töökohti jne. Nn. Fortuuna kvartali hoonestamisel saab lähtuda kehtivast Narva mnt, Kivi, Pikk, Raatuse põik tn-tega ning Emajõega piirneva ala detailplaneeringust. Juhul, kui koostatakse uusi detailplaneeringuid, on Fortuuna t frondis vähimaks planeeringualaks praegused krundid Fortuuna 14//15, 17, 18, 20, 22, 23, 25, 26, 28, 29. Kvartali muudel aladel otsustatakse uue detailplaneeringu alad igakordselt eraldi.  Kvartali täisehitusprotsent ei tohi tervikuna ületada 30 %, tagada tuleb jalakäijate läbipääs kvartalist lähtudes kehtiva planeeringuga antud põhisuunast. |
| ***ÜLEJÕE*** | **Ü7** | LINNAEHITUSLIK OLEMUS, SÄILITATAVAD VÄÄRTUSED, HOONESTU, HALJASTUS, LIIKLUS PARKIMINE | Asumi kohta kehtiva Emajõe, Sõpruse silla, Pikk ja Fortuuna tänavatega piiratud ala detailplaneeringuga on krundile Paju 2 ette nähtud kuni 15 korruseline majutusasutus koos seda toetavate funktsioonidega (konverentsiruumid, SPA ehitamise võimalus, restoran jms.). Kehtiva detailplaneeringuga antud ehitusõigus on määratud vastavalt kavandatava funktsiooniga maja tervikliku toimimise vajadusest. Juhul, kui krundile kavandatakse muu juhtotstarbega hoonestust ( korterelamu, büroohoone vms.) ei ole kehtiva detailplaneeringuga antud ehitusõigus siduv maa-ala uue ehitusõiguse määramisel. Krundile Paju 1a hoonestamisega ei tohi sulgeda võimalust kergliiklustee rajamiseks kanali kaldale. Üldplaneeringuga sätestatakse nõue, kus kehtiva detailplaneeringuga Pika t laienduseks määratud maa-alale uusi detailplaneeringuid ei algatata, ega hoonete laiendamiseks luba ei anta. |
| ***ÜLEJÕE*** | **Ü8** | LINNAEHITUSLIK OLEMUS, SÄILITATAVAD VÄÄRTUSED, HOONESTU, HALJASTUS, LIIKLUS PARKIMINE | Asumi võimalikud uushoonestusalad paiknevad Narva mnt ja Pikk t ääres. Asum on linnaehituslikult välja kujunenud üksikelamute piirkonnaks, mida ka säilitatakse. Üksikelamutele on lubatud laiendamine, kui laiendus järgib piirkonna olemasolevate hoonete mahtusid. Üksikelamute korruselisust tõsta ei ole lubatud. Asumi võimalikud uushoonestusalad paiknevad Narva mnt ja Pikk t ääres. Suurim ehitusmaht on kavandatud Narva mnt 89 krundile, mille realiseerumine on tulevikus võimalik juhul, kui lammutatakse olemasolevad hooned. Samas ei keelata üldplaneeringuga olemasolevate hoonete parendamist krundil. |

# Kokkuvõte

**Planeeringuga** on antud lahendus peamistele ülesannetele, mis on seatud üldplaneeringule planeerimisseadusest tulenevalt. **Planeeringu** avaliku väljapaneku ja arutelude korraldamise eesmärgiks on avalikkuse kaasamine planeeringu koostamise protsessis, et välja selgitada kõikide planeeringust huvitatud isikute seisukohad planeeringu lahenduse osas. Pärast huvitatud isikute seisukohtade selgumist on võimalik, et kaalutlusotsuste tulemusel järgnevates planeerimismenetluse etappides planeeringulahendus muutub, kuna planeerimismenetluse eesmärgiks on tagada võimalikult paljusid osapooli rahuldava lahenduse leidmine planeeringu kehtestamise hetkeks.

1. Emajõe sildumisrajatiste keti teostavus-tasuvusanalüüs, Apik Partner OÜ 2006 [↑](#footnote-ref-1)