

2017

# TARTU LINNA ÜLDPLANEERING 2030+



Tartu Linnavalitsus

Linnaplaneerimise ja maakorralduse  
osakond

09.03.2017

## Sisukord

<b>1. Üldosa .....</b>	<b>6</b>
1.1. Üldplaneeringu koostamise vajadus .....	6
1.2. Üldplaneeringu ülesehitus ja sidusus teiste planeeringutega.....	6
<b>2. Ruumilise arengu eesmärgid ja põhimõtted .....</b>	<b>7</b>
2.1. Ruumilise arengu sidumine arengustrategia „Tartu 2030” strateegilise arengu mudeli ja allvisioonidega.....	7
2.2. Rahvastiku arvu ja paiknemise dünaamika .....	10
2.3. Avalik ruum ja avalikud väärtused. Selle arendamise ja kujundamise põhimõtted.....	14
2.4. Ettevõtluskeskkonna arendamine .....	16
<b>3. Maa- ja veealade üldised kasutamise- ja ehitustingimused .....</b>	<b>22</b>
3.1. Maakasutuse üldtingimused .....	22
3.2. Hoonestus.....	23
3.3. Arhitektuurivõistluse koostamise alad, juhud ja kord.....	26
3.4. Maakasutuse juhtotstarbed .....	27
<b>4. Ruumiline areng asumites .....</b>	<b>40</b>
4.1. Ruumiline areng kesklinna asumites .....	40
4.1.1. Vanalinn.....	40
4.1.2. Toometaguse .....	43
4.1.3. Riiamäe .....	45
4.1.4. Uueturu .....	48
4.1.5. Sadama .....	50
4.1.6. Ülejõe .....	53
4.2. Ruumiline areng Tartu linna muudes asumites.....	56
4.2.1. Annelinn .....	56
4.2.2. Ihaste .....	62
4.2.3. Jaamamõisa .....	64
4.2.4. Jalaka .....	67
4.2.5. Karlova.....	68
4.2.6. Kastani-Filosoofi .....	73
4.2.7. Kruusamäe.....	75
4.2.8. Maarjamõisa.....	77
4.2.9. Raadi .....	80
4.2.10. Riiamäe (väljaspool kesklinna). .....	83
4.2.11. Ropkamõisa .....	85
4.2.12. Ropka tööstuse.....	87
4.2.13. Ränilinn.....	89
4.2.14. Supilinn .....	91
4.2.15. Tammelinn.....	92

4.2.16.	Toometaguse (väljaspool kesklinna) .....	95
4.2.17.	Tähtvere.....	96
4.2.18.	Ujula-Kvissentali .....	100
4.2.19.	Vaksali.....	104
4.2.20.	Variku.....	106
4.2.21.	Veeriku.....	108
4.2.22.	Veeriku tööstuse.....	110
4.2.23.	Ülejõe (väljaspool kesklinna ala) .....	111
<b>5.</b>	<b>Ettepanekud kaitse alla võetud üksikobjektide kaitsereežiimi täpsustamiseks, muutmiseks, lõpetamiseks või kaitse alla võtmiseks .....</b>	<b>114</b>
5.1.	Ülelinnalsed suunised.....	114
5.2.	Tartu vanalinna muinsuskaitseala ja selle kaitsevöönd .....	116
<b>6.</b>	<b>Miljööväärtusega hoonestusalad, nende kaitse- ja kasutamistingimused.....</b>	<b>121</b>
6.1.	Kujunemine, planeeringuline ja arhitektuurne iseloom.....	121
6.2.	Miljööväärtusega hoonestusalade kaitse eesmärk .....	129
6.3.	Miljööväärtusega hoonestusalade ehitus- ja kasutustingimused .....	130
6.4.	Miljööväärtusega hoonete restaureerimise, ümberehitamise ja laiendamise nõuded.....	131
6.5.	Muude hoonete ümberehitamise ja laiendamise nõuded.....	132
6.6.	Uute hoonete ehitamise nõuded .....	132
6.7.	Arheoloogilise miljööpiirkonna nõuded .....	134
6.8.	Supilinn .....	134
6.9.	Kultuuripärandi säilitamise meetmed .....	145
<b>7.</b>	<b>Liiklus .....</b>	<b>145</b>
7.1.	Tänavavõrk .....	146
7.2.	Sillad ja tunnelid .....	149
7.3.	Kergliiklus .....	150
7.4.	Ühistransport.....	151
7.5.	Raudteetransport .....	152
7.6.	Sadamad ja veeliiklus .....	152
7.7.	Parkimine.....	154
7.8.	Kesklinn .....	156
7.9.	Supilinn .....	167
<b>8.</b>	<b>Rohestruktuur ja puhkealad .....</b>	<b>170</b>
8.1.	Üldosa.....	170
8.2.	Linna- ja lähialade rohe- ja puhkealade arendamise ruumiline kontseptsioon .....	171
8.3.	Rohe- ja puhkealade struktuur ja selle toimimist tagavad tingimused.....	174
8.4.	Nõuded haljastusele hoonestatavatel kruntidel .....	177
8.5.	Vabaõhu spordi- ja mänguväljakud.....	179
8.6.	Kallasrajad .....	181
8.7.	Koerte jalutusalad .....	181
8.8.	Linnaaiandus.....	182
8.9.	Krundi roheväärtus (KRV) .....	184
8.10.	Rohevõrgustik kesklinnas .....	184_Toc476669910_Toc476669911

8.11. Toomemägi.....	188
8.12. Supilinn.....	198
<b>9. Haridusasutused .....</b>	<b>200</b>
9.1. Koolieelsed lasteasutused .....	200
9.2. Põhiharidus ja gümnaasiumid .....	201
9.3. Kõrgharidus .....	202
<b>10. Spordiasutused ja -rajatised .....</b>	<b>205</b>
10.1. Tervisesport.....	205
10.2. Staadionid.....	206
10.3. Spordihooned .....	207
<b>11. Kultuuriasutused.....</b>	<b>208</b>
11.1. Senises kasutuses olevad säilitatavad kultuuriasutuste maad.....	208
11.2. Täiendavalt reserveeritavad kultuuriasutuste maad .....	210
11.3. Noorsooasutuste maad .....	210
<b>12. Sotsiaalne infrastruktuur.....</b>	<b>210</b>
12.1. Tervishoiuasutused .....	210
12.2. Hoolekandeadutused.....	211
<b>13. Energeetika.....</b>	<b>211</b>
13.1. Veevarustus.....	212
13.2. Kanalisatsioon.....	214
13.3. Sademevesi.....	214
13.4. Kaugküte.....	215
13.5. Kaugjahutus.....	219
13.6. Gaasivarustus .....	220
13.7. Elektrivarustus.....	221
13.8. Taastuenergia .....	222
<b>14. Jäätmemajandus.....</b>	<b>226</b>
<b>15. Looduskaitse.....</b>	<b>226</b>
<b>16. Emajõe kallaste kasutamise- ja ehitustingimused .....</b>	<b>228</b>
<b>17. Kalda ehituskeeluvööndi ulatuse täpsustamine .....</b>	<b>229</b>
<b>18. Meetmed säästva ja tasakaalustatud arengu tagamiseks .....</b>	<b>231</b>
<b>19. Ettepanekud linnakeskkonna kuritegevusriskide ennetamiseks planeerimise kaudu .....</b>	<b>235</b>
<b>20. Majanduslikud võimalused üldplaneeringu elluviimiseks .....</b>	<b>237</b>

## Joonised

1. [Ruumilise arengu põhimõtted](#)
2. [Maa- ja veealade üldised ehitus- ja kasutustingimused](#)
3. [Ruumiline areng asumites](#)
4. [Vanalinna muinsuskaitseala ja miljööväärtusega hoonestusalad](#)
5. [Mälestistele ja vanalinna muinsuskaitsealale avanevad kaugvaated](#)
6. [Magistraal- ja jaotustänavad](#)
7. [Kergliiklusskeem](#)
8. [Rohevõrgustik ja puhkealad](#)

9. [Veevarustus](#)
10. [Reoveekanaliseerimine](#)
11. [Sademevee kanalisatsioon](#)
12. [Kaugküttepiirkonnad](#)
13. [Gaasivarustus](#)
14. [Elektrivarustus](#)
15. [Maasoojuse kasutamine](#)
16. [Päikeseenergia](#)
17. [Looduskaitseadusest tulenevad maakasutuse piirangud](#)
18. [Kesklinna maa- ja veealade üldised ehitustingimused. Hoonestuse kõrguspiirang](#)
19. [Kesklinna liiklusrajatiste asukohad ja liikumisruumi kasutamise põhimõtted](#)
20. [Kesklinna asumite ruumilise arengu põhisuunad](#)
21. [Kesklinna avalik ruum](#)
22. [Supilinna linnaosa miljööväärtusega hoonestusala kaitse ja kasutustingimused ning linnaosa maa- ja veealade üldised kasutamise- ja ehitustingimused](#)
23. [Supilinna linnaosa liiklus ja haljastus](#)
24. [Supilinna linnaosa ajaloolised krundid](#)
25. [Ränilinna linnaosa maakasutus](#)
26. [Ränilinna linnaosa tehnovõrgud](#)

**Lisad (eraldi dokumentidena)**

- LISA 1** [Tartu linna üldplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise aruanne](#)
- LISA 2** [Tartu linna üldplaneeringu alal asuvate kinnismälestiste nimekiri, ülevaade nende seisukorrast ja meetmed edasiseks tegevuseks](#)
- LISA 3** [Tartu linna mälestistele ja vanalinna muinsuskaitsealale avanevate vaatesuundade lõiked](#)
- LISA 4** [Tartu linna üldplaneeringuga planeeritud tänavahaljastus](#)
- LISA 5** [Tartu linna alal asuvate kaitsealuste üksikobjektide nimekiri ja nende staatus](#)
- LISA 6** [Tartu kesklinna arengustrateegia](#)
- LISA 7** [Tartu kesklinna üldplaneeringu muinsuskaitse eritingimused](#)
- LISA 8** [Tartu kesklinna üldplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise aruanne](#)
- LISA 9** [Tartu kesklinna liikuvuskava](#)
- LISA 10** [Supilinna muinsuskaitse eritingimused](#)
- LISA 11** [Ränilinna üldplaneeringu seletuskiri](#)

## 1. Üldosa

### 1.1. Üldplaneeringu koostamise vajadus

Hea elu- ja majanduskeskkonna loomise ja kestmise üks oluline eeldus kohalikus omavalitsuses on kvaliteetse ja toimiva üldplaneeringu olemasolu ning eesmärgipärane koostöö planeeringuga kavandatu elluviimiseks. Üldplaneeringul on suur roll maakasutus- ja ehitustingimuste määramisel, üldplaneering on asjaomast investeeringut ja ehitust ettevalmistava detailplaneeringu koostamise alus ning käsitleb linna arengut tervikuna. Tartu linna üldplaneeringu (edaspidi: üldplaneering) ülevaatamise tulemusena (detsember 2013 kuni mai 2014) selgitati välja peamised teemad ja valdkonnad, mis vajavad linna haldusterritooriumil lahendusi. Nende seas on linnasisese asustuse suunamise, arhitektuuri, keskkonnakaitse, miljööväärtusega hoonestusalade, avaliku ruumi määratlemise, energeetika ja elanike mobiilsuse küsimusi. Tartu Linnavolikogu 12. juuni 2014. a otsusega nr 83 „Tartu linna üldplaneeringu ülevaatamise tulemused” peeti vajalikuks uue üldplaneeringu koostamist. Uue üldplaneeringu koostamine oli vajalik üleriigilises planeeringus „Eesti 2030+” määratud arengusuundade sidumiseks Tartuga, maakonna arengustrateegia 2014–2020 ja arengustrateegia „Tartu 2030+” visioonide selgemaks kajastamiseks ja sidumiseks üldplaneeringu ülesannetega. Samuti tuli linna ruumiline areng tugevamalt siduda maakonna ja lähivaldade ruumilise planeerimisega. 2005. aastal kehtestatud Tartu linna üldplaneering on üles ehitatud maakasutuse juhtfunktsioonidele, kuid praktikas on ilmnunud, et maakasutuse planeerimisel tuleb olla paindlikum. Üldplaneeringus on maakasutus planeeritud paindlikumana põhimõttel, et hilisemal detailplaneeringute koostamisel oleks üldplaneeringu muutmise vajadus minimaalne ja muudatusettepanek võetaks menetlusse üksnes erandjuhtumitel. Üldplaneeringuga on antud teistele linna strateegilistele dokumentidele tuginev ja vastastikku toetav terviklik ruumiline visioon linna investeeringute jaotuse, võimaliku ajakava ja prioriteetide, linna maa omandamise ja võõrandamise vajaduse, ühiskondlike objektide realiseerimise, tehnilise taristu väljaehitamise, avaliku ruumi arendamise kavade ja muu seesuguse kohta. Tartu Linnavolikogu on 18.12.2014 otsusega nr 160 algatanud Tartu linna üldplaneeringu.

### 1.2. Üldplaneeringu ülesehitus ja sidusus teiste planeeringutega

**Üldplaneering** koosneb joonistest, seletuskirjast ja lisadest. Kõik joonistel kajastatu, seletuskirjas ja lisades fikseeritu on kehtestatava planeeringu kui haldusakti osad. Üldplaneering ei sisalda olemasoleva olukorra analüüsi ega muid planeeringulahenduse väljatöötamiseks kasutatud materjale, kuna need ei sea tingimusi linna ruumiliseks arenguks ja seega neid ka ei kehtestata.

**Üldplaneeringu** koostamisel on jälgitud maakonnaplaneeringu menetlemist ning tehtud koostööd maavalitsusega, et Tartu ruumilise arengu suundumused, maakasutuse tingimused ja muu planeeringuga kehtestatav oleks kooskõlas maakonnaplaneeringuga.

Pärast **üldplaneeringu** kehtestamist kaotavad linnas kehtivuse varem kehtestatud teema- ja osaplaneeringud. Muutmata kujul kantakse üldplaneeringusse sisse (integreeritakse) järgmised teema- ja osaplaneeringud:

**1.2.1. Supilinna** linnaosa miljööväärtusega hoonestusala kaitse- ja kasutamistingimuste ning linnaosa maa- ja veealade üldiste kasutamise- ja ehitustingimuste täpsustamine ning täiendamine (Tartu Linnavolikogu 18.09.2014. a otsus nr 110);

**1.2.2.** Tartu **kesklinna** üldplaneering (Tartu Linnavolikogu 27.06.2013. a otsus nr 500).

**Ränilinna** linnaosa kohta (Tartu Linnavolikogu 26.06.2014. a otsus nr 103) jääb kehtima **Ränilinna** linnaosa üldplaneeringust linna üldplaneeringu osana selle seletuskiri kooskõlas lisaga 11 ja joonised nr 25 ja 26.

**Üldplaneeringut** ei ole võimalik vaidlustada ulatuses, mis puudutab eelnimetatud üldplaneeringusse sisse kantud planeeringuid.

Enne **üldplaneeringu** koostamist kehtestatud detailplaneeringud jäävad kehtima. Kehtiva detailplaneeringuga kaetud alal on krundi ehitusõiguse määramise ja katastriüksuse kasutuse sihtotstarbe määramise aluseks detailplaneering. Kehtiva detailplaneeringu puudumise korral võib katastriüksuse kasutamise otstarbe määrata üldplaneeringu alusel. Pärast **üldplaneeringu** kehtestamist on seaduse alusel antud õigusakt **üldplaneeringu** suhtes ülimuslik. Nimetatuga kaasnevaid muudatusi (näiteks kaitse-eeskirja muutmisest tulenevad muudatused) maakasutuses ei kanta **üldplaneeringusse**, kuid nendega arvestatakse järgmiste planeeringute koostamisel, projekteerimisel ja maakorralduslikel toimingutel.

**Üldplaneeringus** on linna täpsemalt käsitletud asumitena – väiksemate funktsionaal-territoriaalsete asustusüksustena, mille kohta antakse suunad maakasutusele ja ehitustegevusele.

## 2. Ruumilise arengu eesmärgid ja põhimõtted

### 2.1. Ruumilise arengu sidumine arengustrateegia „Tartu 2030” strateegilise arengu mudeli ja allvisioonidega

Ruumilise arengu visioon tugineb linna arengustrateegiale „Tartu 2030+”. Kesklinna puhul on ruumilise arengu visiooni koostamisel olnud aluseks ka kesklinna arengustrateegia. Strateegia määratleb põhilised ruumistruktuuri mõjutavad arengutingimused ja suundumused, piiritleb linna üldkeskuse majandusliku, sotsiaalse ja kultuurilise arengu suunad ning sellest tuleneva võimaliku ehitusmahu. Samuti annavad strateegia üldsuunad aluse koordineerida kesklinnas kavandatavaid tegevusi riigi, kohaliku omavalitsuse, kodanikuühenduste, kesklinna kultuuri- ja teenindusasutuste ning kohalike elanike vahel.

Tuginedes kultuurilisele, hariduslikule ja ajaloolisele rollile Eesti arengus, toimib Tartu Eestis loova, tasakaalustava ja intellektuaalse jõuna. Tartu aitab Eesti muutumisele kaasa mitte ainult rahvusvaheliselt tuntud intellektuaalse keskusena, vaid ka kui riigi kõige olulisem nn teisene linn – vastukaal senisele tsentraliseerimisele ja tagatis riigi avatumale tulevikule.

**Üldplaneeringuga** on määratud linna ruumilise arengu põhimõtted, mille kohaselt toimub linna ruumiline planeerimine linnasüdamest lähtuvate erineva juhtfunktsiooniga maa-alade sektorიაalse arendamise kaudu, kus arvestatakse tasakaalustatult majandusliku, sotsiaalse ja kultuurilise



keskkonna ning looduskeskkonna suundumuste ja vajadustega. Kõikide eri funktsioonidega alade arendamisel tuleb muu hulgas kaaluda turvalisuse küsimusi, arvestades ptk-s 18 toodut.

Eri funktsiooniga maa-alade arendamisel lähtutakse järgmistest põhimõtetest:

#### 2.1.1. Linna üldkeskus – kesklinn

**Üldplaneeringu** eesmärk on kujundada Tartu kesklinnas välja sümbioos ajaloolisest ülikoolilinnast, nüüdisaegsest rahvusvahelisi tarku töökohti koondavast ärikeskusest ning linna- ja piirkonnakeskusest, mis kokku annab tulemuseks senisest palju tihedamalt hoonestatud ning aktiivsema inimtegevusega linnasüdame. Planeeringu alusel kujunev kesklinn on praegusest tunduvalt mitmekultuurilisem ja dünaamilisem. Avalikus linnaruumis seatakse eesmärgiks atraktiivsus ja arhitektuurne kvaliteet. Lisaks tugevdatakse **üldplaneeringuga** traditsioonilisi linnakeskuse funktsioone: kaubanduse, vabaaja-, söögi- ja pidutsemiskoha ning riigihalduse ja kohaliku omavalitsemise funktsioone. Kesklinn kui tartlaste ja linnastu elanike põhiline tarbimispaik tugevneb kavandatud uute tarbimisvõimaluste lisandumisel veelgi. See on selgete ajarütmidega kesklinn oma igapäevase ja -nädalase tarbimisrutiiniga, millesse toovad vaheldust suuri inimhulki koondavad traditsioonilised laadad ja festivalid. Eesmärk on anda üha rohkematele eri soovide ja vajadustega linlastele ning laiemalt kogu Lõuna-Eesti piirkonna elanikele põhjust tulla Tartu kesklinna, et nende vajadusi siin parimal moel rahuldada. Kesklinna aitab linnakeskuseks arendada ka töökohtade ning gümnaasiumi- ja huviharidusteenuste suurenev koondumine keskusesse.

Tartu **kesklinn** on rahvusvahelistuv, ajaloolist linnaruumi arvestav, visuaalselt, ruumiliselt ja funktsionaalselt sidus ning tihe ülikoolilinna süda ja piirkonnakeskus. Kesklinn on koht, mis on suurema osa ööpäevast elav, üha jalakäijasõbralikum, inimhõõtmeline, linnaelanikule, üliõpilasele ja külastajale mõeldud aasta läbi toimiv atraktiivne avalik ruum, kus on rohkelt võimalusi elada, õppida, tarku töökohti luua, vaba aega veeta, poodelda ja asju ajada.

- 2.1.1.1. Kesklinn ja eriti vanalinn on endiselt Tartu Ülikooli asupaik ning pakub üliõpilastele ja ülikooli töötajatele head õpi- ja töökeskkonda. Kesklinnas paiknevad ülikoolidega seotud teadmispõhised töökohad.
- 2.1.1.2. Nüüdisaegne kesklinn peab olema kõiki kaasav elu- ja töökeskkond, kus oleks meeldiv aega veeta igal ajal ning igas kohas. Seetõttu paneb üldplaneering suure rõhu kesklinna avaliku ruumi arendamisele, kus linnaruumi kvaliteetseks elukeskkonnaks kujundamisel mängib olulist rolli ka tänavahaljastuse rikastamine.
- 2.1.1.3. Kesklinn on rahvusvahelise tähtsusega esmalt ülikoolilinna keskusena, aga ka aktiivse ja alternatiivse kultuurielu toimumiskohana. Tartu kesklinnas ei ole eesmärk arendada massiturismi.
- 2.1.1.4. Kesklinna koondatakse linna- ja riigiasutused, muudes linnaosades võivad olla vaid nende harukontorid; elanikele teenuseid osutavate ettevõtete (nt võrguettevõtted) (haru)kontorid koondatakse samuti kesklinna. Kesklinnas areneb teadmispõhine ettevõtlus ja luuakse tarku töökohti.
- 2.1.1.5. Kesklinn pakub avalike keskusfunktsioonide kõrval võimalusterohket head elukeskkonda, võimaldades ehitada segafunktsioonidega kortermaju. Hoonete rekonstrueerimisel eelistatakse kõrgematel korrustel eluaseme funktsioone. Kesklinnas on senisest enam pikaajalise kasutusega majutuspindu, mida saab pakkuda ülikoolide ja nende baasil tekkivate ettevõtetega seotud inimestele.



- 2.1.1.6. Kesklinnas, eriti vanalinnas paiknevad käsitööl põhinevad traditsioonilised väikeettevõtted (poed, galeriid, töökojad), milles pakutavat valmistatakse vähemalt osaliselt kohapeal. Nii nagu Tartu siseturg jääb ka avaturg kesklinna.
- 2.1.1.7. Kesklinna peamiseks rohekoridoriks jääb Emajõgi koos kaldaaladega, kus on prioriteediks puhke- ja virgestustegevused ning kesklinna tuulekoridori säilitamine. Et edendada elanikele ja külastajatele pakutavaid puhkamisvõimalusi, parandatakse sidet Emajõe-äärsete pargialadega.
- 2.1.1.8. Kesklinna lasteaiad ja koolid on elanike elukoha läheduses, siin paiknevad gümnaasiumid on kesklinna üks visiitkaarte.
- 2.1.1.9. Kesklinn kujuneb ruumiliselt terviklikuks ja sidusaks, ühendades nii vanalinna, Ülejõe kui ka Riia-Turu tn piirkonda kujuneva uuskeskuse. Selleks on vaja, et kultuuri-, teenindus-, vabaaja- ja majutusasutused, aga ka eluasemed paikneksid ühtlaselt kogu kesklinnas.
- 2.1.1.10. Et tagada atraktiivne ja sidus jalakäijatele mõeldud avatud linnaruum, ei ole lubatud lisada monofunktsionaalseid büroo- või kaubandushooneid ega kvartaleid. Uute hoonete mahud peavad sobituma kesklinna ruumi ning nende esimesed korrused peavad avanema tänava poole ja olema aktiivse, avalikku teenust osutava frondiga. Tänavaruumi paremaks sidumiseks kaupluste ja teenindusasutustega on vaja rohkem tähelepanu pöörata tänavadisainile ja liikluskorraldusele.
- 2.1.1.11. Emajõe rajatav taristu loob tingimused turismi elavnemiseks ja puhkevõimaluste laienemiseks Tartu linnas ning teistes Emajõega seotud omavalitsustes. Jõeliikluse taastamine ja huvireiside elavnemine muudavad kättesaadavaks/külastatavaks piirkonna vaatamisväärsused. See loob piirkonnas eeldused lisatöökohtade ja -ettevõtete tekkeks ja elukeskkonna väärtustamiseks ning soodustab investeeringuid piirkonda<sup>1</sup>. Muu hulgas toetavad uued sildumisvõimalused kava arendada linnakeskuses välikohvikute, sh restoranlaevade tegutsemise tingimusi Emajõel.
- 2.1.1.12. Kesklinn on kergliiklusteedega väga hästi ühendatud Maarjamõisa linnaosas olevate Tartu Ülikooli ja SA Tartu Ülikooli Kliinikumi hoonetega, piki Emajõe kallast Tähtvere Eesti Maaülikooli kompleksiga, piki Tähe tänavat Tartu Kõrgema Kunstikooliga, raudteejaama ning linnast väljuvate põhiliste transpordimagistraalidega.

## 2.1.2. Elamumaad

**Eesmärgiks** on piirkonna looduskeskkonna taluvuse ja ressursside säästva kasutamise arvestamine ning inimese tervise ja heaolu tagamine nii uute elamupiirkondade määramisel, olemasoleva elamumaa tihendamisel piirkonna hoonestuslaadi ja arhitektuuri stiili arvestavate korter- ja väikeelamute ehitamisega; aiamajade piirkondade ümberkujundamine elamupiirkondadeks koos vajaliku infrastruktuuri rajamisega; detailplaneeringute koostamisel hoonete ehitamise sidumine tehnovõrkude ja tänavate ehitamisega.

## 2.1.3. Väiketootmis- ja ärimaad

Põhimõtteks on keskkonnasäästliku väikeettevõtluse arenguks sobivate maa-alade reserveerimine seni hoonestamata aladel elanikkonna paiksuse suurendamisest ja liikluskoormuse vähendamisest lähtudes; teaduspõhise tootmistegevuse areng Maarjamõisa asumis Tartu Ülikooli maadel, maa-

<sup>1</sup> Emajõe sildumisrajatiste keti teostatavus-tasuvusanalüüs, Apik Partner OÜ 2006.

alade planeerimine äri- ja büroohoonetele kesklinnas; maa-alade planeerimine lokaalsetele teeninduskeskustele ning ülelinnalise regionaalse tähtsusega logistilistele keskustele.

#### 2.1.4. Tööstusmaad

Olemasolevate tööstuspiirkondade tihendamise soodustamine; innovaatilisele uusettevõtlusele maa-alade reserveerimine sh Veeriku tööstuspiirkonnas; Tartu Teaduspargi territoriaalne väljaarendamine Räni linnaosas; olemasolevate tootmisalade tihendamine.

#### 2.1.5. Ühiskondlike hoonete maad

Maa-alade reserveerimine regiooni- ja riigiasutustele ning linna haridus-, kultuuri-, spordi- ja sotsiaalsfääri arendamiseks. Ülikoolide, teiste kõrgemate õppeasutuste ja SA Tartu Ülikooli Kliinikumi maad – maa-alade reserveerimine kõrgkoolide territoriaalsete arengukavade elluviimiseks; kliinikumi väljaarendamine Maarjamõisa linnaosas.

#### 2.1.6. Puhke- ja virgestusalad

Proportsionaalselt hoonestusalade kasvule territooriumi reserveerimine puhkealade, tervisespordikeskuste jaoks; Emajõe-äärse rohelise koridori väljakujundamine ja jõe avamine linnale – puhkealade väljaarendamine Annelinna sõudekanali ääres, Raadi asumis ja Emajõe luhal; hoonestatud alade suhtes kompensatsioonialade ühtse võrgustiku loomine, mis hõlmab haljasalasid, parke ja veekogude kaitsevööndeid.

#### 2.1.7. Liiklusmaad

Prioriteediks on kergliikluse ja jalgsi käimise ning ühistranspordi arengu jõuline suunamine **üldplaneeringuga**; ohutuse tagamine liikluses; ühistranspordi optimaalne ja sujuv liikumine; transiitliikluse suunamine linna äärealadele; kergliiklusteede võrgustiku jätkuv väljaarendamine ning jalakäigusi kavandamine Emajõe ja raudtee ületuseks; liikluse suunamine magistraaltänavatele; kesklinna läbiva transiitliikluse ja linnaosadevahelise liikluse suunamine kesklinnast mööda Ropka silla – sadama raudtee – Vaksali tn magistraaltänavate väljaehitamisega; raudtee maa-ala vähendamine Riia ja Näituse tn vahelisel alal; jõetranspordi ja -liikluse elavdamine.

### 2.2. Rahvastiku arvu ja paiknemise dünaamika

Linna üldplaneeringu koostamise raames on valminud tööd „Tartu linna rahvastikuproгноos aastani 2035” ja „Tartu elamuproгноos 2035”, mille sisuks on linna arengudokumentide, kehtivate planeeringute ja varasemate uuringute lisaanalüüsi alusel ettepanekute tegemine linnaregiooni, linna ja linnaasumite elanike arvu kavandamiseks aastani 2035+.

„Tartu linna rahvastikuproгноos aastani 2035” käsitleb kahte stsenaariumit: baasstsenaariumit ja rändestsenaariumit.

**Baasstsenaarium** näitab Tartu linna sisemist rahvastiku taastootmise võimet. Selle stsenaariumi koostamisel rännet ei arvestatud ning eeldati, et praegused tudengid jäävad siia elama. See mõjutab positiivselt sündimust ja Tartu rahvaarv hakkab pisitasa kasvama – 97 500 inimeselt u 102 700 inimeseni 2035. aastal.

**Rändestsenaariumi** korral eeldati, et suurendatakse jõupingutusi väljarände peatamiseks ning praegune negatiivne rändesaldo muutub 100 inimese võrra aastas positiivseks ja tudengite liikumises senisega võrreldes märkimisväärseid muutusi ei toimu. Selle stsenaariumi järgi püsib Tartu rahvaarv pigem stabiilsena hoolimata sellest, et prognoosiperioodil asub Tartusse elama 2500 inimest rohkem, kui siit lahkub. Rahvaarv hakkab 97 500 inimeselt esialgu küll kasvama, kuid kahaneb aastaks 2035 taas u 98 300 inimeseni.

Tööst „Tartu linna rahvastikuproгноos aastani 2035” selgus, et rändestsenaariumi puhul ei toimu ulatuslikku rahvastiku vananemist, nagu on märgata baasstsenaariumi puhul. Asumite arvestuses on rändestsenaariumi erinevused suuremad ning rahvastiku kasv kandub rohkem linna äärealade madalhoonestusega piirkondadesse ja kesklinna asumitesse, sh miljööväärtuslikele linnaosadesse.

Arvestades praegusi rändeprotsesse, on Tartu rahvaarvu kasvule pöörata väga keerukas, kuid siiski võimalik. Selleks on vaja teha senisest rohkem jõupingutusi Tartu konkurentsivõime parandamiseks, et

Tartust saaks tugev polüfunktsionaalne regionaalkeskus Lõuna-Eesti tarvis koos rahvusvaheliste funktsioonidega. Oluline on, et Tartu pööraks senisest veelgi rohkem tähelepanu sellele, kuidas:

**2.2.1.** paremini kinnistada tudengeid, et need peale hariduse omandamist Tartusse jääksid;

**2.2.2.** vähendada valglinnastumise survet;

**2.2.3.** pakkuda jätkuvalt elu- ja töökohta mujalt (nii Eestist kui ka välismaalt) saabujatele.

Tartu elamuproгноosi kohaselt suunab Tartu linna elamuarengut jätkuv eeslinnastumine ning leibkondade suuruse vähenemine kõigis asumites, mis viib elanike arvu vähenemisele Tartu linnas. Olulisteks elamu- ja rahvastikuarengu suundumusteks Tartus ja Tartu linnapiirkonnas on tartlaste arvu vähenemine, eeslinlaste arvu suurenemine, linna elanikkonna vananemine ja eeslinna rahvastiku noorenemine.

Tartu linna elamuarengu põhiküsimusteks on, kuidas:

**2.2.4.** konkureerida eeslinnaarendustega ja tuua korteriturg linna tagasi;

**2.2.5.** uuendada ja taasasustada vananevad paneelelamurajoonid, kuivõrd rändetagamaa on kokku kuivamas.

Kehtestatud planeeringutest on ellu viidud kolmandik, kusjuures praegune reserv 5400 eluruumi võimaldaks uut kodu 11 000 elanikule. Selle planeeringuvaru realiseerimine praegustes turutingimustes tähendaks 15–20 aastat. Nimetatud sihtarv on võetud ka elamuproгноosi aluseks (elluviimata detailplaneeringute osa vastab uutele detailplaneeringutele).

Tartut koos eeslinnaaladega tuleb käsitleda tervikliku elamuturuna, mis on suhteliselt väike (ligi 200 miljonit eurot aastas) ja tundlik – uute kodude pakkumised küllastavad kiiresti elamuturu (eramute ostujõud on juba languses), küll aga tõuseb hoonestamata elamumaa turg. Poole elamute turumahust hõlmab jätkuvalt linna korteriturg, kuid see segment annab jõudsalt oma turuosa ära eeslinna ridaelamutele ja uuskorteritele. Elamuturgu mõjutab üha enam taskukohasus, mis tihedas konkurentsivõime räägib (kesk)linna kahjuks. Maaressursi valdav kuuluvus eraomandisse koos suhteliselt odava ja mugava planeerimispraktikaga on tekitanud hulgaliselt erinevate huvidega elamumaaomanikke, samas kui uutes korterelamutes, eriti linnas, on suhteliselt suur üürikorterite ja asustamata korterite osakaal.

Optimaalne uute eluruumide arv Tartu linnapiirkonna elamuturul on kuni 600 uut eluruumi aastas, mis teeb 2035. aasta perspektiivis 12 000 täiendavat eluruumi. **Linnastsenaariumi** kohaselt võiksid jaguneda uued eluruumid linna ja eeslinna vahel pooleks ning praegustele trendidele põhineva **eeslinnastsenaariumi** kohaselt võiks ehitada suhtes linn-eeslinn 2/5 ja 3/5 235 uut linnakodu ja 365 uut eeslinnakodu aastas. Kui arvestada 2011. a rahvaloenduse andmete alusel leibkonna keskmiseks suuruseks Tartu linnas 2,02 inimest, siis võimaldaks linnastsenaariumi realiseerumine Tartu linnas uut kodu 12 100-le ja eeslinnastsenaarium 9500-le elanikule.

Mõlemas stsenaariumis on linnaarengu võtmeks Kesklinn koos jalakäiguvööndiga, kuid eeslinnastsenaariumi kohaselt kaotab elamuarengus linn uued kodud sidusale eeslinnale. Linnastsenaariumis on tugevateks käikudeks linnauuenduse jätkumine miljööväärtuslikes asumites, Emajõe teljel ning uue arengukeskuse teke Raadil, mis hoogustab arengut Ülejõel ja Tartu kirdeosas.

Elamuarengutüübilt jagunevad asumid kasvavateks, uuenevateks ja kahanevateks. Tõenäosuslikum on elamuarendus Kesklinnale lähemas jalakäiguvööndis või vastupidi linnaserva suurematel elamuala planeeringutel, kusjuures servalinna arendused on tugevas konkrentsis odavamate eeslinnaarendustega. Eeslinnaarenduste kasuks räägib nii kiirem planeerimine kui ka lihtsam ehitusprotsess. Uutel elamumaadel kasvavad Ujula-Kvissentali, Vana-Ihaste, Taga-Annelinna, Jaamamõisa ja Ränilinn.

**Tabel 1.** Eluruumide ja elanike arv asumites (vt ka vastav joonis)\*

Linnaosa	Asum	Olemasolev eluruumide arv / elanike arv	Eluruumide/elanike arvu prognoos aastaks 2035	Eluruumide/elanike arvu muutus	Eluruumide/elanike arv üldplaneeringu lõplikul realiseerumisel
Eluruumid	Tähtvere	1230	1280	110	1340
Elanike arv		3430	3150	-330	3100
Eluruumid	Ropka tööstuse	1180	1180	40	1220
Elanike arv		3250	3070	50	3300
Eluruumid	Vanalinn	500	550	130	630
Elanike arv		940	950	60	1000
Eluruumid	Toometaguse	790	790	10	800
Elanike arv		1300	1320	0	1300
Eluruumid	Variku	640	690	40	680
Elanike arv		1770	1740	-70	1700
Eluruumid	Veeriku	2360	2410	40	2400
Elanike arv		5230	5140	-130	5100
Eluruumid	Taga-Annelinn	460	860	2750	3210
Elanike arv		940	1660	2260	3200
Eluruumid	Kesk-Annelinn	10280	10630	2750	13030
Elanike arv		21640	17710	-940	20700
Eluruumid	Taga-Karlova	1770	2270	520	2290
Elanike arv		3710	4480	2290	6000

Eluruumid	Ees-Karlova	3320	3920	890	4210
Elanike arv		5920	7020	1580	7500
Eluruumid	Uueturu	1100	1100	20	1120
Elanike arv		1640	1680	360	2000
Eluruumid	Riiamäe	1650	2000	690	2340
Elanike arv		3120	3290	1180	4300
Eluruumid	Raadi	520	620	270	790
Elanike arv		970	1080	280	1250
Eluruumid	Kruusamäe	1620	1770	420	2040
Elanike arv		3610	3690	-510	3100
Eluruumid	Kesk-Tammelin	810	810	0	810
Elanike arv		2220	1980	-320	1900
Eluruumid	Vana-Tammelin	780	780	10	790
Elanike arv		1710	1300	-410	1300
Eluruumid	Kastani-Filosoofi	590	590	50	640
Elanike arv		973	690	-373	600
Eluruumid	Jalaka	870	870	30	900
Elanike arv		2440	2090	-440	2000
Eluruumid	Ropkamõisa	1320	1320	90	1410
Elanike arv		2640	2370	-140	2500
Eluruumid	Ränilinn	830	1030	1400	2230
Elanike arv		1678	1314	1622	3300
Eluruumid	Maarjamõisa	440	590	140	580
Elanike arv		1460	1660	540	2000
Eluruumid	Supilinn	1080	1380	360	1440
Elanike arv		1930	2490	670	2600
Eluruumid	Jaamamõisa	1810	2310	1040	2850
Elanike arv		3400	4300	1800	5200
Eluruumid	Ees-Annelinn	2400	2400	30	2430
Elanike arv		4470	3350	-770	3700
Eluruumid	Uus-Tammelin	1180	1330	430	1610
Elanike arv		2780	2860	120	2900
Eluruumid	Uus-Ihaste	350	450	100	450
Elanike arv		1350	1600	350	1700
Eluruumid	Vana-Ihaste	360	660	280	640
Elanike arv		1340	2050	960	2300
Eluruumid	Vaksali	1400	1450	190	1590
Elanike arv		2580	2610	420	3000
Eluruumid	Ujula-Kvissentali	740	1340	770	1510
Elanike arv		1760	2800	1340	3100
Eluruumid	Ülejõe	3440	4440	1090	4530
Elanike arv		7350	8830	3680	11 030

Eluruumid	Tartu linn	45 820	51 820	14 640	60 460
Elanike arv	kokku	97 551	98 274	15 129	112 680

\* Prognoosis arvestati, et keskmine leibkonna suurus on kaks liiget.

**Olemasolev eluruumide arv** – eluruumide arv Tartus 2014. aastal, aluseks 2000. aasta rahvaloenduse andmed ning 2000–2014 valminud uuselamud ehitusregistrist.

**Elanike arv** – 2011. aasta rahvaloenduse andmed.

**Eluruumide arvu linnastsenaariumi prognoos aastaks 2035** – eeldused: (1) asumite kasv olenevalt vaba elamumaa varust (realiseerimata detail- ja üldplaneeringud); (2) Tartu linna rahvastikuprognoosi rändestsenaariumi elanike arv; (3) eluruumide vajaduse hindamisel leibkonna suuruse vähenemine 0,1 võrra; (4) asumite elamufondi uuenemise trend 2000.–2014. aastal (uuenemismäära protsent, aga ka trendide murdumisi või muutust planeeringulisel ja asumi elukaare alusel – eeldused: Kesklinna jalakäiguvöönd on muutumas elanikele atraktiivsemaks, Uus-lhaste „on valmis saanud” ega jätka kiiret kasvu 2000–2011 trendis, Veerikule enam ei mahu – Tulbi kvartali roll 2000–2011 kasvus).

**Elanike arvu prognoos** – prognoosiarv 2035. aastaks rändestsenaariumi järgi. Tartu ja Tartu asumite rahvaarv juhul, kui arvesse on võetud ränne tagamaa, muu Eesti ja välismaaga.

**Eluruumide/elanike arvu muutus** – eluruumide/elanike arvu olemasoleva seisu ja üldplaneeringu lõpliku realiseerimise vahe.

**Eluruumide/elanike arv üldplaneeringu lõplikul realiseerumisel** – elanike arv üldplaneeringu lõplikul realiseerumisel elamumaade osas.

## 2.3. Avalik ruum ja avalikud väärtused. Selle arendamise ja kujundamise põhimõtted

**2.3.1.** Üldplaneeringuga seatakse eesmärgiks tasakaalustatult privaatsete aladega piisava hulga avalikult kasutatavate sidusate alade ehk **avaliku ruumi** olemasolu. Avaliku ruumi reserveerimise eesmärk on tagada elanikele ja linna külastajatele puhkamiseks, kultuuri- ja sporditegevuseks vajalike maa-alade olemasolu. Avalik ruum linna üldplaneeringu mõistes on ala, mis on olenemata selle omandivormist igaühele kas kogu ööpäeva või kokku lepitud aegadel kõigile kasutatav.

**2.3.2.** Avaliku ruumi kuuluvad muu hulgas pargid ja haljasalad, tänavaruum, traditsioonilised väljakujunenud avalikult kasutatavad õuealad, kõnniteed, jalgteed ja ühendused läbi erakruntide, avalikkusele mõeldud hoonete rohe- ja parkimisalad, avalikkusele mõeldud hoonete üldkasutatavad ruumid, kallasrajad ja nende juurdepääsud.

**2.3.3.** Avaliku ruumi arendamisel ja hoonestuse kasutusfunktsioonide määramisel arvestatakse erinevate üritustega, muu hulgas nii laatade ja muude vabaõhu-, spordi- kui ka akadeemiliste üritustega: teaduskonverentside, tudengipäevade, teadusnädala korraldamise vajadusega ning seltside ja korporatsioonide traditsioonidega.

- 2.3.4.** Kui üldplaneeringuga on maakasutuse juhtotstarbe tõttu määratud territooriumi osa avalik kasutus, tuleb saavutada kokkulepe linnale võõrandamise või piiratud asjaõiguse seadmiseks enne detailplaneeringu kehtestamist, ehitusloa väljastamist või maakorralduslike toimingute tegemist linna poolt.
- 2.3.5.** Aladel, kus hoonetevaheline ruum on kõigile vabalt kasutatav puhke-, liikumis-, meelelahutus- vms üldkasutatava alana, samuti vabaplaneeringuga korterelamumaal või kui krundi maakatastrisse kantud sihtotstarve on üldkasutatav maa, on piirdeaedade püstitamine keelatud.
- 2.3.6.** **Kesklinnas** (vt joonis 21 „Avalik ruum”) on olenemata maaomandist esmatähtis territooriumi maksimaalse avaliku ja sidusa kasutuse tagamine ning selle atraktiivsuse parandamine. Selleks seatakse üldplaneeringuga suunad edasisele detailplaneerimisele, kruntide moodustamisele või nende piiride muutmisele ja kasutustotstarvete, projekteerimistingimuste või üldiste arhitektuurinõuete ja ehitustingimuste määramisele ja tänavadisaini kujundamisele.

Aladel, kus hoonetevaheline ruum on kavandatud kõigile vabalt kasutatava puhke-, meelelahutus- või muu üldkasutatava alana, on keelatud püstitada piirdeaedu, kui detailplaneering või projekteerimistingimused ei näe ette teisiti.

Kvaliteetse avaliku ruumi saavutamiseks tuleb tagada visuaalselt võimalikult puhas ruum. Avaliku ruumi kujundamisel peab muu hulgas järgima tööd „Juhised Tartu kesklinna, vanalinna ja miljööalade piirkonnas tänava inventari valimiseks”.

- 2.3.7.** Kesklinna üldplaneeringuga piiritletud olnud alal (edaspidi: **Kesklinnas**) kehtib põhimõte, et sõiduteedel peab olema tagatud vähim vajaminev ruum autoliikluse ja tänavahoolduse korraldamiseks ning ülejäänud ala kuulub jalakäijatele ja väljaspool Vanalinna asumit ka haljastusele. Väljaspool Vanalinna asumit tuleb kesklinna tänavad täiendavalt haljastada. Vanalinnas peab kasutama haljastuse alternatiivseid lahendusi (lillekastid akendel, sissepääse markerivad konteinerhaljastuse elemendid jne), et parandada ruumi visuaalset kvaliteeti. Parklad peavad olema visuaalselt eraldatud haljastusega. Tänavatelt näha olevad parklad peavad olema haljastusega liigendatud vähemalt iga kümne parkimiskoha järel.
- 2.3.8.** **Kesklinnas** jagatakse tänavad aktiivsuse järgi I, II ja III klassi (vt joonis 21 „Avalik ruum”). Aktiivsusklass tuleneb jalakäijate kasutuse ja avalikult kasutatavate asutuste hulgast: I klass on aktiivne tänav, mille kujundamine kõiki kaasavaks avalikuks ruumiks on esmatähtis.

I klassi tänaval peab olema tunduvalt rohkem panustatud istumisvõimalustesse, taskuparkide või muude puhkekohtade lahendustesse. I klassi tänavate ääres tuleb uushoonete ja juurdeehitiste kavandamisel alati kaaluda arhitektuurivõistluste korraldamist ning hoonestuskavade koostamist. Sellised tänavad on Raekoja plats, Kүүuni tn, Riia tn, Rүүtli tn, Vabaduse pst, Aleksandri tn, Turu tn, Ülikooli tn, Kүүetri tn, Raatuse tn ning jalakäijate tänavad Sadama asumis avaturu piirkonnas ja Emajõe kaldal.

Vabaduse puiesteel, Riia tänav lõigus Turu–Kalevi tänav ning Uueturu platsil tuleb joonisel 19 näidatud ala piires saavutada ühtselt kujundatud ja terviklikult toimiv linnaruum. Kontseptsiooni väljatöötamisel on vaja arvestada tänava kasutamisega vahemikus Uueturu tänav – Raekoja plats ainult jalakäijatele mõeldud alana nädalavahetustel (reede kl 20 kuni pühapäev kl 20) ajavahemikul 1. aprillist kuni 1. oktoobrini.



II klass on poolaktiivne tänav, kus paikneb samuti palju asutusi, kuid mida ei kasutata nii palju kui I klassi tänavat. Oluline osa on samuti piisaval hulgal puhkekohtadel. II klassi tänava ääres tuleb uushoonete ja juurdeehitiste kavandamisel alati kaaluda arhitektuurivõistluste korraldamist ja hoonestuskavade koostamist. Sellised tänavad on Gildi tn, Kompanii tn, Vanemuise tn, Jaani tn, Lai tn, Jakobi tn, Lutsu tn, Soola tn, Narva mnt, Fortuuna tn, Rooski tn, Vene tn, 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 tagada puhkekohad, eelistatuna avalike hoonete või rendipindade juures. Võimaluse korral tuleb rajada tänava äärde taskuparke. Sellesse klassi kuuluvad planeeringuala ülejäänud tänavad.

Vanalinna territooriumile on vaja püstitada avalikke tualette. Tualettide täpsed asukohad määratakse iga kord eraldi.

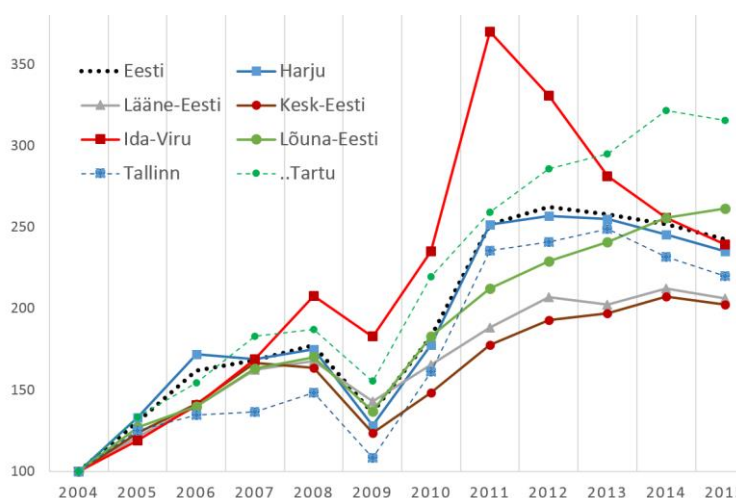
Vanalinna asumis, I aktiivsusklassi tänavate naabruses tuleb arvestada linnaruumi aktiivse kasutamisega hilisõhtul ja puhkepäevadel. Ajaveetmiskohtade koondumine Vanalinna aitab tagada linnasüdame toimimise, mistõttu on lubatavad seaduse ja teiste õigusaktidega lubatud elukeskkonna häiringud, mis tulenevad inimeste kogunemisest ning ürituste korraldamisest.

**2.3.9. Üldplaneering** seab eesmärgiks avalike väärtuste arvestamise linna kõigi komponentide ruumilisel arendamisel. Avalikud väärtused **üldplaneeringu** mõistes on linnaruumi kui elukeskkonna elemendid, mis kannavad üldisi esteetilisi, kultuuriloolisi ning elanike tervise parandamist, puhkamist jms puudutavaid väärtusi. **Üldplaneering** seab avalike väärtuste arvestamise ehitustegevusel ning maakorralduslikel toimingutel. Avalikud väärtused on näiteks tänavadisain, vaated hoonestusele ja maastikule tänavaruumist, turvalisus, puhas elukeskkond, haljastus jne.

## 2.4. Ettevõtluskeskkonna arendamine

Tartu linna, maakonna ja kogu Lõuna-Eesti ettevõtlus on pärast kriisi märkimisväärselt kasvanud. Tööpuudus on kiiresti vähenenud ja eksport jõudsalt (joonis 6.1), eriti muu Eesti taustal kasvanud. Tööpuudus Tartus ja Tartumaal on Eesti väiksem, olles vastavalt 3,2 ja 3,6% (Eesti keskmine oli 6,2%), mis on juba allpool soovitatavat taset. Ehkki ka teiste Lõuna-Eesti maakondade ettevõtlus on kosunud, on seal siiski tööpuudus suurem (keskmiselt koos Tartuga 4,8%): maakonniti on töötus ja välismaal töötavate elanike osakaal 2–3 korda Tartust suurem.

Lõuna-Eesti peamised majandusharud on endiselt puit ja toit, erilist kasvu on näidanud puitmajade ja mööbli tootjad ning



Joonis 6.1. Eesti, sh Tartu linna ja Lõuna-Eesti ekspordi kasv. 2004 = 100%. Allikas: Eesti Statistika 2016.



Joonis 6.2. Eesti maakondade töötururindeks ja selle muutumine. Allikas: Eesti Statistika 2016.

üksikud metalli-masinatööstuse ettevõtted. Tartu kasvanud harud on programmeerimine, teadus- ja arendustegevus ning kaubandus. Eksportivate ettevõtete paiknemispiirkond on aastaks 2015 märgatavalt laienenud.

Tartumaa on Eestis ainuke maakond, kus tänu tudengite suurele osakaalule rahvastikus on elanikkonna struktuur jätkusuutlik (joonis 6.2). Seda siiski vaid juhul, kui üliõpilastele leitakse piisavalt rakendust – nii tööandjate, ettevõtjate kui ka töövõtjatena. Tartul on võimalik seda eelist jätkusuutliku majandusarengu huvides rakendada.

Vana Tartu linna sisestruktuuri mudel<sup>2</sup> oli teeninduse ja ka tootmise paigutuselt kontsentriiline. Sellele järgnes muutumine polütsentrilisemaks (uued kaubanduskeskused äärelinnades), mis on tipnenud Lõunakeskuse mastaapse laienemisega, millega ühelt poolt on laienenud Tartu turuala üle Lõuna-Eesti ja isegi üle piiride, kuid millega teisalt on kahanenud mõnevõrra kesklinna keskuse roll ja märgatavalt on kasvanud liikluskoormus Riia-Ringtee ristmikul.

Tartu sisestruktuuri uus mudel on sektoraalne, millega Kesklinn laieneks raudteejaamani ja sealt edasi Maarjamõisa linnakuni. Tartu linna ettevõtluse ruumistruktuuri kujunemine võiks lähtuda kolmest tasandist:

- a) uue strateegilise kasvupiirkonna (Maarjamõisa linnak) – linna arenguveduri – proaktiivne väljaarendamine;
- b) tööstus/ettevõtlusalade mõõdukas ajakohastamine (linnapoolsed hädavajalikud kulutused taristule);
- c) tootmise üldine ülelinnaline hajutamine (et elukohad-töökohad-teenuseosutajad paikneksid üksteisele lähemal, vältimaks nii ka ülemäärast kulu transpordile ja hoidmaks mõõdukat liiklustihedust): enamik ettevõtteid on väikesed ja sobivad asukoha valikult senisest märksa enamatesse kohtadesse).

Ettepanekud ettevõtete asukohavaliku, ruumivajaduse ja -tingimuste kohta ning ettevõtluse ruumilise arengu suunamiseks jaotuvad kaheks: strateegilised ja kohalikud ettevõtlusalad.

Kolmel strateegilisel ettevõtlusalal (Kesklinn, Maarjamõisa ja raudteejaam) on toimumas või peaks toimuma märgatav ruumiline ja ka ettevõtluse struktuuri muutus. Nende tasakaalustatud arengust ja lähikümnendil tehtavatest nii avalikest kui ka erainvesteeringutest sõltub olulisel määral Tartu ja kogu Lõuna-Eesti konkurentsivõime ning uute tasuvate töökohtade loomise võime. Seega saab soovitada linnal nende alade arendamisega tegeleda ettevaatavalt.

Ettevõtlusaladel on välja kujunenud või kujunemas ettevõtete valdkondlik kontsentratsioon ja sellest tingitud positiivne kaaneva paiknemise efekt. Edasiste maakasutusotsustega saab seda klasterdumisest johtuvat arengut soodustada, kuid seda ennekõike ettevõtete endi vahenditega või konkreetseid linna otsustest tulenevaid kitsakohti (nt teid, energiavarustust, avalikku transporti) ümber korraldades.

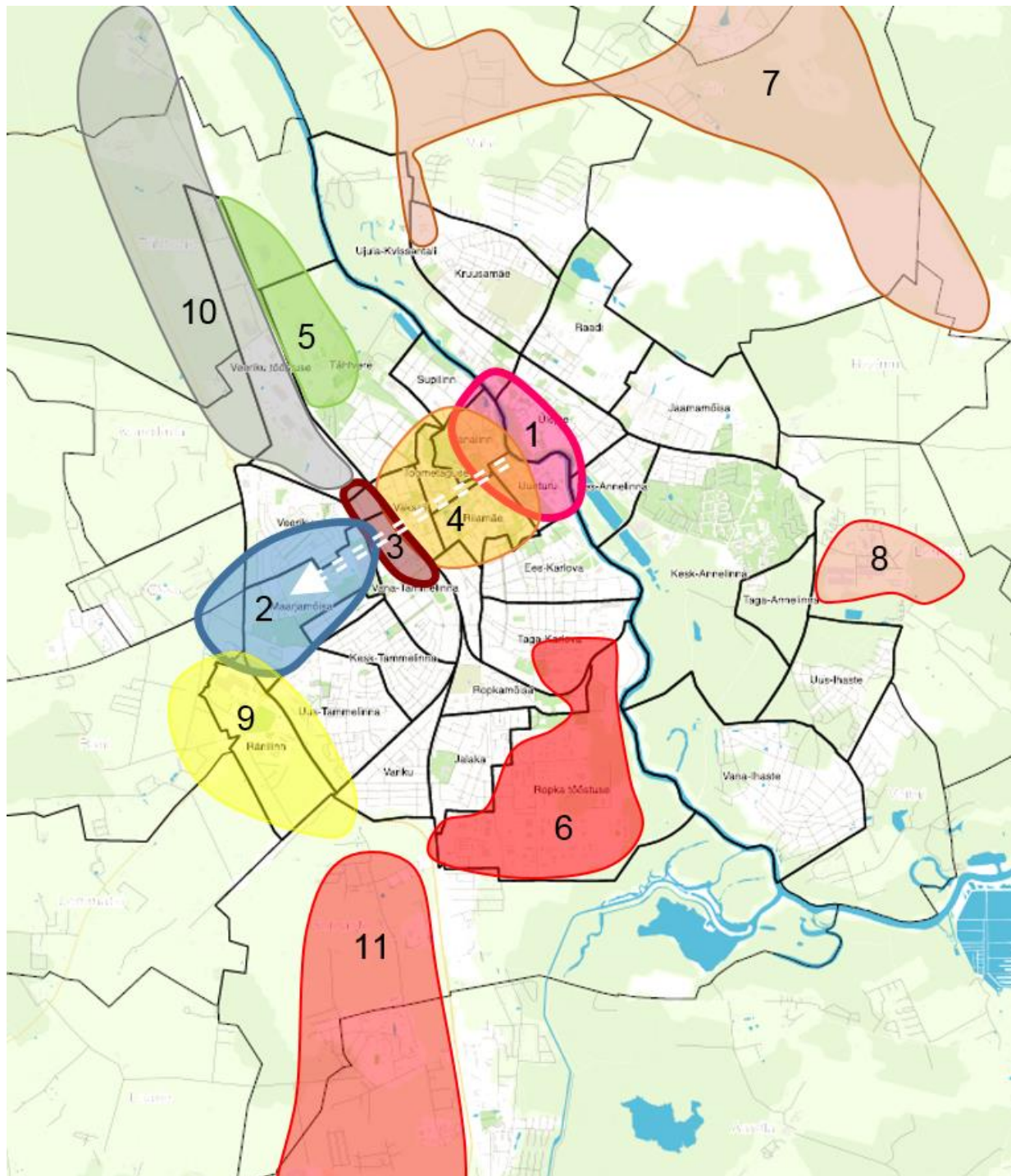
---

<sup>2</sup> Vt nt Edgar Kant (1925) Tartu: asula ja rahvastik: arvustikuline, maadeteadusline ja tulundusline ülevaade. *Tartu: Postimees*.

## TARTU STRATEEGILISED ETTEVÕTLUSALAD

**Kesklinn – kaubandus-isikuteenindus ja IT-klaster**

Kesklinnad kui rahvarohkeimad linnatuumad on ajalooliselt äri- ja isikuteeninduse asukoht. Tartus lisanduvad siin oluliste tööandjate ja tarbijatena veel Tartu Ülikool ning teised haridus- ja riigiasutused. Et Tartu hõivestruktuuris on seni suur osakaal avaliku sektori töökohtadel, siis on siin positiivne viimase kümnendi IT-ettevõtete ja idufirmade kasv, mille arengu üheks eelduseks on lähedus ülikooli informaatika- ja majandusteaduse üksustele.



Tartu linnapiirkonna ettevõtlusalad ja arengutalg (valge katkendjoonega).

Elus (*vibrant*) ja n-ö sumisev kesklinn on oluline hea linnamiljöö tagamisel ning eeldus ka nii loomemajanduse kui ka erinevate teiste ettevõtlusvaldkondade interaktsiooni tagamisel. Praegu on Tartu kesklinnas füüsiliselt kattumas IT, *biotech*- ja loomemajandusettevõtete inimeste igapäevase tegevuse trajektoolid. Kui ülikooliga vahetult seotud ettevõtlusharud, mida üldjuhul saab ka paigutada elamispiirkondadesse, kesklinnas kasvavad, siis on võimalik kontoripindu laiendada raudtee-piirkonda ning jaekaubandusel lasta kasvada ka linna äärealadel (Lõunakeskus). Nii väheneks kesklinna (just auto)liikluse koormus, paraneks elukeskkond ja miljöö.

Toimima hakkab kolmnurk Garage48-startup-HUB → SPARK → DELTA (uus IT-maja), kus mõnesaja meetri raadiuses paiknevad olulised uue ettevõtluse tugistruktuurid, ettevõtted ise ja nende suhtluskohad – koodikirjutajail ja ideede arendajail on vaja tihti omavahel koos olla. Kasvu arvestades on vaja nii IT-firmade lisapindu kui ka kohtumiskohti: restorane, kohvikuid, klubisid. Samuti on vaja uusi kortereid ja elukondlikke teenuseid IT-klastri töötajale. Rahvusvaheline lasteaed ja põhikool suurendaks omakorda kesklinna atraktiivsust elukeskkonnana. Uute investorite kaasamine ja mahtude lisamine uue kesklinna üldplaneeringu kohaselt vähendaks senisest defitsiidist tulenevat hinnasurvet. Äärelinna elumupiirkonnad omakorda saaks veelgi paremini ühendada kesklinna kergliiklusteedega. Keskkonnateadlikud IT-spetsid peavad seda oluliseks.

#### **Maarjamõisa meditsiini- ja TÜ tehnoloogialinnak ning uus teaduspark**

Maarjamõisa on koondunud valdav osa TÜ arsti-, loodus- ja tehnoloogiateaduskonna ning kliinikumi korpustest. Mõlemad valdkonnad ja nendega seotud ettevõtlus on lähikümneanditel kindlasti kasvavamas: tervisetehnoloogiad ja e-tervis, raviturism ja hooldusteenused, uued keskkonnatehnoloogiad jms.

Maarjamõisa ongi olnud viimasel kümnendil Tartu suurima hõive kasvuga piirkond, kuid seda ennekõike tänu TÜ ja kliinikumi uutele hoonetele. Seni on seal suhteliselt vähe ettevõtteid. Erinevalt sarnastest Lääne-Euroopa ülikoolilinnakutest ei ole suured rahvusvahelised kõrgtehnoloogia- ja farmakoloogiaettevõtted Tartusse jõudnud. Maarjamõisa oleks ilmselt parim koht uute suurte kõrgtehnoloogiliste ettevõtete jaoks, mistõttu on ühelt poolt oluline reserveerida säärasele arendustele maa, kuid teisalt parandada piirkonna miljööd ning teenustega varustatust.

Maarjamõisa miljöö ei ole seni eriti kutsuv: keskkonnas domineerivad suured parklatega ümbritsetud majakarbid ja napib isikuteenuseid. Piirkonnas ja selle lähialal elab ka vähe sealseid töötajaid. Valdav autokasutus põhjustab tipptundidel liiklusprobleeme ja kõlestab suurte parkimisaladega piirkonda. Et suured maa-alad kuuluvad kliinikumile ja TÜ-le, siis võimaldaks see linnal sõlmida parima miljöö saavutamiseks ning ka elamusarenduseks häid leppeid eeldatavalt lihtsamalt kui eraomanikega. Ülikooli Ravila 14 kinnistule valmib kohe detailplaneering, mis kavandab uusi korrusmaju ja krundi keskele roheala. Osa uusi arendusmahte on võimalik reserveerida sisenevatele suurinvestoritele. Täiendavat laienemisruumi oleks ka Sanatooriumi ja Ringtee vahelisel alal.

Mitu intervjuueeritavat rõhutasid mõtet tuua teaduspark Riia 185st Maarjamõisa linnakusse üle, loomaks operaatori Realia et Medicina uute idufirmade ja võimalike sisenevate investorite tarvis. Teaduspargil on praegu 9000 ruutmeetrit rendipindu, millelt laekub teaduspargile u pool miljonit eurot renditulu aastas. Idee teostamine eeldaks ilmselt osaliste senise strateegia olulist muutmist.

Piirkonda või selle lähialale võiks (nt ülikooli Ravila või kliinikumi seni hoonestamata kinnistutele) kavandada uusi (korter)elamuid. Lähikonna elumupiirkondades toimub eeldatavasti 10–20 aastaga



elanike põlvkonnavahetus, mistõttu sealsed majad lähevad müüki ja need asustavad üsna suure tõenäosusega linnakus töötajad. Piirkonnas võiks olla nõudlus patsiendi-töötajate hotelli-pansionaadi vm majutusasutuse järele. Sobivaks renoveeritavaks hooneks võiks asukoha poolest olla praegune lastehaigla. Maarjamõisas töötab palju noori peresid. Ainuüksi kliinikumi töötajatel on 1200 eelkooliealist last. Lasteaed, sh ööhoiu võimaluse lisandumisega vähendaks linnasisest liiklust.

Parkimisprobleemid on eriti teravad kliinikumi põhihoonete ümbruses. Kavandatav kliinikumi parkimismaja ei pruugi seda lahendada. Tänav, kergliikluse otsetee ja/või tunneli/silla rajamine raudtee alt kesklinna parandaks märkimisväärselt just kergliiklejate ühendust ja vähendaks autokasutuse vajadust.

Peale õppehoonete kohvikute napib piirkonnas isikuteenused, eriti õhtuseid kooskäimise kohti. Pärast tööd sureb piirkond välja – see ei soodusta suhtlust ja sünergiate teket. Lõunaste ja õhtuste tegevuste tarvis, aga ka üldise miljöö parandamiseks, oleks oluline välja arendada piirkonna tarvis terviklik parkide ja puhkealade ning nendes olevate restoranide, kohvikute, spordiruumide jms kooslus. Piirkonnas on mitu ajaloolist hoonet, millel oleks potentsiaali söögikohtade ja majutusasutustena ning mis kordatehtuna muudaks piirkonna hubasemaks.

### **Raudteeala – linnaterminal ja uute kontorite piirkond**

Paljudes Euroopa (ülikooli)linnades on kesklinnades olnud raudtee kaubajaamad arendatud kontoriteks, raudteeala sealjuures märkimisväärselt kitsendades või seda ka osaliselt maa alla viies. Riia ja Näituse tänava vahele jääb üle 30 hektari hooneid ja rööpaid. Sellest vähemalt 20 ha võiks olla märksa intensiivsemas ja märksa teistsuguses majanduskasutuses. Probleemiks on aga maa ja sh veeteede jagunemine mitme eraomaniku vahel, mistõttu võiks alustada omanike arvamuse väljaselgitamise ning ühtse vastastiku kasuliku visiooni loomisega.

Arvestades vähenenud transiidimahtu, Koidula uue piirijaama ja Kärkna haruteede ruumi, oleks õigustatud suurema osa ja eriti just ohtlike veoste töötlemine mujal kui Tartus. Raudteeala on praegu suurim takistus kesklinna ja Maarjamõisa aga ka viimase ja maaülikooli kampuste ühtesidumisel. Linnulennul on vahemaa kliinikumi peahoonest ülikooli raamatukoguni 1,4 ja peahooneni 1,6 km.

Raudteealal võiks olla linna reisiterminal, kuhu saabuavad rongid ja bussid ning saaks rajada parkimisalad. Seega lüheneks märgatavalt ümberistumise aeg rongidelt Lõuna-Eestisse suunduvatele bussidele; bussisõit Tartusse lüheneks 5–10 min võrra; väheneks märkimisväärselt kesklinna liikluskoormus suurte bussidega, sest enamik reisijaid ei suundu kesklinna asutustesse, vaid mujale linnas või Lõuna-Eestis; paikneks Tartu bussipeatus Maarjamõisa tehnoloogialinnakule ja kliinikumile märksa lähemal; Kesklinna ja Annelinna suunal saaks opereerida sagedasema graafikuga bussid (või tramm); oleks võimalik rajada suured (tasuta) parkimisalad/majad Tartumaa ja Lõuna-Eesti elanikele; oleks loodud võimalus kontorikinnisvara arendamiseks; linnaterminali rajamise orgaaniline osa oleks Maarjamõisa ja kesklinna ühendamine kergliiklustee(de)ga.

Raudteealal saaks arendada kontorikinnisvara, mis võiks sobida nii IT-, biotehnoloogia- kui ka avaliku sektori asutustele. Vanade ja väärtuslike hoonete loov arendamine ja kombineerimine uue arhitektuuriga aitaks parandada ka Tartu visiitkaarti.

Raudteeala koomaletõmbamine annaks ruumi ka tee-ehituseks, et autoliiklus kesklinnast mööda viia.

**Kesklinna-Tiigi-Kastani loomemajandus- ja biotehnoloogiapiirkond**

Kesklinnast lõunapoole jääv ala on huvitav segu vanast tootmisest (Samelin), loomeettevõtetest ja kõrgtehnoloogiast. Karlova, Vaksali-Tiigi ja Filosoofia-Kastani gentrifikatsiooniala on samas kasvava populaarsusega elamispiirkond. Piirkonnas on tugevalt esindatud haridus- ja kultuuriasutused. Isikuteenuste, majutus- ja söögikohtade areng on arvestatava intensiivsusega. Piirkonna ilmseks probleemiks on kujunemas parkimine. Kesklinna Kalevi, Antoniuse ja Apraaditehase kolmnurgas on ettevõtete arvult ja ka hõivelt kasvav loomemajanduspiirkond. Loomeinkubaatoritesse Kalevi tänavas ja Antoniuse hoovis siseneb aastas u 20 firmat. Loomeettevõtlus vajaks suuremaid tootmispindu, kuhu ka euroalusega sisse mahuks. Apraaditehases on 14 000 m<sup>2</sup> pinda viies hoones ja u 70 üürnikku, peamiselt kontorid. Teatud põhjusel ei soosi arendajad aga (väike)tootmist. Tartus on arvestatav filmi-reklaamitootmine. Eesti filmi grandid on vastavat allhanketegevust arvestatavalt elavdanud. Seni IT- ja disainiettevõtete linke tavatootmisega eriti ei ole. Seega on potentsiaali pakkuda tööstustele häid disainilahendusi, reklaami tootmist jms. Piirkonna olulised tööandjad on ka Biokeskus, Biotehnoloogia park ja Vanemuise õppehoone-muuseum (loodus- ja tehnoloogiateaduskonna dekanaat) ning mitmed bio- ja keskkonnafirmad. Biotehnoloogia park on kujundamas oma uut ruumiplaani. Kastani-Võru tööstuskvartal, kus on praegu väga erineva profiiliga ettevõtteid, vajaks ühtsena visiooniga restruktureerimist: võimalik on enam keskenduda loome- ja biotehnoloogiafirmade laienemisele.

**Maaülikooli bioettevõtluse piirkond**

Maaülikooli maaomandiks Tartus on 12 kinnistut kogupindalaga 33,8 ha. Kujunemas on biomajanduse ja toiduettevõtete paiknemise piirkond, kuhu on koondunud Eesti suurte joogitootjate logistikakeskused ning mitu toidu- ja maamajandussektori ettevõtet. Piirkonda on loogiline paigutada Lõuna-Eesti toiduklastri teadus- ja arendusteenuseid osutavaid ettevõtteid ning ruumid maaülikooli *spin-off*-ettevõtete tarvis.

**Ropka tööstusala**

Tartu suurim vara on tööstuspiirkond, kus on väga erinevaid tööstusettevõtteid, aga ka (auto- ja muud) teenindust. Piirkond vajab valdavalt vanade hoonete ja rajatiste renoveerimist, mida on ka jooksvalt tehtud. Kesklinnale lähedal on toimunud enam tööstushoonete ümberehitamist ja asendamist peamiselt jaekaubanduse ja kontoritega.

Piirkonna esteetikat võiks uuendamisel, aga ka praeguste maaomanike poolt enam arvestada. Elamuehitus Siilis võtab enda alla jõeääre, Karlovas toimub gentrifikatsioon ja eri suurusega kortermajade renoveerimine, kuid ilmselt ei ole Ropkas kohane elamuehitusele lisapindu eraldada. Emajõe luhale uute tööstuste rajamine on kulukas, kuna turba-savipinnas vajab asendamist-täitmist või vaiamist. Tööstustööjõu kasvavat defitsiiti arvestades võiks ehk vanglatööstuse laienemine olla üks piirkonna võimalus.

**Vahi-Tila-Kruusamäe tööstustsoon siiretega Raadile**

Tartu põhjapiiril on laienenud valdavalt viimastel kümnenditel ja sel ei ole kindlat profiili. Vahi tööstuspark on juba suuresti hõivatud. Arvestades aga lennuvälja ala tühermaid ja tuulteroosi, siis võiks just see piirkond sobida suuremat pinda vajavate ja laiema sanitaartsooniga ettevõtetele. Lisandumas ongi kummitööstlustehas ja päikeseelektrijaam Raadil. Tarviline oleks piirkonna kompleksne planeerimine, mis arvestaks elamute profiili ning tekkivate tööstuste iseloomu, Vahi kiiresti kasvavat elamupiirkonda ja Raadi ERMi uusi arenguundi.

**Lohkva energeetika ja tööstusala**

Luunja suunal Lohkvas on kujunenud Tartu peamine energeetikakeskuseks, kus jõujaam kasutab valdavalt taastuvaid energiaallikaid. Lohkvas on kasvuhuonekompleksid ja laieneb Tarmeko spoonitehas. Uue ringtee taha ja jõujaama vahetusse lähedusse sobikski energiamahukas ja puidujäätmeid tekitav-kasutav tootmine. Et Annelinnas on töökohti u 5000, tööealisi aga u 16 000, seega kolm korda enam, ja arvestades, et suurem osa annelinlastest on oskustöölised, siis oleks Lohkvas tööstuse arendamisel oluline roll ka täiendava hõive loomisel.

**Räni: teaduspark ja Lõunakeskus**

Piirkond on Lõuna-Eesti suurim kaubanduskeskus. See on juba põhjustanud Tartu kesklinnast teenuste ümberpaiknemist ja mõne teenuste täielikku ümberkolimist. Koht on Lõuna-Eesti ettevõtete ja elanike teenindamiseks parim, vähendades kesklinna liikluskoormust. Samas oleks asjakohane pigem Lõunakeskuse tartlastele mõeldud jaekaubandusteenuste piiramine ning ettevõtte-teenuste (masinate remont, robotika ja IT-teenused jms) lisamine. Taoliseks kompleksiks võiks kujuneda praegu tühjana seisev endine füüsika instituudi maja ja juhul, kui teaduspark paikneb ümber Maarjamõisasse, siis ka selle hooned.

**Betooni-Veeriku ehitusettevõtlike piirkond**

Piirkond paikneb raudtee läheduses ning on hea asukohaga betooni, puitkonstruktsioonide ja metalliga, s.o peamiselt ehitusega tegelevatele ettevõtetele. Siin on ka üks suuremaid eksportööre Kodumaja. Ehitus- ja keskkonnanfirmadele võib kasuks tulla ka maaülikooli lähedus. Piirkonna pikaajaliseks arendamiseks tasuks pärast Tähtvere liitumist olulisemad osalised kokku kutsuda, et logistilised (raudtee) ja oskusteabe põhised eelised paremini välja mängida.

### 3. Maa- ja veealade üldised kasutamise- ja ehitustingimused

#### 3.1. Maakasutuse üldtingimused

Linna ruumilise arengu suunamise peamiseks vahendiks on maakasutuse ja ehitustingimuste määramine.

**Üldplaneeringuga** antakse territooriumile (enamasti krundile) valdav kasutusotstarve/otstarbed, mis 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).

**Üldplaneeringuga** territooriumile (krundile) määratud valdava otstarbe kõrval peab arvestama ka avalikku huvi, sh krundile kavandatud kõnniteed, avalikud parklad, haljastus jms.

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



Kui krundi praegune otstarve ei ole sama, mis on planeeritud valdav kasutusotstarve, on lubatud see funktsioon säilitada seni, kuni ei taotleta ehitamist või detailplaneerimist õigusaktides sätestatud tähenduses.

Määratletud piirkonnaks loetakse üldplaneeringu mõistes joonisel 2 „Maa- ja veealade üldised ehitus- ja kasutustingimused” kujutatud, kindlat maakasutuslikku tähendust omava 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.

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. Tavaliselt peab krundile olema tagatud otsene juurdepääs tänavalt, s.t krundi piiril peab olema ühisosa tänavapiiriga. Krundi tänavapoolne piir peab olema mõistliku pikkusega, arvestades väljakujunenud struktuuri.

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

Toetav otstarve on lubatud, kui:

- 3.1.1.** see ei too kaasa olulisi mõjusid juhtotstarbe kohasele keskkonnale (müra, tolmu, vibratsioon, lõhn, autoliikluse märgatav kasv jms);
- 3.1.2.** toetava otstarbe kohane hoonestus arvestab piirkonna hoonestuslaadiga;
- 3.1.3.** krundil on võimalik lahendada toetava otstarbega kaasnev parkimisvajadus ja haljastamispehmed.

Üldplaneeringuga ettenähtust erineva ehk toetava funktsiooni kavandamisel tuleb planeerimisel lähtuda juhtfunktsiooni kohastest tingimustest.

Piirkonna sisse jäävate, kuid seda teenindavate teede, tänavate, liiklusrajatiste ja tehnorajatiste/hoonete maa-ala sihtotstarve on samuti juhtotstarvet toetav otstarve ning selle määramine või säilitamine ei ole maakasutuse juhtotstarbe muutmine.

## 3.2. Hoonestus

- 3.2.1.** Uushoone, juurdeehitise või ümberehitise puhul tuleb tagada parim võimalik arhitektuurne lahendus ja keskkonda sobivus, mis vääristaks linna 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.

- 3.2.2.** Aladel ja juhtudel, kus üldplaneeringus ei ole hoone kõrgust määratud, tuleb olemasolevate hoonete laiendamisel või võimalikul territooriumi (enamasti krundi) uushoonestamisel hoone kõrguspiirangu määramisel arvestada naaberhoonete parameetrite ja tänavaruumi laiusega.
- 3.2.3.** **Kesklinnas** ei ole üldpõhimõttena madalamate kui kolmekorruseliste ja kõrgemate kui kuuekorruseliste hoonete ehitamine lubatud. Kuna olulisemate ja suuremat analüüsimist eeldavate alade (fikseeritud joonisel 2) puhul korraldatakse planeeringuvõistlused, on võimalik, et sellistes piirkondades tekivad võistluse kaudu ka kõrgemad hooneosad. Kõrgemad hooneosad on lubatud kuni 10% ulatuses hoone(stuse) ehitisealusest pinnast ega tohi ületada enam kui kaks korrust üldplaneeringuga lubatud hoonestuse üldisest kõrguspiirangust.
- 3.2.4.** Juhul kui planeeringuga nähakse ette katkematu tänaväärne hoonefront, tuleb hoonete avatäidete kavandamisel sellega ka arvestada.
- 3.2.5.** Järgnevate tasandite planeeringutes ja projekteerimisel, samuti hoonete rekonstrueerimisel, tuleb määratleda, kas planeeringuala või hoone asub kõrge müratasemega piirkonnas, ning selle järgi näha ette asjakohased müra leevendavad meetmed.
- 3.2.6.** **Kesklinna** hoonetes peab esimesel korrusel olema tagatud aktiivne front tänava aktiivsusklassi järgi. Uute hoonete ehitamisel ja olemasolevate hoonete laiendamisel tuleb tänaväärnel 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. Hoonestus peab arvestama kõikide kasutajagruppidega. Uushooned peavad vastama ja olemasolevaid hooned tuleb võimaluse korral kohandada universaalsaidisaini printsiipidele.
- 3.2.7.** Põhihooned peavad olema „näoga” tänava poole:
- 3.2.7.1. tänava poole peavad avanema aknad, ukсед. Sissepääsud hoonetesse peavad olema otse tänavalt või tänavalt kergesti ligipääsetavad ja hästi nähtavad;
  - 3.2.7.2. akendeta seinad ei ole tänava ääres lubatud;
  - 3.2.7.3. 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 sobilik arhitektuur ning laadimise jaoks ei ole vaja rajada tänavale sobimatuid lahendusi;
  - 3.2.7.4. parkimismajade esimese korruse tänaväärse osas kesklinnas peab olema avalikkusele mõeldud äriefunktsioon.
- 3.2.8.** **Üldplaneering** seab eesmärgiks kasutada võimalikult energiasäästlikke materjale ja ehitusmeetmeid. Eriti soovitatakse uute avalike ja hariduslike hoonete rajamisel kasutada kohalikke ehitusmaterjale, eelkõige puitu kui tänapäevast ja jätkusuutlikku toorainet. Puitehitiste, sh kortermajade ehitamine võib olla mitu korda keskkonnasäästlikum võrreldes tavapärase energiamahukate materjalidega.
- 3.2.9.** Krundile pinnase juurdetoomine või eemaldamine ulatuses, mis muudab naaberkrundil sademevee valgumise tingimusi või põhjustab varinguohtu, on keelatud, kui naabrid ei lepi kokku teisiti.

- 3.2.10.** Süsinikuheitmete vähendamiseks tuleb ehitamisel kasutada säästlikke töövõtteid ja lahendusi.
- 3.2.11.** Vanade majade lammutamisel või renoveerimisel tuleb arvestada sellega, et juunis-juulis võivad nendes olla nahkhiirte poegimiskolooniad ja tööde tegemiseks tuleb ette näha leevendavad meetmed. Lisaks tuleb ehitustegevuse kavandamisel ja läbiviimisel näha ette leevendavad meetmed ka nahkhiirte talvitumispikades keldrites, sh kesklinna piirkonnas. Arvestada tuleb, et osad nahkhiired talvituvad ka hoonete maapealsetes konstruktsioonides.
- 3.2.12.** Emajõe lammil hoonestuse, sh taristu kavandamisel tuleb arvestada üleujutusriskidega (abs. 34,00 m).
- 3.2.13.** Hoonete planeerimisel ja projekteerimisel tuleb muu hulgas arvestada loomuliku valgustuse tagamisega elu- ja bürooruumides.
- 3.2.14.** Ehitis peab olema projekteeritud ja ehitatud nii, et oleks tagatud vaba juurdepääs selle ning teiste vahetus naabruses asuvate ehitiste remondiks, hoolduseks, tulekahjude ning muude avariide ja õnnetuste likvideerimiseks.
- 3.2.15.** Ehitise (v.a maa-aluse tehnorajatise) projekteerimisel ja ehitamisel tuleb jätta selle minimaalseks kauguseks naaberkrundi piirist vähemalt pool ehitise piiripoolse osa kõrgusest, kui naaberkruntide omanikud ei lepi kokku teisiti ja selle kokkuleppega on nõustunud tuleohutuse järelevalveasutus või kui **üldplaneering**, detailplaneering/projekteerimistingimused ei näe ette teisiti.
- 3.2.16.** Kui **üldplaneeringuga**, detailplaneeringu/projekteerimistingimustega nähakse ette katkematu tänavaäärne hoonefront, tuleb hoonete avatäidete kavandamisel sellega ka arvestada.
- 3.2.17.** Hoonete kõrguspiirang antakse **üldplaneeringus** korruselisusena. Korruse arvestuslikuks keskmiseks kõrguseks elamul ja büroopinnal on 3,2 m, kaubanduspinnal 3,5–4 m.
- 3.2.18.** Olemasolevate hoonete laiendamisel või võimalikul territooriumi (enamasti krundi) uushoonestamisel tuleb hoone kõrguspiirangu määramisel arvestada naaberhoonete parameetritega.
- 3.2.19.** Hoonete välispinnale kavandatavad tehnoseadmed (õhksoojuspumbad, metallkorstnad, päikesepaneelid, konditsioneerid, satelliidiantennid jms) peavad olema paigaldatud selliselt, et need ei oleks tänavalt vaadeldavad ega tekitaks kolmandatele isikutele ülemääraseid negatiivseid mõjutusi. Eelistada tuleb asukohana tänavalt mittenähtavaid kohti. Tehnoseade tuleb üldjuhul varjestada.
- 3.2.20.** Maa-alade kasutamise- ja ehitustingimusi Tartu vanalinna muinsuskaitsealal ja selle kaitsevööndis ning miljööväärtuslikel hoonestusaladel käsitletakse eraldi peatükis.
- 3.2.21.** Elamute kavandamisel peab krundi haljastatav osa üldjuhul olema suurem, kui krundi ehitusalusele pinnale lisanduv kõvakattega ala.

- 3.2.22.** Eesmärgiga säilitada Tartu linnaruumi arhitektuurset ja ajaloolist mitmekesisust tuleb ümberehitamisel ja lainedamisel arvestada hoonete algupärase arhitektuurikeelega.

### 3.3. Arhitektuurivõistluse koostamise alad, juhud ja kord

Linna territooriumil tuleb kaaluda arhitektuuri-/planeeringuvõistluse korraldamist või muu võistlus- või ühistegevuse vormi kasutamise vajadust:

- 3.3.1.** suuremate arenduste puhul (enama kui kolme hoone kogum);
- 3.3.2.** alates seitsmekorruselisest hoonest;
- 3.3.3.** suuremate ühiskondlike hoonete (spordihood, kirikud, koolid jm) puhul.

Täiendavalt tuleb kaaluda võistluse korraldamist või muu ühistegevuse vormi kasutamist olukordades, kus:

- 3.3.4.** esineb oluline avalik huvi; arendatav ala paikneb äärmiselt nähtavas ja linnaruumiliselt olulises kohas (nt linna „väravas” või peatänavate ristmikul paiknev hoonestus);
- 3.3.5.** hoone eristub märgatavalt ümbritsevast väljakujunenud keskkonnast.

Avalike haljasalade rekonstrueerimisel ja uute rajamisel tuleb projekteerimise eel korraldada väliruumi kujundusalane/maastikuarhitektuurne konkurss.

**Kesklinnas** on ruumiliselt ja arhitektuurselt parima lahenduse saamiseks uute hoonete või olemasolevate hoonete laiendamise planeerimiseks või projekteerimiseks kohustuslik kas kogu planeeringuala või krundi ulatuses iga kord kaaluda avaliku arhitektuuri-/planeeringuvõistluse korraldamise või muu võistlus- või ühistegevuse vormi kasutamise (nt kutsutud võistlus, töötoad vms) vajadust.

Arhitektuurivõistluse või muu võistlus- või ühistegevuse vormi vajadust tuleb iga kord põhjendada.

Et tagada parim võimalik linnaehituslik tervik, tuleb **kesklinnas** järgnevatel aladel korraldada avalikud arhitektuurikonkursid enne detailplaneeringuid:

Uueturu haljasalale ette nähtud hoonestus;

Soola 5 krunt ja lähiala (avaturg);

Turu 18 katlamaja krunt;

Holmi park (krundid Narva mnt 2, Narva mnt 2a, Narva mnt 2c, Narva mnt 2e, Narva mnt 2f).

**Arhitektuurivõistlus** – võistlus, mille eesmärk on leida ehitisele parim võimalik arhitektuurne lahendus, millega minna edasi projekteerimisprotsessis.

**Planeeringuvõistlus** – võistlus, mis korraldatakse enne või peale detailplaneeringu algatamist, et leida alale parim lahendus teedevõrgustiku, hoonete mahtude ja paiknemise ning haljastuse puhul.

Arhitektuuri-/planeeringuvõistluse korraldamine otsustatakse iga kord projekteerimistingimuste või detailplaneeringu menetluse käigus. Kui detailplaneering või projekteerimistingimused on kehtestatud enne üldplaneeringut, kaalutakse võistluse korraldamise vajadust enne ehitusloa menetlust.

### 3.4. Maakasutuse juhtotstarbed

#### 3.4.1. Väikeelamu maa-ala (EV)

Planeeringus määratud väikeelamumaa on üksikelamu, kaksikelamu, ridaelamu maa ja elamutevahelise välisruumi ning muu elamuid teenindava maakasutuse juhtotstarbega (nt mänguväljakud, kohalikud väikepoed, lastehoid jne) maa-ala. Väikeelamu maa-alal on lubatud kolme ja enama korteriga kuni kahekorruselise elamu ehitamine juhul, kui hoone sobitub piirkonna hoonestuslaadiga ning täidetud on üldplaneeringuga määratud nõuded parkimise ja haljastuse kohta.

Juhtotstarvet toetavad otstarbed on piirkonda teenindav kaubandus-, toitlustus-, teenindus-, spordihoone, haridus-, kultuuri-, kogunemis-, lasteasutuse, haljasala ja puhkerajatise maa. Toetava otstarbe kohane tegevus tohib olla selline, mis ei avalda kõrvalolevatele aladele olulist negatiivset mõju ega halvenda elutingimusi. Toetavaid otstarbeid on vajaduse korral täpsustatud asumite ruumilise arengu peatükis.

Kruntide jaotamisel, piiride muutmisel või liitmisel lähtutakse olemasolevast ümbritsevast krundistruktuurist ja hoonestuslaadist. Seni hoonestamata uushoonestusalade kruntideks jaotamise põhimõtted määratakse detailplaneeringuga.

**Kesklinnas** väikeelamumaa juhtotstarbega kruntide jaotamiseks vajadus puudub, krunti võib jaotada vaid aadressidel Roosi tn 10, Mäe tn 9 / Pikk tn 5 ja Veski tn 16.

Abihooneid ei tohi ehitada krundi tänavaäärsele piirile, v.a juhul, kui see on põhjendatud ajaloolise krundi hoonestuslaadiga.

Lubatud on toetav otstarve krundi hoonestuse brutopinnast kuni 50% ulatuses juhul, kui kehtiv detailplaneering ei näe ette teisiti.

Hoonestusjoone määramisel tuleb järgida väljakujunenud tänavapoolset ehitusjoont ja hoonestusstruktuuri.

Suurim lubatud krundi täisehitusprotsent võib olla olenevalt krundi suurusest, ümbritsevast hoonestuslaadist ja krundistruktuurist kuni 40%. Suurem täisehitusprotsent võib olla lubatud juhul, kui krundi pindala on alla 500 m<sup>2</sup>.

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

Kui juba hoonestatud krundil on täisehitusprotsent suurem, võib kohalik omavalitsus põhjendatud vajaduse korral lubada väikesemahuliste juurdeehituste kavandamist (tuulekoda, pesuruum jms) suurusega u 20 m<sup>2</sup>.

Üldjuhul on krunte lubatud piirata piiretega. Krundi piirete kavandamisel tuleb lähtuda naaberkinnistute piiretest. Piirded peavad üldiselt asuma krundi piiril, välja arvatud juhul, kui naaberkruntide omanikud lepivad kokku teisiti.

### 3.4.2. Korterelamute maa-ala (EK)

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-, lasteasutuste, haljasalade ja puhkerajatiste maa. Toetava otstarbe kohane tegevus tohib olla selline, mis ei avalda kõrvalolevatele aladele negatiivset mõju ega halvenda elutingimusi.

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

Lubatud on krundi täisehitusprotsent kuni 40%, erandid on lubatud äritänavate äärsetel kruntidel ja kesklinnas.

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

Kui juba hoonestatud krundil on täisehituse protsent suurem, võib kohalik omavalitsus põhjendatud vajaduse korral lubada väikesemahuliste juurdeehitiste kavandamist (tuulekoda, pesuruum jms).

Korterite arvu määramisel (nii uute korterelamute planeerimisel kui ka olemasolevate hoonete korterelamuks ümberehitamisel) lähtutakse põhimõttest, kus üldjuhul (v.a. miljööväärtusliku hoonestusega aladel ja **kesklinnas**) peab korteri kohta olema vähemalt 100 m<sup>2</sup> krundi pinda; vähemalt 70 m<sup>2</sup>, kui parkimine on lahendatud hoone mahus või maa-alusena väljaspool hoonestusala, ning miljööväärtuslikel hoonestusaladel 120–150 m<sup>2</sup> krundi pinda korteri kohta. Eelnimetatud pindala täpsustatakse planeeringualal olevate ning planeeritud ja/või selle naabruses asuvate ja planeeritud hoonete vastavate näitajate analüüsil. **Kesklinnas** täpsustatakse lubatud korterite arv, lähtudes krundi asukoha ja selle lähipiirkonna eripärast.

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

Üldjuhul tuleb kavandada korterelamu krundile laste mänguväljak. Olemasolevate korterelamute ja korterelamugruppide hoovialade rekonstrueerimisel ning uute ehitamisel on võimalik ka ühise mänguväljaku kavandamine (nt Fortuuna kvartal).

Uusi kortereid kavandatakse **kesklinna** üldjuhul multifunktsionaalsete hoonete osana, kõrgematel korrustel. Nõudluse suurendamiseks on vaja arvestada eluruumide planeerimisel lokaalseid asendieelseid: vaadete avatus Emajõe, parkidele ja väljakutele.

Üldplaneering võimaldab (kesklinnas joonisel 18 antud hoonete liigitust arvestades) igakordse kaalutusotsusena pööningukorruse ehitamist korteriteks ning korterelamu ehitamist või olemasoleva hoone ümberehitamist korterelamuks ilma parkimiskoha vajaduse nõudeta.

Üldjuhul tuleb tagada standardikohane parkimisvõimalus hoonestusega samal krundil. Linn võib vajaduse korral ja põhjendatud juhul kaalutusotsustusega parkimisnõuet muuta, arvestades ehituslikku lahendust, krundi eripära ning võimalusi.

Väljaspool Vanalinna asumit soositakse suuremate, peredele sobilike korterite, aga ka seniorikorterite kavandamist.

### 3.4.3. Äritänavad

Tartu linna äritänavad asuvad **kesklinnas** (I klassi tänavad) ja väljaspool kesklinna Raatuse tn, Võru tn (kuni Aardla tänavani), J. Kuperjanovi tn, Tähe tn (kuni Eha tänavani), Narva mnt (kuni Puiestee tänavani), Kalda tee.

Äritänavate maa-ala on maa-ala, kus aktiivse linnalise keskkonna toimimise eesmärgil on tänavaga piirnevatel kruntidel lubatav elamu-, kaubandus-, teenindusasutuste, büroo, ühiskondlike hoonete ja vaba aja veetmise asutuste otstarbega hooned.

Uute äriotstarbega hoonete ehitamisel või olemasolevate laiendamisel tuleb esimese korruse tasandil kujundada kõnniteedele avanevad ruumid. Äritänavate soovitatav lahendus on kaupluste, teenindusasutuste ja söögikohtade vaheldumine.

Olenemata maa-alal asuva või kavandatava hoone juhtotstarbest peab hoone esimesel korrusel eelistatult olema kaubandus-teenindusettevõtte või muu avalikkusele mõeldud funktsiooniga asutus, erand on lubatud vaid juhul, kui seda ei võimalda olemasoleva hoone ruumiprogramm.

Kuna äritänavatel eelistatakse segafunktsiooniga hooned, siis on siin krundi suuruse, täisehitatuse ja muude erinevate juhtotstarvete juures toodud näitajate (ehituslune pindala, haljastuse osakaal jms) üksühene ülekandmine otstarbekas.

Äritänavatel asuvate ühiskondlike ja ärihoonete krunte ei piirata. Erandiks on krundil paikneva hoone kasutusotstarbest (lasteaed, kaupluse või teenindushoone hoov jmt), kuritegevuse riskide vähendamisest ning piirkonna väljakujunenud piirdelahendustest tulenev krundi piiramise vajadus.

Äritänavatel asuvate hoonete juures tuleb üldjuhul tagada standardikohane (sh jalgrataste) parkimisvõimalus hoonestusega samal krundil. Erandiks on juhud, kus juba väljakujunenud väärtuslik hoonestus ei võimalda krundile mõistlikku juurdepääsu parkimiseks või krundile kavandatav parkimislahendus vähendab ala või üksikobjekti eripära ja väärtust.

### 3.4.4. Äri- ja teenindusettevõtte maa-ala (Ä)

Kaubandus-, teenindus- ja toitlustushoone, büroohoone, konverentsihoone, majutushoone, tankla, turu, näitusehalli maa-ala. Juhtotstarvet toetavad sihtotstarbed võivad kuni 40% ulatuses olla korterelamumaa ja ühiselamumaa.

Krundi suurima ehitisealuse pinna määramisel tuleb arvestada, et 10% krundist peab olema kõrghaljastatud.

Krundi täisehituse protsent ja hoonete suurim lubatud kõrgus määratakse detailplaneeringu või projekteerimistingimustega, arvestades ümbritsevat keskkonda, krundistruktuuri, asukohta jms.

Kaubandus- ja teenindushoonete krunte piiretega üldjuhul ei piirata, v.a majandushoovid, ladustamisplatsid jms krundi majandussuunitlusega osad.

### 3.4.5. Kaubandus- ja teenindusettevõtte maa-ala (ÄT)

Kaubandus- ja teenindusettevõtte maa-ala on kaubandus-, teenindus- ja toitlustushoonete või selleks otstarbeks eraldatud ruumide ja seda teenindavate rajatiste alune maa-ala.

Juhtotstarvet toetavad otstarbed on büroohoonete maa-ala. Detailplaneeringut koostamata on lubatud toetav otstarve krundi hoonestuse brutopinnast kuni 25% ulatuses.



Krundi suurima ehitisealuse pinna määramisel tuleb arvestada, et 10% krundist peab olema kõrghaljastatud.

Krundi täisehituse protsent ja hoonete suurim lubatud kõrgus määratakse detailplaneeringu või projekteerimistingimustega, arvestades ümbritsevat keskkonda, krundistruktuuri, asukohta jms.

Kaubandus- ja teenindushoonete krunte piiretega üldjuhul ei piirata, v.a majandushoovid, ladustamisplatsid jms krundi majandussuunitlusega osad.

Kaubandus- ja teenindusasutuse hoone ning selle juurdepääsude kavandamisel või rekonstrueerimisel tuleb tagada liikumis-, nägemis- ja kuulmispuudega inimeste liikumisvõimalused, turvaline juurdepääs mööda jalg- ja jalgrattateid lähematelt elamualadelt, ühistranspordipeatustest ning parklatest.

Üldjuhul tuleb tagada standardikohane parkimisvõimalus hoonestusega samal krundil. Linn võib vajaduse korral ja põhjendatud juhul kaalutlusotsustusega parkimisnõuet muuta, arvestades ehituslikku lahendust, krundi eripära ning võimalusi.

Kaubandus- ja teenindusasutuste hoonete krunte ei või piirata.

#### Erisused kesklinnas

Vanalinnas märkimisväärset söögikohtade pinna kasvu ei kavandata. Pigem on oluline olemasolevate kohtade majanduslik tugevnemine (sh ruumiline laienemine, sisehoovide katmine jms) ning osa söögikohtade asendumine muude funktsioonidega, sh vanalinna mitmekesisust suurendavate kaupluste ja teenindusasutustega. Sellest hoolimata jääb see asumiks, kus on suurim söögikohtadega kasulik pind.

Et tagada turismimajandusega seotud vanalinna (väike)kaupluste konkurentsivõime võrdluses kesklinna kaubanduskeskustega, antakse võimalus kvartali sees laiendada kauplusi ja liita need söögiasutustega ühtseks tervikuks, muuta siseõued aasta ringi soojadeks ruumideks ning paigaldada tänavaküte. Vanalinnas soositakse selliste käsitööl põhinevate traditsiooniliste ettevõtete (poed, galeriid, töökojad) paiknemist, milles pakutavat valmistatakse vähemalt osaliselt kohapeal.

Et suurendada kesklinna kaubanduse konkurentsivõimet, määratakse planeeringuga väikekaupluste ja teenindusasutustega jalakäijate ja jalakäijate eelistusega tänavad joonise 19 „Liiklusrajatiste asukohad ja liikumisruumi kasutamise põhimõtted” järgi.

Lubatud on laiendada (lõpuni ehitada) olemasolevaid kesklinna kaubanduskeskusi (Zeppelin, Tasku, Raatuse kaubamaja), kasutades kesklinnale sobivaid arhitektuurilahendusi.

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

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

#### **3.4.6. Kaubanduse ja vabaajakeskuse maa-ala (ÄK)**

Ühtselt toimiva kaubandus-, teenindus- ja meelelahutuskeskuse maa-ala.

Krundi suurima ehitisealuse pinna määramisel tuleb arvestada, et 10% krundist peab olema kõrghaljastatud.

Krundi täisehituse protsent ja hoonete suurim lubatud kõrgus määratakse detailplaneeringu või projekteerimistingimustega, arvestades ümbritsevat keskkonda, krundistruktuuri, asukohta jms.

Kaubandus- ja teenindushoonete krunte piiretega üldjuhul ei piirata, v.a majandushoovid, ladustamisplatsid jms krundi majandussuunitlusega osad.

Uute hoonete kavandamisel, aga ka olemasolevate hoonete laiendamisel, rekonstrueerimisel või puhkerajatiste korrastamisel tuleb ette näha jalgrataste katusega kaetud hoiualad.

#### **3.4.7. Majutushoone maa (ÄM)**

Majutusasutuse maa-ala on hotelli, motelli, hosteli, pansionaadihoone, külalistemaja ja puhkeküla (kämpingu) juhtotstarbega hoone maa-ala.

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

Peale joonisel 2 „Maa- ja veealade üldised kasutamistingimused” näidatud majutusasutuse juhtotstarbega maa-alade on planeeringuga lubatud asutada kesklinnas nii rekonstrueeritavates kui ka uutes hoonetes väiksemaid hosteleid ja külaliskortereid, et pakkuda Tartu külastajatele mitmekesiseid majutusvõimalusi.

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

Krundi suurus, lubatud suurim ehitisealune pind ja kõrgus, hoonestusala asukoht, põhilised arhitektuursed näitajad jms määratakse iga kord eraldi.

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

Üldjuhul tuleb tagada standardikohane parkimisvõimalus hoonestusega samal krundil. Linn võib vajaduse korral ja põhjendatud juhul kaalutlusotsustusega parkimisnõuet muuta, arvestades ehituslikku lahendust, krundi eripära ning võimalusi.

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

#### **3.4.8. Büroohoone maa (ÄB)**

Büroohoone maa-ala on büroo- ja pangahoone, koolituskeskuse, kesklinna sobiva tootmisettevõtte, näiteks info- ja kommunikatsioonitehnoloogia ettevõtte ja postiteenust osutava juhtotstarbega hoone maa-ala. Büroopindu võib peale iseseisvate büroohoonete kavandada osalise otstarbena ka rekonstrueeritavatesse hoonetesse või mitmefunktsioonilistesse arendustesse (koos kaubanduse, meelelahutuse ja elamispindadega).

Büroohoone krundi suurus, lubatud suurim ehitisealune pind ja kõrgus, hoonestusala asukoht, põhilised arhitektuursed näitajad jms määratakse iga kord eraldi.

Krundi suurima ehitisealuse pinna määramisel tuleb arvestada, et 10% krundist peab olema kõrghaljastatud.

Büroohoone ja selle juurdepääsude kavandamisel või ümberehitamisel tuleb tagada liikumis-, nägemis- ja kuulmispuudega inimeste liikumisvõimalused, turvaline juurdepääs mööda jalg- ja jalgrattateid lähematelt elamualadelt, ühistranspordipeatustest ning parklatest.

Üldjuhul tuleb tagada standardikohane parkimisvõimalus hoonestusega samal krundil. Kohalik omavalitsus võib vajaduse korral ja põhjendatud juhul kaalutlusotsustusega parkimisnõuet muuta, arvestades ehituslikku lahendust, krundi eripära ning võimalusi.

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

Büroohoone krunti võib piirata.

**Kesklinnas** tuleb büroohonete kavandamisel tänaväärne esimene korrus linlastele avada ja määrata see elanike teenindamisega seotud funktsioonide tarbeks.

Tartu kui targa majanduse rahvusvahelise arengukeskuse arendamiseks soositakse **kesklinnas** selliste büroohonete arendamist, mis on seotud info- ja kommunikatsioonitehnoloogia (IKT) ettevõtluse, teadus-arendustegevuse või teadmismahuka majandustegevusega ning mis muu hulgas eeldab vastava arengu suunamist siia linna muudest piirkondadest.

Arvestades soovi kujundada Tartu **kesklinnast** ärikeskust ja targa majanduse töökohtade koondumiskohta, kaalutakse väljaspool keslinna suuremahulise bürookinnisvara arendamise soovi korral taotlust iga kord eraldi, tehes kaalumise mahus sotsiaal-majanduslike mõjude hindamise.

#### 3.4.9. Turu või näitusehalli maa (ÄA)

Avaturu, turuhalli ja näitusehalli krundi suurus, lubatud suurim ehitisealune pind ja kõrgus, hoonestusala asukoht, põhilised arhitektuursed näitajad jms määratakse iga kord eraldi.

Avaturu toimimine **kesklinnas** vajab uut kontseptsiooni: keskendumist hooajalise aianduse ja põllumajanduse, kalanduse jms kauplemispindade arengule, paremat haakumist linnaruumiga ning osalust avatud linnaruumi kujundamisel.

Avaturg **kesklinnas** peab jääma olemasolevas mahus Sadama asumis joonise 18 järgsele planeeringuvõistluse alale.

Krundi suurima ehitisealuse pinna määramisel tuleb arvestada, et 10% krundist peab olema kõrghaljastatud.

Avaturu, turuhalli ja näitusehalli juurdepääsude kavandamisel või ümberehitamisel tuleb tagada liikumis-, nägemis- ja kuulmispuudega inimeste liikumisvõimalused, turvaline juurdepääs mööda jalg- ja jalgrattateid lähematelt elamualadelt, ühistranspordipeatustest ning parklatest.

Üldjuhul tuleb tagada standardikohane parkimisvõimalus hoonestusega samal krundil. Linn võib vajaduse korral ja põhjendatud juhul kaalutlusotsustusega parkimisnõuet muuta, arvestades ehituslikku lahendust, krundi eripära ning võimalusi. Avaturu, turuhalli ja näitusehalli kavandamisel või ümberehitamisel tuleb koostada töö „Erinevate liiklemisviiside võrdlev analüüs ja parkimise nõudluse väljaselgitamine”.

Uute hoonete kavandamisel, aga ka olemasolevate hoonete laiendamisel, rekonstrueerimisel või puhkerajatiste korrastamisel tuleb ette näha jalgrataste katusega kaetud hoiualad.

Avaturu, turuhalli ja näitusehalli krunti võib piirata.

**3.4.10. Tankla ja teenindushoone maa (ÄH)**

Krundi suurima ehitisealuse pinna määramisel tuleb arvestada, et 10% krundist peab olema kõrghaljastatud.

Tanklat võib ehitada ka üldplaneeringuga määratud liiklusmaale ja tootmismale (tootmisobjekti transpordi teenindamiseks).

**3.4.11. Valitsus- ja ametiasutuse maa-ala (ÜV)**

Kohaliku omavalitsuse, riigiasutuse ja välisriigi esinduse büroo- ja administratiivhoone maa-ala.

Juhtotstarvet toetavad otstarbed on kaubandus- ja teenindusasutuste maa-ala, büroohonete maa ning haljasmaa.

Üldplaneeringuga sätestatakse, et kõikide büroohonete, aga ka kaubanduse ja vabaajakeskuse juhtotstarbega maa-aladel lubatakse arendada valitsus- ja ametiasutuste pindu.

Valitsus- ja ametiasutuse krundi suurus, lubatud suurim ehitisealune pind ning kõrgus, hoonestusala asukoht, põhilised arhitektuursed näitajad jms määratakse iga kord eraldi.

Üldjuhul tuleb tagada standardikohane parkimisvõimalus hoonestusega samal krundil. Kohalik omavalitsus võib vajaduse korral ja põhjendatud juhul kaalutlusotsustusega parkimisnõuet muuta, arvestades ehituslikku lahendust, krundi eripära ning võimalusi. Emajõe ja Narva mnt ning Emajõe ja Põigu-Raatusse tänava vahelisel alal on vajaduse korral lubatud kavandada ülenormatiivset parkimist, kusjuures ehitiste parkimismormatiivi tuleb rakendada suurima väärtusena.

Tartu **kesklinna** tähtsus riigivõimu asukohana suureneb. Planeeringuga luuakse eeldused riigi keskivõimu- ja regionaalhaldusasutuste arenguks kesklinnas, reserveerides selleks maad kruntidel J. Liivi tn 4 ja Kalevi tn 1 ning Lillemäel. Holmi pargi hoonestusala kasutuse üks peamisi alternatiive on riigihoonete ehitamine.

Riigikohus jääb oma praegusesse asukohta, laienedes krundile Lossi tn 17.

Planeeringuga sätestatakse vajadus tuua kesklinna elanike teenindamisega seotud riigiasutused ja ettevõtted (nt võrguettevõtted) või nende harukontorid.

Linnavalitsuse töö- ja esindusruumid jäävad vanalinna Raekoja platsi ümbrusesse.

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

Valitsus- ja ametiasutuse hoonete krunti ei või piirata.

**3.4.12. Kõrgharidusasutuse maa-ala (ÜHK)**

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

Juhtotstarvet toetavad otstarbed on puhke- ja spordirajatiste maa, kaubandus- ja teenindusasutuste maa, parkide maa ning haljasmaa. Tartu Ülikooli IT-keskuse krundile on lisaks lubatud kuni 30% büroohoone maa funktsiooni.

Kõrgharidusasutuse hoonete ümbrus peab olema haljastatud ja heakorrastatud. Väikseim lubatud haljastuse osakaal krundi pinnast on 20%. Kohalik omavalitsus võib vajaduse korral ja põhjendatud

juhul kaalutlusotsustusega haljastuse osakaalu vähendada, arvestades ehituslikku ja krundi eripära ning võimalusi.

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. Tartu Ülikooli IT-keskuse maja ehitatakse Ülejõe asumisse Vene tn ja Narva mnt vahelisele alale.

Ülejõel **kesklinna** piiril asuvat ülikooli spordihoone võimalikku hoonestusala on planeeringuga laiendatud, et arendada territoorium kehakultuuriteaduskonda koondavaks kompleksiks. Peale spordihoone kuuluvad siia ülikooli staadion ja harjutusväljak, mida peale üliõpilaste saaksid kasutada ka lähipiirkonna gümnaasiumite õpilased.

Kõrgharidusasutuse krundi suurus, lubatud suurim ehitisealune pind ja kõrgus, hoonestusala asukoht, põhilised arhitektuursed näitajad jms määratakse iga kord eraldi.

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

Üldjuhul tuleb tagada standardikohane parkimisvõimalus hoonestusega samal krundil. Linn võib vajaduse korral ja põhjendatud juhul kaalutlusotsustusega parkimisnõuet muuta, arvestades ehituslikku lahendust, krundi eripära ning võimalusi.

Uute hoonete kavandamisel, aga ka olemasolevate hoonete laiendamisel, rekonstrueerimisel või puhkerajatiste korrastamisel tuleb ette näha jalgrataste katusega kaetud hoiualad.

Kõrgharidusasutuse hoone krunti ei või piirata.

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

#### 3.4.13. Haridus- ja lasteasutuse maa-alad (ÜHL ja ÜHP)

Haridus- ja lasteasutuste 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 hoone maa-ala.

Juhtotstarvet toetavad otstarbed on puhke- ja spordirajatiste maa ja haljasmaa.

Haridusasutuse hoonete ümbrus peab olema haljastatud ja heakorrastatud. Väikseim lubatud haljastuse osakaal krundi pinnast on 20%. Kohalik omavalitsus võib vajaduse korral ja põhjendatud juhul kaalutlusotsustusega haljastuse osakaalu vähendada, arvestades ehituslikku ja krundi eripära ning võimalusi.

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

Haridusasutuse krundi suurus, lubatud suurim ehitisealune pind ja kõrgus, hoonestusala asukoht, põhilised arhitektuursed näitajad jms määratakse iga kord eraldi.

Üldjuhul tuleb tagada standardikohane parkimisvõimalus hoonestusega samal krundil. Linn võib vajaduse korral ja põhjendatud juhul kaalutlusotsustusega parkimisnõuet muuta, arvestades ehituslikku lahendust, krundi eripära ning võimalusi.

Uute hoonete kavandamisel, aga ka olemasolevate hoonete laiendamisel, rekonstrueerimisel või puhkerajatiste korrastamisel tuleb ette näha jalgrataste katusega kaetud hoiualad.

**Kesklinnas** säilitatakse kõik gümnaasiumireformi tulemusel moodustuvad gümnaasiumid ja põhikoolid. Kui haridusasutuste nõudlus kesklinnas kasvab, on planeeringuga määratud võimalus rajada uus gümnaasium või põhikoolihoone Salme tn 1a krundil.

**Kesklinna** perede vajaduste rahuldamiseks säilitatakse olemasolevad lasteaiad ja nende territoorium senises funktsioonis ning mahus. Ruumide ja territooriumi suuruse ning asukoha sobivuse puhul on üks linna eelistatud tegevusi eralasteaedade arendamine kesklinnas.

Rakenduskõrgkoolide ja kutsehariduse funktsioonis uushoonestust **kesklinnas** ei kavandata. Kutse- ja rakenduskõrgkoolide kohalolu **kesklinnas** tagatakse vajaduse korral olemasolevate hoonete ümberehitamise, aga ka klienditeeninduse praktikat võimaldavate õpilastöökodade (juuksur, toitlustus, kaubandus jms) baasil kesklinnas.

Haridusasutuse hoonete krunti võib piirata.

#### 3.4.14. Kultuuri- ja spordiasutuse ning sakraalhoone maa-ala (ÜK ja ÜS)

Kultuuri- ja spordiasutuse ning sakraalhoone maa-ala on teatri-, klubi-, kino-, konvendi-, muuseumi-, kunstigalerii-, arhiivi-, raamatukogu-, kontserdi- ja universaalsaali hoone, seltsimaja, spordihalli, võimla, siseujula, jäähalli, maneeži, lasketiiru ning muu kultuuri- ja spordihoone, kiriku, mošee, sünagoogi, kogudushoone maa-ala.

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

Kultuuri- ja spordiasutuse ning sakraalhoone krundi suurus, lubatud suurim ehitisealune pind ja kõrgus, hoonestusala asukoht, põhilised arhitektuursed näitajad jms määratakse iga kord eraldi.

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

Üldjuhul tuleb tagada standardikohane parkimisvõimalus hoonestusega samal krundil. Linn võib vajaduse korral ja põhjendatud juhul kaalutlusotsustusega parkimisnõuet muuta, arvestades ehituslikku lahendust, krundi eripära ning võimalusi.

Uute hoonete kavandamisel, aga ka olemasolevate hoonete laiendamisel, rekonstrueerimisel või puhkerajatiste korrastamisel tuleb ette näha jalgrataste katusega kaetud hoiualad.

Haridusasutuse hoonete ümbrus peab olema haljastatud ja heakorrastatud. Väikseim lubatud haljastuse osakaal krundi pinnast on 20%. Kohalik omavalitsus võib vajaduse korral ja põhjendatud juhul kaalutlusotsustusega haljastuse osakaalu vähendada, arvestades ehituslikku ja krundi eripära ning võimalusi.

Kultuuri- ja spordiasutuse hoone ning sakraalhoone krunti võib piirata.

Erisused kesklinnas

Kultuuri, spordi ja vaba aja veetmise funktsioonide kavandamisel on piirkonna ning linnaelanike huvide kõrval samaväärne tähtsus üliõpilaskonnal kui ülikoolilinna ja selle keskuse ilme peamisel kujundajal.

Vanalinna asumis hoitakse ja luuakse juurde saale ning lavasid etenduste, kontsertide ja muude ürituste korraldamiseks.

Vanalinnas reserveeritakse asukoht linnaraamatukogule ja kunstimuuseumile Kesklinna pargis (ka Kaubahoovi park).

Planeeringuga sätestatakse, et iga kord tuleb kesklinnale iseloomulike kultuuri- ja vabaajaasutuste rajamist äärelinnade kaubanduskeskustesse kaaluda, arvestades kesklinna ruumilise arengu põhimõtteid.

Planeeringuga nähakse ette Aura Keskuse laiendus.

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

**3.4.15. Tervishoiu- ja sotsiaalhoolekandeesutuse maa-ala (ÜT)**

Haigla, sanatooriumi, haiglavälise arstiabi osutamise hoone (perearstikeskus, polikliinik jne), päevakeskuse, tugikodu, lastekodu, noortekodu, üldhooldekodu, koolkodu, varjupaiga maa-ala.

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

Tervishoiu- ja sotsiaalhoolekandeesutuse krundi suurus, lubatud suurim ehitisealune pind ja kõrgus, hoonestusala asukoht, põhilised arhitektuursed näitajad jms määratakse iga kord eraldi.

Tervishoiu- ja sotsiaalhoolekandeesutuse ja selle juurdepääsude kavandamisel või rekonstrueerimisel tuleb tagada liikumis-, nägemis- ja kuulmispuudega inimeste liikumisvõimalused, turvaline juurdepääs mööda jalg- ja jalgrattateid lähematelt elamualadelt, ühistranspordipeatustest ning parklatest.

Üldjuhul tuleb tagada standardikohane parkimisvõimalus hoonestusega samal krundil. Linn võib vajaduse korral ja põhjendatud juhul kaalutlusotsustusega parkimisnõuet muuta, arvestades ehituslikku lahendust, krundi eripära ning võimalusi.

Uute hoonete kavandamisel, aga ka olemasolevate hoonete laiendamisel, rekonstrueerimisel või puhkerajatiste korrastamisel tuleb ette näha jalgrataste katusega kaetud hoialad.

Hoonete ümbrus peab olema haljastatud ja heakorrastatud. Väikseim lubatud haljastuse osakaal krundi pinnast on 20%. Kohalik omavalitsus võib vajaduse korral ja põhjendatud juhul kaalutlusotsustusega haljastuse osakaalu vähendada, arvestades ehituslikku ja krundi eripära ning võimalusi.

Tervishoiu- ja sotsiaalhoolekandeesutuse krunti võib piirata.

**3.4.16. Eriotstarbeline tervishoiu- ja sotsiaalhoolekandeesutuse maa-ala (ÜE)**

Erirežiimi nõudva tervishoiu- ja hoolekandeesutuse, nagu näiteks ravi- ja/või hooldusteenust osutava sotsiaalse rehabilitatsioonikeskuse, erihooldekodu, varjupaiga maa-ala, loomade varjupaiga, loomakliiniku, veterinaaravilja jms maa-ala.

Maa-ala ehitus- ja kasutustingimused on samad mis p-s 3.5.16. nimetatud maa-alal.

#### **3.4.17. Väikeettevõtluse maa-ala (ÄV)**

Väikeettevõtluse maa-ala on väiketootmise ja väiksema külastajate arvuga teenindusettevõtte ja seda teenindava lao maa-ala.

Kruntide suurim lubatud täisehitusprotsent on kuni 40%.

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

Kui juba hoonestatud krundil on täisehituse protsent suurem krundi lubatud täisehituse protsendist, võib kohalik omavalitsus põhjendatud vajaduse korral lubada väikesemahuliste juurdeehitiste kavandamist (tehnoseadmete ruume vms).

Krundi suurima ehitisealuse pinna määramisel tuleb arvestada, et 10% krundist peab olema kõrghaljastatud.

Hoonete suurim lubatud kõrgus määratakse detailplaneeringu või projekteerimistingimustega, arvestades ümbritsevat keskkonda, krundistruktuuri, asukohta jms.

Väikeettevõtluse maa-ala võib piiretega piirata.

#### **3.4.18. Tootmise maa-ala**

Tootmise maa-ala on tootmis- ja tööstushoone ning tootmis- ja tööstusrajatise maa-ala.

Juhtotstarvet toetavad otstarbed on teenindus- ja toitlustushoone, kontorihoone, tankla.

Kruntide suurim lubatud täisehitusprotsent on kuni 40%.

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

Kui juba hoonestatud krundil on täisehituse protsent suurem krundi lubatud täisehituse protsendist, võib kohalik omavalitsus põhjendatud vajaduse korral lubada väikesemahuliste juurdeehitiste kavandamist.

Krundi suurima ehitisealuse pinna määramisel tuleb arvestada, et 10% krundist peab olema kõrghaljastatud.

Hoonete suurim lubatud kõrgus määratakse detailplaneeringu või projekteerimistingimustega, arvestades ümbritsevat keskkonda, krundistruktuuri, asukohta jms.

Tootmise maa-ala võib piiretega piirata.

#### **3.4.19. Puhke-, spordi- ja kultuurirajatiste maa-ala (PV)**

Puhke-, spordi- ja kultuurirajatiste maa-ala on maa-ala, mille piires on võimalik püstitada rajatise, nagu seikluspark, laste mänguväljak, laululava, botaanikaaed, terviserajad, velodroom, väliujula, vabaõhu tenniseväljak, golfiväljak, liuväli, staadion, spordi otstarbeline sildumisala jms.

Juhtotstarvet toetavad otstarbed on kuni 60 m<sup>2</sup> ehitusaluse pindalaga teenindus- ja toitlustushoone maa-ala, parkimisrajatise maa-ala. Detailplaneeringut koostamata on lubatud toetav otstarve krundi hoonestuse brutopinnast kuni 10% ulatuses.



Krundi täisehituse protsent ja hoonete suurim lubatud kõrgus määratakse detailplaneeringu või projekteerimistingimustega, arvestades ümbritsevat keskkonda, krundistruktuuri, asukohta jms.

Krundi suurima ehitisealuse pinna määramisel tuleb arvestada olemasoleva kõrghaljastuse võimalikult maksimaalse säilitamise vajadusega.

Piirete küsimus lahendatakse igal üksikjuhul eraldi.

#### **3.4.20. Riigikaitsemaa (R)**

Riigikaitsema hoone või rajatise, sisekaitsema hoone maa.

#### **3.4.21. Supelranna maa-ala (SR)**

Supelranna maa-ala on avalikult kasutatav piirkond veekogu ääres inimeste puhkamiseks ja suplemise võimaldamiseks koos selleks vajalike rajatistega. Alale rakenduvad kõik supelrannale (supluskohale) esitatud nõuded. Maa-ala kasutus- ja ehitustingimused vt ptk 7.3.

#### **3.4.22. Kalmistu maa-ala (S)**

Kalmistu maa-ala on kalmistu ja kalmistu territooriumil asuva, matmisega seotud hoone, nagu kabeli, krematooriumi majapidamise abihoone, parkla jms maa-ala. Maa-ala kasutus- ja ehitustingimused vt ptk 7.3

#### **3.4.23. Veekogud**

Veekogu on looduslik või tehisveekogu. Maa-ala kasutus- ja ehitustingimused vt p 7.6 ja ptk 16.

#### **3.4.24. Tee ja tänava maa-ala (LT)**

Tee ja tänava maa-ala on nimetatud rajatis koos selle koosseisu kuuluva parkla, puhke- ja teenindusobjekti, hooldejaama, ühissõiduki peatumiseks ettenähtud, ohutus-, signalisatsiooni-, turva-, side-, valgustus- või energiarajatise, kergliiklustee maa-ala, parkimisehitise maa-ala.

Tee ja tänava maa-alal on lubatud kuni 20 m<sup>2</sup> ehitisealuse pinnaga kioskite ja paviljonide paigaldamine.

#### **3.4.25. Kergliiklusmaa (LK)**

Kergliiklusmaa on jalgteed ja jalgrattateed maa-ala.

Kergliiklusmaa võib moodustada iseseisva krundi aga võib olla ka muu kasutusotstarbega krundi sees.

#### **3.4.26. Raudtee maa-ala (LR)**

Raudtee maa-ala on nimetatud rajatise ja seda teenindavate hoonete ja tehnorajatiste maa-ala.

Juhtotstarvet toetavad otstarbed on kaubandus- ja teenindusettevõtete maa, tootmismaa, kergliiklusmaa, parkimisrajatise maa-ala, roheala.

Krundi suurus, täisehituse protsent, hoonestamispõhimõtted määratakse iga kord eraldi.

#### 3.4.27. Jäätmekäitluse maa-ala (OJ)

Jäätmekäitluse maa-ala on jäätmete kogumise, käitlemise ja ladustamise ehitise maa-ala. Tartu linna jäätmekäitluse maa-alad asuvad Jaama tn 72c ja Turu tn 49.

#### 3.4.28. Roheala (H)

Roheala on peamiselt puhkamiseks ja virgestuseks mõeldud, loodusliku maa, pargi, parkmetsa või muu vastava maakasutuse juhtotstarbega maa-ala, kuhu on lubatud väiksemahuliste puhkeotstarbeliste ehitiste, sh kuni 60 m<sup>2</sup> ehitusaluse pindalaga ajutise iseloomuga puhkeala teenindavate hoonete püstitamine.

Rohealadel asuvad metsad tuleb säilitada, alasid ei piirata, tagada tuleb juurdepääs hooldustehnikale.

#### 3.4.29. Tehnoehitise maa-ala (OT)

Tehnoehitise maa-ala on kanalisatsiooni ja reoveepuhasti ehitise, vee tootmise ja jaotamise ehitise, gaasi või biogaasi tootmise ja jaotamise ehitise, soojusenergia tootmise ja jaotamise ehitise, elektrienergia tootmise ja jaotamise ehitise ja sideehitise maa-ala.

Maakasutust käsitlevale joonisele ei ole tehnotaristu ehitise alust maad piirkonnana kantud, kui objekt on piirkondliku tähtsusega, üldplaneeringu mõistes vähese ruumilise mõjuga või mõne tootmisüksuse osa.

Tehnoehitiste (alajaamad, pumplad, puhastid) ehitamisel, sh rekonstrueerimisel, tuleb tagada Tartule sobilik linnaruumi kvaliteet – maapealsed ehitised peavad sobima ümbritsevasse kvartalisse. Vajaduse korral tuleb kasutada välisviimistluses standardlahendustest erinevaid materjale, ehitiste asukoht tuleb valida ehitusjoonte ja kaitsealuste objektide ja alade suhtes sobiv jne. Maapealsed tehnoehitised peavad sulanduma keskkonda või taotluslikult erinema, mitte aga olema tüüpsed tehnilised ruumitäitjad.

Maa-alused tehnoehitised peavad võimaldama haljastuse säilimist ja täiendamist, erinevad väljaulatuvad osad (õhuvahetus, pumplate ja tehnosõlmede kaaned jms) peavad võimaldama jalg- ja/või jalgrattateedel liikumist, olema võimalikult peidetud ning mitte suunama võimalikke mõjutusi (nt õhu puhumine) tänaval liikuvate inimeste poole.

Olukordades, kus olemasoleva haljastuse lähedusse soovitakse rajada tehnoehitisi ning ehitatava tehnovõrgu kaitsevöönd hakkab kattuma haljastuse võraaluse pinnaga, tuleb tehnovõrgu valdajal arvestada, et võimalikul hilisemal haljastuse rekonstrueerimisel tuleb tal võimaldada uue haljastuse istutamine tehnovõrgu kaitsevööndisse.

Hoonete välismõjuga tehnilised seadmed (õhksoojuspumbad, konditsioneerid, satelliidiantennid jms) peavad olema paigaldatud selliselt, et need ei oleks tänavatelt vaadeldavad ega mõjutaks (õhu puhumine, turbokorstnast heitgaaside väljutamine, vedelike väljutamine, jää teke jne) jalakäijate ja jalgratturite kasutatavat tänavaosat. Seadmete eelistatud asupaik on maapind.

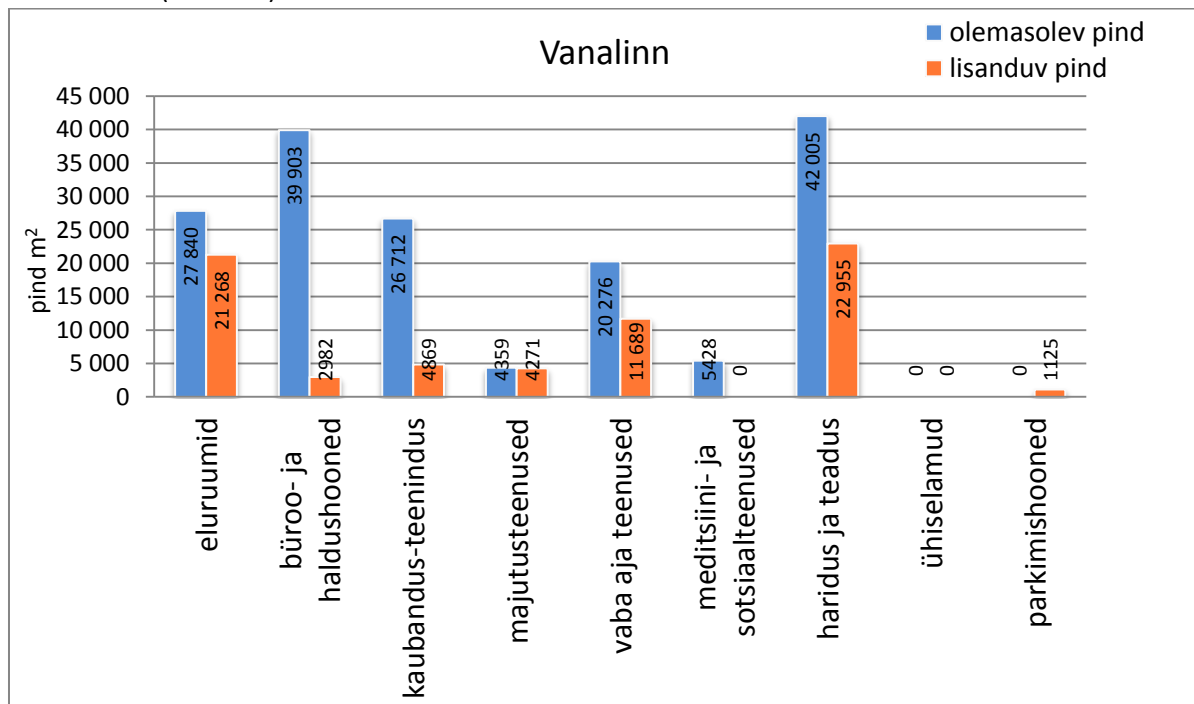
Detailplaneeringu koostamisel ja projekteerimisel võib täpsustada üldplaneeringus esitatud tehnovõrgulahendusi. Tehnorajatiste ehitamise vajaduse korral saab rajatise asukoha määrata ehitusprojektiga, arvestades üldplaneeringus toodud põhimõtteid. Alternatiivenergiaseadmete paigutamise nõuded on toodud asjakohases peatükis.

## 4. Ruumiline areng asumites

### 4.1. Ruumiline areng kesklinna asumites

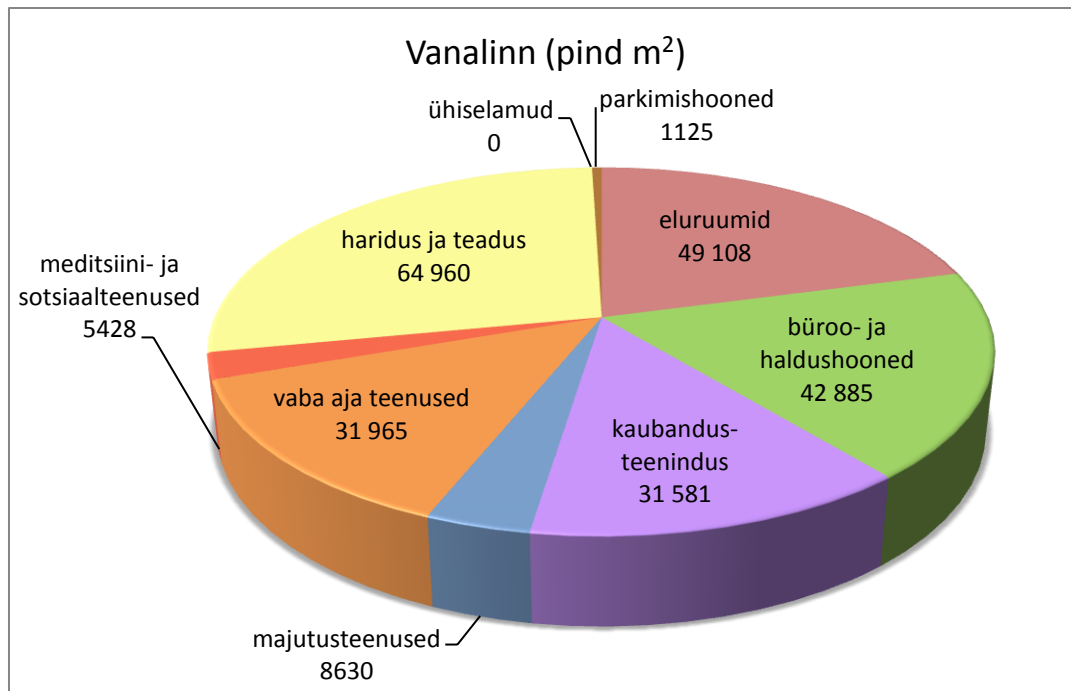
#### 4.1.1. Vanalinn

- 4.1.1.1. Vanalinnas antakse võimalus ehitada juurde kuni 69 000 m<sup>2</sup> kasulikku pinda. Mahuliselt kavandatakse suurimat kasvu teadus- ja kõrgharidusasutuste ning eluruumide osas (skeem 1).



**Skeem 1.** Kesklinna üldplaneeringu alal Vanalinna asumis asuvate hoonete pind ja võimalik lisanduv uushoonestuse pind funktsioonide kaupa (arvestuslik)

- 4.1.1.2. Endiselt jääb juhtivaks funktsiooniks haridus ja teadus, mille arvele jääb ligi ¼ kasulikust pinnast. Neile järgnevad eluruumid, büroo- ja haldushooned ning vaba aja teenused (skeem 2).
- 4.1.1.3. Vanalinna ajaloolistes tänavafrentides taashoonestatakse olulisemad tühimikud segafunktsiooniga hoonetega, lähtudes naaberhoonete mahust ja muinsuskaitse eritingimustest. Hoonete alumisel korrusel nähakse ette kaubanduspinnad või ruumid elanikele mõeldud teenuste osutajatele.
- 4.1.1.4. Vana Vanalinn ja Toomemägi seotakse N. Pirogovi platsilt lähtuva trepistikuga.



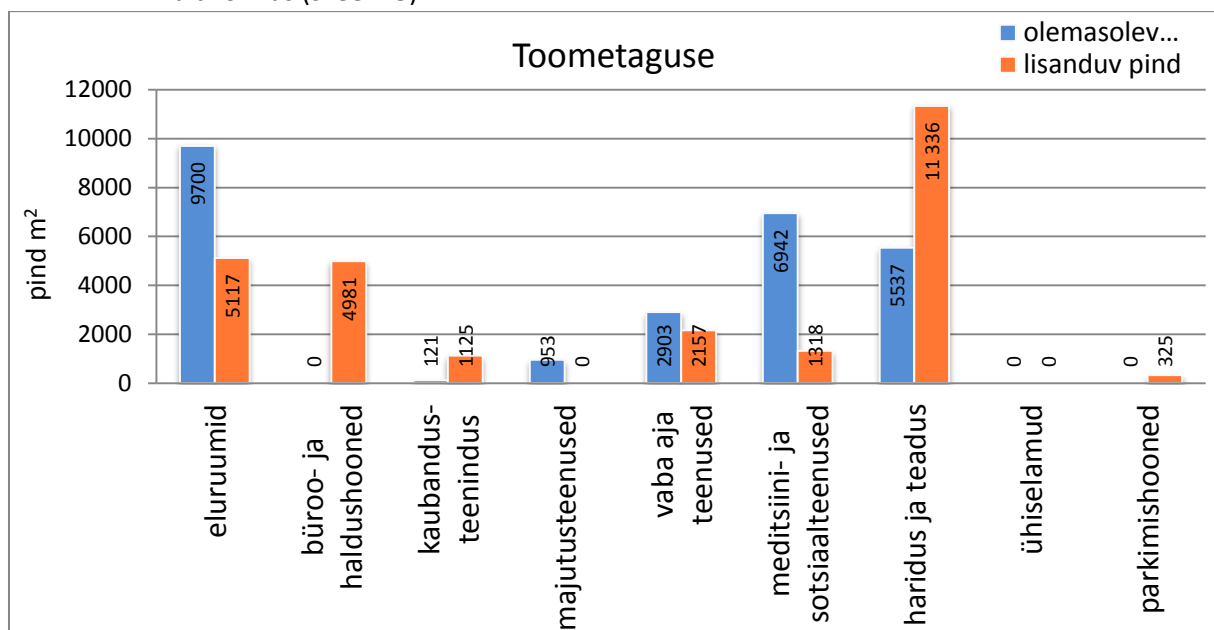
**Skeem 2.** Kesklinna üldplaneeringu alal Vanalinna asumis hoonestuspinna jaotus funktsioonide kaupa olemasolevate hoonete ja võimaliku uushoonestuse elluviimisega (arvestuslik)

ASUM		Arengusuunad (linnaehituslik olemus, säilitatavad väärtused, hoonestus, liiklus, haljastus)
VANALINN	V1	Raekoja plats jääb autovabaks linna keskseks väljakuks. Et Raekoja plats toimiks elava keskväljakuna, on vaja hoida hoonete esimese korruse fronti avalikkusele mõeldud ruumidena. Parandatakse jalakäiguühendust Kaarsillaga. Suvekohvikute paigutamisel järgitakse muu hulgas põhimõtet, et peamised jalakäigusuunad peavad olema vabalt käidavad.
VANALINN	V2	Kuna <b>planeeringuga</b> nähakse ette uue linnaraamatukogu ja võimaluse korral kunstihoone ehitamine Kesklinna parki, loobutakse vastava ühishoone ehitamise kavast Magistri tn piirkonda. Raamatukogu olemasoleva hoone kasutusotstarbeks määratakse korterelamumaa. Praeguse parkla alale (Vabaduse pst ja Magistri tn vahel) nähakse ette sellise kuni neljakorruselise parkimismaja ehitamise võimalus, kus esimene korrus peab olema kavandatud kaubandus-teenindusasutustele. Parkimishoone projekteerimise eeldus on uue detailplaneeringu koostamine, mille käigus tuleb korraldada arhitektuurivõistlus. Asumisse jääv park säilitatakse senistes piirides koos selle ajaloolise teedestruktuuri ja üldkompositsiooniga.
VANALINN	V3	Asumi moodustab Tartu Ülikooli botaanikaaed. Botaanikaia kujundamist jätkatakse senistes piirides, ehitus- ja heakorratööd aias toimuvad jooksvalt. Uusi hoonestusalasid ega parkimiskohti asumisse ette ei nähta.
VANALINN	V4	Kesklinnale iseloomulikult on see segahoonestusega kvartal. <b>Planeeringuga</b> seatakse eesmärgiks suurendada segahoonestusega kvartalis elamufunktsiooni osakaalu. Asumi lisahoonestamine on kavandatud Magasini tänava ääres. Kvartal tuleb hoonestada perimeetralselt, kujundades esindusliku tänavafondi. Hoonestades tuleb lisada kõrghaljastust, vähendades selle arvelt parkimisalasid kruntidel. Planeering näeb ette võimaluse taastada hoonete Rüütli 17, 19, 21, 23 ruumid korteritena.
VANALINN	V5	Asum kujutab endast üleminekut Laia tänava kesklinlikult toimivast linnaruumist Kroonuaia tänava ajaloolisse eeslinlikku elurajooni. <b>Planeeringuga</b> seatakse eesmärgiks säilitada asumis praegune arhitektuur ja sellest tulenev elukeskkond. Siin paikneb Tartu Kesklinna Kool on keskkonnas ainus piirkonnakool. Kooli krundi vähendamine pole lubatud. Asumis on uushoonestuse ehitamise võimalusi vähe, piirdudes üksikute hoonetega Laia tn ääres ja kvartalitesisestel aladel ning K. E. von Baeri tn ääres. Laia tn äärsete hoonete kavandamisel tuleb arvestada vajadusega säilitada krundil Lai tn 12/14 olemasolev põlispuu – tamm. Planeeringuga seatakse eesmärgiks rajada asumisse võimalikult vähe parkimiskohti.

VANALINN	V6	Kesklinnale iseloomulikult on see segahoonestusega asum. Siinsed loome- ja kultuuriasutused on ühed olulisemad Tartule omase identiteedi kandjad. Segahoonestusega asumis tuleb säilitada üldkasutatavate hoonete funktsioon, elamu- ja äripindade osakaalu võib muuta. Uushoonestusega tuleb kujundada kvartalitele esinduslik ühtlane tänavafraat. Uushoonestuse ehitamise võimalused on minimaalsed, piirdudes kruntidega Lutsu tn 12 ja Lai tn 7. <b>Planeeringuga</b> seatakse eesmärgiks rajada asumisse võimalikult vähe parkimiskohti.
VANALINN	V7	Kesklinnale iseloomulikult on see segahoonestusega asum. Asumi hoonestustihedus ei võimalda siin lisaehitamist. Säilivad olemasolevad hoonestusalad ja kasutusotstarbed, v.a Lai 29 hoone, mis kavandatakse ümber ehitada valdavalt korterelamuks. Uushoonestust ette ei nähta. Lutsu 16 hoone rekonstrueerimisel tuleb kujundada vanalinna ja linna ühe sümbolehitise (Jaani kirik) naabrusse sobilik arhitektuurilahendus. Haljastuse osakaalu asumis on vaja suurendada (Lai 29 hoone ümberehitamisel näha ette krundi kõrghaljastamine).
VANALINN	V8	Asumis paikneb kaks linna sümbolhoonet: Jaani kirik ja H. Treffneri Gümnaasium. <b>Planeeringuga</b> asumit ehitus- ja kasutustingimustes muudatusi ette ei nähta. Koolihoone sisehoovi võib katta läbipaistvast materjalist katusega. <b>Planeering</b> ei näe ette asumisse parkimiskohtade rajamist. Oluline muudatus on Jaani tänaval parkimise keelustamine, mis tagab kiriku parema vaadeldavuse.
VANALINN	V9	Kesklinna ajaloolise südame moodustava asumit aktiivseks toimimiseks tuleb tagada mitmekesine avalikkusele orienteeritud ruumikasutus vähemalt esimese korruse tasandil. Uushoonestus on ette nähtud esindusliku tänavafraadi kujundamiseks. Kõütri tn äärne uushoonestus tuleb liigendada nii fassaadilt kui ka mahuliselt. Tuginedes linnavolikogu 7. märtsi 2002. a otsusele „Tartu linnale kuuluva kinnistu Kõütri 9 võõrandamine“, tuleb peale Kõütri tn 9 krundile kavandatud hoone teenindamiseks vajalike normatiivsete parkimiskohtade tagada kinnistul ka Rütli 9 asuva majutusasutuse teenindamiseks parkimiskohad, arvestades nende praegust arvu.
VANALINN	V10	Peamiselt Tartu Ülikooli ajalooliste õppehoonetega hoonestatud asumis suuri muudatusi ette ei nähta. Säilitatakse nii hoonete ehitus- kui ka kasutustingimused. Uushoonestus on ette nähtud Lossi tn kruntide sisemusse (sh esindusfassaadid Toomemäele) ja Ülikooli tänavale (Lossi tn 1), kus tuleb lähtuda seal asunud endise hoone mahust ja taastada Ülikooli tänava poolne kunagine barokkfassaad. Lossi tn 3 sisehoov on lubatud katta läbipaistvast materjalist katusega. Tagada tuleb hoonetevahelise ruumi avalik kasutus ja vaba läbipääs jalakäijatele.
VANALINN	V11	Asumis paikneb palju Tartule identiteeti andvaid hooneid: Uspenski kirik, Genialistide Klubi ja Uus Teater, ajalooline pangahoone. Samuti läbib asumit säilinud linnamüür. Segahoonestusega, valdavalt oluliste ühiskondlike hoonetega asumisse nähakse <b>planeeringuga</b> ette rajada linnamüüriäärne avalik kergliiklustee Laia ja Munga tn vahel. Uushoonestus on ette nähtud Magasini, Laia tn ja Vabaduse pst äärsel tänavafraadi täiendamiseks, lisaks on planeeritud mõned krundisisesed hoonemahud. Lisaparkimiskohti ette ei nähta.
VANALINN	V12	Asumis paiknevate hoonete kasutus on välja kujunenud, <b>planeeringuga</b> muudatusi ette ei nähta. Üldplaneeringuga antakse võimalus katta sisehoovid läbipaistvatest materjalidest katusega ja võtta hoovid kasutusele siseruumidena. Ülikooli tänava kaubandus- ja toitlustusasutuste jätkusuutlikuks toimimiseks on vaja ellu viia üldplaneeringu liikluskorraldus. <b>Planeering</b> ei näe ette asumisse uute parkimiskohtade rajamist.
VANALINN	V13	Nn Poe tänava kvartali hoonestamine on lõpetatud. Hoonete kasutusel valitseb selge põhimõte, mille järgi esimese korruse tasand peab jääma aktiivsesse avalikku kasutusse ja ülakorrustel on peamiselt korterid. Avalikkuse huvides tuleb säilitada hoovi läbivad jalakäigusuunad.
VANALINN	V14	Ülikooli ja Vallikraavi tänava piirkond on osa ajaloolisest linnasüdamest. Vallikraavi tn säilitatakse ajaloolise tänavana koos selle viimistluse ja ajaloolise hoonestusega. Vallikraavi tänava äärsed majad on säilitatavad ja restaureeritavad, uushoonestatavad on krundid Vallikraavi tn 3/5 ja Vallikraavi tn 4a. Ülikooli tn äärsete kruntide ehitus- ja kasutustingimused jäävad samaks, piirdudes äriotstarbeliste funktsioonidega.
VANALINN	V15	Asum koosneb pargist (Vabaduse puistik). <b>Planeeringuga</b> seatakse eesmärgiks park rekonstrueerida. Oluline on tagada parem jalakäijate juurdepääs pargile Munga ja Gildi tänava sihilt ning parandada pargiseseid juurdepääse jõe kaldale. <b>Planeeringuga</b> võimaldatakse ehitada toitlustusasutused Vabaduse silla äärde.

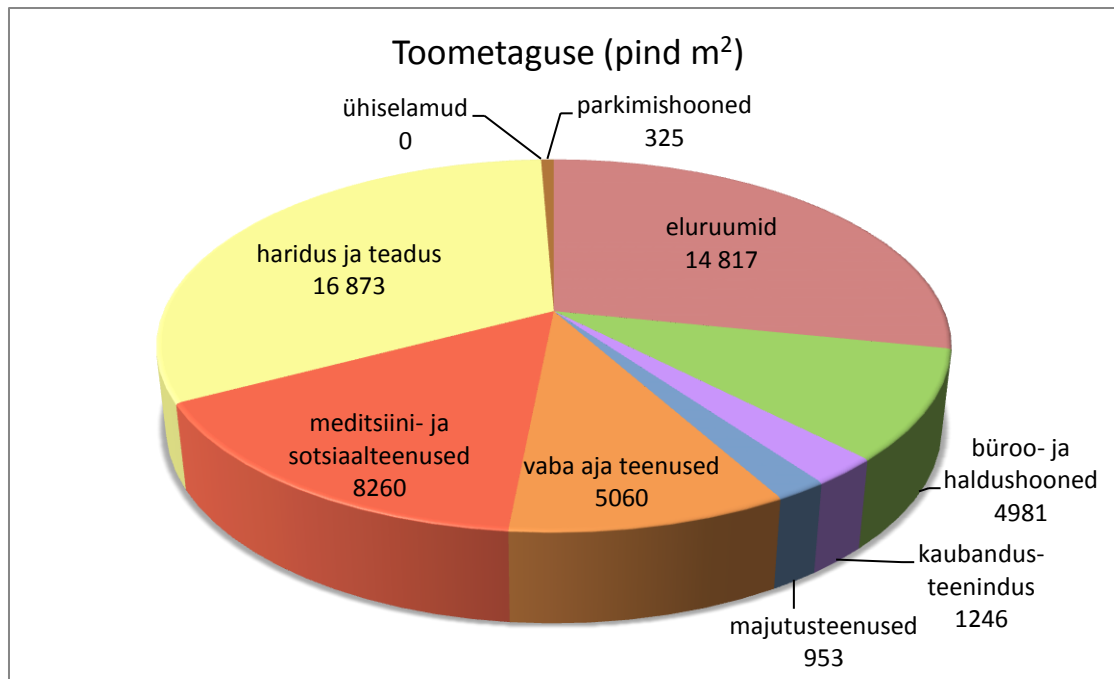
#### 4.1.2. Toometaguse

- 4.1.2.1. Piirkonda on koondunud märkimisväärne osa Tartu usu- ja tudengielust. Kirikutest on selles asumis Kolgata baptisti, Maarja, metodisti ja roomakatoliku kirik. Piirkonnas on ka mitu korporatsiooni hoonet: Sakala, Ugala, Fraternitas Livienensis, üliõpilasselts Liivika. Piirkond on küllaltki oluline vaikne ala, kus käiakse palju jalutamas, lisaks on see otseühenduses Toomemäe pargiga.
- 4.1.2.2. Piirkonna jalutuskultuuri arvestades on vaja suurendada tänaval kõndimise mugavust ja turvalisust ning meeldivust, sealjuures liigendada tänaväärset parkimist haljastusega. Kõnniteed peavad moodustama katkematud liikumisvõimalused terve asumipiire ja tagama hea ühenduse ka naaberasumitega. Tähtis on lahendada piirkonna ristmike ületamine turvaliselt kõikidele liiklejatele.
- 4.1.2.3. Oluline on muuta Pepleri ja Kuperjanovi tänava ristmiku lähiala koos Pepleri lasteaia rajamisega meeldivamaks ning turvalisemaks.
- 4.1.2.4. Vajalikud arendused on ette nähtud J. Kuperjanovi tänaval, et suurendada J. Kuperjanovi tänava kui aktiivselt kasutatava tänava kasutust.
- 4.1.2.5. Suuremad muudatused on tulemas seoses ERMi väljakolimisega (kahest majast), millega muutub hoonete kasutusotstarve.
- 4.1.2.6. Toometaguse asumis kesklinna planeeringualal kavandatakse hoonestuse kasuliku pinna kasvu kuni 26 000 m<sup>2</sup> ulatuses. Suurim kasv toimub teadus- ja kõrgharidusasutuste valdkonnas (skeem 3).



**Skeem 3.** Kesklinna üldplaneeringu alal Toometaguse asumis asuvate hoonete pind ja võimalik lisanduv uushoonestuse pind funktsioonide kaupa (arvestuslik)

- 4.1.2.7. Kõige olulisem hoonestuse kasutus on Toometaguse asumis endiselt ühiskondlike hoonete funktsioon (skeem 4).



**Skeem 4.** Kesklinna üldplaneeringu alal Toometaguse asumis hoonestuspinda jaotus funktsioonide kaupa olemasolevate hoonete ja võimaliku uushoonestuse elluviimisega (arvestuslik)

4.1.2.8. Hoonestuse mahtude mõttes on kavandatud ruumiline areng tagasihoidlik. Ka muu poolest on taotlused konservatiivsed: hoonete rekonstrueerimine, üldise miljööväärtuse taastamine ja suurendamine.

4.1.2.9. Asumi kvaliteeti parandab Maarja kiriku taastamine ja selle kõrvale lasteaia rajamine.

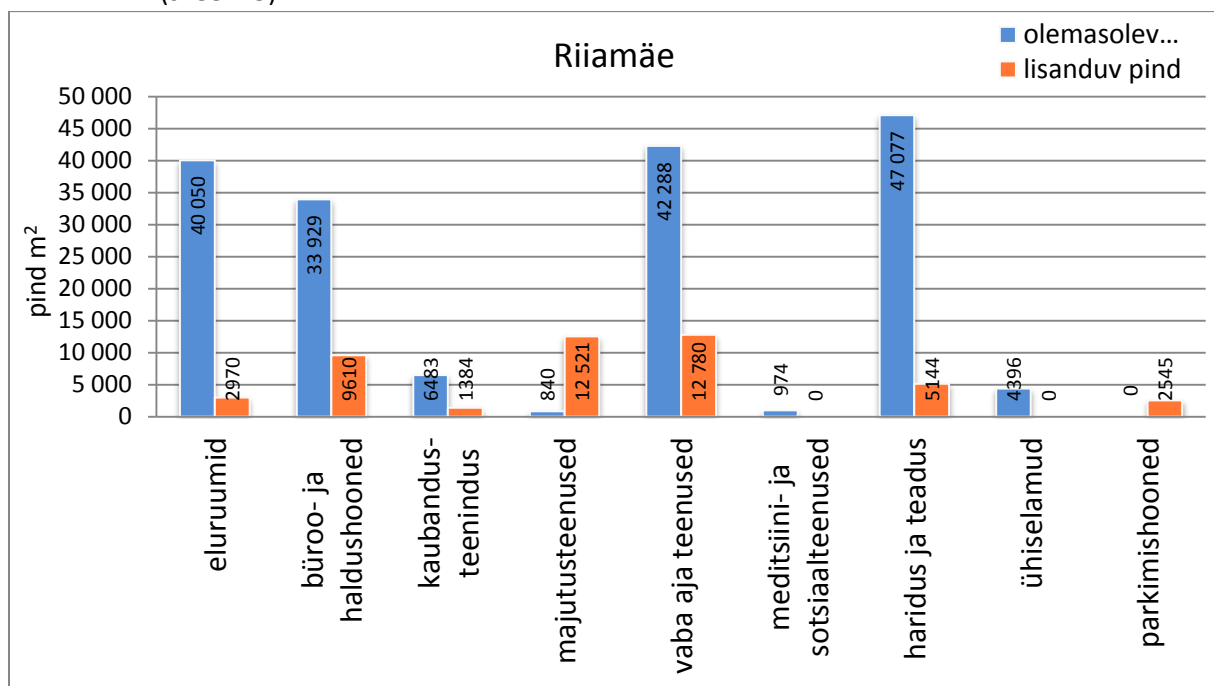
ASUM	Arengusuunad (linnaehituslik olemus, säilitatavad väärtused, hoonestu, liiklus, haljastus)	
TOOMETAGUSE	T1	Asumi hoonestus on välja kujunenud ja säilib nii oma mahtudes kui ka funktsioonides. Uushoonestus on ette nähtud Jakobi tänava frondi ühtlustamiseks ja üksikute väikeste mahtudena Veski tänaval. <b>Planeeringuga</b> seatakse eesmärgiks rajada asumisse võimalikult vähe parkimiskohti.
	T2	Asumi olemasolev hoonestus säilib ehitismälestiste ja väärtuslike hoonetena. Kuna nii linnal kui ka riigil puudub vajadus krundile Näituse 6 ühiskondlikku hoonet püstitada, muudetakse <b>planeeringuga</b> krundi juhtotstarve. Hoonete projekteerimise eeldus on detailplaneeringu koostamine koos arhitektuurivõistluse korraldamisega, et leida parim olemasolevat miljööd arvestav terviklahendus. Juhtotstarbe muutumise tõttu tuleb kehtetuks tunnistada Tartu Linnavalitsuse 27.03.1997. a korraldusega nr 662 kehtestatud Näituse, Veski, K. E. von Baeri ja J. Liivi tn vahelise kvartali detailplaneering. Näituse 6 uushoonestamisel tuleb taaspüstitada praegu Eesti Rahva Muuseumis lahtivõetuna seisev mälestis (Näituse 4, reg-nr 6979).  Endine pumbamaja on säilitatav. <b>Planeeringuga</b> seatakse eesmärgiks rajada asumisse võimalikult vähe parkimiskohti. Olemasolev kõrghaljastus likvideeritakse valikuliselt. Täiendatakse J. Liivi ja Näituse tn puuderida. Olemasolevad pinnavormid säilitatakse. Endine raveliinikõrgustik kindlustatakse erosiooni vastu.
TOOMETAGUSE	T3	Asumi olemasolev hoonestus säilib ehitismälestiste ja väärtuslike hoonetena. Säilitatakse traditsiooniline väljakujunenud kvaliteetne linnaruum – Park Hotelli eesaed, J. Liivi tänava ruum. Hoolimata ajalooliselt väljakujunenud keskkonnast on asumis ruumi lisahoonestusele. Tähtsamad muudatused asumis hoonestuses tehakse J. Kuperjanovi ja Veski tänava nurga piirkonnas, samuti on olulise ruumimõjuga võimalik arhiivihooned laiendada. Ajalooarhiivi kolimise tõttu antakse <b>planeeringuga</b> õigus muuta Tartu Linnavalikogu 02.07.2009. a otsusega nr 539 kehtestatud J. Liivi 4 krundi detailplaneeringuga antud ehitusõigust krundi kasutamise sihtotstarbe osas ning määrata see ühiskondlike hoonete jaoks (esimese eelistusega ÜV). <b>Planeeringuga</b> seatakse eesmärgiks rajada asumisse võimalikult vähe parkimiskohti.



TOOMETAGUSE	T4	Asum jaotub linnaehituslikult olemuselt kaheks: ajaloolise hoonestruktuuriga Vallikraavi tänav ja nõlv ning Tiigi tänava äärsete korterelamute rühm. Mõlema piirkonna hoonestuse ja linnaruumi põhiolemus säilitatakse. Säilitada tuleb asumi kõrghaljastus, ohtlike puude likvideerimine on lubatud vaid koos asendusistutusega. Lisaparkimiskohtade rajamine haljastuse arvelt pole asumis lubatud. Uushoonestus on ette nähtud Vallikraavi tänava äärde. Tuleb tagada jalakäijate avalikud läbipääsud Tiigi tänava korterelamute ja ühiskondlike hoonete vahelt Kuperjanovi tänavale. Tiigi 11 juurest luuakse treppidega ühendustee Vallikraavi tänavaga.
-------------	----	---

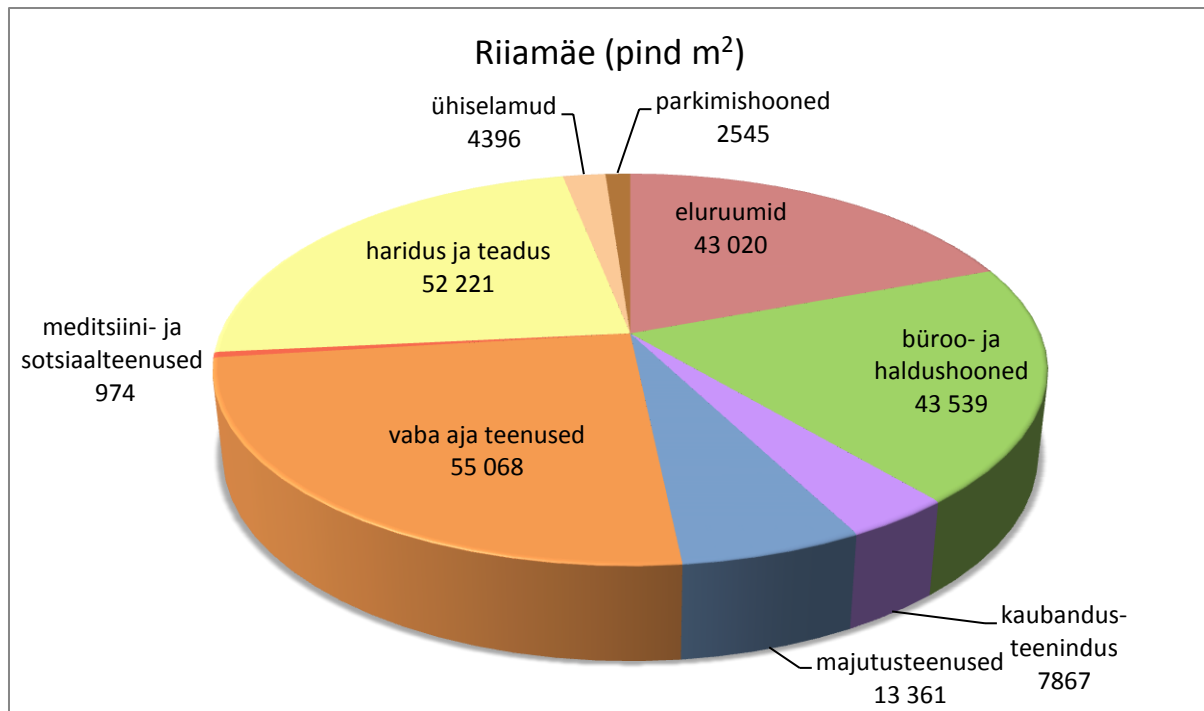
#### 4.1.3. Riiamäe

- 4.1.3.1. Piirkond on välja kujunenud väga erinevatel ajaperioodidel ja seepärast on sealne hoonestus äärmiselt mitmekesine. Enamikus hoonetes tegutsevad eri ettevõtted ja asutused, mistõttu liigub piirkonnas iga päev hulk inimesi. Sinna on koondunud võrdlemisi palju laste ja noortega seonduvaid asutusi: lasteaiad, koolid, muuseumid, ülikooli hooned ja ühiselamud. Seetõttu on oluline arendada sealne avalik ruum turvalisemaks ja meeldivamaks ning arvestada väljakute ja parkide korrastamisel eri kasutajate vajadusi. Tähtis on rikastada tänavaruumi haljastusega ja kasutada nüüdisaegseid liiklust rahustavaid meetmeid.
- 4.1.3.2. Suuremad arendused on ette nähtud piirkonnas R1, Kitsa ja Vanemuise tänava vahelisel alal.
- 4.1.3.3. Olulisemad korrastamist vajavad avaliku ruumi objektid on Vanemuise väike maja, Tartu Ülikooli raamatukogu ning Balti Kaitsekolledži esised väljakud ja Vanemuise park.
- 4.1.3.4. Riiamäel lisandub planeeringu elluviimisel kuni 47 000 m<sup>2</sup> kasulikku pinda, millest suurema osa moodustavad büroo- ja haldushooned, majutus- ning vaba aja teenused (skeem 5).



**Skeem 5.** Kesklinna üldplaneeringu alal Riiamäe asumis asuvate hoonete pind ja võimalik lisanduv uushoonestuse pind funktsioonide kaupa

- 4.1.3.5. Suurem osa asumi hoonestuse kasutusest jaguneb suhteliselt võrdselt nelja funktsiooni vahel: haridus ja teadus, eluruumid, büroo- ja haldushooned ning vaba aja teenused (skeem 6).



**Skeem 6.** Kesklinna üldplaneeringu alal Riiamäe asumis hoonestuspinna jaotus funktsioonide kaupa olemasolevate hoonete ja võimaliku uushoonestuse elluviimisega (arvestuslik)

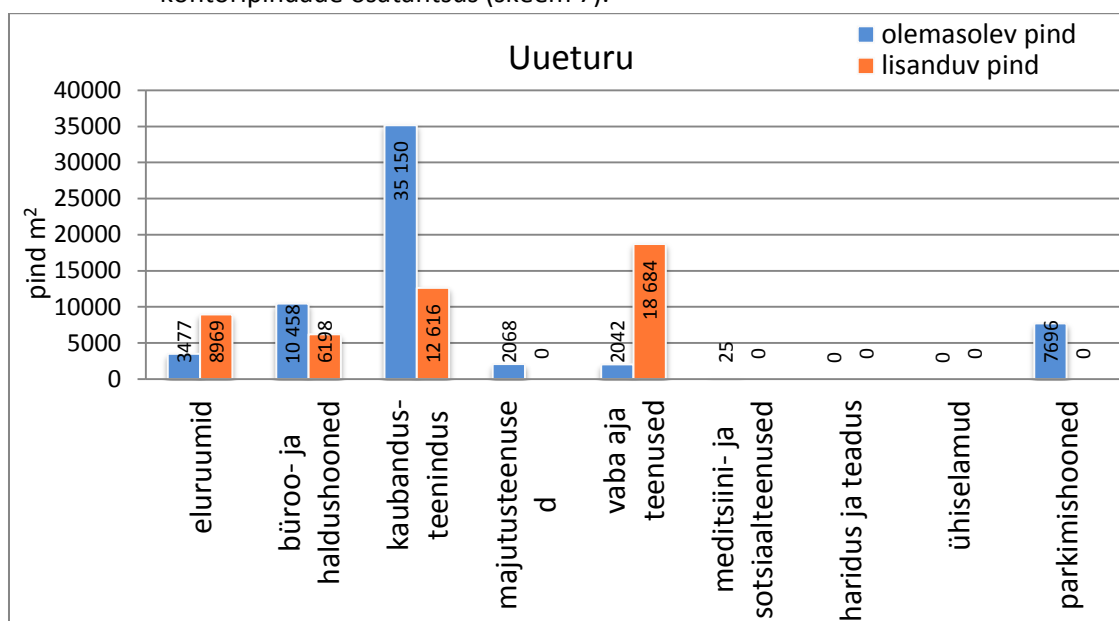
- 4.1.3.6. Vanemuise ülemise parkla ning selle lähiümbruse, Vanemuise ja Kitsa tänava vahel on tihedalt hoonestatav ala.
- 4.1.3.7. Asumi arengusuunaks jääb erinevate võimalike funktsioonidega hoonete kasutus ja hoonestuse tihendamine.
- 4.1.3.8. Antakse võimalus Vanemuise teatri poolt kavandatud juurdeehituseks. Vanemuise teatri parkimisprobleemid lahendatakse osaliselt Kalevi tn 1 krundil asuva kohtuhoone parkimisplatsi ühiskasutuse abil.

ASUM	Arengusuunad (linnaehituslik olemus, säilitatavad väärtused, hoonestu, liiklus, haljastus)	
<b>RIIAMÄE</b>	<b>R1</b>	Asum on keskkonnas üks suurimaid arengualasid. Asumi dominant on Tartu Ülikooli raamatukogu. Uushoonestus on ette nähtud Ülikooli tänava ühtse frondi lõpetamiseks ja Kitsa tänav tänavafondi täiendamiseks. Lisaks on uushoonestamiseks ette nähtud praegune parklaala, mille jaoks tuleb korraldada arhitektuurikonkurss, et leida kvartalile terviklik ja linnaehituslikult sobiv esinduslik lahendus. Säilitada tuleb olemasolev kõrghaljastus, põlispuud ja teatri suveaed. Raamatukoguesine linnaväljak tuleb rekonstrueerida nüüdisaegseks ja atraktiivseks avalikuks ruumiks. Säilitada tuleb avalikult kasutatavad jalakäijate läbipääsud Kitsalt tänavalt Vanemuise tänavale (sh eri põiksuunad). W. Struve ja Kitsal tänaval on autode parkimine keelatud. Uushoonestuse parkimine tuleb lahendada hoone mahus.
<b>RIIAMÄE</b>	<b>R2</b>	Segafunktsioonidega asumis säilib valdavalt olemasolev olukord, uushoonestatav ala on ette nähtud vaid Akadeemia tänavafondi täiendamiseks. Ala avalikeks väärtusteks loetakse selle rohket kõrghaljastust ja diagonaalset avatust jalakäijatele. Säilitada tuleb asumis igasuunaline avalik läbipääsetavus jalakäijatele. Säilitada tuleb kõrghaljastus. Lisaparkimiskohtade loomine haljastuse arvelt pole lubatud. Kortermajade hoovidesse tuleb ette näha varjualusega jalgrattahoidlad.
<b>RIIAMÄE</b>	<b>R3</b>	Valdavalt korterelamutega hoonestatud asumis säilitatakse olemasolevad funktsioonid. Uushoonestusalad on ette nähtud Õpetaja ja Vanemuise tänava äärde. Uushoonestamisel on vaja arvestada, et tänaval parkimine pole lubatud. Pepleri ja Vanemuise tänava äärsetele hoonetele võib korruse peale ehitada. Kortermajade hoovidesse tuleb ette näha varjualusega jalgrattahoidlad.

RIIAMÄE	R4	Suures osas ühiskondlike hoonetega hoonestatud asumis säilivad olemasolevad funktsioonid. Arvestades hoonestustihedust ja parkimisprobleeme, lisahoonestamist ette ei nähta. Kogu kvartal peab olema jalakäijatele mitmes suunas avalikult läbipääsetav, krunte pole lubatud piiretega sulgeda. Säilitada tuleb asumit läbiv jalakäigukoridor Riia ja Vanemuise tn vahel. Vanemuise park säilitatakse senistes piirides. Kortermajade hoovidesse tuleb ette näha varjualusega jalgrattahoidlad.
RIIAMÄE	R5	Asumi ühe kvartali dominandid on lasteaiaid ja üliõpilaste ühiselamu, teine kvartal on valdavalt elamisfunktsiooniga – funktsioonid säilivad. Uushoonestus on ette nähtud selleks, et laiendada lasteaeda kvartali sees ja kujundada Pepleri-Riia tänava ristmikule esinduslik nurgalahendus. Ala avalikeks väärtusteks loetakse selle rohket kõrghaljastust. Riia 11 hooneesine ala tuleb kujundada linnalikuks miniväljakuks koos nüüdisajastatud bussiootealaga, parkimine maja ees pole lubatud. Tänaväärse haljastuse likvideerimine on keelatud. Säilitada tuleb avalikult kasutatavad jalakäijate läbipääsud (vähemalt päevasel ajal) Akadeemia tänavalt W. Struve tänavale. Kortermajade hoovidesse tuleb ette näha varjualusega jalgrattahoidlad. Pepleri 34 krundi detailplaneering on kehtestatud Tartu Linnavolikogu 12.11.2015. a otsusega nr 269 ja krundi kasutamise lubatud otstarbed on järgmised: 10% kaubandus-, tootlustus- ja teenindushoonete maa; 10–70% majutus- ja/või büroohoone maa; 20–80% korterelamumaa.
RIIAMÄE	R6	Asumis säilivad olemasolevad funktsioonid, sh linnaehituslikult olulise dominandina Vanemuise teater. Parkimise lahendamise korral on kortermajadel lubatud korruseid peale ehitada. Kortermajade hoovidesse tuleb ette näha varjualusega jalgrattahoidlad. Riia tänava kortermajade esimene korrus on ette nähtud avalikuks kasutuseks. Uushoonestus on ette nähtud kehtiva detailplaneeringuga – Vanemuise teatri juurdeehitis ja büroohoone. Säilitada tuleb avalikult kasutatav jalakäijate käigutee W. Struve tänavalt Vanemuise tänavale ja teatriesisele väljakule. Säilib Vanemuise teatri esine haljasala koos linnaliku miniväljakuga.
RIIAMÄE	R7	Hõredalt hoonestatud asumisse on ette nähtud täiendavad uushoonestusalad, et kujundada välja Kalevi tänava äärne esinduslik front, täiendada Lille tänava fronti ja anda võimalus laiendada kohtumaja kvartali sees. Säilitada tuleb Riia ja Kalevi tänava kõrghaljastus alleedena ning Lille tn munakivikate. Riia 6 tuleb säilitada avaliku haljasalana, mis rekonstrueeritakse mitmekesiseid virgestusvõimalusi pakkuvaks puhkealaks. Planeeringuga seatakse eesmärgiks leida teatrikülastajate tarvis Kalevi tn 1 parklale riskasutuse võimalus.
RIIAMÄE	R8	Peamiselt elamumaa funktsiooniga asumis säilitatakse hoonetel põhiosas praegune kasutus. Uushoonestus on ette nähtud Võru tänava äärde ja Tähe tänava algusesse (krundid Tähe tn 1a, Võru tn 2, Võru tn 4/6). Miljööväärtuslikud hooned säilitatakse. Krundi omanikul on kooskõlas miljööväärtusega hoonestusala tingimustega võimalus väljaspool mälestise kaitsevööndit ehitustehniliseks ekspertiisi alusel taotleda olemasolevate hoonete ümberehitamist või lammutamist ning miljööalale sobiliku mahu ja välisilmega hoonete ehitamist kruntidele. Säilitada tuleb Riia ja Tähe tänava kõrghaljastus alleedena. Tagada tuleb jalakäijate ja kergliikluse peamistel liikumissuundadel avalikud ning mugavad läbipääsud. Haljastuse ega jalakäiguteede vähendamine lisaparkimiskohtade rajamiseks pole lubatud. Kortermajade hoovidesse tuleb ette näha varjualusega jalgrattahoidlad.
RIIAMÄE	R9	Asumis säilitatakse hoonetel praegune kasutus õppehoonete kompleksi ja kinona. Täiendavat ehitustegevust asumis ette ei nähta. Riia-Võru ristmikul asuv linnaväljak on kavandatud atraktiivse ja esindusliku avaliku ruumina. Säilitada tuleb olemasolev kõrghaljastus. Lisaparkimiskohtade rajamine haljastust vähendades on keelatud.
RIIAMÄE	R10	Asumis paiknev Loodusmaja ja Loomemajanduskeskus säilitavad nii hoonestuse kui ka funktsioonid.  Tähe tn 4 krundi täiendavaks uushoonestamiseks tuleb korraldada avalik arhitektuurikonkurss, et leida parim planeeringulahendus, mis arvestaks loodus- ja muinsuskaitse tingimusi ning linnaehituslikult olulist esinduslikku asukohta. Kaitstava looduse üksikobjektide ja selle kaitsevööndi hoonestamine krundil Tähe tn 4 on lubatud pärast seda, kui kaitstav objekt on registrist kustutatud.  Säilitada tuleb sumi mitmesuunalised avalikult kasutatavad jalakäijate läbipääsud. Avalikult tänavamaalt nähtavate avaparklate rajamine on keelatud.

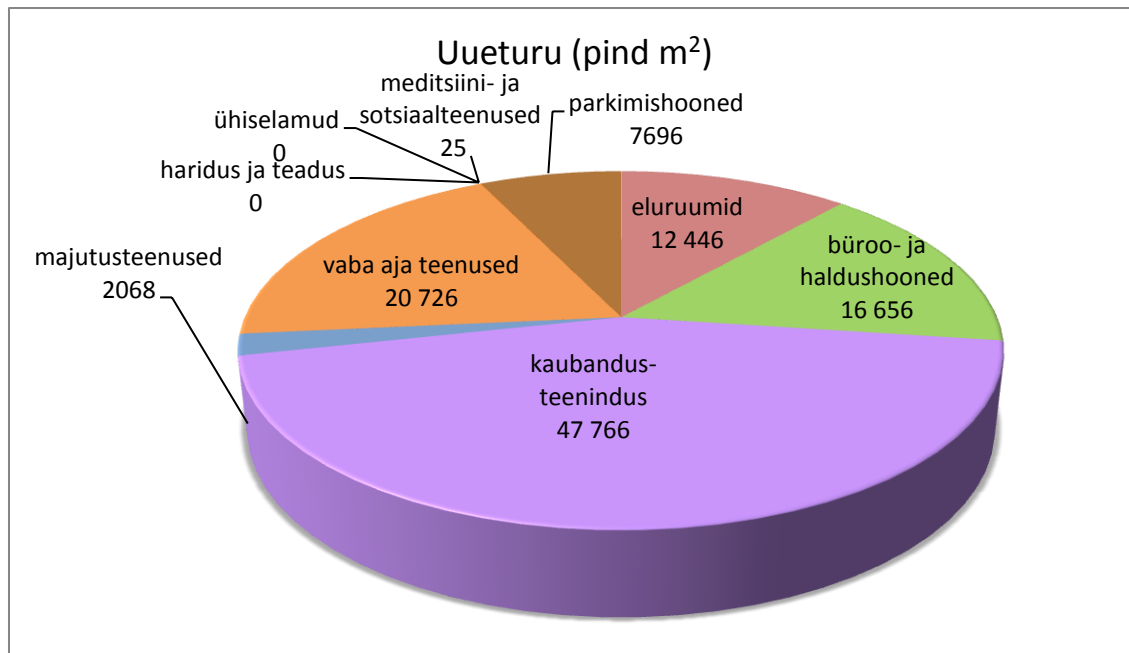
#### 4.1.4. Uueturu

- 4.1.4.1. Uueturu koos Sadama asumiga moodustavad Tartu moodsa ärikeskuse. Uueturu asumis paikneb mitu kaubakeskust ning mõnel määral büroopindu ja kortereid. Uueturu asum moodustab olulise vahelüli Sadama ja Vanalinna asumide (n-ö uue ja vana Tartu) vahel. Lisaks asub alal kesklinna suurim mänguväljak ja Tartu suurim jalakäijate tänav.
- 4.1.4.2. Piirkonna arendamisel on oluline selle elujõulisust veelgi suurendada, laiendades ala rendi- ja büroopindade hulka ning suurendades tihendamise kaudu keskuse aktiivsust ja turvalisust. Tähtis on tagada head jalakäijate ühendused Emajõe kallasraja ja naaberasumitega.
- 4.1.4.3. Uueturu asumis kavandatakse planeeringuga hoonestuse tihendamist kuni 46 000 m<sup>2</sup> kasuliku pinna mahus. Hoonestuse mahu kasv jaguneb eri kasutusfunktsioonide vahel suhteliselt ühtlaselt. Olemasoleva olukorraga võrreldes on märgatavalt kasvanud kaubanduspindade, eluruumide, vaba aja teenuste ja toitlustusasutuste ruumide ning kontoripindade osatähtsus (skeem 7).



**Skeem 7.** Kesklinna üldplaneeringu alal Uueturu asumis asuvate hoonete pind ja võimalik lisanduv uushoonestuse pind funktsioonide kaupa (arvestuslik)

- 4.1.4.4. Olulisemaks funktsiooniks jääb asumis kaubandus (skeem 8). Uueturu asumis hoonestuses on tähtsal kohal ka büroo- ja haldushooned ning vabaajaaasutused. Suur maht on parkimishoonetel, kuid erinevalt teistest asumitest puuduvad täielikult teadus- ja haridusasutused.



**Skeem 8.** Kesklinna üldplaneeringu alal Uueturu asumis hoonestuspinnajaotus funktsioonide kaupa olemasolevate hoonete ja võimaliku uushoonestuse elluviimisega (arvestuslik)

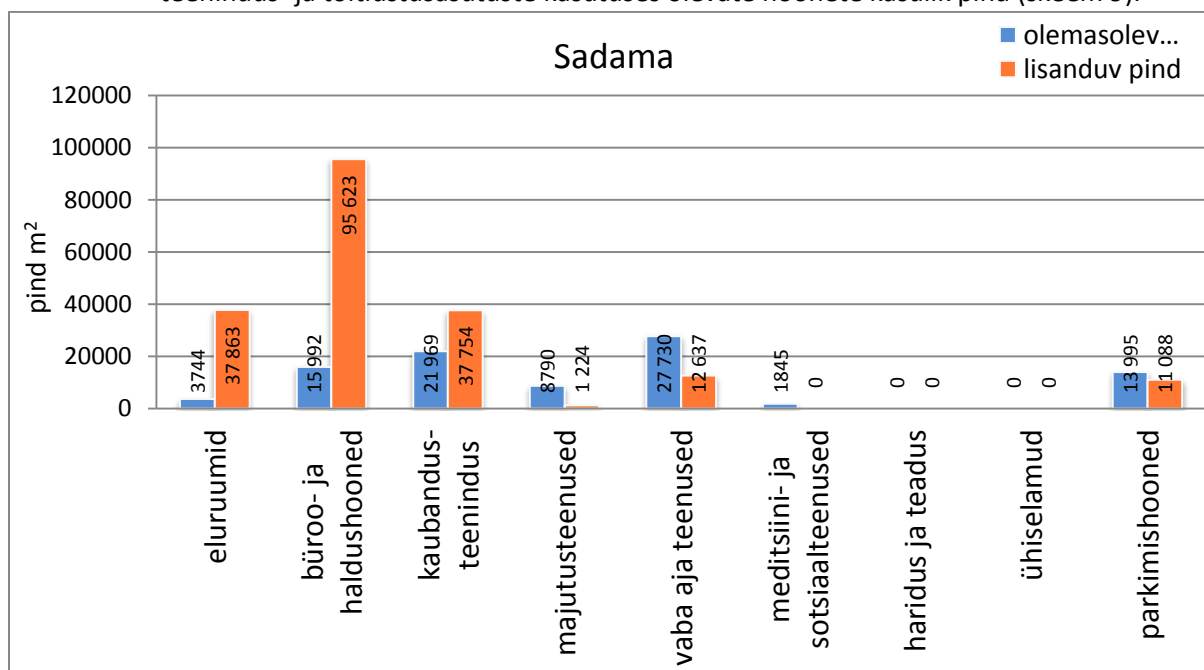
- 4.1.4.5. Olulisemaid arendusi on vana kaubamaja kvartali lõpuni väljaarendamine mitmefunktsioonilise teenindus-, kaubandus- ja vabaajahoonestusena. Arenduse üks osa on linnaliinibussipeatuste hästi toimiv lahendus. Aleksandri tänava algus keskuse kõrval rekonstrueeritakse kuni Soola tänavani jalakäijate tänavana, millel peab paiknema ka kõrghaljastus.
- 4.1.4.6. Raekoja platsi ja turuhoone vahel vähendatakse sõiduradu, laiendatakse Emajõe kaldapealset ala ja rekonstrueeritakse kaldapromenaad. Turuhoone kõrval luuakse variandina kauplemisvõimalused avaturu laiendusena.

ASUM	Arengusuunad (linnaehituslik olemus, säilitatavad väärtused, hoonestu, liiklus, haljastus)	
UUETURU	U1	<p>Asum on kesklinna üks aktiivsema kasutusega alasid. Uushoonestamist ette ei nähta. Väikesed hoonemahud toitlustusasutusteks on ette nähtud turuhoone juures. Kuna asumi kasutusintensiivsus suureneb pidevalt, on siin prioriteet laiendada jalakäigualasid, tagada turvaline liikumine ja kujundada atraktiivne tänavaruum. Alal säilitatakse kõik olemasolevad tänaväärsed alleed ja nähakse ette lisapuuderea istutamine Kööri tänavale. Turuhoone parkla rekonstrueeritakse, et viia parkimine maa alla või kujundada turvalised jalakäiguühendused Võidu silla juurest kesklinna. Lahendada tuleb kergliikluse ühendus Võidu sillaga. Uut ruumilist lähenemist vajab Uueturu tänav lõigus Ülikooli–Kööri tn – rajada tuleb kergliiklustee, laiendada jalakäigualasid ja lubada autoliiklust vaid juurdepääsuks hoonetele. Taastada tuleb Uueturu tänava ajalooline tänavageomeetria koos keskse alleega, et kogu tänava pikkuses tekiks ühtlane promenaadlik ruum. Riia tänava mõlemad ääred ja Vabaduse pst bussipeatus tuleb kujundada ühtse kujunduskontseptsiooniga bussipeatusteks ning turvalisteks ja mugavateks ootealadeks.</p>

UUETURU	U2	Asum on endiselt kesklinna esindusparkide asukoht. Barclay plats säilitatakse senistes piirides. Keskpark hoonestatakse osaliselt kooskõlas planeeringuga joonisel 2. Lubatud on vaid kultuuriasutuse (linnaraamatukogu/kunstimuseum) ehitamine. Hoone projekteerimise eeldus on detailplaneeringu koostamine koos arhitektuurivõistluse korraldamisega, et leida parim terviklahendus. Vabaduse pst tuleb rekonstrueerida terviklahendusena koos piirneva pargialaga ja Emajõe-äärse rohealaga, kujundades inimestele mugava avaliku linnaruumi, mh esindusüritusteks. Promenaadi tänav säilitatakse koos lähikäiguga Ülikooli tänavale. Promenaadi tänav muudetakse autovabaks ja see avatakse kesklinna ühe väljakuna jalakäijatele. Kraamituru kaldapealne kujundatakse aktiivseks jalakäigutsooniks ning sinna lubatakse rajada hooajakasutusega toitlustusasutusi ja jõekohvikuid. Vanemuise 7 hoone Küüni tn poolne esimene korrus tuleb avada kogu perimeetris avaliku kasutusega ruumidena (kohvikud, poed jms).
UUETURU	U3	Asumi hoonestamine on lõpetamisel. Uushoonestusalaks on ette nähtud vaid krunt Aleksandri tn 1 tänaväärsete kaubandus-teeninduspindade rajamiseks esimesel korrusel. Aleksandri tänav algus kuni Soola tänavani jääb parkimisvabaks jalakäigutsooniks. Riia tänav ääred tuleb kujundada ühtse kujunduskontseptsiooniga bussipeatusteks ning turvalisteks ja mugavateks ootealadeks.

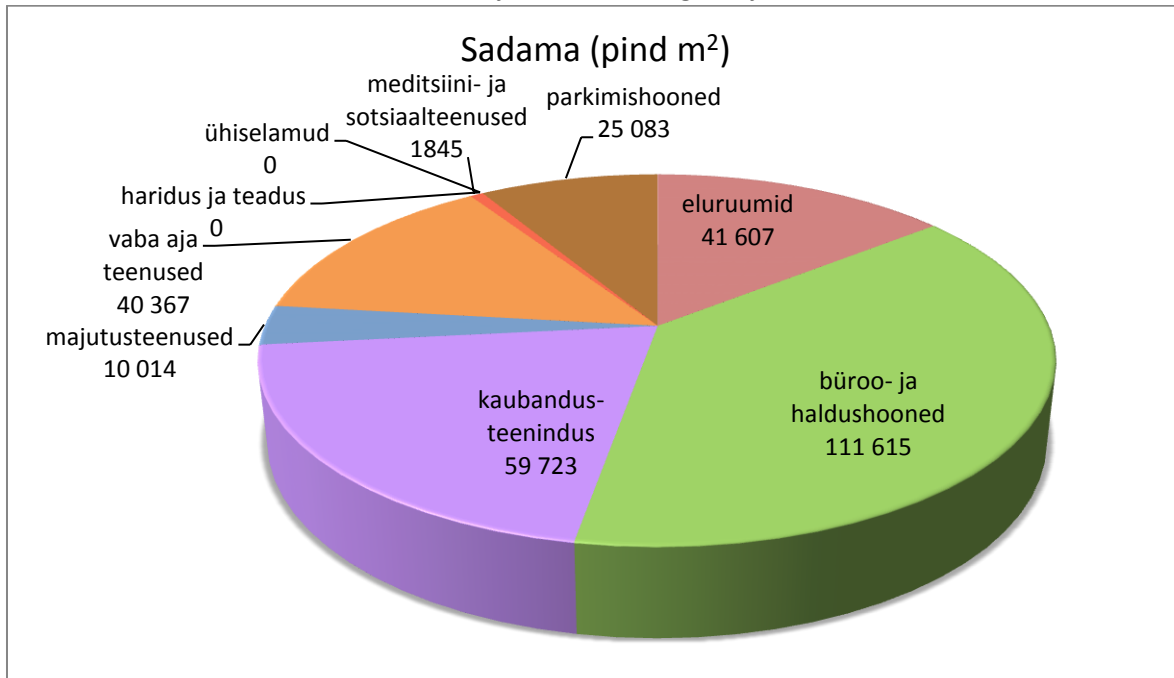
#### 4.1.5. Sadama

- 4.1.5.1. Sadama asumis asub suur osa Tartu kesklinna kaubandus-, haridus- ja meelelahutuspindadest. Lisaks on seal kaks suuremat hotelli, avaturg ja Sadamateater.
- 4.1.5.2. Sadama asumist soovitakse kujundada terviklik nüüdisaegne töö-, elu- ja kultuurikeskkond. Edasises arenduses on oluline panna rõhku hoonestuse funktsioonide mitmekesisusele, avaliku ruumi parendamisele ning paremate ühenduste loomisele naaberasumite ja kallasrajaga.
- 4.1.5.3. Suur osa Sadama asumiterritooriumist on kõvakatendite ja parkimise all. Planeering sätestab vajaduse vähendada maapealset pikaajalist parkimist ning liigendada ja eraldada parkimisplatsid haljastusega. Asumi alleed on vaja säilitada või korrastada ning võimalust mööda tuleb tänavahaljastust lisada.
- 4.1.5.4. Planeeringu elluviimise tulemusel suurendatakse hoonestuse mahtu asumis kuni kaks korda, ligi 196 000 m<sup>2</sup> kasuliku pinna võrra. Kasvus on mahuliselt olulisim koht büroo- ja haldushoonetel. Võrreldes praeguse olukorraga mitmekordistub ka eluruumide ning teenindus- ja toitlustusasutuste käsutuses olevate hoonete kasulik pind (skeem 9).



**Skeem 9.** Kesklinna üldplaneeringu alal Sadama asumis asuvate hoonete pind ja võimalik lisanduv uushoonestuse pind funktsioonide kaupa (arvestuslik)

- 4.1.5.5. Planeeringu elluviimisel jäävad asumi domineerivaks funktsiooniks büroo- ja haldushooned, kuid muude funktsioonide poolest muutub asum mitmekesisemaks ning tasakaalustatumaks (skeem 10).
- 4.1.5.6. Sadama asumis leiavad koha rahvusvaheliste ettevõtete kontorid ning ülikoolidest ja teistest teadusasutustest välja kasvanud targa majanduse ettevõtted.



**Skeem 10.** Kesklinna üldplaneeringu alal Sadama asumis hoonestuspinna jaotus funktsioonide kaupa olemasolevate hoonete ja võimaliku uushoonestuse elluviimisega (arvestuslik)

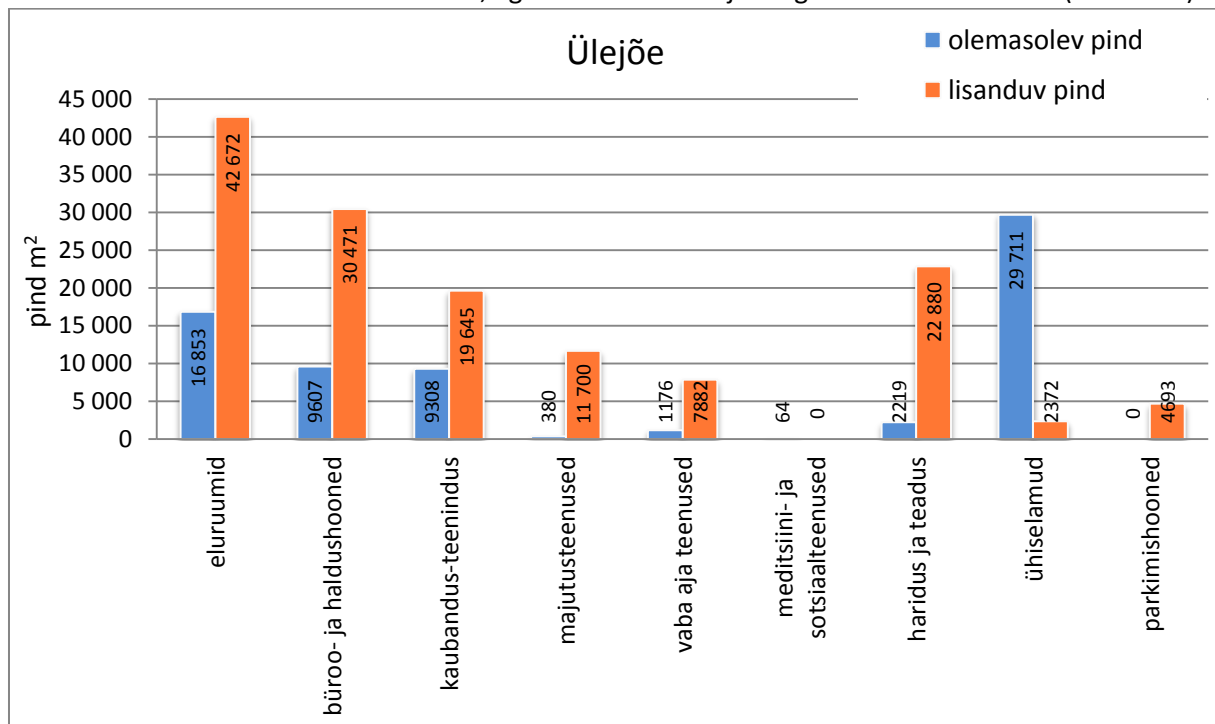
- 4.1.5.7. Avaturu ja jõesadama piirkonna linnaruum kujundatakse suuremas mahus täielikult ümber. Turu jalakäijate silla jätkuna rajatakse esinduslik väljak.
- 4.1.5.8. Jõesadama piirkonna üheks funktsiooniks jääb Tartu Reisisadam.
- 4.1.5.9. Avaliku ruumi tagamiseks määratakse üldplaneeringuga tingimus, et vähemalt 20% sealse asumi kruntide pindalast peab olema avalikus kasutuses.
- 4.1.5.10. Emajõe Ärikeskuse kompleksile antakse võimalus laieneda Tasku osas kogu krundi mahus olemasoleva kõrgusega hoonestuseks, mille mahus paikneb ka maaliinibussijaam.
- 4.1.5.11. Aura Keskust laiendatakse suurema juurdeehitise (basseinid), mis suurendab Kaluri promenaadi väärtust.
- 4.1.5.12. Võidu sillast Sõpruse sillani rajatakse esinduslik Emajõe kaldapromenaad koos kaldakindlustusega.



ASUM	Arengusuunad (linnaehituslik olemus, säilitatavad väärtused, hoonestu, liiklus, haljastus)	
SADAMA	S1	<p>Linna keskusale omaselt kavandatakse asum nii, et sellel oleksid võimalikult mitmekesised funktsioonid. Nii mahu- kui ka funktsionaalse lahenduse tõttu on siin palju avalikku ruumi, suletud alasid on minimaalselt. Olenemata maaomandist on maa-ala avalikkusele avatud ja ööpäevaringsed läbipääsud toimivad. Asumis kehtivad ranged parkimispiirangud, prioriteetne arengusuund on eelistada jalakäijaid autodele, autosõidu- ja jalakäigusuunad ei tohi ristuda, v.a olemasolev ristumine Turusilla juures, mida võib kasutada vaid teenindamiseks. Asumi kaldapealne kujuneb linna üheks atraktiivsemaks vabaõhuürituste ja vaba aja veetmise kohaks. Kavandatav hoonestu on linnaruumile avatud ja sellega aktiivselt seotud. Asumisse tuleb kavandada Tartu Reisisadama terminal. Linna avaturg jääb samasse piirkonda.</p> <p>Asumi uushoonestamise eeldus on detailplaneeringu koostamine koos arhitektuurivõistluse korraldamisega, et leida parim terviklahendus. Hoonestusalade kujundamisel tuleb arvestada Soola ja Sadama tänava sihis vaatekoridoridega Emajõe. Parkimine tuleb lahendada hoone mahus ja/või maa all. Lisaavaparklate rajamine pole lubatud. Turu parkla tuleb rekonstrueerida haljastusega liigendatud ja kergliiklusega arvestavaks alaks. Emajõe äärde on ette nähtud sildumisala. Emajõe äärde peab kujundama kergliiklusteega eri virgestusvõimalusi pakkuva tervikliku arhitektuurilahendusega kaldapromenaadi. Asumisse tuleb ette näha lisakõrghaljastust. Turusilla pikenduseks kujundatakse atraktiivne linnaväljak.</p>
SADAMA	S2	<p>Asumi kandvad funktsioonid on bussijaam, kaubandus- ja vabaajakasutus, konverentsikeskus ning majutus. Uushoonestust lubatakse asumisse vaid kooskõlas Tartu Linnavolikogu 14.02.2013. a otsusega nr 449 kehtestatud Turu tn 2, Soola tn 8, Soola tn 4 ja Soola tn 4a kruntide detailplaneeringuga – asumis lisahoonestamist ette ei nähta. Krundil Turu tn 2 reisijaid teenindava transpordihooone maa-ala juhtotstarve on kajastatud bussijaama detailplaneeringuga kavandatud terminali ulatuses, ülakorrustele saab projekteerida äri- ja teenindusettevõtete ruume. Hoonetele tuleb kujundada aktiivne tänavafont. Hoonetevaheline ruum tuleb kujundada tervikliku jalakäigu- ja kergliiklusala. Emajõe äärde on ette nähtud sildumisala. Emajõe äärde peab kujundama kergliiklusteega eri virgestusvõimalusi pakkuva tervikliku arhitektuurilahendusega kaldapromenaadi. Kergliiklustee koos kõrghaljastusega on ette nähtud Soola tänavale, lisaks tuleb tagada kergliikluse sujuv toimimine Turusillast Võidu sillani. Lisaparkimiskohti ette ei nähta.</p>
SADAMA	S3	<p>Asumis laiendatakse majutusettevõtet koos spaaga ning endisele tankla krundile on antud õigus ehitada teenindus- ja büroohoone. Säilitatakse piirkonna ainus suurem haljastu Sadama tn ääres, Kaluri ja Soola tn on rekonstrueeritud, arvestades jalakäijate turvalisust ja mugavust ning haljastamisvajadust. Soola tn äärne ala kujundatakse avalikuks kasutuseks ja ühendatakse funktsionaalselt bussijaamaga. Kaluri tn kujundatakse jalakäija eelistusega tänavaks ja ühendatakse olemasoleva promenaadiga tervikuks.</p>
SADAMA	S4	<p>Asum kannab endas keskusele omaseid funktsioone: vabaaja- ja spordihooned, bürood ning kaubanduskeskus. Likvideerida tuleb asumit läbiv kõrgepinge õhuliin, mis võimaldab ehitada kavandatud paadisadama. Uushoonestuseks ette nähtud alad Väike-Turu tn äärse frondina ja mõne hoone laiendusena peavad tagama vaatekoridore Emajõe. Turu tn tuleb kujundada terviklahendusega, kõrghaljastatud kergliiklus- ja jalakäigualaks. Olemasolevat jalakäigupromenaadi Ahhaa keskuse kõrval tuleb pikendada Väike-Turu tänavani ja sealt Emajõeni. Emajõe äärde peab kujundama kergliiklusteega eri virgestusvõimalusi pakkuva tervikliku arhitektuurilahendusega kaldapromenaadi. Parkimine tuleb koondada hoonete mahtu, avaparklate rajamine pole lubatud.</p>
SADAMA	S5	<p>Olemasolev katlamaja likvideeritakse. Uushoonestamiseks tuleb koostada detailplaneering, mille mahus peab korraldama arhitektuurivõistluse, et saada parim planeeringulahendus. Tagada tuleb vaatekoridorid Emajõe hoonestusalade vahel ja hoonestuse liigendatus nii mahult kui ka fassaadilt. Asum tuleb kujundada atraktiivseks ja mitmekesise avaliku ruumiga alaks. Emajõe äärde on vaja kujundada kergliiklusteega eri virgestusvõimalusi pakkuv tervikliku arhitektuurilahendusega kaldapromenaad. Parkimine tuleb koondada hoonete mahtu, avaparklate rajamine pole lubatud. Detailplaneeringuga on tarvis reserveerida maa-ala, et ehitada kergliiklustee Turu tn äärde.</p>

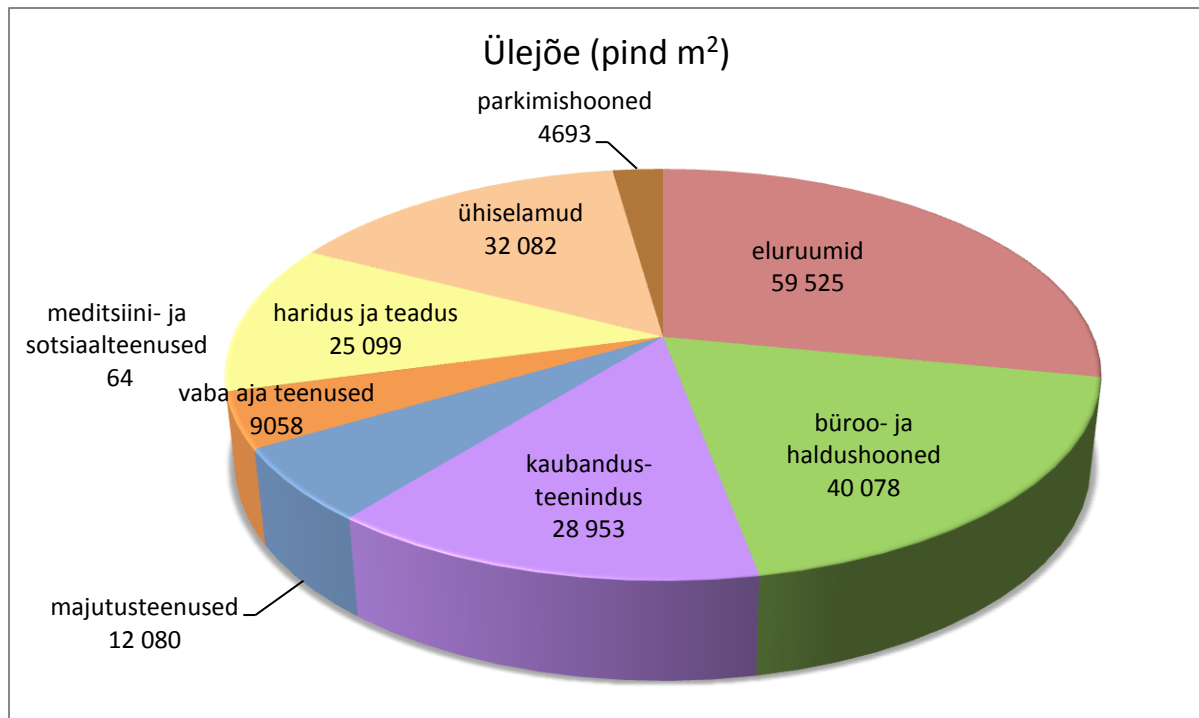
#### 4.1.6. Ülejõe

4.1.6.1. Ülejõe asumis kavandatakse planeeringu elluviimise tulemusena hoonestuse kasuliku pinna kasvu üle 142 000 m<sup>2</sup>. Funktsioonidest on suurim kasv eluruumide ning büroo- ja haldushoonete valdkonnas, aga samuti teadus- ja kõrgharidushoonete osas (skeem 11).



**Skeem 11.** Kesklinna üldplaneeringu alal Ülejõe asumis asuvate hoonete pind ja võimalik lisanduv uushoonestuse pind funktsioonide kaupa (arvestuslik)

4.1.6.2. Ülejõe asumil on endiselt peamiselt eluaseme funktsioon – eluruumid koos ühiselamutega moodustavad üle 40% kogu asumis hoonestuse kasulikust pinnast (skeem 12). Teine oluline funktsioon on büroo- ja haldusasutuste tegevus, mille arvele jääb ¼ hoonestuse kasutusest.



**Skeem 12.** Kesklinna üldplaneeringu alal Ülejõe asumis hoonestuspinna jaotus funktsioonide kaupa olemasolevate hoonete ja võimaliku uushoonestuse elluviimisega (arvestuslik)

- 4.1.6.3. Ülejõe asumis on linnaruumi muudatuste keskne taotlus suurendada Emajõe parem- ja vasakkalda sidusust, viia kesklinlik linnaruum Emajõe vasakkaldale ning arendada sildade ümbrust.
- 4.1.6.4. Ülejõe piirkonna arendamisel tuleb arvestada soovitusi, mis on antud Meltsiveski veehaarde kaitsekavas ning planeeringuala piirile veehaarde väljavooluala kaitseala rajamisega seotud dokumentatsioonis (mh tuleb kõigi viiest meetrist sügavamate kaevetööde, puurimiste ja vundamentide rajamise projektide elluviimisel koostada hüdrogeoloogiline ekspertiis).

ASUM	Arengusuunad (linnaehituslik olemus, säilitatavad väärtused, hoonestu, liiklus, haljastus)	
ÜLEJÕE	Ü1	Uushoonestamine on lubatud nurgalahendustena. Lisahaljastus on ette nähtud avaparklate ja tänavate vahele. Kujundada tuleb jalakäijatele mitmes suunas avalikult kasutatavad mugavad läbipääsud, rajada vajaduse korral lisatrepistikke. Emajõe kaldapealne säilitatakse mitmekülgsest kasutatava avaliku kaldapromenaadina.
ÜLEJÕE	Ü2	Asum hoonestatakse Tartu Ülikooli õppe- ja teadushoonetega. Parkimisalad ei tohi olla nähtavad avalikust tänavaruumist. Emajõe kaldapealne tuleb kujundada mitmekülgsest kasutatavaks avalikuks kaldapromenaadiks.

ÜLEJÕE	Ü3	<p>Ülejõe parki arendatakse avalikult kasutatava puhkealana ja maakondlikult tähtsa Emajõe maastikulise rohekoridori osana. Parki põhjalikult ümber ei kujundata ja see nüüdisajastatakse järk-järgult kooskõlas ptk-s 8 toodud suunistega. Parki on lubatud ehitada väiksemad toitlustusasutused.</p> <p>Holmi parki on ette nähtud uushoonestusalad, kus hoonestuse kandvad funktsioonid on konverentsikeskus ja nn riigihoone. Raatuse tn pikendusele nähakse ette hoonestus, mille esimesel korrusel oleksid kaubandus-teeninduspinnad ja ülakorrustel korterid. Et leida hoonestusele terviklik arhitektuurilahendus, on lubatud maa-ala ümber kruntida. Joonisel 18 näidatud hoonestusalast on lubatud täis ehitada mitte rohkem kui 70%, kavandades hoonete vahele rohelised koridorid, sh taastades kergliiklustänavana ajaloolise Holmi tänava. Uushoonestamiseks tuleb koostada detailplaneering, mille mahus on vaja korraldada arhitektuurivõistlus, et saada parim planeeringulahendus. Säilivad pargialad tuleb rekonstrueerida terviklikuks ja atraktiivseks avalikuks puhkealaks. Emajõe kaldapealne tuleb kujundada mitmekülgseks kasutatavaks avalikuks kaldapromenaadiks.</p>
ÜLEJÕE	Ü4	<p>Planeeringuga seatakse eesmärgiks kujundada lõplikult välja kesklinnale iseloomulik perimetraalne segahoonestusega kvartal. Eluhoonete esimesel korrusel peavad paiknema kaubandus- ja teeninduspinnad. Kortermajade hoovidesse tuleb ette näha varjualusega jalgrattahoidlad. Linnale oluliseks tuleb pidada linnamuseumi juurdeehitise võimaldamist. Säilitada Raatuse tn 20 hoone tänavaäärne II maailmasõja eelne osa ja soovitatavalt taastada selle ajalooline fassaad. Tegemist on ühe vähese säilinud sõjaeelse hoonega piirkonnas. Arvestades suurt parkimisnõudlust, tuleb asumis säilitada parklana Kivi tn 27 krunt. Raatuse tänavale tuleb rajada kõrghaljastus (allee). Seoses otsusega jätta ära Pika tänava läbimurre Narva maanteele tuleb tänavaks reserveeritud ala kujundada jalakäigualaks ja kõrghaljastada. Avaparklad ei tohi olla avalikust tänavaruumist nähtavad.</p>
ÜLEJÕE	Ü5	<p>Planeeringuga seatakse eesmärgiks kujundada kesklinlik äri- ja büroohoonete ning kortermajadega kvartal. Seoses otsusega jätta ära tänava läbimurre Võidu sillalt Raatuse tänavale muutuvad asumi hoonestuspõhimõtted. Üldplaneeringuga seatakse kvartali detailplaneerimiseks järgmised suunad:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Hoonestuse esimesel korrusel (v.a Põik tn) tuleb ette näha kaubandus-teenindusasutuste ruumid.</li> <li>• Linnale kuuluvate kruntide baasil võib asumisse kavandada tervisekeskuse.</li> <li>• Endises tänavakoridoris tuleb kujundada jalgtee, kvartalis on kõrghaljastust vähemalt 10%, avalikus kasutuses olev jalakäiguale ei tohi kvartalis tervikuna olla alla 15% (ei sisalda tänaväärseid kõnniteid).</li> <li>• Uushoonestuse parkimine tuleb lahendada hoone mahus.</li> <li>• Emajõe kaldapealne tuleb kujundada mitmekülgseks kasutatavaks avalikuks kaldapromenaadiks, kuhu on ette nähtud kaubandus-teenindusasutuse ehitamise võimalus, et elavdada kallast ja suurendada turvalisust.</li> </ul>
ÜLEJÕE	Ü6	<p>Üldplaneeringuga antud brutopindade kohane hoonestamine mõjutab võrreldes teiste asumitega enim kesklinna arengut. Asumi arenguga tuuakse kesklinna juurde arvestatav hulk elanikke, luuakse kesklinnale omaseid töökohti jne. Nn Fortuuna kvartali hoonestamisel saab lähtuda kehtivast Narva mnt, Kivi, Pika, Raatuse põik tn-ga ning Emajõe piirneva ala detailplaneeringust. Kui koostatakse uusi detailplaneeringuid, on Fortuuna tn frondis vähimaks planeeringualaks praegused krundid Fortuuna tn 14/15, 17, 18, 20, 22, 23, 25, 26, 28, 29. Kvartali muudel aladel otsustatakse uue detailplaneeringu alad iga kord eraldi.</p> <p>Kvartali täisehitusprotsent ei tohi tervikuna ületada 30%, tagada tuleb jalakäijate ja jalgratturite läbipääs kvartalist, lähtudes planeeringuga antud põhisuundadest.</p>
ÜLEJÕE	Ü7	<p>Kehtiva detailplaneeringu järgi on asumi dominandina ette nähtud kuni 15-korruselise hoone ehitamine. Paju tn 1a uushoonestamisel tuleb tagada krundi kanalipoolse osa avalik kasutus ja kergliiklustee ruum Anne kanali ääres. Emajõe kaldapealne tuleb kujundada mitmekülgseks kasutatavaks avalikuks kaldapromenaadiks.</p>

ÜLEIÖE	Ü8	Üksikelamute piirkonnana väljakujunenud asumit ääristavad suuremad hoonefronidid, mis on ette nähtud uushoonestusega täiendavalt hoonestada. Tagada tuleb Pika tn sihis avalikult kasutatav jalakäijate läbipääs Narva mnt-le. Üksikelamute rekonstrueerimisel pole lubatud korruselisust suurendada, laiendus peab järgima piirkonna üldist ehitusmahtu ja ühtseid kujundusprintsipe. Lisaparkimiskohtade rajamine haljastuse vähendamisel pole lubatud.
--------	----	---

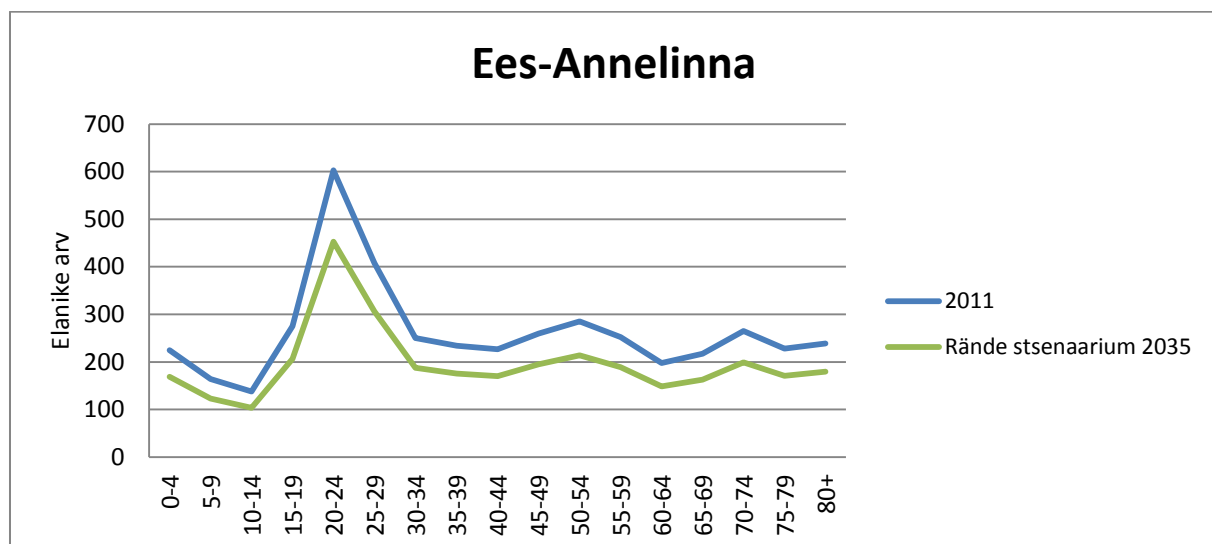
## 4.2. Ruumiline areng Tartu linna muudes asumites

Linna asumid on iseseisvat identiteeti ja keskkonda kujutavad erinevad piirkonnad linnas. Asumid on tinglikud ja kasutatavad planeeringu eesmärkide saavutamisel. Peatüki eesmärgiks on asumite linnaehitusliku olemuse ja sellest tulenevate ehitusreeglite määratlemine.

### 4.2.1. Annelinn

#### 4.2.1.1. Ees-Annelinn

Ees-Annelinnas elas 2011. aasta rahvaloenduse järgi 4468 elanikku. Rahvastikuprognosi rändestsenaariumi järgi väheneb asumi rahvastik 2035. aastaks ligi 1000 inimese võrra. Vaadeldavatel aastatel on kõige arvukam 20-29-aastaste vanuserühm. Ülejäänud vanusegruppide elanike arv jääb 2035. aasta prognoosi järgi pigem alla 200 inimese.

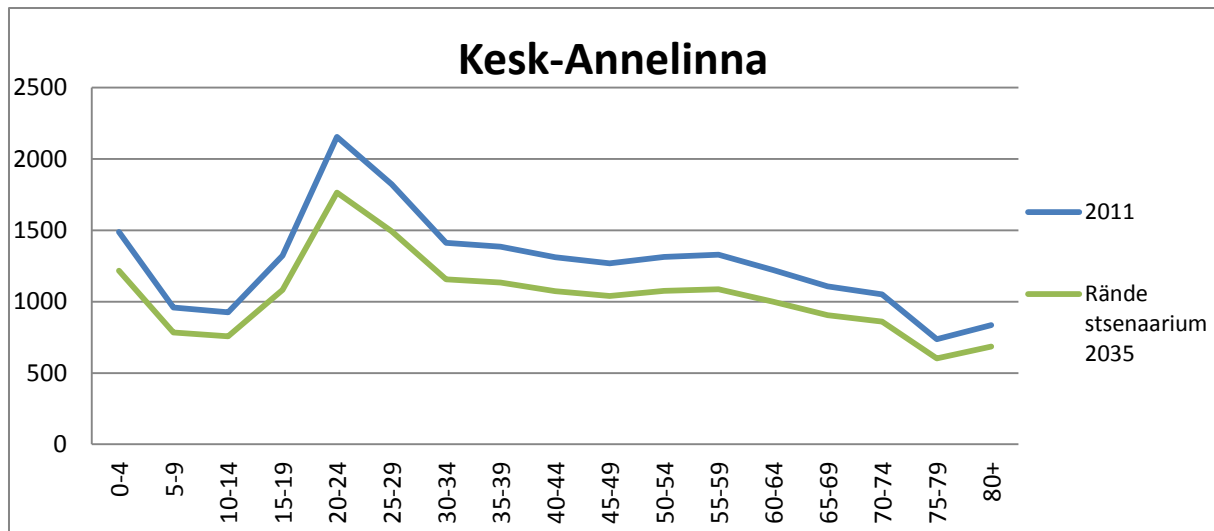


ASUM	Kirjeldatavad komponendid	Maa kasutamise otstarbed. Nõuded detailplaneeringute koostamiseks ja/või projekteerimistingimuste väljastamiseks
Ees-Annelinna	EA1 ÜLDPLANEERINGUGA SEATUD EESMÄRK	Maa-alad on hoonestatud enamasti üksikelamutega. Üldplaneering seab eesmärgiks kõnealuse piirkonnale iseloomuliku mitmekesise hoonestuslaadi ja -tihedusega hoonestuse arenemise.
	MAA-ALA KASUTUSTINGIMUSED, NÕUDED KRUNDI STRUKTUURILE	Kruntidele kehtivad väikeelamumaa kohta üldplaneeringus määratud üldtingimused. Krundi jaotamine võib toimuda juhul, kui krundi pindala ei jää väiksemaks, kui 600 m <sup>2</sup> .
	HOONESTUSTINGIMUSED	Maa-alal võib laiendada olemasolevaid hooneid, ehitada olemasolevate hoonete asemele uusi. Elamute lubatud korruselisus kuni 2. Krundi suurim täisehitusprotsent on 600 m <sup>2</sup> suurusega kruntidel kuni 40%, suurematel 30%. Ehitusala määramisel järgida väljakujunenud tänavapoolset ehitusjoont ja/või hoonestusstruktuuri (rütmi). Üldjuhul ei planeerita abihoneid (sh ka auto varjualuseid) hoone peafassaadist tänava poole. Hoone suurimaks kõrguseks võib olla kuni 8,5 m hoone ±0.00-st. Järgida naaberhoonestuse soklikõrgusjooni. Üldjuhul uusehitiste soklikõrgus on 0,4-0,6 m planeeritud maapinnast.
	HALJASTUS JA HEAKORD	Piirded lahendada kaasaegselt, miljösse sobivalt. Piirde kõrgus 1.2-1,5m, samas

		HOONESTUSEGA KRUNTIDEL	järgid lähipiirkonnas olevate piirete kõrgusi. Väravad ei tohi avaneda üle tänava joone. Keelatud on plankaiad ( v.a. erisus: Anne tänavas (Papli – Paju lõigus) on ajalooliselt olnud 2m plankaiad).
Ees-Annelinna	EA2	ÜLDPLANEERINGUGA SEATUD EESMÄRK	Maa-alad on hoonestatud korterelamutega. Planeering seab eesmärgiks olemasoleva funktsiooni ja keskkonna säilitamise läbi hoonete soojustamise ja hoonetevaheliste alade korrastamise.
		MAA-ALA KASUTUSTINGIMUSED	Kruntide kohta kehtivad korterelamumaa kohta üldplaneeringus määratud üldtingimused.
		HOONESTUSTINGIMUSED	Hoone laiendamine või lahushoone ehitamine on lubatud vaid tehniliste ruumide ehitamiseks.
		HALJASTUS JA HEAKORD HOONESTUSEGA KRUNTIDEL	Olemasolevat kõrghaljastust tuleb maksimaalselt säilitada. Üldjuhul tuleb kavandada korterelamu krundile laste mänguväljak. Ol.olevate korterelamute hoovialade rekonstrueerimisel on võimalik ka ühise mänguväljaku kavandamine. Kortere lamute krunte ei piirata.
Ees-Annelinna	EA3	ÜLDPLANEERINGUGA SEATUD EESMÄRK	Üldplaneeringuga seatakse eesmärgiks kohaliku teeninduskeskuse funktsiooni säilitamine.
		MAA-ALA KASUTUSTINGIMUSED, NÕUDED KRUNDISTRUKTUURILE	Kruntide kohta kehtivad kaubandus- ja teenindusettevõtte maa kohta üldplaneeringus määratud üldtingimused.
		HOONESTUSTINGIMUSED	Lubatud on olemasolevatele hoonetele ühe korruse lisamine. Arvestades, et ala on kohalik keskus, mis on igapäevaselt rohke külastajate arvuga tuleb hoonestamisel kaaluda kogu maa-ala kohta arhitektuurivõistluse läbiviimist. Uushoonestamisel võib hoonestuse korruselisus olla kuni 3 ja ala täiehitus 35%.
		HALJASTUS JA HEAKORD	Kaubandus- ja teenindushoonete krunte piiretega üldjuhul ei piirata v.a. majandushoovid, ladustamisplatsid jms. majandussuunitlusega krundi osad.
Ees-Annelinna	EA4	ÜLDPLANEERINGUGA SEATUD EESMÄRK	Üldplaneeringuga seatakse eesmärgiks haridusfunktsiooniga hoonestuse säilitamine kruntidel.
		MAA-ALA KASUTUSTINGIMUSED NÕUDED KRUNDISTRUKTUURILE	Kruntide kohta kehtivad haridusasutuste maa-ala kohta üldplaneeringus määratud üldtingimused. Krunte pole lubatud jaotada ega muuta nende piire.
		HOONESTUSTINGIMUSED	Hoonete laiendamisel või maa-ala uushoonestamisel on nende lubatud suurim kõrgus kuni 5 korrust ja krundi täiehitus kuni 35%. Ühiskondliku ehitise ja selle juurdepääsude kavandamisel või rekonstrueerimisel tuleb tagada liikumis-, nägemus- ja kuulmispuudega inimeste liikumisvõimalused, turvaline juurdepääs mööda jalg- ja jalgrattateid lähematelt elamualadelt, ühistranspordi peatustest ja parklastest.

#### 4.2.1.2. Kesk-Annelinn

Kesk-Annelinna elanike arv 2011. aasta rahvaloenduse järgi oli 21 644. Rändestsenaarium prognoosib elanike arvu vähenemist 2035. aastaks ligikaudu 3900 elaniku võrra. Kesk-Annelinnas on kõige rohkem just 20-24-aastaseid. Arvukamad grupid on ka lapsed vanuses 0-4 ja tööealised vanuses 25-39. Kui keskmiselt väheneb elanike arv vanusegruppide lõikes ligi 250 inimese võrra, siis 20-29-aastaste noorte vanusegrupis prognoositakse 2035. aastaks elanikke umbes 700 võrra vähem, kui neid 2011. rahvaloenduse järgi oli.



ASUM		Kirjeldatavad komponendid	Maa kasutamise otstarbed. Nõuded detailplaneeringute koostamiseks ja/või projekteerimistingimuste väljastamiseks
Kesk-Annelinn	KA1	ÜLDPLANEERINGUGA SEATUD EESMÄRK	Maa-alad on hoonestatud üksikelamutega. Planeering seab eesmärgiks olemasoleva krundistruktuuri säilitamise ja senise hoonestuspõhimõtte tagamise.
		MAA-ALA KASUTUSTINGIMUSED, NÕUDED KRUNDISTRUKTUURILE	Kruntide kohta kehtivad väikeelamumaa kohta üldplaneeringus määratud üldtingimused. Uute kruntide moodustamisel vähim pindala on 600m <sup>2</sup> .
		HOONESTUSTINGIMUSED	Maa-alal võib laiendada olemasolevaid hooneid, ehitada olemasolevate hoonete asemele uusi. Elamute lubatud korruselisus kuni 2. Krundi suurim täisehitusprotsent on 600 m <sup>2</sup> suurusega kruntidel kuni 40%, suurematel 30%. Ehitusala määramisel järgida väljakujunenud tänavapoolset ehitusjoont ja/või hoonestusstruktuuri (rütmi). Üldjuhul ei planeerita abihooned (sh ka auto varjualuseid) hoone peafassaadist tänava poole. Hoone suurimaks kõrguseks võib olla kuni 8,5 m hoone ±0.00-st. Järgida naaberhoonestuse soklikõrgusjooni. Üldjuhul uusehitiste soklikõrgus on 0,4-0,6 m planeeritud maapinnast.
		HALJASTUS JA HEAKORD	Piirde lahendada kaasaegselt, miljöösse sobivalt. Piirde kõrgus 1.2-1,5m ning järgima lähipiirkonnas olevate piirete kõrgusi. Keelatud on plankaiad.
Kesk-Annelinn	KA2	ÜLDPLANEERINGUGA SEATUD EESMÄRK	Piirkond on hoonestamata. Üldplaneeringuga nähakse ette üksik- ja kaksikelamute ning ridaelamute ehitamise. Korterelamuid antud piirkonda ehitada ei lubata.
		MAA-ALA KASUTUSTINGIMUSED, NÕUDED KRUNDISTRUKTUURILE	Kruntide kohta kehtivad väikeelamumaa kohta üldplaneeringus määratud üldtingimused. Krundi pindala vahemik võib olla 800- 1200 m <sup>2</sup> .
		HOONESTUSTINGIMUSED	Hoone lubatud suurim ehitusalune pindala on 350 m <sup>2</sup> , suurim kõrgus 8 m. Arhitektuurinõuded tuleb lahendada kvartalite kaupa ühtsetena.
		HALJASTUS JA HEAKORD	Kehtivad üldplaneeringuga antud väikeelamute maa-ala haljastamise üldnõuded.
Kesk-Annelinn	KA3	ÜLDPLANEERINGUGA SEATUD EESMÄRK	Piirkonnad on hoonestamata. Üldplaneeringuga nähakse ette korterelamute maa-ala. Planeeringuga seatakse eesmärgiks terviklikult lahendatud atraktiivsete, sotsiaalselt mitmekesiste, säästva arengu põhimõtete alusel kujundatavate elamugruppide arendamine.
		MAA-ALA KASUTUSTINGIMUSED, NÕUDED KRUNDISTRUKTUURILE	Kruntide kohta kehtivad korterelamumaa kohta üldplaneeringus määratud üldtingimused. Kruntimisel arvestada haljastuse nõutava osakaaluga ning mänguväljakute kavandamise vajadusega piirkondades.
		HOONESTUSTINGIMUSED	Ala tuleb lahendada terviklikult. Hoonete lubatud suurimaks kõrguseks on kuni 5 korrust. Elamukruntide hoonestus peab olema liigendatud nii horisontaalselt kui vertikaalselt. Arhitektuurivõistluse Europan 9 alal tuleb hoonestamisel lähtuda võidutöö põhimõtetest. Elamukruntide hoonestus peab samuti olema liigendatud nii horisontaalselt kui vertikaalselt vastavalt võidutööle.



		HALJASTUS HEAKORD	JA	Ca 30 % maa-alast peab olema haljastatud. Hoonete projekteerimisel tuleb koostada maa-ala ühtne haljastusprojekt. Keelatud on tõkkepuude kavandamine ja paigaldamine.
Kesk-Annelinn	KA4	ÜLDPLANEERINGUGA SEATUD EESMÄRK		Maa-alad on hoonestatud korterelamutega. Planeering seab eesmärgiks olemasoleva keskkonna ja funktsiooni säilitamise ja arendamine energiasäästu ja sademevee korduvkasutuse põhimõtete alusel.
		MAA-ALA KASUTUSTINGIMUSED, NÕUDED KRUNDISTRUKTUURILE		Kruntide kohta kehtivad korterelamumaa kohta üldplaneeringus määratud üldtingimused.  Mitte vähendada üldplaneeringuga reserveeritud haljasmaad ja üldkasutatavate parklate maad.
		HOONESTUSTINGI- MUSED		Hoonete korruselisus 2-9. Hoonetel säilitada olemasolev korruselisus. Maa-ala täiendav hoonestamine lahushoonetega ei ole lubatud ( v.a. jalgrattahoidlad, jäätmeheid jms.)
		HALJASTUS HEAKORD	JA	Olemasolevat kõrghaljastust tuleb maksimaalselt säilitada. Üldjuhul tuleb kavandada korterelamu krundile laste mänguväljak. Ol.olevate korterelamute hoovialade rekonstrueerimisel on võimalik ka ühise mänguväljaku kavandamine. Korterealamute krunte ei piirata. Keelatud on tõkkepuude paigaldamine.
Kesk-Annelinn	KA5	ÜLDPLANEERINGUGA SEATUD EESMÄRK		Üldplaneeringus fikseeritakse eraldi alaliigina neli maa-ala, mille linnaehituslik ja arhitektuurne või funktsionaalne lahendus eristub asumi muust hoonestuslaadist või kasutusest. Üldplaneeringu seab eesmärgiks nimetatud kruntidele nii ruumilises kui arhitektuurses lahenduses dominandi loomise ja Mõisavahe 34b krundile piirkonna tervisekeskuse rajamise.
		MAA-ALA KASUTUSTINGIMUSED, NÕUDED KRUNDISTRUKTUURILE		Kruntide kohta kehtivad korterelamumaa ja Mõisavahe t 34b tervishoiuasutuse (haiglavälise arstiabi osutamise) ja seda toetavate funktsioonide maa kohta üldplaneeringus määratud üldtingimused.  Krundi piirid täpsustatakse detailplaneeringuga.
		HOONESTUSTINGI- MUSED		Hoonete lubatud suurimaks kõrguseks on: Jaama 169- 16 korrust Kalda tee 26- 15 korrust Kalda tee 32- 5 korrust. Mõisavahe 34b- 2-3 korrust. Hoonestuse projekteerimise eelselt tuleb arvestades üldplaneeringu seletuskirja kaaluda arhitektuurivõistluse läbiviimise vajadust.
		HALJASTUS HEAKORD	JA	Arvestades kruntide suurt kavandatavat koormusindeksit/krundi kavandatavat täisehitust, tuleb haljastusele ja heakorrade hoone kavandamisel tellida eraldi haljastusprojekt. Krunte ei tohi piirata, samuti paigaldada tõkkepuud. Leida tuleb lahendused sademevee korduvkasutuseks.
Kesk-Annelinn	KA6	ÜLDPLANEERINGUGA SEATUD EESMÄRK		Maa-alad on reserveeritud ühiskondlike funktsioonide jaoks. Üldplaneering näeb ette funktsioonikohase tegevuse jätkamise.
		MAA-ALA KASUTUSTINGIMUSED, NÕUDED KRUNDISTRUKTUURILE		Maa-alade kohta kehtivad juhtfunktsiooni kohased, üldplaneeringus määratud üldtingimused.
		HOONESTUSTINGI- MUSED		Krundi täisehituse protsent, ehitusalune pind, hoonete suurim lubatud kõrgus, hoonestusala asukoht, põhilised arhitektuursed näitajad määratakse tulenevalt ümbritsevast keskkonnast, krundi struktuurist jms. sõltuvalt asukohast detailplaneeringu või projekteerimistingimustega. Olemasoleva hoonestusega krundil on lubatud hoonete remontimisel peale ehitada üks tehniline korrus. 35%
		HALJASTUS JA HEAKORD		Hoonete ehitamisel ja/või laiendamisel tuleb krundi kohta koostada iseseisev haljastusprojekt. Leida tuleb lahendused sademevee korduvkasutuseks.
Kesk-Annelinn	KA7	ÜLDPLANEERINGUGA SEATUD EESMÄRK		Maa-alad on reserveeritud nii ülelinnalise kui piirkondliku tähtsusega kaubandus- ja teenindusettevõtetele. Üldplaneeringuga seatakse eesmärgiks läbi teenuste mitmekesistamise siduda kesksi tihedamalt lähipiirkonna elanikega.
		MAA-ALA KASUTUSTINGIMUSED, NÕUDED KRUNDISTRUKTUURILE		Üldplaneeringuga soositakse kaubanduskeskuste krundile toetavalt piirkonna elanikele mõeldud parkimiskohtade rajamist ( hoone mahus, katusel, parkimisala riskasutus jms).  Reeglina asub kaubandus- teeninduskeskus ühel krundil.
		HOONESTUSTINGI- MUSED		Krundi täisehituse protsent, ehitusalune pind, hoonestusala asukoht, põhilised arhitektuursed näitajad määratakse tulenevalt ümbritsevast keskkonnast, krundi struktuurist jms. sõltuvalt asukohast detailplaneeringu või projekteerimistingimustega.

			Uute hoonete korruselisuseks on kolm korrust (Mõisavahe 21 krundil ida-piiril kuni 5).
		HALJASTUS JA HEAKORD	Kaubanduskeskuste kavandamisel tuleb senisest enam pöörata tähelepanu jalakäijate liikumise turvalisusele ja mugavusele. Hoonete projekti koosseisus peab olema joonis, mis kajastab jalakäijate põhisuundade kavandamist. Leida tuleb lahendused sademevee korduvkasutuseks.
Kesk-Annelinn	KA8	ÜLDPLANEERINGUGA SEATUD EESMÄRK MAA-ALA KASUTUS- JA HOONESTUSTINGIMUSED	Üldplaneeringuga seatakse eesmärgiks praeguse tootmiskompleksi territooriumi kavandamise polüfunktsionaalseks vabaaja ja teeninduskeskuseks. Seetõttu nähakse üldplaneeringuga kruntidele Jaama 143a, Jaama 143 b ja Sõpruse pst 2 üheks ruumiliseks üksuseks juhtotstarbega ärimaa (kaubandus-, teenindus- ja toitlustushoone, büroohoone, konverentsihoone, majutushoone, tankla, äritänava, turu maa-ala. Juhtotstarvet toetavad sihtotstarbed võivad kuni 40% ulatuses olla korterelamumaa ja ühiselamumaa. Hoonestustihedus lubada kuni 40%. Üldine lubatud maksimaalne korruselisus lubada vastavalt Annelinna mikrorajoonide kavale kuni 9 korrust. Tervikliku hoonestamise korral võib arhitektuurivõistlusega kaaluda kuni 13-kordse saleda linnaehituslikult sobiva mahu loomist. Hoonestu kõrguse määramisel tuleb arvestada vanalinnale avaneva vaatekoridoriga Räpina mnt.-lt. Leida tuleb lahendused sademevee korduvkasutuseks.
Kesk-Annelinn	KA9	ÜLDPLANEERINGUGA SEATUD EESMÄRK	Maa-alad on hoonestamata. Üldplaneeringuga seatakse eesmärgiks anda võimalus mitmekülgse väikeettevõtluse piirkondade loomiseks. Oluliseks peetakse, et maa-ala ei oleks ühe- monofunktsionaalse tootmis-, logistika- või äriettevõtte kasutuses.
		MAA-ALA KASUTUSTINGIMUSED NÕUDED KRUNDISTRUKTUURILE	Kruntide kohta kehtivad väikeettevõtluse maa-alale üldplaneeringus määratud üldtingimused. Kruntide piirid täpsustatakse detailplaneeringuga.
		HOONESTUSTINGIMUSED	Krundi täisehituse protsent, ehitusalune pind, hoonete suurim lubatud kõrgus, hoonestusalade asukohad, põhilised arhitektuursed näitajad määratakse tulenevalt kavandatavast tegevusest detailplaneeringu või projekteerimistingimustega. Hoonete korruselisuseks on kuni 4 korrust. Maa-ala minimaalseks täisehitusprotsendiks on 20.
		HALJASTUS JA HEAKORD	Lubatud on vaid läbipaistvad (võrkpiire+hekk) piirded, kõrgusega kuni 2m. Tänavapoolsele osale piiret rajada ei ole lubatud.
Kesk-Annelinn	KA10	ÜLDPLANEERINGUGA SEATUD EESMÄRK	Alal asub kaubanduskeskus. Üldplaneering näeb ette avaliku funktsiooni laiendamise võimaluse koos parkimisrajatise kavandamisega, täiendava funktsioonina on lubatud korterelamute kavandamine.
		MAA-ALA KASUTUSTINGIMUSED, NÕUDED KRUNDISTRUKTUURILE	Maa-ala on lubatud hoonestada lhaste tee 1c osas kaubandus- teenindus- ja toitlustushoonega, lhaste tee 3 osas 45-100% parkimisehitisega, täiendava funktsioonina lubatud kuni 35 % korterelamumaa kasutusotstarbega hoonega.
		HOONESTUSTINGIMUSED	Ala lubatud suurim täisehitusprotsent on 70%, lhaste tee 1 krundi suurim lubatud korruselisus kuni 3, lhaste tee 3 krundi suurim lubatud korruselisus on 7. Projekteerimisel tuleb parima lahenduse saamiseks kaaluda arhitektuurivõistluse vajadust arvestades üldplaneeringu seletuskirja. Leida tuleb lahendused sademevee korduvkasutuseks.
		HALJASTUS JA HEAKORD	Sõpruse pst ja Kalda tee poolsele osale kavandada terviklikult kujundatud jalakäijate väliala, kuhu muuhulgas tuleb kavandada ka haljastuse rajamine.
Kesk-Annelinn	KA11	ÜLDPLANEERINGUGA SEATUD EESMÄRK, HOONESTUSTINGIMUSED	Maa-alal asub Lõuna- Eesti Päästkeskus, krunt on hoonestatud ning täiendavat hoonestust üldplaneeringuga ette ei nähta.

#### 4.2.1.3. Taga-Annelinn

Taga-Annelinna elanike arv 2011. aasta rahvaloenduse järgi oli 936. Rändestsenaarium prognoosib elanike arvu kasvu 700 inimese võrra. Taga-Annelinna iseloomustab vanuseline mitmekesisus. See tähendab, et asumis elab hulgaliselt nii lapsi vanuses 0-4, kooliealisi vanuses 15-19, tööealisi vanuses 20-34 kui ka keskealisi vanuses 45-59. Kõige rohkem on just tööealisi vanuses 20-34. See võib olla ka põhjendus, miks lapsi selles piirkonnas arvukalt on.

ASUM		Kirjeldatavad komponendid	Maa kasutamise otstarbed. Nõuded detailplaneeringute koostamiseks ja/või projekteerimistingimuste väljastamiseks
Taga-Annelinn	TA1	ÜLDPLANEERINGUGA SEATUD EESMÄRK	Maa-alad on hoonestatud korterelamutega. Planeering seab eesmärgiks olemasoleva keskkonna säilitamise ja arendamine energiasäästu ja sademevee korduvkasutuse põhimõtete alusel. Korterelamutega hoonestatud asumis säilitatakse olemasolevad funktsioonid.
		MAA-ALA KASUTUSTINGIMUSED NÕUDED KRUNDISTRUKTUURILE	Kruntide kohta kehtivad korterelamumaa kohta üldplaneeringus määratud üldtingimused. Korterelamute krundipiiride muutmisel ei tohi muuta ega vähendada üldplaneeringuga reserveeritud haljasmaad ja üldkasutatavate parklate maad.
		HOONESTUSTINGIMUSED	Hoonetel säilitada olemasolev korruselisus. Hoonete laiendamine või maa-ala täiendav hoonestamine lahushoonetega ei ole lubatud (v.a. jalgrattahoidlad, jäätme hoid jms.)
		HALJASTUS HEAKORD JA	Olemasolevat kõrghaljastust tuleb maksimaalselt säilitada. Üldjuhul tuleb kavandada korterelamu krundile laste mänguväljak. Olemasolevate korterelamute hoovialade rekonstrueerimisel on võimalik ka ühise mänguväljaku kavandamine. Korterelamute krunde ei piirata. Keelatud on tõkkepuude paigaldamine.
Taga-Annelinn	TA2	ÜLDPLANEERINGUGA SEATUD EESMÄRK	Piirkond on hoonestamata. Üldplaneeringuga nähakse alale ette korterelamute maa-ala. Planeeringuga seatakse eesmärgiks terviklikult lahendatud atraktiivsete, sotsiaalselt mitmekesiste, säästva arengu põhimõtete alusel kujundatavate elamugrupi arendamine.
		MAA-ALA KASUTUSTINGIMUSED NÕUDED KRUNDISTRUKTUURILE	Kruntide kohta kehtivad korterelamumaa kohta üldplaneeringus määratud üldtingimused. Krundimisel arvestada haljastuse nõutava osakaaluga ning mänguväljakute kavandamise vajadusega piirkondades.
		HOONESTUSTINGIMUSED	Ala tuleb lahendada terviklikult. Hoonete lubatud suurimaks kõrguseks on 4 korrust. Leida tuleb lahendused sademevee korduvkasutuseks.
		HALJASTUS HEAKORD JA	Ca 30 % maa-alast peab olema haljastatud. Hoonete projekteerimisel tuleb koostada maa-ala ühtne haljastusprojekt. Keelatud on tõkkepuude kavandamine ja paigaldamine.
Taga-Annelinn	TA3	ÜLDPLANEERINGUGA SEATUD EESMÄRK	Maa-alad on hoonestamata. Üldplaneeringuga seatakse eesmärgiks anda võimalus mitmekülgse väikeettevõtluse piirkonna loomiseks. Oluliseks peetakse, et maa-ala ei oleks ühe- monofunktsionaalse tootmis-, logistika- või äriettevõtte kasutuses.
		MAA-ALA KASUTUSTINGIMUSED NÕUDED KRUNDISTRUKTUURILE	Kruntide kohta kehtivad väikeettevõtluse maa-alale üldplaneeringus määratud üldtingimused.
		HOONESTUSTINGIMUSED	Krundi täisehituse protsent, ehitusalune pind, hoonete suurim lubatud kõrgus, hoonestusalade asukohad, põhilised arhitektuursed näitajad määratakse tulenevalt kavandatavast tegevusest detailplaneeringu või projekteerimistingimustega. Hoonete korruselisuseks on kuni 3 korrust. Maa-ala minimaalseks täisehitusprotsendiks on 20.
		HALJASTUS HEAKORD JA	Lubatud on vaid läbipaistvad (võrkpiire+hekk) piirded, kõrgusega kuni 2m. Tänavapoolsele osale piiret rajada ei ole lubatud.
Taga-Annelinn	TA4	ÜLDPLANEERINGUGA SEATUD EESMÄRK	Piirkond on hoonestamata. Üldplaneering näeb ette maa-ala juhtotstarbekohase arengu. Maa-alale kavandatakse spordihall, tribüünid, staadion ja harjutusväljakud.
Taga-Annelinn	TA5	ÜLDPLANEERINGUGA SEATUD EESMÄRK	Maa-ala on reserveeritud eelkõige ringtee lähedusest tuleneva äripotentsiaali realiseerimiseks, ning vastavate kas kaubanduskeskuste või teatud kaubagrupile spetsialiseerunud poodide ehitamiseks.
		MAA-ALA KASUTUSTINGIMUSED	Üldplaneeringuga soositakse kaubanduskeskuste krundile toetavalt piirkonna elanikele mõeldud parkimiskohtade rajamist (hoone mahus, katusel, parkimisala riskasutus jms). Reeglina asub kaubandus- teeninduskeskus ühel krundil.
		NÕUDED KRUNDISTRUKTUURILE, HOONESTUSTINGIMUSED	Krundi täisehituse protsent, ehitusalune pind, hoonestusala asukoht, põhilised arhitektuursed näitajad määratakse tulenevalt ümbritsevast keskkonnast, krundi struktuurist jms. sõltuvalt asukohast detailplaneeringu või projekteerimistingimustega. Uute hoonete korruselisuseks on kaks korrust.
		HALJASTUS JA	Kaubanduskeskuste kavandamisel tuleb senisest enam pöörata tähelepanu jalakäijate liikumise turvalisusele ja mugavusele. Hoonete projekti koosseisus peab olema joonis, mis

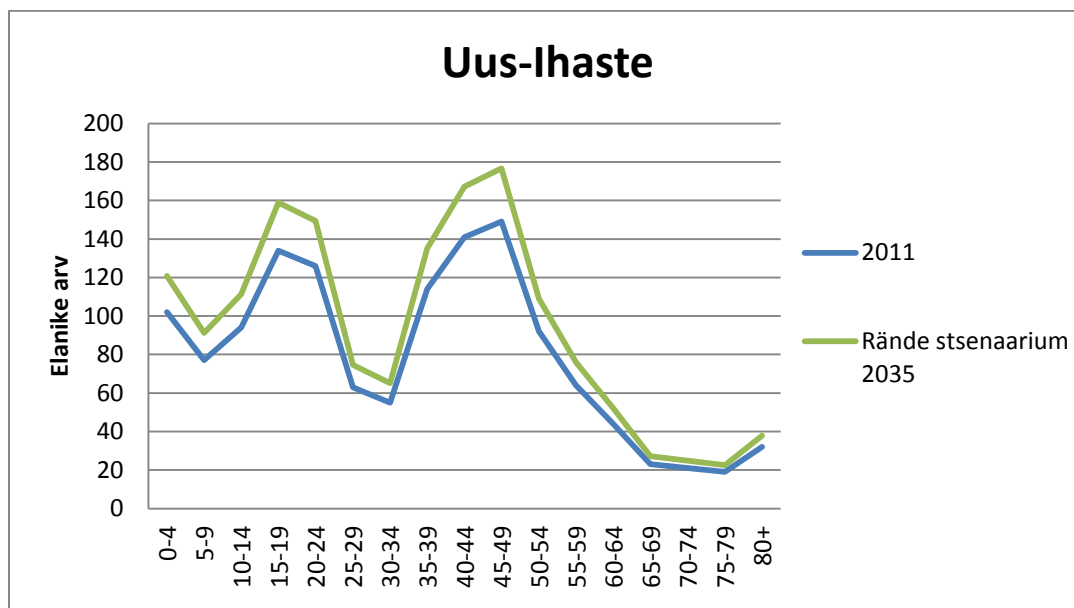
		HEAKORD	kajastab jalakäijate põhisuundade kavandamist. Leida tuleb lahendused sademevee korduvkasutuseks.
--	--	---------	---

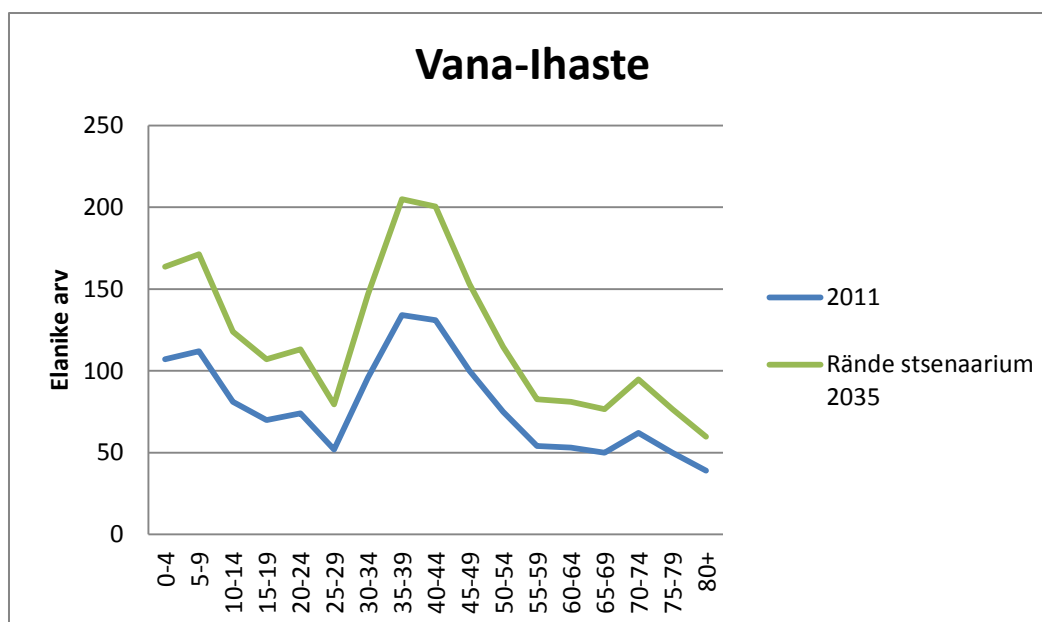
#### 4.2.2. Ihaste

##### 4.2.2.1. Uus-Ihaste ja Vana-Ihaste asum

Uus-Ihastes elas 2011. aasta rahvaloenduse järgi 1350 elanikku ning Vana-Ihastes 1340 elanikku. Ihaste linnaosas domineerivad tööelised vanuses 20-64 aastat, kes moodustavad 61% kogu Ihaste elanikkonnast. Prognoosi kohaselt on rändesaldo Ihastes positiivne, see tähendab, et pigem inimesed kolivad sinna, kui sealt välja. See võib olla seotud ka inimeste jõukuse kasvuga ning elutsükliga. Paneel elamutest ühepereelamutesse kolimist seostatakse just perekonna laienemisega ja kõrgema sissetulekuga.

Rändestsenaariumi järgi peaks 2035. aastaks kasvama nii Uus-Ihaste kui ka Vana-Ihaste elanike arv. Uus-Ihastes kasvab see 250 inimese võrra ning Vana-Ihastes veelgi rohkem - 710 inimese võrra. Uus-Ihaste puhul on kõige arvukamad vanuserühmad 15-24 ja 40-49 ning Vana-Ihastes kasvab enam just 35-44-aastaste vanuserühm. Rändestsenaarium näitab tööelise elanikkonna arvukuse suurenemist ning ka laste arv mõlemas piirkonnas kasvab.



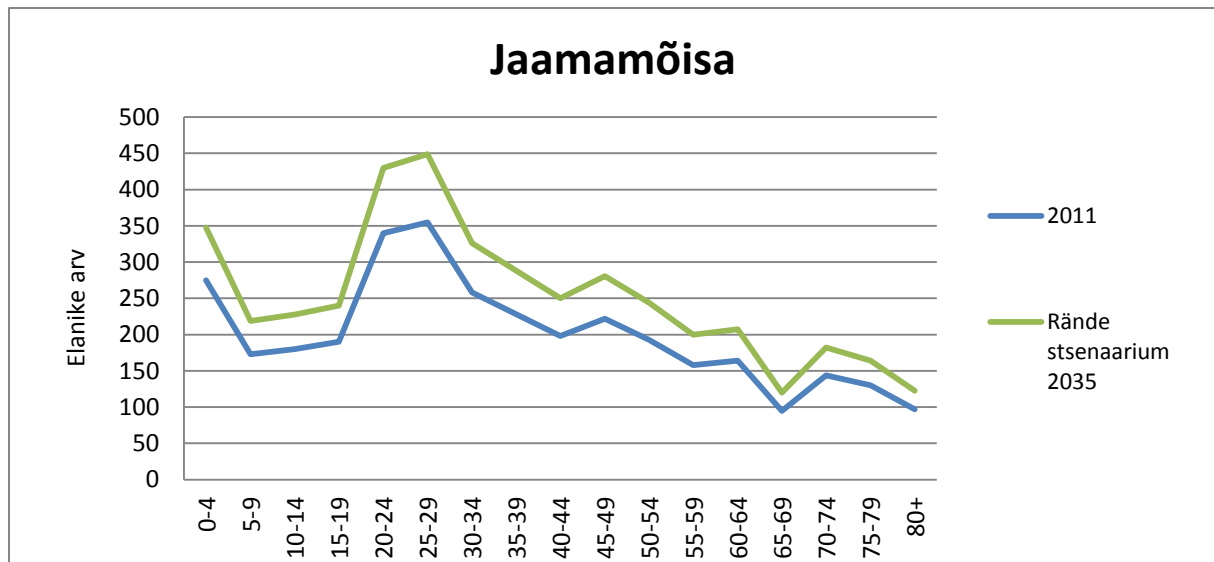


ASUM	Kirjeldatavad komponendid	Maa kasutamise otstarbed. Nõuded detailplaneeringute koostamiseks ja/või projekteerimistingimuste väljastamiseks
Ihaste	I1 ÜLDPLANEERINGUGA SEATUD EESMÄRK	Maa-alad on algselt hoonestatud suvilatega, mis järk-järgult asendatakse üksikelanutega. Üldplaneering seab eesmärgiks protsessi jätkumise.
	MAA-ALA KASUTUSTINGIMUSED NÕUDED KRUNDISTRUKTUURILE	Üldplaneeringuga nähakse ette üksik- ja kaksikelanute ning ehitamise. Korterelamuid antud piirkonda ehitada ei lubata. Krundi minimaalne suurus on 800 m <sup>2</sup> .
	HOONESTUSTINGIMUSED	Maa-alal võib laiendada olemasolevaid hooneid, ehitada olemasolevate hoonete asemele uusi. Elamute lubatud korruselisus kuni 2. Krundi suurim täisehitusprotsent on 600 m <sup>2</sup> suurusega kruntidel kuni 40%, suurematel 30%. Ehitusala määramisel järgida väljakujunenud tänavapoolset ehitusjoont ja/või hoonestusstruktuuri (rütmi). Üldjuhul ei planeerita abihooneid (sh ka auto varjualuseid) hoone peafassaadist tänava poole. Hoone suurimaks kõrguseks võib olla kuni 8,5 m hoone ±0.00-st. Järgida naaberhoonestuse soklikõrgusjooni. Üldjuhul uusehitiste soklikõrgus on 0,4-0,6 m planeeritud maapinnast.
	HALJASTUS HEAKORD	JA Piirded lahendada kaasaegselt, miljöösse sobivalt. Piirde kõrgus 1.2-1,5m ning järgid lähipiirkonnas olevate piirete kõrgusi. Keelatud on plankaiad v.a. liiklusrõhke tõekestamiseks ristmike piirkonnas asuvatel kruntidel. Haljastusest on väärtuslikud tänava-äärsed hekid kruntidel, mis kuuluvad säilitamisele või vajadusel asendatakse samaväärsetega.
Ihaste	I2 ÜLDPLANEERINGUGA SEATUD EESMÄRK	Maa-alad hoonestamine on toimunud põhiliselt eelmise sajandi viimastel aastakümnetel, mil arhitektuurinõuded olid vabamad. Samuti kasutati 1980-ndatel laialdaselt monoliitbetooni millest olid tingitud ka suuremahulised arhitektuursed lahendused. Seetõttu on maa-alal välja kujunenud nii mahult kui ka hoonestuslaadilt väga erilmeliste hoonetega piirkond. Üldplaneering seab eesmärgiks hoonestuse mahtude ja arhitektuurse ilme ning krundistruktuuri ühtlustamise.
	MAA-ALA KASUTUSTINGIMUSED NÕUDED KRUNDISTRUKTUURILE	Kruntidele kehtivad väikeelamumaa kohta üldplaneeringus määratud üldtingimused. Eesmärgiga tagada ühtsem hoonestuslaad, ei ole maa-ala piires lubatud kruntide liitmine või krundipiiride nihutamise olulises ulatuses. Üksikelanu krundi minimaalseks suuruseks 600 m <sup>2</sup> .
	HOONESTUSTINGIMUSED	Üldiselt on välja kujunenud üksikelanu ehitusaluseks pindalaks keskmiselt 120 - 180 m <sup>2</sup> ning sellele lisandub veel võimalik abihoone. Linnaoludes on enamuse kruntide täisehituseks 30% või rohkem, sõltuvalt krundi suurusest. Mida väiksem krunt, seda suurem täisehituse %. Suurim täisehitusprotsent on 600 m <sup>2</sup> suurusega kruntidel kuni 40%, kuni 900 m <sup>2</sup> suurusega kruntidel 30%, üle 900 m <sup>2</sup> suurusega kruntidel 20-25%. Hoone suurimaks kõrguseks 8,5 m kuni 10 m arvestatuna hoone ±0.00 kõrgusest. Uusehitiste soklikõrgus on 0,4-0,6 m planeeritud maapinnast. Ehitusala määramisel järgida väljakujunenud tänavapoolset ehitusjoont ja/või hoonestusstruktuuri (või rütmi), üldjuhul ei planeerita hoonestust (k.a. autode varjualused jms) tänavale lähemale kui 5m.
	HALJASTUS	JA Piirded lahendada kaasaegselt, sobilikuna piirkonna miljöösse max kõrgus 1.2-1,5m.

ASUM	Kirjeldatavad komponendid	Maa kasutamise otstarbed. Nõuded detailplaneeringute koostamiseks ja/või projekteerimistingimuste väljastamiseks
	HEAKORD	Samas järgida naaberkruntide piirdeaia kõrgusjoont. Keelatud on plankaiad v.a. liiklusrada tõkestamiseks ristmike piirkonnas asuvatel kruntidel.
Ihaste	13 LINNAEHTUSLIK OLEMUS, ÜLDPLANEERINGUGA SEATUD EESMÄRK	Maa-alad on hoonestatavad kaasaegse arhitektuurikeelega projekteeritud väikeelamutega. Üldplaneering seab eesmärgiks elamupiirkonna ruumiliselt ja arhitektuurselt ühtse edasiarengu.
	MAA-ALA KASUTUSTINGIMUSED NÕUDED KRUNDISTRUKTUURILE	Üldplaneeringuga nähakse ette üksik- ja kaksikelamute ehitamise. Kortereelamuid antud piirkondadesse ehitada ei lubata. Krundi minimaalsuuruseks on ca 800 m <sup>2</sup> .
	HOONESTUSTINGIMUSED	Hoonestuse suurim lubatud ehitusalune pindala on 300 m <sup>2</sup> , Maa-alade planeerimisel ja projekteerimisel tuleb säilitada ühtne ruumiline arhitektuurne keskkond.
	HALJASTUS JA HEAKORD	Piirded lahendada kaasaegselt, miljöösse sobivalt. Piirde kõrgus 1.2m, samas järgida lähipiirkonnas olevate piirete kõrgusi. Väravad ei tohi avaneda üle tänava joone. Keelatud on plankaiad.
Ihaste	14 ÜLDPLANEERINGUGA SEATUD EESMÄRK	Maa-ala on kasutuses Ihaste ratsabaasina. Üldplaneeringuga nähakse ette nimetatud põhitegevuse lõpetamine ning kruntidel (v.a. Raeremmelga 1) väikeelamute ehitamise. Raeremmelga 1 on kavandatud linnaosa vabaajakeskuse ehitamiseks.
	MAA-ALA KASUTUSTINGIMUSED NÕUDED KRUNDISTRUKTUURILE	Üldplaneeringuga nähakse ette üksik- ja kaksikelamute ehitamise. 3 ja enama korteriga hooned antud piirkonda ehitada ei lubata. Raeremmelga 1 krundile on lubatud spordi- ja kultuuriasutuste, toitlustusasutuse ja teenindusasutuse kavandamine. Väikeelamumaa kruntide vähimaks suuruseks on 800 m <sup>2</sup> .
	HOONESTUSTINGIMUSED	Raeremmelga 1 krundi täisehituse protsent, ehitusalune pind, hoonete suurim lubatud kõrgus, hoonestusalade asukohad, põhilised arhitektuursed näitajad määratakse tulenevalt kavandavast tegevusest detailplaneeringu või projekteerimistingimustega. Hoonete korruselisuseks on kuni 3 korrust. Väikeelamumaa kruntidel on suurim täisehitusprotsent sõltuvalt krundi suuruselt 20-30%. Hoone suurimaks kõrguseks 8,5 m kuni 10 m arvestatuna hoone ±0.00 kõrgusest. Uusehituste soklikõrgus on 0,4-0,6 m planeeritud maapinnast. Hoonete muud arhitektuurinõuded tuleb anda ühtsetena hoonegruppide kohta.
	HALJASTUS JA HEAKORD	Piirded lahendada kaasaegselt, sobilikuna piirkonna miljöösse max kõrgus 1.2-1,5m. Keelatud on plankaiad v.a. liiklusrada tõkestamiseks ristmike piirkonnas asuvatel kruntidel. Väravad ei tohi avaneda üle tänava joone.
Ihaste	15 ÜLDPLANEERINGUGA SEATUD EESMÄRK	Maa-alad on üldplaneeringuga määratud piirkonda teenindavate kaubandus- ja teenindusettevõtete ehitamiseks. Üldplaneering seab eesmärgiks kruntide otstarbekohase hoonestamise.
	MAA-ALA KASUTUSTINGIMUSED NÕUDED KRUNDISTRUKTUURILE	Eesmärgiga võimalda majanduslikult toimiva äriettevõtete rajamist on maa-alale lubatud kuni 30 % ulatuses elamumaa otstarbega ehitiste lubamine. Üldplaneeringuga määratud ala ei tohi kruntideks jaotada.
	HOONESTUSTINGIMUSED	Krundi täisehituse protsent ja hoonete suurim lubatud kõrgus määratakse tulenevalt ümbritsevast keskkonnast. Korruselisus kuni 2 korrust.
	HALJASTUS JA HEAKORD	Kaubandus- ja teenindushoonete krunde piiretega üldjuhul ei piirata v.a. majandushoovid, ladustamisplatsid jms. majandussuunitlusega krundi osad. Keelatud on plankaiad.

#### 4.2.3. Jaamamõisa

Jaamamõisas oli 2011. aasta rahvaloenduse järgi 3400 elanikku. Elanike arv 2035. aastaks on rändestsenaariumi järgi ligi 4300. See on ligi 900 inimest rohkem kui 2011. aastal. Rändestsenaariumi järgi on Jaamamõisa asumis kõige enam alla 5-aastaseid lapsi ja noori vanuses 20-34. Vähem on Jaamamõisas elanikke vanuses 50+.



ASUM	Kirjeldatavad komponendid	Maa kasutamise otstarbed. Nõuded detailplaneeringute koostamiseks ja/või projekteerimistingimuste väljastamiseks
Jaamamõisa	J1 ÜLDPLANEERINGUGA SEATUD EESMÄRK	Maa-ala on osaliselt hoonestatud üksik- ja kaksikelamutega (Lehe tn, Käbi tn, Rõõmu tee piirkonnas) Üldplaneering seab eesmärgiks juba väljaehitatud hoonegrupi (Jaama t. ja Tüve t vahelisel alal) arhitektuurse ja ruumilise ilme säilitamise ja ühtlase ülemineku uutele väikeelamukruntidele Rõõmu tee piirkonnas.
	MAA-ALA KASUTUSTINGIMUSED NÕUDED KRUNDISTRUKTUURILE	Üldplaneeringuga nähakse ette üksik- ja kaksikelamute ehitamise. Korterelamuid antud piirkonda ehitada ei lubata. Ridaelamud on lubatud hoonestamata väikeelamumaal. Üksikelamu krundi minimaalseks suuruseks on 700 m <sup>2</sup> .
	HOONESTUSTINGIMUSED	Jaama t. ja Tüve t vahelisel alal säilitatakse üldplaneeringuga senised hoonestustingimused, lubatud ei ole hoonete laiendamine ja katusekalde muutmine. Muus osas on piirkonnas lubatud elamute korruselisus kuni 2. Krundi suurim täisehitusprotsent on 30%. Ehitusala määramisel järgida väljakujunenud tänavapoolset ehitusjoont ja/või hoonestusstruktuuri (rütmi). Üldjuhul ei planeerita abihooneid (sh ka auto varjualuseid) hoone peafassaadist tänava poole. Hoone suurimaks kõrguseks võib olla kuni 8,5 m hoone ±0.00-st. Järgida tuleb naaberhoonestuse soklikõrgusjooni. Üldjuhul uusehitiste soklikõrgus on 0,4-0,6 m planeeritud maapinnast. Katusekalle anda hoonestusüksuste kaupa ühtsena.
	HALJASTUS JA HEAKORD	Piirded lahendada kaasaegselt, miljösse sobivalt. Piirde kõrgus 1.2m, samas järgida lähipiirkonnas olevate piirete kõrgusi. Väravad ei tohi avaneda üle tänava joone. Keelatud on plankaiad.
Jaama-mõisa	J2 ÜLDPLANEERINGUGA SEATUD EESMÄRK, MAA-ALA KASUTUS- JA HOONESTUSTINGIMUSED	Maa-alal asub puukool, funktsioon kuulub üldplaneeringus säilitamisele. Üldplaneeringuga lubatakse maa-ala hoonestada juhtfunktsiooni toetavate hoonetega. Sademeveed tuleb maksimaalselt kasutada puukooli maa-alal.
Jaamamõisa	J3 ÜLDPLANEERINGUGA SEATUD EESMÄRK	Maa-alad on hoonestatud korterelamutega. Planeering seab eesmärgiks olemasoleva keskkonna säilitamise ja arendamine energiasäästu ja sademevete korduvkasutuse põhimõtete alusel. Korterelamutega hoonestatud asumis säilitatakse olemasolevad funktsioonid.
	MAA-ALA KASUTUSTINGIMUSED NÕUDED KRUNDISTRUKTUURILE	Kruntide kohta kehtivad korterelamumaa kohta üldplaneeringus määratud üldtingimused. Korterelamute krundipiiride muutmisel ei tohi muuta ega vähendada üldplaneeringuga reserveeritud haljasmaad ja üldkasutatavate parklate maad.
	HOONESTUSTINGIMUSED	Hoonete laiendamine ei ole lubatud. Maa-ala täiendav hoonestamine lahushoonetega ei ole lubatud (v.a. jalgrattahoidlad, jäätmehoid jms.)
	HALJASTUS JA HEAKORD	Maa-ala haljastus ja ja kujundus tuleb põhjalikult rekonstrueerida, üldplaneering seab nõudeks ühtse maastikuarhitektuurse projekti koostamise piirkonnale. Korterelamute

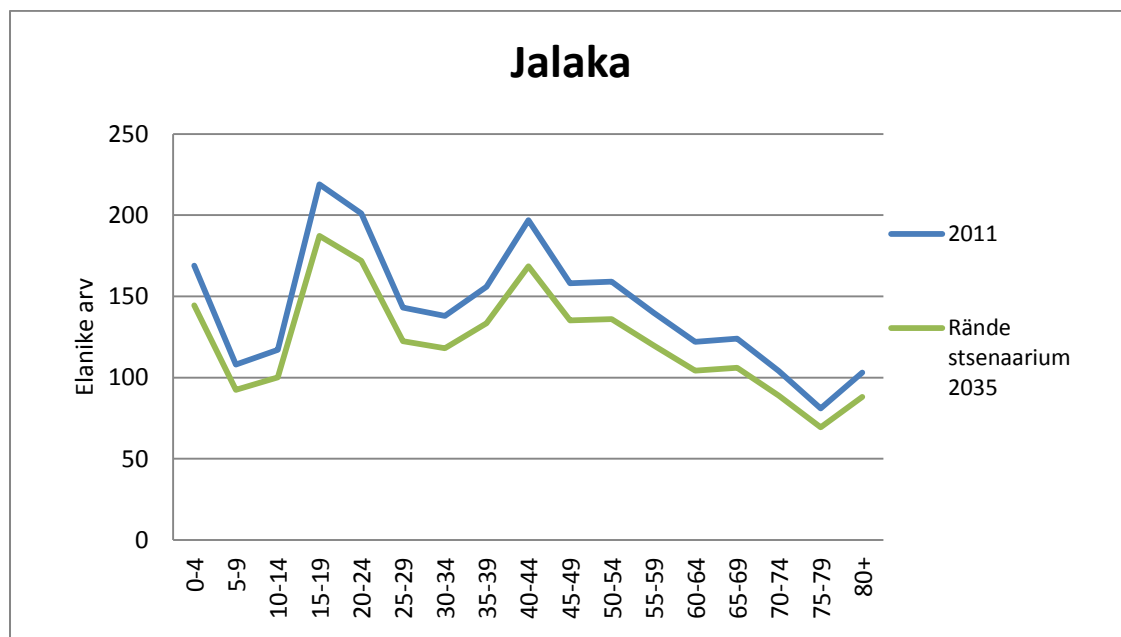


			krunte ei piirata. Keelatud on tõkkepuude paigaldamine.
Jaamamõisa	J4	ÜLDPLANEERINGUGA SEATUD EESMÄRK	Maa-alad on osaliselt hoonestatud korterelamutega. Planeering seab eesmärgiks olemasoleva keskkonna säilitamise ning hoonestamata alade juhtotstarbekohane edasiarendamise. Kortereelamutega hoonestatud asumis sailitatakse olemasolevad funktsioonid.
		MAA-ALA KASUTUSTINGIMUSED NÕUDED KRUNDISTRUKTUURILE	Kruntide kohta kehtivad korterelamumaa kohta üldplaneeringus määratud üldtingimused.
		HOONESTUSTINGIMUSED	Olemasolevate hoonete laiendamine ei ole lubatud. Hoonete korruselisus kuni 4 korrust. Üldplaneeringuga seatakse eesmärgiks Jaamamõisa hoonestamata ala kohta Põhja pst piirkonnas uue, terviklikult lahendatud atraktiivse, sotsiaalselt mitmekesise, säästva arengu põhimõtete alusel kujundatava elamugrupi arendamine ning sellel eesmärgil uue detailplaneeringu koostamine.
		HALJASTUS JA HEAKORD	Ca 30 % maa-alast peab olema haljastatud. Hoonete projekteerimisel tuleb koostada maa-ala ühtne haljastusprojekt. Keelatud on tõkkepuude kavandamine ja paigaldamine.
Jaamamõisa	J5	ÜLDPLANEERINGUGA SEATUD EESMÄRK	Maa-alad on hoonestamata. Üldplaneeringuga seatakse eesmärgiks anda võimalus mitmekülgse väikeettevõtluse- tootmis- , logistika- või äriettevõtte piirkonna loomiseks.
		MAA-ALA KASUTUSTINGIMUSED NÕUDED KRUNDISTRUKTUURILE	Kruntide kohta kehtivad väikeettevõtluse maa-alale üldplaneeringus määratud üldtingimused. Kruntide piirid täpsustatakse detailplaneeringuga.
		HOONESTUSTINGIMUSED	Krundi täisehituse protsent, ehitusalune pind, hoonete suurim lubatud kõrgus, hoonestusalade asukohad, põhilised arhitektuursed näitajad määratakse tulenevalt kavandatavast tegevusest detailplaneeringu või projekteerimistingimustega. Hoonete korruselisuseks on kuni 3 korrust. Maa-ala minimaalseks täisehitusprotsendiks on 40.
		HALJASTUS JA HEAKORD	Lubatud on vaid läbipaistvad (võrkpiire+hekk) piirde, kõrgusega kuni 2m. Tänavapoolsele osale piiret rajada ei ole lubatud.
Jaamamõisa	J6	ÜLDPLANEERINGUGA SEATUD EESMÄRK	Maa-alad on hoonestatud parkimisrajatistega (garaažid). Üldplaneering seab eesmärgiks garaažilinnakule atraktiivsemate, linnaga enam seotud äri- ja puhkefunktsioonide leidmise.
		HALJASTUS JA HEAKORD HOONESTUSEGA KRUNTIDEL	Jaamamõisa oja kaldad tuleb haljastada ja avada kallasrajad.
Jaamamõisa	J7	ÜLDPLANEERINGUGA SEATUD EESMÄRK	Maa-alad on üldplaneeringuga määratud ühiskondlike hoonete maaks. Üldplaneering seab eesmärgiks kruntide otstarbekohase hoonestuse säilitamise või arendamise vastavalt linna teistele strateegilistele dokumentidele.
		MAA-ALA KASUTUSTINGIMUSED	Maa-alade kohta kehtivad juhtfunktsiooni kohased, üldplaneeringus määratud üldtingimused.
		HOONESTUSTINGIMUSED	Krundi täisehituse protsent, ehitusalune pind, hoonete suurim lubatud kõrgus, hoonestusala asukoht, põhilised arhitektuursed näitajad määratakse tulenevalt ümbritsevast keskkonnast, krundi struktuurist jms. sõltuvalt asukohast detailplaneeringu või projekteerimistingimustega.
		HALJASTUS JA HEAKORD	Hoonete ehitamisel ja/või laiendamisel tuleb krundi kohta koostada iseseisev haljastusprojekt. Leida tuleb lahendused sademevee korduvakastuseks.
Jaamamõisa	J8	ÜLDPLANEERINGUGA SEATUD EESMÄRK	Maa-alad on reserveeritud nii ülelinnalise kui piirkondliku tähtsusega kaubandus- ja teenindusettevõtetele, büroodele. Üldplaneeringuga seatakse eesmärgiks läbi teenuste mitmekesistamise siduda keskusi tihedamalt lähipiirkonna elanikega.
		MAA-ALA KASUTUSTINGIMUSED NÕUDED KRUNDISTRUKTUURILE	Maalalade kohta kehtivad juhtfunktsiooni kohased, üldplaneeringus määratud üldtingimused. Üldplaneeringuga soositakse krundile toetavalt piirkonna elanikele mõeldud parkimiskohtade rajamist ( hoone mahus, katusel, parkimisala ristkasutus jms). Reeglina asub kaubandus- teeninduskeskus ühel krundil.
		HOONESTUSTINGIMUSED	Krundi täisehituse protsent, ehitusalune pind, hoonestusala asukoht, põhilised arhitektuursed näitajad määratakse tulenevalt kavandatavast tegevusest, ümbritsevast keskkonnast, krundi struktuurist jms. sõltuvalt asukohast detailplaneeringu või projekteerimistingimustega. Uute hoonete korruselisuseks on 4-5 korrust.
		HALJASTUS JA HEAKORD	Kaubandus- ja teenindusasutuse kavandamisel tuleb senisest enam pöörata tähelepanu

		jalakäijate liikumise turvalisusele ja mugavusele. Hoonete projekti koosseisus peab olema joonis, mis kajastab jalakäijate põhisuundade kavandamist. Leida tuleb lahendused sademevee korduvakaustuseks. Kaubandus- ja teenindushoonete krunte piiretega üldjuhul ei piirata v.a. majandushoovid, ladustamisplatsid jms. majandussuunitlusega krundi osad.
--	--	--

#### 4.2.4. Jalaka

Jalaka asumis oli 2011. aasta rahvaloenduse järgi 2439 elanikku. Rändestsenaariumi prognoosi järgi elanike arv väheneb 2035. aastaks 353 inimese võrra. Kõige arvukamad vanusegrupid on lapsed vanuses 0-4, noored vanuses 15-24 ja keskealised vanuses 35-54. Väljatoodud vanusgruppides prognoositakse ka kõige suuremat vähenemist.



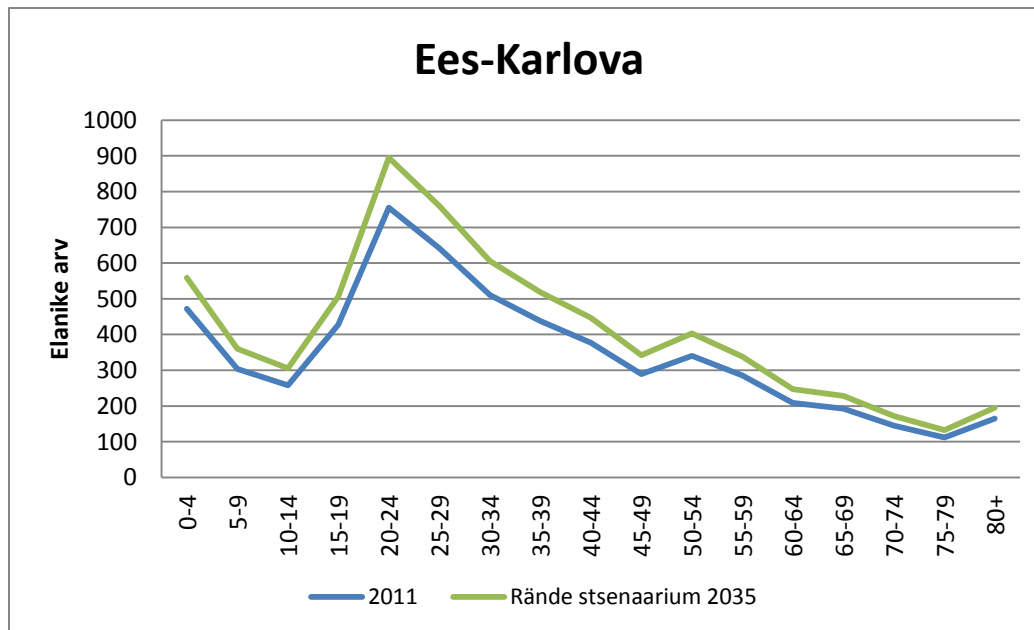
ASUM	Kirjeldatavad komponendid	Maa kasutamise otstarbed. Nõuded detailplaneeringute koostamiseks ja/või projekteerimistingimuste väljastamiseks
Jalaka	JAL1 ÜLDPLANEERINGUGA SEATUD EESMÄRK	Maa-alad on hoonestatud enamasti 1,5–2-korruseliste üksikelanutega. Üldplaneering seab eesmärgiks kõnealuse piirkonnale iseloomuliku mitmekesise hoonestuslaadi ja –tihedusega hoonestuse arenemise.
	MAA-ALA KASUTUS-TINGIMUSED NÕUDED KRUNDI STRUKTUURILE	Kruntidele kehtivad väikeelamumaa kohta üldplaneeringus määratud üldtingimused. Krundi minimaalne suurus on 500 m <sup>2</sup> .
	HOONESTUSTINGIMUSED	Maa-alal võib laiendada olemasolevaid hooneid, ehitada olemasolevate hoonete asemele uusi. Elamute lubatud korruselisus kuni 2. Ehitusala määramisel järgida väljakujunenud tänavapoolset ehitusjoont ja/või hoonestusstruktuuri (rütmi). Üldjuhul ei planeerita abihooned (sh ka auto varjualuseid) hoone peafassaadist tänava poole. Hoone suurimaks kõrguseks võib olla kuni 8,5 m hoone ±0.00-st. Järgida naaberhoonestuse soklikõrgusjooni. Üldjuhul uusehitiste soklikõrgus on 0,4-0,6 m planeeritud maapinnast.
	HALJASTUS JA HEAKORD	Piirded lahendada kaasaegselt, miljöösse sobivalt. Piirde kõrgus 1.2-1,5m, samas järgid lähipiirkonnas olevate piirete kõrgusi. Väravad ei tohi avaneda üle tänava joone. Keelatud on plankaiad.
Jalaka	JAL2 ÜLDPLANEERINGUGA SEATUD EESMÄRK	Maa-alad on hoonestatud väiksemate korterelamutega. Planeering seab eesmärgiks olemasoleva funktsiooni ja keskkonna säilitamise.
	MAA-ALA KASUTUS-	Kruntide kohta kehtivad korterelamumaa kohta üldplaneeringus määratud üldtingimused.

		TINGIMUSED NÕUDED KRUNDI STRUKTUURILE	
		HOONESTUSTINGIMUSED	Hoonetel säilitada olemasolev korruselisus. Maa-ala täiendav hoonestamine lahushoonetega või hoone laiendamine ei ole lubatud ( v.a. jalgrattahoidlad, jäätme hoid jms.)
		HALJASTUS JA HEAKORD	Olemasolevat kõrghaljastust tuleb maksimaalselt säilitada. Leida lahendused sademevee korduvkasutuseks.
Jalaka	JAL3	ÜLDPLANEERINGUGA SEATUD EESMÄRK	Maa-alad on üldplaneeringuga määratud piirkonda teenindavate koolieelse lasteasutustele ja koolidele. Üldplaneering seab eesmärgiks kruntide otstarbekohase kasutuse jätkumise.
		MAA-ALA KASUTUS-TINGIMUSED NÕUDED KRUNDISTRUKTUURILE	Maa-alade kohta kehtivad juhtfunktsiooni kohased, üldplaneeringus määratud üldtingimused. Kruntide pindala ei tohi vähendada.
		HOONESTUSTINGIMUSED	Krundi täisehituse protsent, ehitusalune pind, hoonete suurim lubatud kõrgus, hoonestusala asukoht, põhilised arhitektuursed näitajad määratakse tulenevalt ümbritsevast keskkonnast, krundi struktuurist jms. sõltuvalt asukohast detailplaneeringu või projekteerimistingimustega.
		HALJASTUS JA HEAKORD	Hoonete ehitamisel ja/või laiendamisel tuleb krundi kohta koostada iseseisev haljastusprojekt. Leida tuleb lahendused sademevee korduvkasutuseks.
Jalaka	JAL4	ÜLDPLANEERINGUGA SEATUD EESMÄRK	Maa-alad on reserveeritud nii ülelinnalise kui piirkondliku tähtsusega kaubandus- ja teenindusettevõtetele. Üldplaneeringuga seatakse eesmärgiks läbi teenuste mitmekesistamise siduda keskusi tihedamalt lähipiirkonna elanikega.
		MAA-ALA KASUTUS-TINGIMUSED, NÕUDED KRUNDI-STRUKTUURILE	Üldplaneeringuga soositakse kaubanduskeskuste krundile toetavalt piirkonna elanikele mõeldud parkimiskohtade rajamist ( hoone mahus, katusel, parkimisala riskasutus jms).
		HOONESTUSTINGIMUSED	Krundi täisehituse protsent, ehitusalune pind, hoonestusala asukoht, põhilised arhitektuursed näitajad määratakse tulenevalt ümbritsevast keskkonnast, krundi struktuurist jms. detailplaneeringu või projekteerimistingimustega. Uute hoonete korruselisuseks on kaks korrust. Võru 176 krundi korruselisus on kuni 4, hoone peab paiknema nii Võru tn kui Aardla tn frondis.
		HALJASTUS JA HEAKORD	Kaubanduskeskuste kavandamisel tuleb senisest enam pöörata tähelepanu jalakäijate liikumise turvalisusele ja mugavusele. Hoonete projekti koosseisus peab olema joonis, mis kajastab jalakäijate põhisuundade kavandamist. Leida tuleb lahendused sademevee korduvkasutuseks.

#### 4.2.5. Karlova

##### 4.2.5.1. Ees-Karlova

Ees-Karlovas oli 2011. aasta rahvaloenduse järgi 5922 elanikku. Rändestsenaarium prognoosib 2035. aastaks selles asumis rahvastiku kasvu ligi 1100 inimese võrra. Kasv toimub peamiselt noorte arvelt, vanuses 20-29. Prognoos näitab, et Ees-Karlova on väga jätkusuulik piirkond, sest domineerib pigem nooremaealine elanikkond.

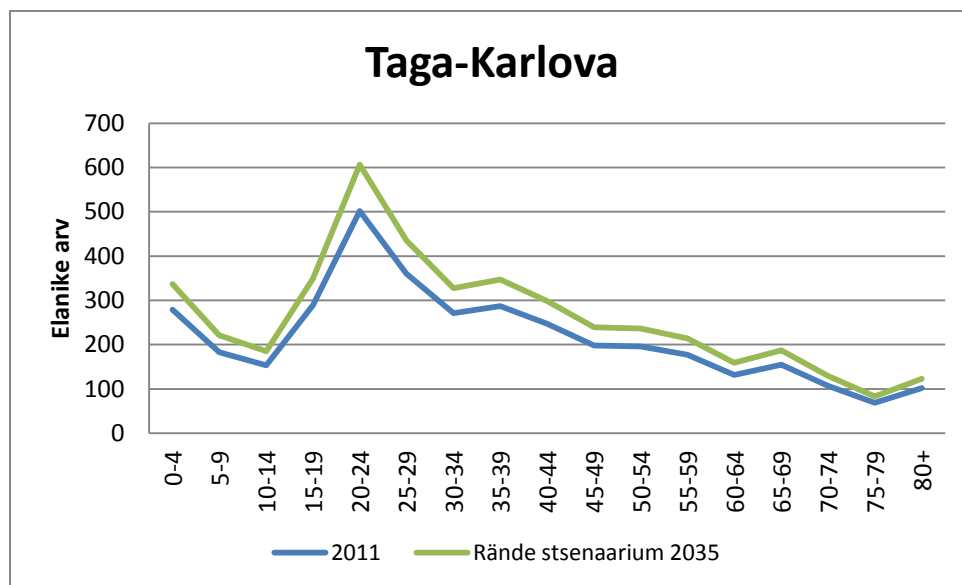


ASUM		Kirjeldatavad komponendid	Maa kasutamise otstarbed. Nõuded detailplaneeringute koostamiseks ja/või projekteerimistingimuste väljastamiseks
Ees-Karlova	EK1	ÜLDPLANEERINGUGA SEATUD EESMÄRK JA TINGIMUSED	Piirkond on üldplaneeringuga määratud miljööväärtslikuks hoonestusalaks, mille kaitse- ja kasutustingimused, sh. maakasutuse ja hoonestamise põhimõtted, nõuded haljastusele on antud üldplaneeringu peatükis 6.
Ees-Karlova	EK2	ÜLDPLANEERINGUGA SEATUD EESMÄRK JA TINGIMUSED	Maa-alad on reserveeritud sadamale- veesõidukite sildumiseks kohandatud ja sadamateenuse osutamiseks kasutatavale maa- ja veealale, kus asuvad sadama sihtotstarbeliseks kasutamiseks vajalikud ehitised. Sadama kavandamisel tuleb säilitada või leida lahendused katkematu kallasraja kulgemiseks.
Ees-Karlova	EK3	ÜLDPLANEERINGUGA SEATUD EESMÄRK	Maa-alad on hoonestatud üksikelamutega aga ka paariselamutega. Üldplaneering seab eesmärgiks analoogsed hoonestuslaadi ja -tihedusega hoonestuse säilimise ja arenemise.
		MAA-ALA KASUTUSTINGIMUSED NÕUDED KRUNDISTRUKTUURILE	Lubatud on üksikelamute ja paariselamute ehitamine. Kortermajade ehitamine ei ole lubatud Üksiklamu krundi minimaalne suurus on 500 m <sup>2</sup> .
		HOONESTUSTINGIMUSED	Maa-alal võib laiendada olemasolevaid hooneid, ehitada olemasolevate hoonete asemele uusi. Elamute lubatud korruselisus kuni 2. Suurim täisehitusprotsent on 500- 700 m <sup>2</sup> suurusega kruntidel kuni 40%, kuni 900 m <sup>2</sup> suurusega kruntidel 30%, üle 900 m <sup>2</sup> suurusega kruntidel 20-25%. Hoone suurimaks kõrguseks 8,5 m kuni 10 m arvestatuna hoone ±0.00 kõrgusest. Uusehituste soklikõrgus on 0,4-1m m planeeritud maapinnast. Ehitusala määramisel järgida väljakujunenud tänavapoolset ehitusjoont ja/või hoonestusstruktuuri (või rütm), üldjuhul ei planeerita hoonestust (k.a. autode varjualused jms) tänavale lähemale kui 5m.
		HALJASTUS JA HEAKORD	Piirdeid lahendada kaasaegselt, miljöösse sobivalt. Piirde kõrgus 1.2-1,5m, samas järgid lähipiirkonnas olevate piirete kõrgusi. Väravad ei tohi avaneda üle tänava joone. Keelatud on plankaiad.
Ees-Karlova	EK4	ÜLDPLANEERINGUGA SEATUD EESMÄRK	Maa-alad on hoonestatud erinevat tüüpi ja arhitektuuristiili hoonetega. Arvestades kesklinna lähedust seab üldplaneering eesmärgiks linnakeskkonna tihendamise antud aladel.
		MAA-ALA KASUTUSTINGIMUSED NÕUDED KRUNDISTRUKTUURILE	Kruntide kohta kehtivad vastavalt kas korterelamumaa või väikeelamumaa juhtotstarbekohased üldtingimused. Üksiklamu krundi minimaalne suurus on 600 m <sup>2</sup> .

		HOONESTUSTINGI-MUSED	Maa-alal võib laiendada olemasolevaid hooneid, ehitada olemasolevate hoonete asemele uusi. Hoonete korruselisus on korterelamutel kuni 3, väikeelamutel kuni 2. Krundi täisehitus on 40%. Ehitusala määramisel järgida väljakujunenud tänavapoolset ehitusjoont ja/või hoonestusstruktuuri (või rütm).
		HALIASTUS JA HEAKORD	Piirded lahendada kaasaegselt, sobilikuna piirkonna miljöösse max kõrgus 1,2-1,5m. Samas järgida naaberkruntide piirdeaia kõrgusjoont. Keelatud on plankaiad. Olemasolevat kõrghaljastust tuleb maksimaalselt säilitada. Leida tuleb lahendused sademeveete korduvkasutuseks. Keelatud on tõkkepuude paigaldamine. Väravad ei tohi avaneda üle tänava joone.
Ees-Karlova	EK5	ÜLDPLANEERINGUGA SEATUD EESMÄRK	Maa-alad on hoonestatud korterelamutega. Planeering seab eesmärgiks olemasoleva keskkonna ja funktsiooni säilitamise ja arendamine energiasäästu ja sademeveete korduvkasutuse põhimõtete alusel.
		MAA-ALA KASUTUSTINGIMUSED	Kruntide kohta kehtivad korterelamumaa kohta üldplaneeringus määratud üldtingimused.
		HOONESTUSTINGI-MUSED	Hoonete korruselisus 2-5. Kortelamute laiendamine ei ole lubatud. Väikeelamute asemele võib kavandada korterelamuid. Krundi täisehituse protsent, ehitusalune pind, hoonestusala asukoht, põhilised arhitektuursed näitajad määratakse tulenevalt ümbritsevast keskkonnast, krundi struktuurist jms. detailplaneeringu või projekteerimistingimustega.
		HALIASTUS JA HEAKORD KRUNTIDEL	Olemasolevat kõrghaljastust tuleb maksimaalselt säilitada. Üldjuhul tuleb kavandada korterelamu krundile laste mänguväljak. Kortelamute krunte ei piirata. Keelatud on tõkkepuude paigaldamine.
Ees-Karlova	EK6	ÜLDPLANEERINGUGA SEATUD EESMÄRK	Ma-alad on reserveeritud korterelamutele. Läbi on viidud arhitektuurivõistlused (v.a. Aleksandri 55 krundil.) Maa-alade hoonestamine toimub võidutööde alusel. Aleksandri 55 krundi hoonestamisel eelselt tuleb kaaluda arhitektuurivõistluse läbiviimist.
Ees-Karlova	EK7	ÜLDPLANEERINGUGA SEATUD EESMÄRK	Maa-alad on reserveeritud eelkõige magistraaltänavate lähedusest tuleneva äripotentsiaali realiseerimiseks ning vastavate kaubanduskeskuste või teatud kaubagrupile spetsialiseerunud poodide ja teenindusasutuste ehitamiseks.
		MAA-ALA KASUTUSTINGIMUSED NÕUDED KRUNDISTRUKTUURILE	Üldplaneeringuga soositakse kaubanduskeskuste krundile toetavalt piirkonna elanikele mõeldud parkimiskohtade rajamist (hoone mahus, katusel, parkimisala riskasutus jms). Reeglina asub kaubandus-teeninduskeskus ühel krundil.
		HOONESTUSTINGI-MUSED	Krundi täisehituse protsent, ehitusalune pind, hoonestusala asukoht, põhilised arhitektuursed näitajad määratakse tulenevalt ümbritsevast keskkonnast, krundi struktuurist jms. detailplaneeringu või projekteerimistingimustega. Uute hoonete korruselisuseks on kaks korrust, olemasolevaid hooneid on lubatud laiendada ühe korruse võrra.
		HALIASTUS JA HEAKORD	Kaubanduskeskuste kavandamisel tuleb senisest enam pöörata tähelepanu jalakäijate liikumise turvalisusele ja mugavusele. Hoonete projekti koosseisus peab olema joonis, mis kajastab jalakäijate põhisuundade kavandamist. Leida tuleb lahendused sademevee korduvkasutuseks.
Ees-Karlova	EK8	ÜLDPLANEERINGUGA SEATUD EESMÄRK	Maa-alad on hoonestatud ühiskondlike hoonetega. Üldplaneering näeb ette nii sakraalhoone kui lasteaia senise funktsiooni ning krundil kujunenud keskkonna säilitamise.
		MAA-ALA KASUTUSTINGIMUSED NÕUDED KRUNDISTRUKTUURILE	Kruntide kohta kehtivad juhtotstarbe kohased, üldplaneeringus määratud üldtingimused.
		HOONESTUSTINGI-MUSED	Krundile täiendavate hoonete ehitamine ei ole lubatud. Lasteaia krundil on lubatud hoonete remontimisel peale ehitada üks tehniline korrus.
		HALIASTUS JA HEAKORD	Olemasolevat kõrghaljastust tuleb maksimaalselt säilitada. Sakraalhoone krundi ei või piirata.

## 4.2.5.2. Taga-Karlova

Taga-Karlova elanike arv oli 2011. aasta rahvaloenduse järgi 3707. Rändestsenaarium prognoosib 2035. aastaks selles asumis rahvastikku tõusu 800 inimese võrra. Enamus Taga-Karlova elanikest on tööealised noored vanuses 20-29. Lisaks sellele võib välja tuua ka lapsed vanuses 0-4 ja tööealised vanuses 30-44 – ka neid on keskmisest rohkem. Vanemaealisi elanikke selle piirkonnas nii märkimisväärselt pole.



ASUM		Kirjeldatavad komponendid	Maa kasutamise otstarbed. Nõuded detailplaneeringute koostamiseks ja/või projekteerimistingimuste väljastamiseks
Taga-Karlova	TK1	ÜLDPLANEERINGUGA SEATUD EESMÄRK	Piirkond on üldplaneeringuga määratud miljööväärtuslikuks hoonestusalaks, mille kaitse- ja kasutustingimused, sh. maakasutuse ja hoonestamise põhimõtted, nõuded haljastusele on antud üldplaneeringu peatükis 6.
	TK2	ÜLDPLANEERINGUGA SEATUD EESMÄRK	Maa-alad on hoonestatud ajastule iseloomuliku hoonestusega, peamiselt üksikelamutega aga ka paaris- ja ridaelamutega ning väiksemate korterelamutega. Üldplaneering seab eesmärgiks linnaosale iseloomuliku mitmekesise hoonestuslaadi ja – tihedusega hoonestuse säilimise ja arenemise.
		MAA-ALA KASUTUSTINGIMUSED NÕUDED KRUNDISTRUKTUURILE	Kruntidele kehtivad väikeelamumaa kohta üldplaneeringus määratud üldtingimused. Eesmärgiga tagada ühtne hoonestuslaad, ei ole maa-ala piires lubatud kruntide liitmine või krundipiiride nihutamise olulises ulatuses. Üksikelamu krundi minimaalne suurus on 500 m <sup>2</sup> .
		HOONESTUSTINGIMUSED	Maa-alal võib laiendada olemasolevaid hooneid, ehitada olemasolevate hoonete asemele uusi. Elamute lubatud korruselisus kuni 2. Suurim täisehitusprotsent on 500- 700 m <sup>2</sup> suurusega kruntidel kuni 40%, kuni 900 m <sup>2</sup> suurusega kruntidel 30%, üle 900 m <sup>2</sup> suurusega kruntidel 20-25%. Hoone suurimaks kõrguseks 8,5 m arvestatuna hoone ±0.00 kõrgusest. Uusehituste soklikõrgus on 0,4-0,6m m planeeritud maapinnast. Ehitusala määramisel järgida väljakujunenud tänavapoolset ehitusjoont ja/või hoonestusstruktuuri (või rütmil), üldjuhul ei planeerita hoonestust (k.a. autode varjualused jms) tänavale lähemale kui 5m. Ridaelamute rekonstrueerimisel/laiendamisel tuleb säilitada arhitektuurne tervik, st kogu hoonele antakse kompleksne lahendus.
		HALJASTUS HEAKORD	Olemasolevat kõrghaljastust tuleb maksimaalselt säilitada. Piirded lahendada kaasaegselt, sobilikuna piirkonna miljöösse max kõrgus 0,8-1,2m. Samas järgida naaberkruntide piirdeaia kõrgusjoont. Keelatud on plankaiad.
Taga-Karlov	TK3	ÜLDPLANEERINGUGA SEATUD EESMÄRK	Maa-alad on hoonestatud korterelamutega. Planeering seab eesmärgiks olemasoleva keskkonna ja funktsiooni säilitamise ja arendamine energiasäästu ja sademeveete korduvkasutuse põhimõtete alusel.

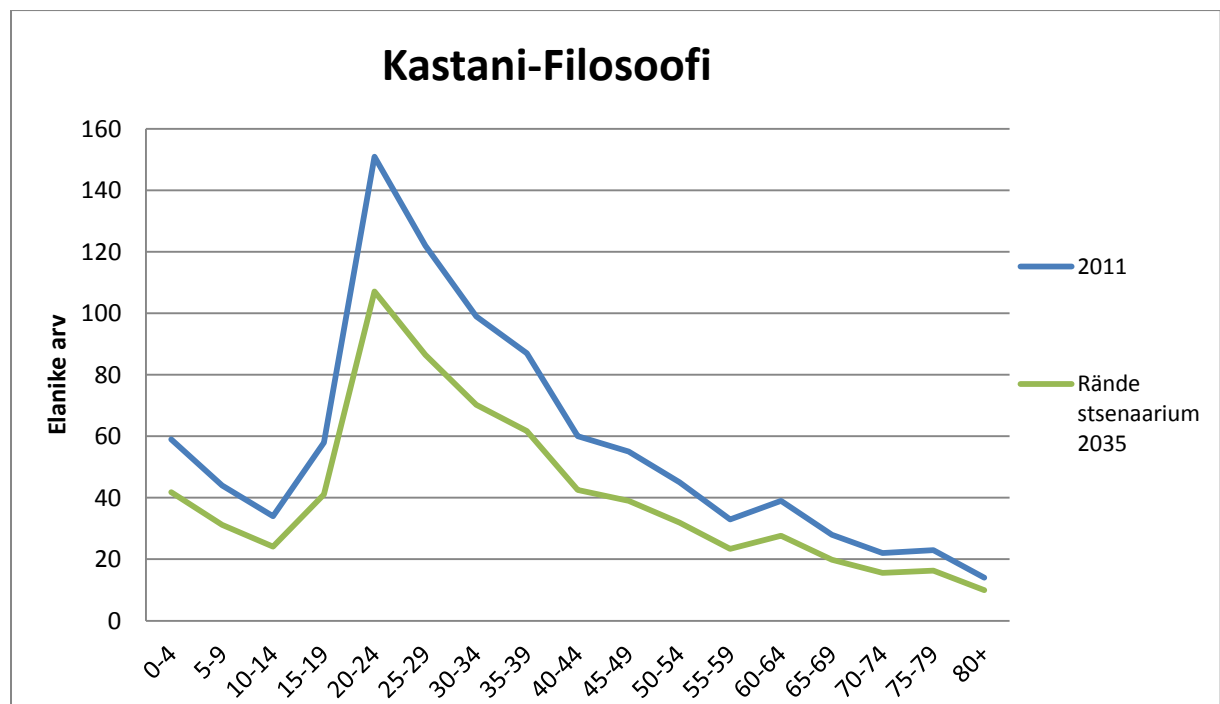
		MAA-ALA KASUTUSTINGIMUSED	Kruntide kohta kehtivad korterelamumaa kohta üldplaneeringus määratud üldtingimused.
		HOONESTUSTINGIMUSED	Hoonete korruselisus 2-5 (Tähe 98- ...korrust). Korterehamute laiendamine ei ole lubatud. Uute hoonete ehitamisel määratakse krundi täisehituse protsent, ehitusalune pind, hoonestusala asukoht, põhilised arhitektuursed näitajad määratakse tulenevalt ümbritsevast keskkonnast, krundi struktuurist jms. detailplaneeringu või projekteerimistingimustega.
		HALJASTUS HEAKORD	JA Olemasolevat kõrghaljastust tuleb maksimaalselt säilitada. Üldjuhul tuleb kavandada korterelamu krundile laste mänguväljak. Korterehamute krunde ei piirata. Keelatud on tõkkepuude paigaldamine.
Taga-Karlova	TK4	ÜLDPLANEERINGUGA SEATUD EESMÄRK	Maa-alad on hoonestatud ja kasutuses erinevate valdkondadega tegelevate väikeettevõtete poolt. Üldplaneeringuga seatakse eesmärgiks anda võimalus mitmekülgse väikeettevõtluse piirkonna tegevuse jätkamiseks kus oleks erinevaid tootmis-, logistika- või äriettevõtteid.
		MAA-ALA KASUTUSTINGIMUSED NÕUDED KRUNDISTRUKTUURILE	Kruntide kohta kehtivad väikeettevõtluse maa-alale üldplaneeringus määratud üldtingimused.
		HOONESTUSTINGIMUSED	Krundi täisehituse protsent, ehitusalune pind, hoonete suurim lubatud kõrgus, hoonestusala asukohad, põhilised arhitektuursed näitajad määratakse tulenevalt kavandatavast tegevusest detailplaneeringu või projekteerimistingimustega. Hoonete korruseliseks on kuni 3 korrust. Maa-ala minimaalseks täisehitusprotsendiks on 20.
		HALJASTUS HEAKORD	JA Lubatud on vaid läbipaistvad (võrkpiire+hekk) piirded, kõrgusega kuni 2m. Tänavapoolsele osale piiret rajada ei ole lubatud.
Taga-Karlova	TK5	ÜLDPLANEERINGUGA SEATUD EESMÄRK	Piirkond on hoonestamata. Üldplaneering näeb ette krundile kuni 8-korruselise äri- ja korterelamu segafunktsiooniga hoonegrupi ehitamise juurdepääsuga sadama raudtee koridori rajatavalt tänavalt. Arvestades hoonestuse kõrgusest tulenevat visuaalset dominantsust piirkonnas, tuleb hoonete kavandamise kaaluda arhitektuurivõistluse läbiviimise vajalikkust.
Taga-Karlova	TK6	ÜLDPLANEERINGUGA SEATUD EESMÄRK	Maa-ala on reserveeritud eelkõige ringtee lähedusest tuleneva äripotentsiaali realiseerimiseks, ning vastavate kas kaubanduskeskuste või teatud kaubagrupid spetsialiseerunud poodide ehitamiseks.
		MAA-ALA KASUTUSTINGIMUSED NÕUDED KRUNDISTRUKTUURILE	Üldplaneeringuga soositakse kaubanduskeskuste krundile toetavalt piirkonna elanikele mõeldud parkimiskohtade rajamist (hoone mahus, katusel, parkimisala riskasutus jms). Reeglina asub kaubandus- teeninduskeskus ühel krundil.
		HOONESTUSTINGIMUSED	Krundi täisehituse protsent, ehitusalune pind, hoonestusala asukoht, põhilised arhitektuursed näitajad määratakse tulenevalt ümbritsevast keskkonnast, krundi struktuurist jms. sõltuvalt asukohast detailplaneeringu või projekteerimistingimustega. Uute hoonete korruseliseks on kaks korrust.
		HALJASTUS HEAKORD	JA Kaubanduskeskuste kavandamisel tuleb senisest enam pöörata tähelepanu jalakäijate liikumise turvalisusele ja mugavusele. Hoonete projekti koosseisus peab olema joonis, mis kajastab jalakäijate põhisuundade kavandamist. Leida tuleb lahendused sademevee korduvkasutuseks.
Taga-Karlova	TK7	ÜLDPLANEERINGUGA SEATUD EESMÄRK	Pikaajalise arengu tulemusena on maa-alad välja kujunenud erinevate ettevõtlusvaldkondade tootmise piirkond. Üldplaneering seab eesmärgiks võimalikult rohkeid ja kõrge kvalifikatsiooniga töökohti nõudvate tootmisettevõtete arengu jätkumise piirkonnas.
		MAA-ALA KASUTUSTINGIMUSED NÕUDED KRUNDISTRUKTUURILE	Kruntide kohta kehtivad tootismaa kohta üldplaneeringus määratud üldtingimused. Krundi suuruse ja konfiguratsiooni määramisel tuleb arvestada parkimise ja haljastuse tagamise vajadusega. Kuna piirkonnad asuvad elamute ja koolide läheduses on uute tootmisüksuste ja – tegevuste kavandamisel linnal õigus arvestades võimalikke kaasnevaid negatiivseid mõjusid kaalutusotsuse põhjal seada piiranguid kavandatavale tootmistevõtmisele või keelduda krundi omaniku poolt taotletud ehitusõiguse määramisest krundile.



Taga-Karlova		HOONESTUSTINGI-MUSED	Üldplaneeringuga hoonestustingimustele nõudeid ei seata. Krundi täisehituse protsent, ehitusalune pind, hoonete suurim lubatud kõrgus, hoonestusala asukoht, põhilised arhitektuursed näitajad määratakse tulenevalt ümbritsevast keskkonnast, krundi struktuurist jms. asukohast detailplaneeringu või projekteerimistingimustega. Krundil toimuv või kavandatav tegevus ei tohi ülemääraselt häirida naabreid.
		HALJASTUS HEAKORD	JA Hoonete laiendamisel ja uute ehitamisel tuleb projekteerimisel leida lahendused üldplaneeringuga määratud haljastusnõuetele.
	TK8	ÜLDPLANEERINGUGA SEATUD EESMÄRK	Maa-alad on üldplaneeringuga määratud piirkonda teenindavate koolieelse lasteasutustele ja koolidele. Üldplaneering seab eesmärgiks kruntide otstarbekohase kasutuse jätkumise.
		MAA-ALA KASUTUSTINGIMUSED NÕUDED KRUNDISTRUKTUURILE	Maa-alade kohta kehtivad juhtfunktsiooni kohased, üldplaneeringus määratud üldtingimused. Kruntide pindala ei tohi vähendada.
		HOONESTUSTINGI-MUSED	Olemasolevad hooned kuuluvad säilitamisele, hoonete laiendamist ette ei nähta, hoonestamata. Lasteaia krundi ehitusalune pind, hoonete suurim lubatud kõrgus, hoonestusala asukoht, põhilised arhitektuursed näitajad määratakse detailplaneeringu või projekteerimistingimustega.
		HALJASTUS HEAKORD	JA Hoonete ehitamisel ja/või laiendamisel tuleb krundi kohta koostada iseseisev haljastusprojekt. Leida tuleb lahendused sademevee korduvkasutuseks.

#### 4.2.6. Kastani-Filosoofi

Kastani-Filosoofi asumis elanike arv 2011. aasta rahvaloenduse järgi oli 973 inimest. Rändestsenaarium näitab asumis elanike arvu olulist vähenemist 2035. aastaks. Elanikkond väheneb 280 inimese võrra. Arvukamalt on esindatud 20-34-aastaste vanusegrupp. Lisaks on 0-4- ja 40-49-aastaseid mõnevõrra rohkem kui vanemaealisi. Prognoosi kohaselt väheneb elanike arv 2035. aastaks just kõige arvukamate vanusegruppide arvelt. Vaatamata vähenemisele on siiski näha, et Kastani-Filosoofi asumit iseloomustab noorem elanikkond.

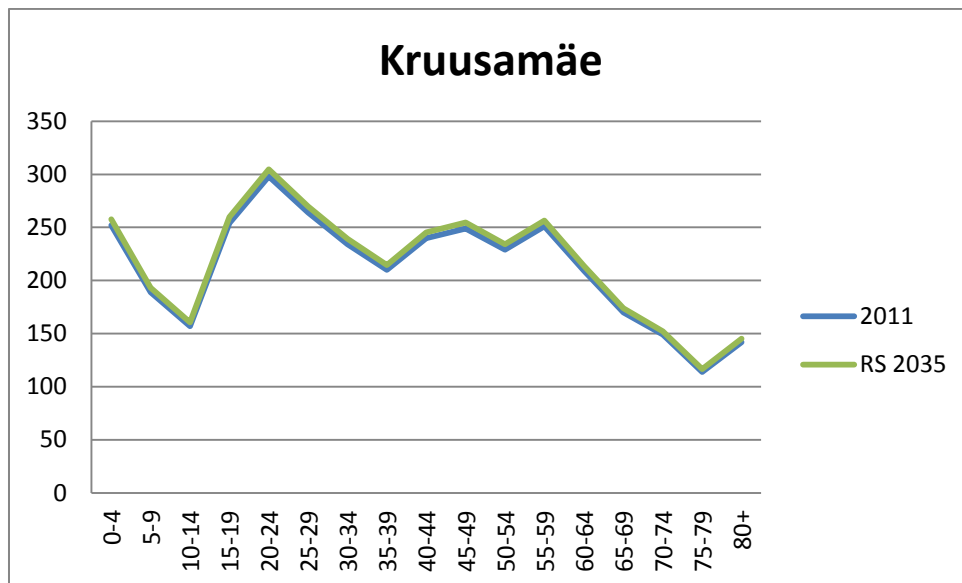


ASUM		Kirjeldatavad komponendid	Maa kasutamise otstarbed. Nõuded detailplaneeringute koostamiseks ja/või projekteerimistingimuste väljastamiseks
Kastani-Filosoofi	KF1	ÜLDPLANEERINGUGA SEATUD EESMÄRK	Piirkonnad on üldplaneeringuga määratud miljööväärtuslikuks hoonestusalaks, mille kaitse- ja kasutustingimused, sh. maakasutuse ja hoonestamise põhimõtted, nõuded haljastusele on antud üldplaneeringu peatükis 6.
		ÜLDPLANEERINGUGA SEATUD EESMÄRK	Pikaajalise arengu tulemusena on maa-aladel välja kujunenud erinevate ettevõtlusvaldkondade äri- teenindus-, büroo- ja tootmise pinnad. Üldplaneering seab eesmärgiks võimalikult rohkeid ja kõrge kvalifikatsiooniga töökohti nõudvate ja võimalikult palju avalikke teenuseid pakkuvate ja kahjuliku välismõjuta äri-, teenindus- ja tootmisettevõtete arengu piirkonnas.
		MAA-ALA NÕUDED KRUNDISTRUKTUURILE, KASUTUSTINGIMUSED	Kruntidele kehtivad väikeettevõtluse ja tootmise maa-ala kohta üldplaneeringus määratud üldtingimused. Kuna piirkonnad asuvad elamute ja koolide läheduses on uute tootmisüksuste ja -tegevuste kavandamisel linnal õigus arvestades võimalikke kaasnevaid negatiivseid mõjusid kaalutlusotsuse põhjal seada piiranguid kavandatavale tegevusele või keelduda krundi omaniku poolt taotletud ehitusõiguse määramisest krundile.
		HOONESTUSTINGIMUSED	Hoonestuse tihendamist ette ei nähta, korruselisust võib tõsta vaid neil hoonetel, mille krunt ei piirne elamumaa krundiga. Krundil toimuv või kavandatav tegevus ei tohi häirida naabreid.
Kastani-Filosoofi	KF2	HALJASTUS JA HEAKORD	Hoonete laiendamisel ja uute ehitamisel tuleb projekteerimisel leida lahendused üldplaneeringuga määratud haljastusnõuetele.
		MAA-ALA NÕUDED KRUNDISTRUKTUURILE, KASUTUSTINGIMUSED	Kruntidele kehtivad väikeettevõtluse ja tootmise maa-ala kohta üldplaneeringus määratud üldtingimused. Kuna piirkonnad asuvad elamute ja koolide läheduses on uute tootmisüksuste ja -tegevuste kavandamisel linnal õigus arvestades võimalikke kaasnevaid negatiivseid mõjusid kaalutlusotsuse põhjal seada piiranguid kavandatavale tegevusele või keelduda krundi omaniku poolt taotletud ehitusõiguse määramisest krundile.
		HOONESTUSTINGIMUSED	Hoonestuse tihendamist ette ei nähta, korruselisust võib tõsta vaid neil hoonetel, mille krunt ei piirne elamumaa krundiga. Krundil toimuv või kavandatav tegevus ei tohi häirida naabreid.
		HALJASTUS JA HEAKORD	Hoonete laiendamisel ja uute ehitamisel tuleb projekteerimisel leida lahendused üldplaneeringuga määratud haljastusnõuetele.
Kastani-Filosoofi	KF3	ÜLDPLANEERINGUGA SEATUD EESMÄRK	Maa-alad on osaliselt hoonestatud korterelamutega. Planeering seab eesmärgiks olemasoleva keskkonna säilitamise ning hoonestamata alade juhtotstarbekohane edasiarendamise. Korterelamutega hoonestatud asumis sailitatakse olemasolevad funktsioonid.
		MAA-ALA KASUTUSTINGIMUSED	Kruntide kohta kehtivad korterelamumaa kohta üldplaneeringus määratud üldtingimused.
		HOONESTUSTINGIMUSED	Olemasolevate hoonete laiendamine ei ole lubatud. Hoonete korruselisus kuni 4 korrust. Üldplaneeringuga seatakse eesmärgiks hoonestamata ala kohta nn. sadama raudtee piirkonnas uue, terviklikult lahendatud atraktiivse, sotsiaalselt mitmekesise, säästva arengu põhimõtete alusel kujundatava elamugrupi arendamine. Ala tuleb kavandada terviklikult, üksikarendused krundidel ei ole soovitud.
		HALJASTUS JA HEAKORD	Ca 30 % maa-alast peab olema haljastatud. Hoonete projekteerimisel tuleb koostada maa-ala ühtne haljastusprojekt. Keelatud on tõkkepuude kavandamine ja paigaldamine.
Kastani-Filosoofi	KF4	ÜLDPLANEERINGUGA SEATUD EESMÄRK	Maa-ala on reserveeritud nii ülelinnalise kui piirkondliku tähtsusega kaubandus- ja teenindusettevõtetele, büroodele. Üldplaneeringuga seatakse eesmärgiks läbi teenuste mitmekesistamise siduda keskusi tihedamalt lähipiirkonna elanikega.
		MAA-ALA KASUTUSTINGIMUSED NÕUDED KRUNDISTRUKTUURILE	Maalalade kohta kehtivad juhtfunktsiooni kohased, üldplaneeringus määratud üldtingimused. Üldplaneeringuga soositakse krundile toetavalt piirkonna elanikele mõeldud parkimiskohtade rajamist (hoone mahus, katusel, parkimisala riskasutus jms). Reeglina asub kaubandus- teeninduskeskus ühel krundil.
		HOONESTUSTINGIMUSED	Uushoonestus tuleb lahendada perimetraalselt nii Vaksali t. läbimurde kui Võru t. ääres, uushoonestuse suurim lubatud kõrgus on 5 korrust, olemasolevale Sõbra keskusele täiendavat korrust ette ei nähta. Krundi täisehituse protsent, ehitusalune pind, põhilised arhitektuursed näitajad detailplaneeringu või projekteerimistingimustega.
		HALJASTUS JA HEAKORD	Kaubandus- ja teenindusasutuse kavandamisel tuleb senisest enam pöörata tähelepanu jalakäijate liikumise turvalisusele ja mugavusele. Hoonete projekti koosseisus peab olema joonis, mis kajastab jalakäijate põhisuundade kavandamist. Leida tuleb lahendused sademevee korduvakastuseks. Kaubandus- ja teenindushoonete krunte piiretega üldjuhul ei piirata v.a. majandushoovid, ladustamisplatsid jms. majandussuunitlusega krundi osad.
Kastani-Filosoofi	KF5	ÜLDPLANEERINGUGA SEATUD EESMÄRK	Maa-alal tegutseb majutusettevõtte. Üldplaneering näeb ette maa-ala kasutuse jätkamise majutusettevõtete maa-alana.
		MAA-ALA KASUTUSTINGIMUSED	Maalalade kohta kehtivad juhtfunktsiooni kohased, üldplaneeringus määratud üldtingimused.
		HOONESTUSTINGIMUSED	Hoonete suurim suurim lubatud kõrgus on 5 korrust, Krundi täisehituse protsent, ehitusalune pind, põhilised arhitektuursed näitajad detailplaneeringu või

	MUSED	projekteerimistingimustega.
	HALJASTUS HEAKORD	JAHoonete laiendamisel ja uute ehitamisel tuleb projekteerimisel leida lahendused üldplaneeringuga määratud haljastusnõuetele. Leida tuleb lahendused sademevee korduvakaustuseks.

#### 4.2.7. Kruusamäe

Kruusamäe asumi elanike arv 2011. aasta rahvaloenduse järgi oli 3611. Rändestsenaariumi kohaselt prognoositakse 2035. aastaks Kruusamäe elanike arvu suurenemist 80 inimese võrra. Arvukamalt on esindatud 15 -29-aastaste noorte, alla 5aastaste laste ja 45-59-aastaste vanusegrupid.



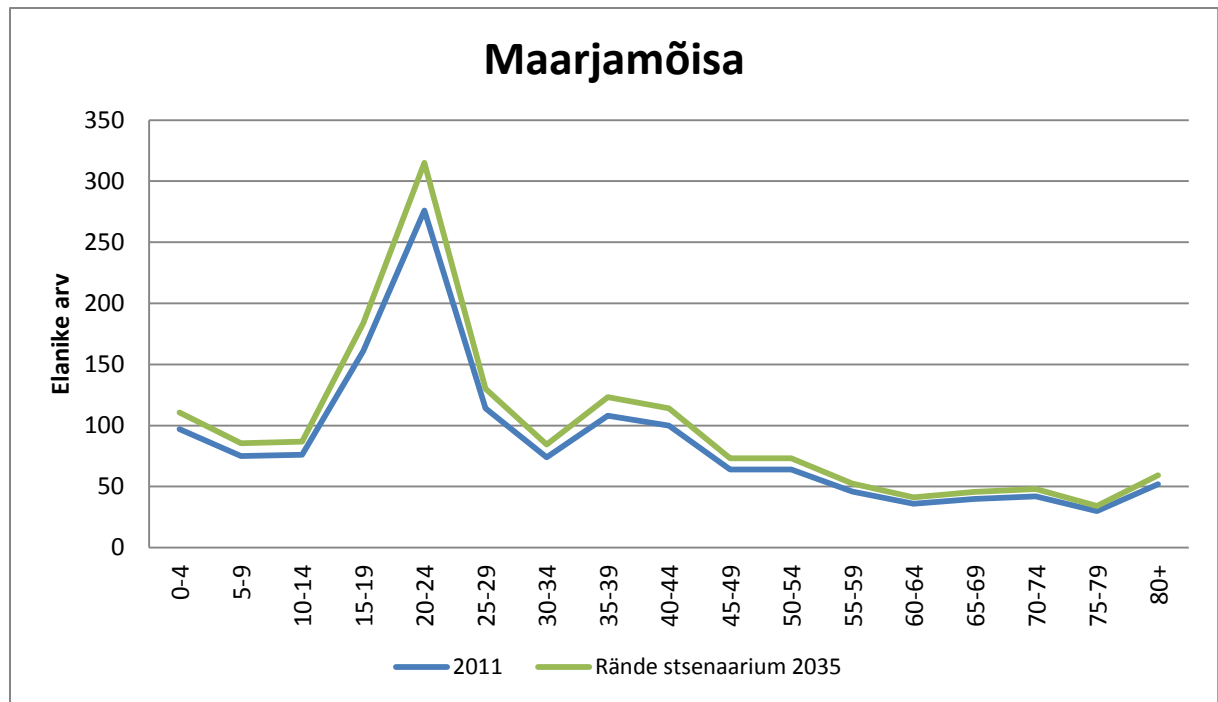
ASUM	Kirjeldatavad komponendid	Maa kasutamise otstarbed. Nõuded detailplaneeringute koostamiseks ja/või projekteerimistingimuste väljastamiseks
Kruusamäe	KR1	ÜLDPLANEERINGUGA SEATUD EESMÄRK
	MAA-ALA KASUTUSTINGIMUSED NÕUDED KRUNDISTRUKTUURILE	Maa-alad on hoonestatud enamasti 1950-90 -ndatel aastatel ajastule iseloomuliku hoonestusega, üksikelamutega aga ka paaris- ja ridaelamutega. Üldplaneering seab eesmärgiks linnaosale iseloomuliku mitmekesise hoonestuslaadi ja -tihedusega hoonestuse säilimise ja arenemise.
	HOONESTUSTINGIMUSED	Kruntidele kehtivad väikeelamumaa kohta üldplaneeringus määratud üldtingimused. Üksikelamu krundi minimaalne suurus on 600 m <sup>2</sup> .
	HALJASTUS JA HEAKORD	Maa-alal võib laiendada olemasolevaid hooneid, ehitada olemasolevate hoonete asemele uusi. Elamute lubatud korruselisus kuni 2. Uusi korterelamuid antud piirkonda ehitada ei lubata. Suurim täisehitusprotsent on 600- 700 m <sup>2</sup> suurusega kruntidel kuni 40%, kuni 900 m <sup>2</sup> suurusega kruntidel 30%, üle 900 m <sup>2</sup> suurusega kruntidel 20-25%. Hoone suurimaks kõrguseks 8,5 m kuni 10 m arvestatuna hoone ±0.00 kõrgusest. Uusehituste soklikõrgus on 0,4-1m m planeeritud maapinnast. Ehitusala määramisel järgida väljakujunenud tänavapoolset ehitusjoont ja/või hoonestusstruktuuri (või rütmi), üldjuhul ei planeerita hoonestust (k.a. autode varjualused jms) tänavale lähemale kui 5m.
Kruusamäe	KR2	ÜLDPLANEERINGUGA SEATUD EESMÄRK
	MAA-ALA	Pikaajalise arengu tulemusena on maa-aladel välja kujunenud erinevate ettevõtlusvaldkondade tootmise piirkonnad. Üldplaneering seab eesmärgiks võimalikult rohkeid ja kõrge kvalifikatsiooniga töökohti nõudvate tootmisettevõtete arengu piirkonnas.
		Kruntide kohta kehtivad tootismaa kohta üldplaneeringus määratud üldtingimused.

		KASUTUSTINGIMUSED	Krundi suuruse ja konfiguratsiooni määramisel tuleb arvestada parkimise ja haljastuse tagamise vajadusega. Kuna piirkonnad asuvad elamute ja koolide läheduses on uute tootmisüksuste ja – tegevuste kavandamisel linnal õigus arvestades võimalikke kaasnevaid negatiivseid mõjusid kaalutusotsuse põhjal seada piiranguid kavandatavale tootmistegevusele või keelduda krundi omaniku poolt taotletud ehitusõiguse määramisest krundile.
		HOONESTUSTINGIMUSED	Üldplaneeringuga hoonestustingimustele nõudeid ei seata. Krundi täisehituse protsent, ehitusalune pind, hoonete suurim lubatud kõrgus, hoonestusala asukoht, põhilised arhitektuursed näitajad määratakse tulenevalt ümbritsevast keskkonnast, krundi struktuurist jms. asukohast detailplaneeringu või projekteerimistingimustega. Krundil toimuv või kavandatav tegevus ei tohi ülemääraselt häirida naabreid.
		HALJASTUS JA HEAKORD	Hoonete laiendamisel ja uute ehitamisel tuleb projekteerimisel leida lahendused üldplaneeringuga määratud haljastusnõuetele.
Kruusamäe	KR3	ÜLDPLANEERINGUGA SEATUD EESMÄRK	Maa-alad on reserveeritud eelkõige magistraaltänavate lähedusest tuleneva äripotentsiaali realiseerimiseks ning vastavate kaubanduskeskuste või teatud kaubagrupile spetsialiseerunud poodide ja teenindusasutuste ehitamiseks.
		MAA-ALA KASUTUSTINGIMUSED NÕUDED KRUNDISTRUKTUURILE	Üldplaneeringuga soositakse kaubanduskeskuste krundile toetavalt piirkonna elanikele mõeldud parkimiskohtade rajamist (hoone mahus, katusel, parkimisala riskasutus jms). Reeglina asub kaubandus-teeninduskeskus ühel krundil.
		HOONESTUSTINGIMUSED	Krundi täisehituse protsent, ehitusalune pind, hoonestusala asukoht, põhilised arhitektuursed näitajad määratakse tulenevalt ümbritsevast keskkonnast, krundi struktuurist jms. sõltuvalt asukohast detailplaneeringu või projekteerimistingimustega. Uute hoonete korruseliseks on kaks korrust, olemasolevaid hooned on lubatud laiendada ühe korruse võrra.
		HALJASTUS JA HEAKORD	Kaubanduskeskuste kavandamisel tuleb senisest enam pöörata tähelepanu jalakäijate liikumise turvalisusele ja mugavusele. Hoonete projekti koosseisus peab olema joonis, mis kajastab jalakäijate põhisuundade kavandamist. Leida tuleb lahendused sademevee korduvkasutuseks.
Kruusamäe	KR4	ÜLDPLANEERINGUGA SEATUD EESMÄRK	Maa-alad on reserveeritud ühiskondlike funktsioonide jaoks. Üldplaneering näeb ette funktsioonikohase tegevuse jätkamise. Erandina võib kaaluda Põllu 1 funktsiooni muutmist juhul, kui valmib üldplaneeringuga kavandatud riigimaja kesklinnas Holmi pargis.
		MAA-ALA KASUTUSTINGIMUSED NÕUDED KRUNDISTRUKTUURILE	Maa-alade kohta kehtivad juhtfunktsiooni kohased, üldplaneeringus määratud üldtingimused. Põllu 1 krundil lubatavad otstarbed on lisaks olemasolevale büroohoonete maa-ala või korterelamu maa-ala.
		HOONESTUSTINGIMUSED	Krundi täisehituse protsent, ehitusalune pind, hoonete suurim lubatud kõrgus, hoonestusala asukoht, põhilised arhitektuursed näitajad määratakse tulenevalt ümbritsevast keskkonnast, krundi struktuurist jms. sõltuvalt asukohast detailplaneeringu või projekteerimistingimustega. Olemasoleva hoonestusega krundil on lubatud hoonetele peale ehitada üks tehniline korrus.
		HALJASTUS JA HEAKORD	Hoonete ehitamisel ja/või laiendamisel tuleb krundi kohta koostada iseseisev haljastusprojekt. Ühiskondlike hoonete ümbrus peab olema haljastatud ja heakorrastatud. Väikseim lubatud haljastuse osakaal krundi pinnast on 20%.Leida tuleb lahendused sademevee korduvkasutuseks.
Kruusamäe	KR5	ÜLDPLANEERINGUGA SEATUD EESMÄRK	Maa-ala on hoonestamisel kaasaegse arhitektuurilahendusega korterelamute grupiga, üldplaneeringuga seatakse eesmärgiks elamugrupi hoonestamise lõpunivimist.
		MAA-ALA KASUTUSTINGIMUSED NÕUDED KRUNDISTRUKTUURILE	Maa-alade kohta kehtivad juhtfunktsiooni kohased, üldplaneeringus määratud üldtingimused. Kvartali krundistruktuur säilib algselt planeerituna.
		HOONESTUSTINGIMUSED	Hoonestustuse korruselisus on 3-5, hoonestuse algselt kavandatud tihedust ei tohi tõsta-

		MUSED	keelatud on hoonete laiendamine.
		HALJASTUS JA HEAKORD	Tähelepanu tuleb pöörata looduslike kasegruppide säilitamisele, lastemänguväljakute maa tuleb säilitada iseseisvate kruntidena
Kruusa mäe	KR6		Piirkond on üldplaneeringuga määratud miljööväärtuslikuks hoonestusalaks, mille kaitse- ja kasutustingimused, sh. maakasutuse ja hoonestamise põhimõtted, nõuded haljastusele on antud üldplaneeringu peatükis 6.
Kruusamäe	KR7	ÜLDPLANEERINGUGA SEATUD EESMÄRK	Maa-alad on hoonestatud korterelamutega. Planeering seab eesmärgiks olemasoleva keskkonna säilitamise ja arendamine energiasäästu ja sademevete korduvkasutuse põhimõtete alusel. Kortereelamutega hoonestatud asumis säilitatakse olemasolevad funktsioonid.
		MAA-ALA KASUTUSTINGIMUSED	Kruntide kohta kehtivad korterelamumaa kohta üldplaneeringus määratud üldtingimused.
		HOONESTUSTINGIMUSED	Hoonete olulises mahus laiendamine ei ole lubatud (v.a. jalgrattahoidlad, jäätmehoid jms.). Lubatud on uute lahushoonete püstitamine piisava maa-ala olemasolul (n. Muru t 26, Peetri 29a). Hoonete korruselisuseks on kuni 3 korrust.
		HALJASTUS JA HEAKORD	Kortereelamute krunte ei piirata. Keelatud on tõkkepuude paigaldamine.
Kruusamäe	KR 8	ÜLDPLANEERINGUGA SEATUD EESMÄRK	Maa-alad on hoonestatud korterelamutega. Planeering seab eesmärgiks olemasoleva keskkonna säilitamise ja arendamine energiasäästu ja sademevete korduvkasutuse põhimõtete alusel. Kortereelamutega hoonestatud asumis säilitatakse olemasolevad funktsioonid.
		MAA-ALA KASUTUSTINGIMUSED NÕUDED KRUNDISTRUKTUURILE	Kruntide kohta kehtivad korterelamumaa kohta üldplaneeringus määratud üldtingimused.
		HOONESTUSTINGIMUSED	Hoonete olulises mahus laiendamine ei ole lubatud (v.a. jalgrattahoidlad, jäätmehoid jms.). Lubatud on uute lahushoonete püstitamine piisava maa-ala olemasolul (n. Muru t 26, Peetri 29a). Hoonete korruselisuseks on kuni 3 korrust.
		HALJASTUS JA HEAKORD	Kortereelamute krunte ei piirata. Keelatud on tõkkepuude paigaldamine.

#### 4.2.8. Maarjamõisa

Maarjamõisa elanike arv oli 2011. aasta rahvaloenduse järgi 1455. Rändestsenaarium prognoosib elanike arvu vähenemist 2035. aastaks 84 inimese võrra. Prognoosi kohaselt elab Maarjamõisas kõige enam just 20-24-aastaseid. Suhteliselt vähe on aga elanikke vanusegruppides 55+.



ASUM	Kirjeldatavad komponendid	Maa kasutamise otstarbed. Nõuded detailplaneeringute koostamiseks ja/või projekteerimistingimuste väljastamiseks
Maarjamõisa	<b>M1</b> ÜLDPLANEERINGUGA SEATUD EESMÄRK	Maa-alad on algselt hoonestatud suvilatega ja aiamajadega, mis järk-järgult asendatakse üksikelamutega. Üldplaneering seab eesmärgiks protsessi jätkumise.
	MAA-ALA KASUTUSTINGIMUSED NÕUDED KRUNDISTRUKTUURILE	Üldplaneeringuga nähakse ette üksik- ja kaksikelamute ning ehitamise. Korterelamuid antud piirkonda ehitada ei lubata. Krundi minimaalne suurus on 500 m <sup>2</sup> .
	HOONESTUSTINGIMUSED	Maa-alal võib laiendada olemasolevaid hooneid, ehitada olemasolevate hoonete asemele uusi. Elamute lubatud korruselisus kuni 2. Krundi suurim täisehitusprotsent on kuni 500 m <sup>2</sup> suurusega kruntidel kuni 40%, suurematel kruntidel kuni 30%. Ehitusala määramisel järgida väljakujunenud tänavapoolset ehitusjoont ja/või hoonestusstruktuuri (rütmi). Üldjuhul ei planeerita abihooneid (sh ka auto varjualuseid) hoone peafassaadist tänava poole. Hoone suurimaks kõrguseks võib olla kuni 8,5 m hoone ±0.00-st. Järgida naaberhoonestuse soklikõrgusjooni. Üldjuhul uusehitiste soklikõrgus on 0,4-0,6 m planeeritud maapinnast.
	HALJASTUS JA HEAKORD	Olemasolevat kõrghaljastust tuleb maksimaalselt säilitada. Piirded lahendada kaasaegselt, miljöösse sobivalt. Piirde kõrgus 1.2-1,5m ning järgida lähipiirkonnas olevate piirete kõrgusi. Haljastusest on väärtuslikud tänava-äärsed hekid kruntidel, mis kuuluvad säilitamisele või vajadusel asendatakse samaväärsetega.
Maarjamõisa	<b>M2</b> ÜLDPLANEERINGUGA SEATUD EESMÄRK	Maa-alad on hoonestatud korterelamutega. Planeering seab eesmärgiks olemasoleva keskkonna säilitamise ja arendamine energiasäästu ja sademevete korduvkasutuse põhimõtete alusel. Korterelamutega hoonestatud asumis säilitatakse olemasolevad funktsioonid.
	MAA-ALA NÕUDED KRUNDISTRUKTUURILE KASUTUSTINGIMUSED	Kruntide kohta kehtivad korterelamumaa kohta üldplaneeringus määratud üldtingimused.
	HOONESTUSTINGIMUSED	Hoonete laiendamine ei ole lubatud (v.a. jalgrattahoidlad, jäätme hoid jms.). Hoonete korruselisuseks on kuni 3 korrust.
	HALJASTUS JA HEAKORD	Olemasolevat kõrghaljastust tuleb maksimaalselt säilitada. Korterelamute krunte ei piirata. Keelatud on tõkkepuude paigaldamine.
Maarjamõisa	<b>M3</b> ÜLDPLANEERINGUGA	Maa-alad on hoonestatavad kaasaegse arhitektuurikeelega projekteeritud üksik-, kaksik- ja ridaelamutega. Üldplaneering seab eesmärgiks elumupiirkondade ruumiliselt ja

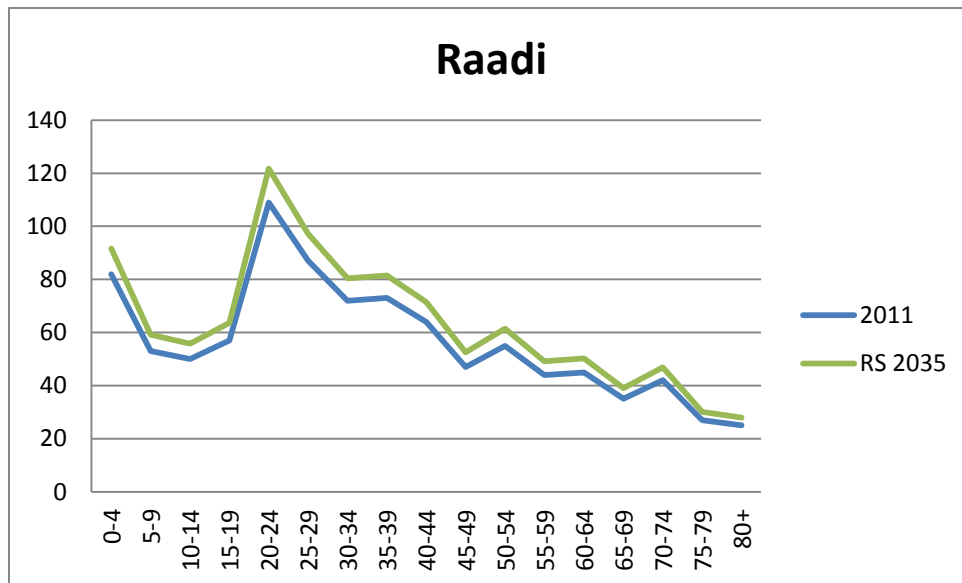
		SEATUD EESMÄRK	arhitektuurselt ühtse edasiarengu.
		MAA-ALA NÕUDED KRUNDISTRUKTUURILE KASUTUSTINGIMUSED	Kruntide kohta kehtivad väikeelamumaa kohta üldplaneeringus määratud üldtingimused. Krundi minimaalsuuruseks on ca 800 m <sup>2</sup> .
		HOONESTUS- TINGIMUSED	Hoonestuse suurim lubatud ehitusalune pindala on 300 m <sup>2</sup> , Maa-alade planeerimisel ja projekteerimisel tuleb säilitada ühtne ruumiline arhitektuurne keskkond.
		HALJASTUS JA HEAKORD	Piirded lahendada kaasaegselt, miljöösse sobivalt. Piirde kõrgus 1.2m, samas järgida lähipiirkonnas olevate piirete kõrgusi. Väravad ei tohi avaneda üle tänava joone. Keelatud on plankaiad.
Maarjamõisa	M4	ÜLDPLANEERINGUGA SEATUD EESMÄRK	Maa-alad on hoonestatud enamasti 1960-80 -ndatel aastatel ajastule iseloomuliku hoonestusega, üksikelamutega aga ka paaris- ja ridaelamutega. Üldplaneering seab eesmärgiks linnaosale iseloomuliku mitmekesise hoonestuslaadi ja -tihedusega hoonestuse säilimise ja arenemise.
		MAA-ALA NÕUDED KRUNDISTRUKTUURILE KASUTUSTINGIMUSED	Kruntidele kehtivad väikeelamumaa kohta üldplaneeringus määratud üldtingimused. Üksikelamu krundi minimaalne suurus on 600 m <sup>2</sup> .
		HOONESTUS- TINGIMUSED	Suurim täisehitusprotsent on 500- 700 m <sup>2</sup> suurusega kruntidel kuni 40%, kuni 900 m <sup>2</sup> suurusega kruntidel 30%, üle 900 m <sup>2</sup> suurusega kruntidel 20-25%. Hoone suurimaks kõrguseks 8,5 m arvestatuna hoone ±0.00 kõrgusest. Uusehituste soklikõrgus on 0,4-1m m planeeritud maapinnast. Ehitusala määramisel järgida väljakujunenud tänavapoolset ehitusjoont ja/või hoonestusstruktuuri (või rütmil), üldjuhul ei planeerita hoonestust (k.a. autode varjualused jms) tänavale lähemale kui 5m.
		HALJASTUS JA HEAKORD	Olemasolevat kõrghaljastust tuleb maksimaalselt säilitada. Piirded lahendada kaasaegselt, sobilikuna piirkonna miljöösse max kõrgus 0,8-1,2m. Samas järgida naaberkruntide piirdeaia kõrgusjoont. Keelatud on plankaiad.
Maarjamõisa	M5	ÜLDPLANEERINGUGA SEATUD EESMÄRK	Maa-alad on reserveeritud eelkõige magistraaltänavate lähedusest tuleneva äripotentsiaali realiseerimiseks, ning vastavate, kas kaubanduskeskuste või teatud kaubagrupid spetsialiseerunud poodide ja teenindusasutuste ehitamiseks.
		MAA-ALA NÕUDED KRUNDISTRUKTUURILE KASUTUSTINGIMUSED	Üldplaneeringuga soositakse kaubanduskeskuste krundile toetavalt piirkonna elanikele mõeldud parkimiskohtade rajamist ( hoone mahus, katusel, parkimisala riskasutus jms). Reeglina asub kaubandus- teeninduskeskus ühel krundil.
		HOONESTUS- TINGIMUSED	Krundi täisehituse protsent (min30%), hoonestusala asukoht, põhilised arhitektuursed näitajad määratakse tulenevalt ümbritsevast keskkonnast sõltuvalt asukohast detailplaneeringu või projekteerimistingimustega. Uute hoonete korruselisuseks on kaks korrust, olemasolevaid hooned on lubatud laiendada ühe korruse võrra.
		HALJASTUS JA HEAKORD	Hoonete kavandamisel tuleb senisest enam pöörata tähelepanu jalakäijate liikumise turvalisusele ja mugavusele. Hoonete projekti koosseisus peab olema joonis, mis kajastab jalakäijate põhisuundade kavandamist. Leida tuleb lahendused sademevee korduvkasutuseks.
Maarjamõisa	M6	ÜLDPLANEERINGUGA SEATUD EESMÄRK	Maa-ala hoonestamist on alustatud vastavuses linna ja Tartu Ülikooli vahel kokku lepitud strateegilise ruumilise suundumuse põhimõtetega, kus Maarjamõisa asumis areneb realia et naturalia ja medicina valdkond, Maarjamõisa teaduslinnaku edasine areng toimub tipp tehnoloogilise teaduskeskusena. Üldplaneeringuga nähakse ette ala funktsionaalselt võimalikult paindlik, kuid ruumiliselt terviklik, Maarjamõisa campusele selget identiteeti andev areng.
		MAA-ALA NÕUDED KRUNDISTRUKTUURILE KASUTUSTINGIMUSED	Lähtudes üldplaneeringuga seatud eesmärkidest tuleb piirkonna arengul lähtuda põhimõttest, kus vähemalt kuni 50 % ulatuses oleks õppe- ja teadustegevuse maa-ala, ülejäänud ulatuses muud otstarbed, mis toetavad juhtfunktsiooni. Maa-ala kruntimisel ei tohi vähendada puhke- ja spordirajatistele kavandatud maa-ala.
		HOONESTUS- TINGIMUSED	Üldplaneering seab eesmärgiks tänavatega perimetraalse hoonestuse kavandamise. Uute hoonete suurim ehitisealune pind jääb vahemikku 1700-4500 m <sup>2</sup> ja suurim lubatud absoluutkõrgus vahemikku 83.00-95.00.
		HALJASTUS JA HEAKORD	Hoonete projekteerimisel tuleb koostada maa-ala ühtne haljastusprojekt. Keelatud on tõkkepuude kavandamine ja paigaldamine. Leida tuleb lahendused sademevee korduvkasutuseks.
Maarja mõisa	M7	ÜLDPLANEERINGUGA SEATUD EESMÄRK JA TINGIMUSED	Maa-ala on kasutuses ladude maa-alana. Üldplaneering näeb ette selle likvideerimise võimaluse.

Maarjamõisa	M8	ÜLDPLANEERINGUGA SEATUD EESMÄRK	Maa-aladel asuvad haiglahooned, üldplaneering näeb ette senise funktsiooni ja hoonestuse säilitamise.
		MAA-ALA KASUTUSTINGIMUSED NÕUDED KRUNDISTRUKTUURILE	Maa-aladel kehtivad juhtotstarbekohased üldtingimused. Toetavaid otstarbeid üldplaneeringuga ette ei nähta. Maa-alasid ei tohi suurendada Raja pargi arvelt.
		HOONESTUS- TINGIMUSED	Hoonete laiendamine ei ole lubatud. Hoonetele on lubatud peale ehitada üks tehniline korrus.
		HALJASTUS JA HEAKORD	Hoonete projekteerimisel tuleb koostada maa-ala ühtne haljastusprojekt. Keelatud on tõkkepuude kavandamine ja paigaldamine. Leida tuleb lahendused sademevee korduvkasutuseks.
Maarjamõisa	M9	ÜLDPLANEERINGUGA SEATUD EESMÄRK	Maa-alal asub Biomeedikum. Üldplaneering näeb ette maa-ala senise funktsiooni arengu lähtudes põhimõttest, kus piirkonnas areneb realia et naturalia ja medicina valdkond.
		MAA-ALA KASUTUSTINGIMUSED	Üldplaneeringuga säilitatakse juhtotstarbekohane maakasutus. Toetavad otstarbed ei ole lubatud.
		HOONESTUS- TINGIMUSED	Lubatud on uute hoonete ehitamine ja olemasoleva hoone laiendamine. Uute hoonete lubatud suurim korruselisus on 4.
		HALJASTUS JA HEAKORD	Hoonete projekteerimisel tuleb koostada maa-ala ühtne haljastusprojekt. Keelatud on tõkkepuude kavandamine ja paigaldamine. Leida tuleb lahendused sademevee korduvkasutuseks.
Maarjamõisa	M10	ÜLDPLANEERINGUGA SEATUD EESMÄRK	Maa-aladel asuvad SA TÜ Kliinikumi hooned ja parklad. Üldplaneeringuga nähakse ette senise funktsiooni arengu.
		MAA-ALA KASUTUSTINGIMUSED	Maa-aladel kehtivad juhtotstarbekohased üldtingimused. Toetavaid otstarbeid üldplaneeringuga ette ei nähta.
		HOONESTUS- TINGIMUSED	Hoonete kõrgus L. Puusepa t. poolisel küljel on koos võimalike tehniliste korrustega ja sõltuvalt asukohast tänavafondis kuni 6, N. Lunini t. poolisel küljel samadel asjaoludel kuni 9. Hoonestus peab edasisel arengul säilitama arhitektuurse terviku.
		HALJASTUS JA HEAKORD	Maa-alal tuleb maksimaalselt säilitada kõrghaljastus.
Maarjamõisa	M11	ÜLDPLANEERINGUGA SEATUD EESMÄRK	Maa-alad on reserveeritud haridusasutuste ja sotsiaallabisasutuse jaoks.
		MAA-ALA KASUTUSTINGIMUSED	Maa-alade kohta kehtivad juhtfunktsiooni kohased, üldplaneeringus määratud üldtingimused.
		HOONESTUS- TINGIMUSED	Krundi täisehituse protsent, ehitusalune pind, hoonete suurim lubatud kõrgus, hoonestusala asukoht, põhilised arhitektuursed näitajad määratakse tulenevalt ümbritsevast keskkonnast, krundi struktuurist jms. sõltuvalt asukohast detailplaneeringu või projekteerimistingimustega.
		HALJASTUS JA HEAKORD	Hoonete ehitamisel ja/või laiendamisel tuleb krundi kohta koostada iseseisev haljastusprojekt. Leida tuleb lahendused sademevee korduvkasutuseks.

#### 4.2.9. Raadi

Raadi asumi elanike arv 2011. aasta rahvaloenduse järgi on 967. Rändestsenaariumi kohaselt prognoositakse 2035. aastaks Raadi elanike arvu suurenemist 120 inimese võrra. Arvukamalt on Raadil esindatud lapsed vanuses 0-4 ja tööealised vanuses 20-45. Raadi elanikkond moodustub peamiselt noortest peredest. Rändestsenaarium prognoosib, et elanike arv kasvab just 20-39-aastaste noorte arvelt.





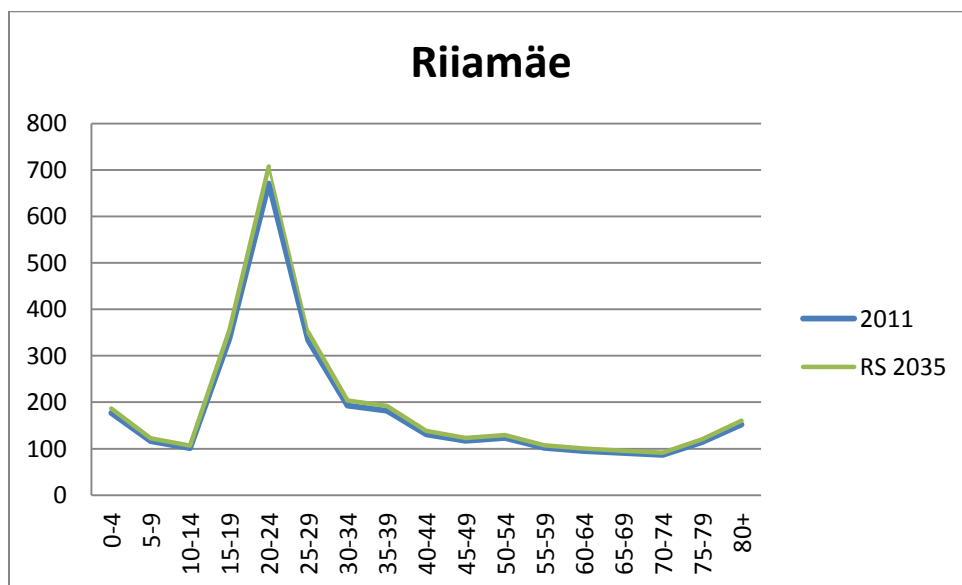
ASUM		Kirjeldatavad komponendid	Maa kasutamise otstarbed. Nõuded detailplaneeringute koostamiseks ja/või projekteerimistingimuste väljastamiseks
Raadi	R1	ÜLDPLANEERINGUGA SEATUD EESMÄRK	Maa-alal paikneb Eesti Rahva Muuseumi hoonetekompleks koos seda ümbritseva kujundatud maastikuga. Üldplaneeringuga nähakse ette maa-ala juhtfunktsiooni säilitamine kui hoonestu eesmärgipärane arendamine.
		MAA-ALA KASUTUSTINGIMUSED	Maa-ala kohta kehtivad juhtotstarbekohased üldtingimused. Üldplaneeringuga loetakse avalikuks huviks maa-ala maksimaalselt avalik kasutus ning autoliikluse selge eraldamine ja selle range limiteerimine kohu alal.
		HOONESTUSTINGIMUSED	Üldplaneeringuga ei nähta ette uute hoonete ehitamist maa-alale, lubatud see on lubatud vaid mõisakompleksi hoonete taastamine nende ajaloolises asukohas.
		HALJASTUS JA HEAKORD	Üldplaneeringuga seatakse eesmärgiks valingvihmadest tulenevate ohtude seire ning vajadusel tegevuste täiendamine kaasnevate ohtude leevendamiseks.
Raadi	R2	ÜLDPLANEERINGUGA SEATUD EESMÄRK JA TINGIMUSED	Maa-alal toimub riigikaitse tegevus, üldplaneeringuga säilitatakse senine tegevus. Üldplaneering seab nõude, kus võimalikud kahjulikud keskkonnamõjud ei tohi ulatuda naabruses asuvatele tsiviilkasutuses olevatele aladele.
		HOONESTUSTINGIMUSED	Üldplaneeringuga sätestatakse, et krundile kavandatud võimalikud rajatised ei tohi oma kõrguse ja/ või välimusega reastada linna arhitektuurset keskkonda.
		HALJASTUS JA HEAKORD	Maa-ala senist haljastuse osakaalu ei tohi vähendada.
Raadi	R3	ÜLDPLANEERINGUGA SEATUD EESMÄRK	Endise sõjalennuvälja territoorium on reserveeritud linna pikaajaliste eesmärkide seadmisega universaalhallile (Raadi Hall) ning ülelinnalise tähtsusega puhkerajatiste jaoks (ajaloolised lennukiangaarid). Maa-alal on miljöö säilitamise ning maastikuarhitektuursete taotluste eesmärgil üldplaneeringuga nimetatud säilitatavaks militaar- ajaloolised hooned ja rajatised.
		MAA-ALA KASUTUSTINGIMUSED NÕUDED KRUNDISTRUKTUURILE	Maa-alal tuleb selgelt järgida erineva juhtfunktsiooniga alade piire ja kasutustingimusi. Kruntide moodustamisel tuleb eelnevalt läbi kaaluda parkimislahendused soodustades nende ühiskasutust.
		HOONESTUSTINGIMUSED	Kruntide kohta kehtivad juhtotstarvete kohased üldplaneeringus määratud üldtingimused.
		HALJASTUS JA HEAKORD	Hoonete ehitamisel ja/või laiendamisel tuleb krundi kohta koostada iseseisev haljastusprojekt. Leida tuleb lahendused sademevee korduvkasutuseks.
Raadi	R4	ÜLDPLANEERINGUGA	Piirkonnad on hoonestamata. Üldplaneeringuga nähakse ette korterelamute maa-ala.

		SEATUD EESMÄRK	Planeeringuga seatakse eesmärgiks terviklikult lahendatud atraktiivsete, sotsiaalselt mitmekesiste, säästva arengu põhimõtete alusel kujundatavate elamugruppide arendamine.
		MAA-ALA KASUTUSTINGIMUSED NÕUDED KRUNDISTRUKTUURILE	Maa-aladele kehtivad korterelamumaa kohta üldplaneeringus määratud üldtingimused. Kruntimisel arvestada haljastuse nõutava osakaaluga ning märguväljakute kavandamise vajadusega piirkondades.
		HOONESTUSTINGIMUSED	Iga ala tuleb lahendada terviklikult. Hoonete lubatud suurimaks kõrguseks on kuni 4 korrust. Elamukruntide hoonestus peab olema liigendatud nii horisontaalselt kui vertikaalselt.
		HALJASTUS JA HEAKORD	Ca 30 % maa-alast peab olema haljastatud. Hoonete projekteerimisel tuleb koostada maa-ala ühtne haljastusprojekt. Keelatud on tõkkepuude kavandamine ja paigaldamine. Leida tuleb lahendused sademevee korduvkasutuseks.
Raadi	R5	ÜLDPLANEERINGUGA SEATUD EESMÄRK	Maa-aladele on üldplaneeringuga antud paindlikud kasutusvõimalused eesmärgiga tuua Raadi asumisse suuremaid tervikarendusi, kus eelistatud on võimalikult palju avalikkusele suunatud äritegevused mis seovad asumi linna arenguga.
		MAA-ALA KASUTUSTINGIMUSED	Maa-aladele kehtivad ärimaa kohta üldplaneeringus määratud üldtingimused, kuid linnal on alade kohta antud üldplaneeringu eesmärgist lähtuvalt suunata ja täpsustada maa-alade kasutustingimusi arvestades juhtotstarbes lubatud.
		HOONESTUSTINGIMUSED	Iga ala tuleb lahendada terviklikult. Hoonete korruselisel üldplaneeringu kohase funktsiooniga hoonetel on 4 korrust. ERM-i kontaktvööndisse jääva maa-ala kohta tuleb uushoonestuse kavandamisel kaaluda parima lahenduse saamiseks kas planeerimis- või arhitektuurivõistluse vajadust arvestades üldplaneeringu nõudeid.
		HALJASTUS JA HEAKORD	Hoonete projekteerimisel tuleb koostada maa-ala ühtne haljastusprojekt. Keelatud on tõkkepuude kavandamine ja paigaldamine. Leida tuleb lahendused sademevee korduvkasutuseks.
Raadi	R6	ÜLDPLANEERINGUGA SEATUD EESMÄRK JA TINGIMUSED	Üldplaneeringuga on puhkerajatiste alusele maale lubatud jalgpallistaadion ja kruusakarjäär talvespordile suunatud tegevused. Kruusakarjääri ei tohi lubada tegevusi ja paigaldada rajatisi, mis takistaksid nõlvade kasutamist talvespordiks (kelgutajate ja suusatajate turvalisus rajatistele vajaliku maa reserveerimine, nõlvade erosiooni tõkestamine jne.).
Raadi	R7	ÜLDPLANEERINGUGA SEATUD EESMÄRK	Maa-alad on reserveeritud Orava t- Mäe t piirkonna (ALA 1) elanikele kohalike teenuste pakkumiseks ning teenuste pakkumiseks Roosi t 86 ja Roosi t 88 kruntidel (ALA 2) piirkonnas arenevate puhke- ja kultuuriobjektide külastajatele.
		MAA-ALA KASUTUSTINGIMUSED	Maa-aladele kehtivad ärimaa kohta üldplaneeringus määratud üldtingimused, kuid linnal on ALA 2 kohta antud üldplaneeringu eesmärgist lähtuvalt suunata ja täpsustada maa-alade kasutustingimusi arvestades juhtotstarbes lubatud.
		HOONESTUSTINGIMUSED	Krundi täisehituse protsent, ehitusalune pind, hoonestusala asukoht, põhilised arhitektuursed näitajad määratakse tulenevalt ümbritsevast keskkonnast, kavandavast tegevusest jms. detailplaneeringu või projekteerimistingimustega. Uute hoonete korruselisuseks on ALA 1 puhul kuni kaks korrust, ALA 2 puhul 3-4.
		HALJASTUS JA HEAKORD	Kehtivad üldplaneeringu üldtingimused.
Raadi	R8	ÜLDPLANEERINGUGA SEATUD EESMÄRK	Piirkond on üldplaneeringuga määratud miljööväärtuslikuks hoonestusalaks, mille kaitse- ja kasutustingimused, sh. maakasutuse ja hoonestamise põhimõtted, nõuded haljastusele on antud üldplaneeringu peatükis 6.
Raadi	R9	ÜLDPLANEERINGUGA SEATUD EESMÄRK	Maa-ala on hoonestatud nii üksikelamutega, rida- kui korterelamutega. Üldplaneering seab eesmärgiks piirkonnale iseloomuliku mitmekesise hoonestuslaadiga ja -tihedusega arengu.
		MAA-ALA KASUTUSTINGIMUSED NÕUDED KRUNDISTRUKTUURILE	Kruntidele kehtivad väikeelamumaa kohta üldplaneeringus määratud üldtingimused. Üksikelamu minimaalne krundi suurus on 500 m <sup>2</sup> .
		HOONESTUSTINGIMUSED	Maa-alal võib laiendada olemasolevaid hooneid, ehitada olemasolevate hoonete

		MUSED	asemele uusi. Elamute lubatud korruselisus kuni 2. Suurim täisehitusprotsent on 500-700 m <sup>2</sup> suurusega kruntidel kuni 40%, kuni 900 m <sup>2</sup> suurusega kruntidel 30%, üle 900 m <sup>2</sup> suurusega kruntidel 20-25%. Hoone suurimaks kõrguseks 8,5 m arvestatuna hoone ±0.00 kõrgusest. Uusehituste soklikõrgus on 0,4-0,6m m planeeritud maapinnast. Ehitusala määramisel järgida väljakujunenud tänavapoolset ehitusjoont ja/või hoonestusstruktuuri (või rütm), üldjuhul ei planeerita hoonestust (k.a. autode varjualused jms) tänavale lähemale kui 5m. Ridaelamute rekonstrueerimisel/laiendamisel tuleb säilitada arhitektuurne tervik, st kogu hoonetele antakse kompleksne lahendus.
		HALJASTUS JA HEAKORD	Piirded lahendada sobilikuna piirkonna miljööse kõrgusega 1,2-1,5m. Samas järgida naaberkruntide piirdeaja kõrgusjoont. Krundi kõvakattega alade määramisel tuleb arvestada Meltsiveski veehaarde kaitsetingimustega.
	<b>R10</b>	ÜLDPLANEERINGUGA SEATUD EESMÄRK	Maa-alad on üldplaneeringuga määratud koolile ja kõrgkoolile. Üldplaneering seab eesmärgiks kruntide otstarbekohase arengu.
		MAA-ALA KASUTUSTINGIMUSED NÕUDED	Maa-alade kohta kehtivad juhtfunktsiooni kohased, üldplaneeringus määratud üldtingimused.
		HOONESTUSTINGIMUSED	Krundi täisehituse protsent, ehitusalune pind, hoonete suurim lubatud kõrgus, hoonestusala asukoht, põhilised arhitektuursed näitajad määratakse tulenevalt ümbritsevast keskkonnast jms. detailplaneeringu või projekteerimistingimustega. Hoonete korruselisus on Kasarmu t 3 krundi kuni 3, Puiestee t 76 // 78 // 80 // 80a krundil vastavalt muinsuskaitse eritingimustele.
		HALJASTUS JA HEAKORD	Hoonete ehitamisel ja/või laiendamisel tuleb krundi kohta koostada iseseisev haljastusprojekt. Leida tuleb lahendused sademevee korduvkasutuseks.

#### 4.2.10. Riiamäe (väljaspool kesklinna).

Riiamäe asumi elanike arv 2011. aasta rahvaloenduse järgi oli 3122. Rändestsenaariumi järgi elanike arv 2035. aastaks pisut väheneb. Asumis on selgelt märgata nooremate elanike domineerimist. Noored vanuses 15-29-moodustavad 43% asumi elanikest. Selle ühe põhjusena võib välja tuua tudengitele soodsate tingimuste olemasolu.



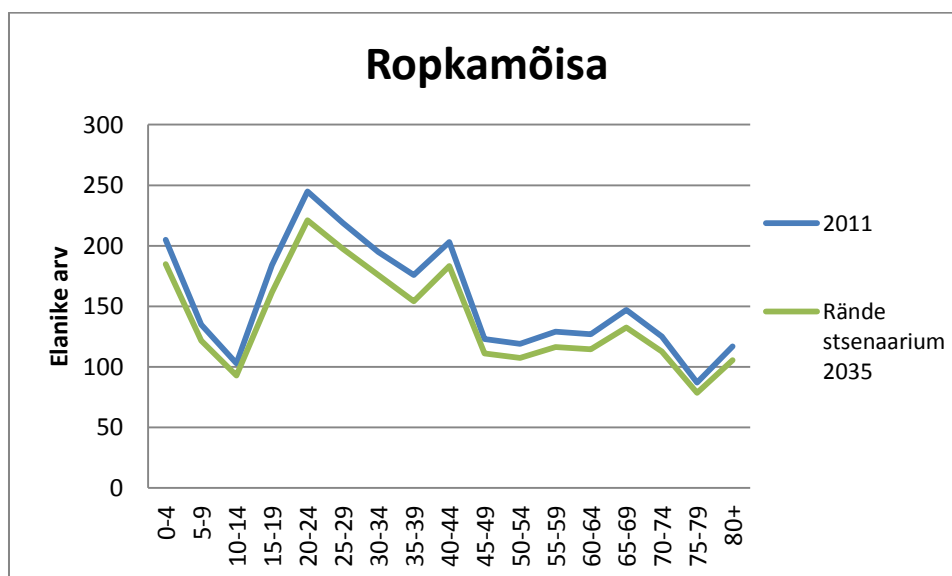
ASUM	Kirjeldatavad komponendid	Maa kasutamise otstarbed. Nõuded detailplaneeringute koostamiseks ja/või projekteerimistingimuste väljastamiseks
<b>Riia mäe</b> <b>RI1</b>	ÜLDPLANEERINGUGA SEATUD EESMÄRK	Piirkonnad on üldplaneeringuga määratud miljööväärtuslikuks hoonestusalaks, mille kaitse- ja kasutustingimused, sh. maakasutuse ja hoonestamise põhimõtted, nõuded

			haljastusele on antud üldplaneeringu peatükis 6.
Riiamäe	RI2	ÜLDPLANEERINGUGA SEATUD EESMÄRK	Maa-ala kohta on koostatud arhitektuurne ideekavand, maa-ala on hoonestatav vastavalt sellele kuni 8- korruseliste kortermajadega, Riia t frondis tuleb ehitada äripinnad.
Riiamäe	RI3	ÜLDPLANEERINGUGA SEATUD EESMÄRK	Üldplaneering seab eesmärgiks linnaehituslikult olulise ala hoonestamist kesklinnale omase kõrgusega ja siia sobivate funktsioonidega hoonega.
		MAA-ALA KASUTUSTINGIMUSED	Maa-alade kohta kehtivad juhtfunktsiooni kohased, üldplaneeringus määratud üldtingimused.
		HOONESTUSTINGIMUSED	Krunt tuleb hoonestada 4-6 korruselise juhtotstarbekohase hoonega, krundi täisehitus on 40%. Arvestades hoone asukohta magistraaltänavate ristmikul ning piirkonna rohket külastatavust, tuleb hoone kavandamisel kaaluda arhitektuurivõistluse läbiviimise vajalikkust.
		HALJASTUS JA HEAKORD	Tänavate äärde tuleb krundile ette näha puuderead.
Riiamäe	RI4	ÜLDPLANEERINGUGA SEATUD EESMÄRK	Maa-alad on hoonestatud üksikelamute ja paariselamutega. Üldplaneering seab eesmärgiks linnaosale iseloomuliku mitmekesise hoonestuslaadi ja -tihedusega hoonestuse säilimise ja arenemise.
		MAA-ALA KASUTUSTINGIMUSED NÕUDED KRUNDISTRUKTUURILE	Kruntidele kehtivad väikeelamumaa kohta üldplaneeringus määratud üldtingimused. Üksikelamu krundi minimaalne suurus on 600 m <sup>2</sup> .
		HOONESTUSTINGIMUSED	Maa-alal võib laiendada olemasolevaid hooneid, ehitada olemasolevate hoonete asemele uusi. Elamute lubatud korruselisus kuni 2. Uusi korterelamuid antud piirkonda ehitada ei lubata. Suurim täisehitusprotsent on 600- 700 m <sup>2</sup> suurusega kruntidel kuni 40%, kuni 900 m <sup>2</sup> suurusega kruntidel 30%, üle 900 m <sup>2</sup> suurusega kruntidel 20-25%. Hoone suurimaks kõrguseks 8,5 m kuni 10 m arvestatuna hoone ±0.00 kõrgusest. Uusehituste soklikõrgus on 0,4-1m m planeeritud maapinnast. Ehitusala määramisel järgida väljakujunenud tänavapoolset ehitusjoont ja/või hoonestusstruktuuri (või rütm), üldjuhul ei planeerita hoonestust (k.a. autode varjualused jms) tänavale lähemale kui 5m.
		HALJASTUS JA HEAKORD	Piirded lahendada kaasaegselt, sobilikuna piirkonna miljösse max kõrgus 0,8-1,2m. Samas järgida naaberkruntide piirdeaia kõrgusjoont. Keelatud on plankaiad.
Riiamäe	RI5	ÜLDPLANEERINGUGA SEATUD EESMÄRK JA TINGIMUSED	Kruntidel on väljakujunenud kaubandus- ja teenindusettevõtted, üldplaneering näeb ette nende säilitamist, kõrghaljastus kuulub säilitamisele.
Riiamäe	RI6	ÜLDPLANEERINGUGA SEATUD EESMÄRK	Maa-alad on hoonestatud korterelamutega. Planeering seab eesmärgiks olemasoleva keskkonna säilitamise ja arendamine energiasäästu ja sadamevete korduvkasutuse põhimõtete alusel. Kortereelamutega hoonestatud asumis säilitatakse olemasolevad funktsioonid.
		MAA-ALA KASUTUSTINGIMUSED NÕUDED KRUNDISTRUKTUURILE	Kruntide kohta kehtivad korterelamumaa kohta üldplaneeringus määratud üldtingimused.
		HOONESTUSTINGIMUSED	Hoonete olulises mahus laiendamine ei ole lubatud ( v.a. jalgrattahoidlad, jäätmeheid jms.).
		HALJASTUS JA HEAKORD	Maa-ala haljastus ja ja kujundus tuleb põhjalikult rekonstrueerida, üldplaneering seab nõudeks ühtse maastikuarhitektuurse projekti koostamise piirkonnale. Kortereelamute krunde ei piirata. Keelatud on tõkkepuude paigaldamine.
Riiamäe	RI7	ÜLDPLANEERINGUGA SEATUD EESMÄRK	Kruntidel on välja kujunenud ühiskondlike erinevate funktsioonide kohane hoonestus, mis kuulub säilitamisele.
		MAA-ALA KASUTUSTINGIMUSED NÕUDED KRUNDISTRUKTUURILE	Maa-alade kohta kehtivad juhtfunktsiooni kohased, üldplaneeringus määratud üldtingimused. Kruntide suurst ei tohi vähendada.
		HOONESTUSTINGIMUSED	Olemasolevaid hooneid võib laiendada, tingimused määratakse igakordselt arvestades nende koostamise vajadusel muinsuskaitse eritingimusi piirkonna hoonestuslaadi, krundi

		suurust jms. detailplaneeringuga või projekteerimistingimustega.
	HALJASTUS JA HEAKORD	Hoonete ehitamisel ja/või laiendamisel tuleb krundi kohta koostada iseseisev haljastusprojekt. Leida tuleb lahendused sademevee korduvkasutuseks.

#### 4.2.11. Ropkamõisa

Ropkamõisa elanike arv 2011. aasta rahvaloenduse järgi oli 2639. Rändestsenaarium prognoosib 2035. aastaks elanike arvu vähenemist 267 inimese võrra. Arvukamalt on esindatud lapsed vanuses 0-4, noored vanuses 20-24 ning 40-44-aastased tööealised. Keskmisest vähem on elanikke vanuses 5-14. Ropkamõisa asum on huvitav selle poolest, et vanusegruppide arvukuse erinevus on suurem, kui mõne teise asumi puhul.

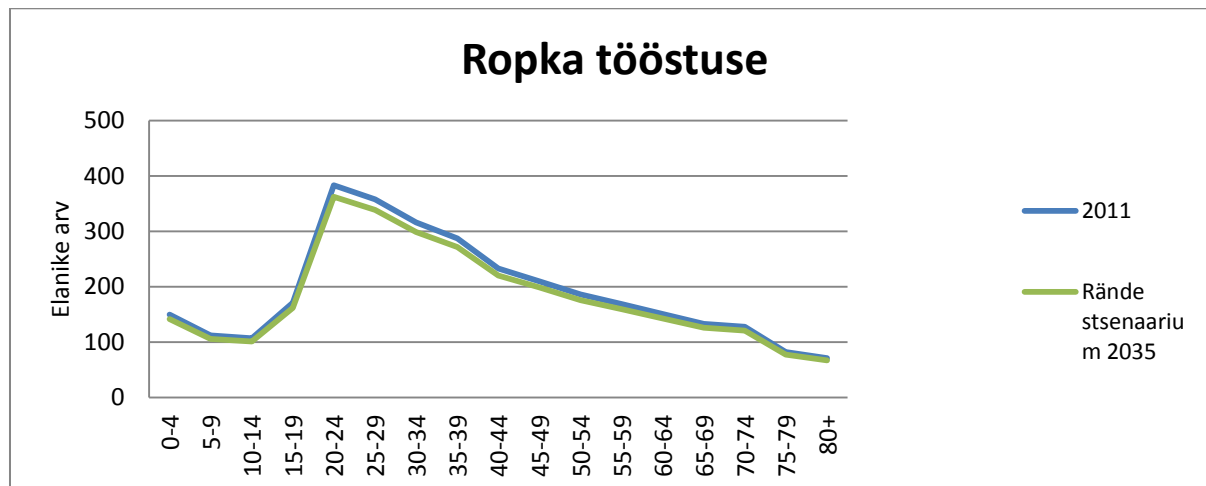


ASUM	Kirjeldatavad komponendid	Maa kasutamise otstarbed. Nõuded detailplaneeringute koostamiseks ja/või projekteerimistingimuste väljastamiseks
Ropkamõisa	RM1 ÜLDPLANEERINGUGA SEATUD EESMÄRK	Maa-ala on hoonestatud elamute ja paarismajadega. Aardla tn 3 elamu on arhitektuurimälestis. Üldplaneering seab eesmärgiks need säilitada jättes võimaluse asendamiseks väiksemate kortermajadega.
	MAA-ALA KASUTUSTINGIMUSED NÕUDED KRUNDISTRUKTUURILE	Kruntidele kehtivad väikeelamumaa kohta üldplaneeringus määratud üldtingimused. Üksikelamu minimaalne krundi suurus on 500 m <sup>2</sup> .
	HOONESTUSTINGIMUSED	Maa-alal võib laiendada olemasolevaid hooneid, ehitada olemasolevate hoonete asemele uusi. Elamute lubatud korruselisus kuni 2. Suurim täisehitusprotsent on 500-700 m <sup>2</sup> suurusega kruntidel kuni 40%, kuni 900 m <sup>2</sup> suurusega kruntidel 30%, üle 900 m <sup>2</sup> suurusega kruntidel 20-25%. Hoone suurimaks kõrguseks 8,5 m arvestatuna hoone ±0.00 kõrgusest. Uusehituste soklikõrgus on 0,4-0,6m m planeeritud maapinnast. Ehitusala määramisel järgida väljakujunenud tänavapoolset ehitusjoont ja/või hoonestusstruktuuri (või rütmil), üldjuhul ei planeerita hoonestust (k.a. autode varjualused jms) tänavale lähemale kui 5m. Kortermajade puhul on korruselisus 2 korrust.
	HALJASTUS JA HEAKORD	Piirded lahendada sobilikuna piirkonna miljösse kõrgusega 1,2-1,5m. Samas järgida naaberkruntide piirdeaia kõrgusjoont.
Ropkamõisa	RM2 ÜLDPLANEERINGUGA SEATUD EESMÄRK	Maa-alad on hoonestatud korterelamutega. Aardla tn 17 ja 19 elamud on arhitektuurimälestised. Planeering seab eesmärgiks olemasoleva keskkonna säilitamise ja arendamine energiasäästu ja sademevee korduvkasutuse põhimõtete alusel.

			Korterelamutega hoonestatud asumis säilitatakse olemasolevad funktsioonid.
		MAA-ALA KASUTUSTINGIMUSED	Kruntide kohta kehtivad korterelamumaa kohta üldplaneeringus määratud üldtingimused.
		HOONESTUSTINGIMUSED	Hoonete olulises mahus laiendamine ei ole lubatud ( v.a. jalgrattahoidlad, jäätme hoid jms.).
		HALJASTUS JA HEAKORD	Maa-ala haljastus ja ja kujundus tuleb põhjalikult rekonstrueerida, üldplaneering seab nõudeks ühtse maastikuarhitektuurse projekti koostamise piirkonnale. Korterelamute krunte ei piirata. Keelatud on tõkkepuude paigaldamine.
Ropkamõisa	RM3	ÜLDPLANEERINGUGA SEATUD EESMÄRK	Maa-alad on üldplaneeringuga määratud piirkonda teenindavate koolieelse lasteasutuste ja Ropka Päevakeskusele. Üldplaneering seab eesmärgiks kruntide otstarbekohase kasutuse jätkumise lasteaedadena ning Ropka tee 21 arendamise hoolekandenasutusena.
		MAA-ALA KASUTUSTINGIMUSED	Maa-alade kohta kehtivad juhtfunktsiooni kohased, üldplaneeringus määratud üldtingimused.
		HOONESTUSTINGIMUSED	Olemasoleva hoonestusega krundil on lubatud hoonete peale ehitada üks tehniline korrus. Ropka tee 21 krundi ehitusõigus määratakse detailplaneeringuga.
		HALJASTUS JA HEAKORD	Hoonete ehitamisel ja/või laiendamisel tuleb krundi kohta koostada iseseisev haljastusprojekt. Leida tuleb lahendused sademevee korduvkasutuseks.
Ropkamõisa	RM4	ÜLDPLANEERINGUGA SEATUD EESMÄRK	Maa-alad on reserveeritud eelkõige magistraaltänavate lähedusest tuleneva äripotentsiaali realiseerimiseks, ning vastavate, kas kaubandusasutuse või teatud kaubagrupile spetsialiseerunud poodide ja teenindusasutuste ehitamiseks.
		MAA-ALA KASUTUSTINGIMUSED NÕUDED KRUNDISTRUKTUURILE	Üldplaneeringuga soositakse kaubandus- ja teenindusasutuse krundile toetavalt piirkonna elanikele mõeldud parkimiskohtade rajamist ( hoone mahu, katusel, parkimisala riskasutus jms). Reeglina asub kaubandus- teeninduskeskus ühel krundil.
		HOONESTUSTINGIMUSED	Krundi täisehituse protsent, ehitusalune pind, hoonestusala asukoht, põhilised arhitektuursed näitajad määratakse tulenevalt ümbritsevast keskkonnast, krundi konfiguratsioonist jms. sõltuvalt detailplaneeringu või projekteerimistingimustega. Uute hoonete korruseliseks on kolm korrust.
		HALJASTUS JA HEAKORD	Asutuste kavandamisel tuleb senisest enam pöörata tähelepanu jalakäijate liikumise turvalisusele ja mugavusele. Hoonete projekti koosseisus peab olema joonis, mis kajastab jalakäijate põhisuundade kavandamist. Leida tuleb lahendused sademevee korduvkasutuseks.
Ropkamõisa	RM5	ÜLDPLANEERINGUGA SEATUD EESMÄRK	Pikaajalise arengu tulemusena on maa-aladel välja kujunenud erinevaid tegevusi koondavad väikeettevõtlike piirkonnad. Üldplaneering seab eesmärgiks võimalikult rohkeid ja kõrge kvalifikatsiooniga töökohti nõudvate ettevõtete arengu piirkonnas.
		MAA-ALA KASUTUSTINGIMUSED	Kruntide kohta kehtivad väikeettevõtlike ja –toomise maa-ala kohta üldplaneeringus määratud üldtingimused. Krundi suuruse ja konfiguratsiooni määramisel tuleb arvestada parkimise ja haljastuse tagamise vajadusega. Kuna piirkonnad asuvad elamute, kalmistute jms. läheduses on uute tootmisüksuste ja – tegevuste kavandamisel linnal õigus kaalutlusotsuse põhjal seada piiranguid või keelduda krundi omaniku poolt taotletust.
		HOONESTUSTINGIMUSED	Üldplaneeringuga hoonestustingimustele nõudeid ei seata. Krundi täisehituse protsent, ehitusalune pind, hoonete suurim lubatud kõrgus, hoonestusala asukoht, põhilised arhitektuursed näitajad määratakse tulenevalt ümbritsevast keskkonnast, krundi struktuurist jms. asukohast detailplaneeringu või projekteerimistingimustega. Krundil toimuv või kavandatav tegevus ei tohi häirida naabreid.
		HALJASTUS JA HEAKORD	Hoonete laiendamisel ja uute ehitamisel tuleb projekteerimisel leida lahendused üldplaneeringuga määratud haljastusnõuetele.

#### 4.2.12. Ropka tööstuse

Ropka tööstuse elanike arv 2011. aasta rahvaloenduse järgi oli 3247. Rände stsenaarium prognoosib 2035. aastaks elanike arvu vähenemist selles asumis 175 inimese võrra. Kõige arvukamalt on selles asumis esindatud 20-29-aastased noored. Alla 15-aastaste laste ning eakate, vanuses 60+ osakaal on suhteliselt väike.



ASUM	Kirjeldatavad komponendid	Maa kasutamise otstarbed. Nõuded detailplaneeringute koostamiseks ja/või projekteerimistingimuste väljastamiseks
Ropka tööstuse	RT1	ÜLDPLANEERINGUGA SEATUD EESMÄRK
		MAA-ALA KASUTUSTINGIMUSED NÕUDED KRUNDISTRUKTUURILE
		HOONESTUSTINGIMUSED
		HALJASTUS JA HEAKORD
Ropka tööstuse	RT2	ÜLDPLANEERINGUGA SEATUD EESMÄRK
		MAA-ALA KASUTUSTINGIMUSED
		HOONESTUSTINGIMUSED
		HALJASTUS JA HEAKORD
Ropka tööstuse	RT3	ÜLDPLANEERINGUGA SEATUD EESMÄRK
		MAA-ALA KASUTUSTINGIMUSED

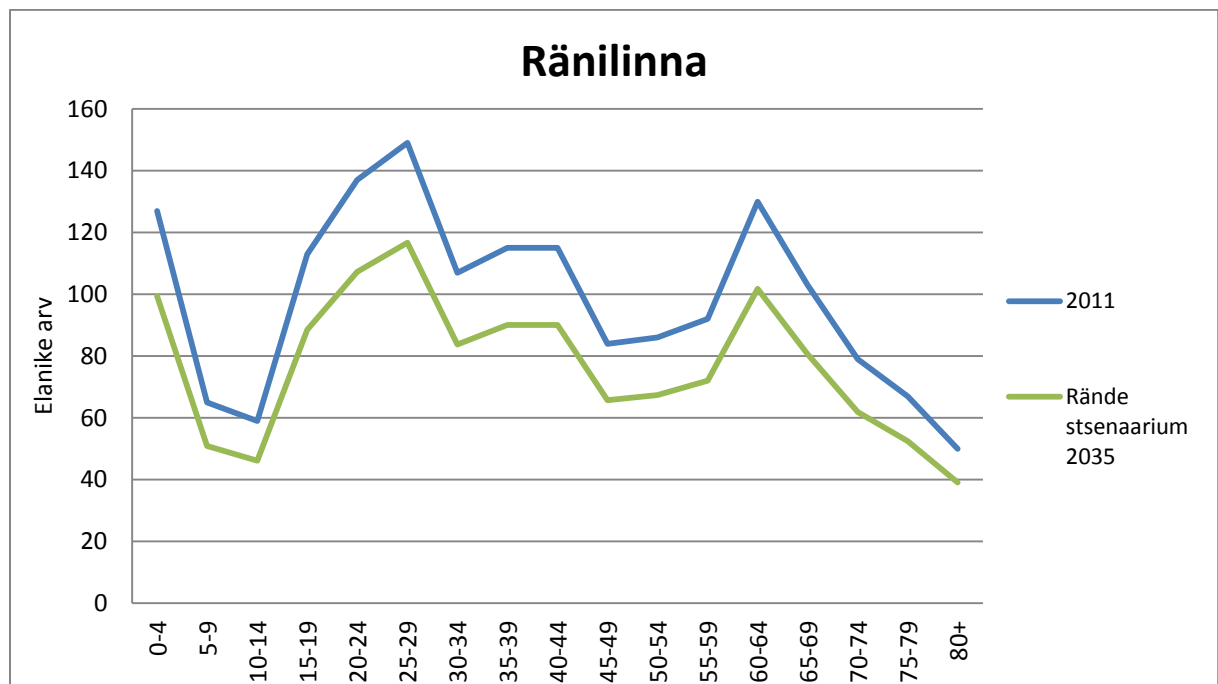
		HOONESTUSTINGI-MUSED	Ala tuleb lahendada terviklikult. Hoonete lubatud suurimaks kõrguseks on 4 korrust. Leida tuleb lahendused sademevee korduvkaustuseks. Kaaluda tuleb parkimismaja rajamise võimalust, millel oleks riskisutus naabrusesse kavandatud büroohoonetega.
		HALJASTUS JA HEAKORD	Ca 30 % maa-alast peab olema haljastatud. Hoonete projekteerimisel tuleb koostada maa-ala ühtne haljastusprojekt. Keelatud on tõkkepuude kavandamine ja paigaldamine.
Ropka tööstuse	RT4	ÜLDPLANEERINGUGA SEATUD EESMÄRK JA TINGIMUSED	Maa-alad on reserveeritud sadamale- veesõidukite sildumiseks kohandatud ja sadamateenuse osutamiseks kasutatavale maa- ja veealale, kus asuvad sadama sihtotstarbeliseks kasutamiseks vajalikud ehitised. Sadama kavandamisel tuleb leida lahendused katkematu kallasraja kulgemiseks.
Ropka tööstuse	RT5	ÜLDPLANEERINGUGA SEATUD EESMÄRK	Maa-alad on reserveeritud eelkõige magistraaltänavate lähedusest tuleneva äripotentsiaali realiseerimiseks, ning vastavate, kas kaubanduskeskuste või teatud kaubagrupile spetsialiseerunud poodide ja teenindusasutuste ehitamiseks.
		MAA-ALA KASUTUSTINGIMUSED	Kruntimisel arvestada haljastuse nõutava osakaaluga ning mänguväljakute kavandamise vajadusega piirkondades.
		HOONESTUSTINGI-MUSED	Krundi täisehituse protsent, ehitusalune pind, hoonestusala asukoht, põhilised arhitektuursed näitajad määratakse tulenevalt ümbritsevast keskkonnast, krundi struktuurist jms. sõltuvalt asukohast detailplaneeringu või projekteerimistingimustega. Uute hoonete korruseliseks on kaks korrust, olemasolevaid hooneid on lubatud laiendada ühe korruse võrra.
		HALJASTUS JA HEAKORD	Kaubanduskeskuste kavandamisel tuleb senisest enam pöörata tähelepanu jalakäijate liikumise turvalisusele ja mugavusele. Hoonete projekti koosseisus peab olema joonis, mis kajastab jalakäijate põhisuundade kavandamist. Leida tuleb lahendused sademevee korduvkasutuseks.
Ropka tööstuse	RT6	ÜLDPLANEERINGUGA SEATUD EESMÄRK	Krandid on kasutusel 100% tootmisauna Üldplaneering seab eesmärgiks võimalikult rohkeid ja kõrge kvalifikatsiooniga töökohti nõudvate tootmisettevõtete arengu piirkonnas.
		MAA-ALA KASUTUSTINGIMUSED	Kruntide kohta kehtivad tootmisauna kohta üldplaneeringus määratud üldtingimused. Krundi suuruse ja konfiguratsiooni määramisel tuleb arvestada parkimise ja haljastuse tagamise vajadusega. Kuna osad tootmisauna asuvad elamute ja koolide läheduses on uute tootmisüksuste ja –tegevuste kavandamisel linnal õigus kaalutlusotsuse põhjal seada piiranguid või keelduda krundi omaniku poolt taotletust. Kruntimisel arvestada haljastuse nõutava osakaaluga ning mänguväljakute kavandamise vajadusega piirkondades.
		HOONESTUSTINGI-MUSED	Üldplaneeringuga hoonestustingimustele nõudeid ei seata. Krundi täisehituse protsent, hoonete suurim lubatud kõrgus, hoonestusala asukoht, põhilised arhitektuursed näitajad määratakse tulenevalt ümbritsevast keskkonnast, krundi struktuurist jms. detailplaneeringu või projekteerimistingimustega. Krundil toimuv või kavandatav tegevus ei tohi oluliselt häirida naabreid ega kaasa tuua negatiivseid mõjusid naabruses olevatele elamualadele.
		HALJASTUS JA HEAKORD	Hoonete laiendamisel ja uute ehitamisel tuleb projekteerimisel leida lahendused üldplaneeringuga määratud haljastusnõuetele. Leida tuleb lahendused sademevee korduvkasutusele.
Ropka tööstuse	RT7	ÜLDPLANEERINGUGA SEATUD EESMÄRK	Pikaajalise arengu tulemusena on maa-aladel välja kujunenud tootmis-, logistika- või äriettevõtteid aga ka büroosid koondavad väikeettevõtluse piirkonnad. Üldplaneering seab eesmärgiks maa-alade hoonestuse üldise tihendamise, intensiivsema maakasutuse, võimalikult rohkeid ja kõrge kvalifikatsiooniga töökohti nõudvate ettevõtete arengu piirkonnas.
		MAA-ALA KASUTUSTINGIMUSED	Kruntide kohta kehtivad väikeettevõtluse ja –toomise maa-ala kohta üldplaneeringus määratud üldtingimused. Kruntimisel arvestada haljastuse nõutava osakaaluga ning mänguväljakute kavandamise vajadusega piirkondades.
		HOONESTUSTINGI-MUSED	Üldplaneeringuga hoonestustingimustele nõudeid ei seata. Krundi täisehituse protsent, hoonete suurim lubatud kõrgus, hoonestusala asukoht, põhilised arhitektuursed näitajad määratakse tulenevalt ümbritsevast keskkonnast, krundi struktuurist jms. asukohast detailplaneeringu või projekteerimistingimustega. Krundil toimuv või kavandatav tegevus ei tohi oluliselt häirida naabreid kaasa tuua negatiivseid mõjusid naabruses olevatele elamualadele. Krundi minimaalseks täisehitusprotsendiks on 20.
		HALJASTUS JA HEAKORD	Hoonete laiendamisel ja uute ehitamisel tuleb projekteerimisel leida lahendused



			üldplaneeringuga määratud haljastusnõuetele. Lubatud on vaid läbipaistvad (võrkpiire+hekk) piirded, kõrgusega kuni 2m. Tänavapoolsele osale piiret rajada ei ole lubatud.
<b>Ropka tööstuse</b>	<b>RT8</b>	ÜLDPLANEERINGUGA SEATUD EESMÄRK JA TINGIMUSED	Maa-alad on hoonestatud karistusasutuse hoonetega (vangla). Üldplaneeringuga säilitatakse senine otstarve. Krunt on piiratud eriotstarbeliste piirdega.
<b>Ropka tööstuse</b>	<b>RT9</b>	ÜLDPLANEERINGUGA SEATUD EESMÄRK	Maa-aladel asuvad Ropka veehaarde suurkaevud ja AS Tartu Veevärk hoonetekompleks koos puhastusseadmete aunade jms.
		MAA-ALA KASUTUSTINGIMUSED	Maa-ala kasutus (hoonete, rajatiste paigutus, aunade asukohad ja hoiutingimused jms) peab tagama valgreostuse vältimise valingvihmade korral, avariiliste juhtude jne.
		HOONESTUSTINGIMUSED	Üldplaneeringuga ei seata nõudeid hoonete asukohale ja maa-ala täisehitatusele.
		HALJASTUS JA HEAKORD	Maksimaalselt tuleb säilitada olemasolevat kõrghaljastust ja leida võimalused täiendava kõrghaljastuse rajamiseks.

#### 4.2.13. Ränilinn

Ränilinna asumi elanike arv 2011. aasta rahvaloenduse järgi oli 1678. Rändestsenaarium prognoosib elanike arvu kahanemist 360 inimese võrra. Arvukamalt on selles asumis esindatud lapsed vanuses 0-4, noored vanuses 15-19 ja tööealised vanuses 20-34 ning vanemaealised vanuses 60-69.



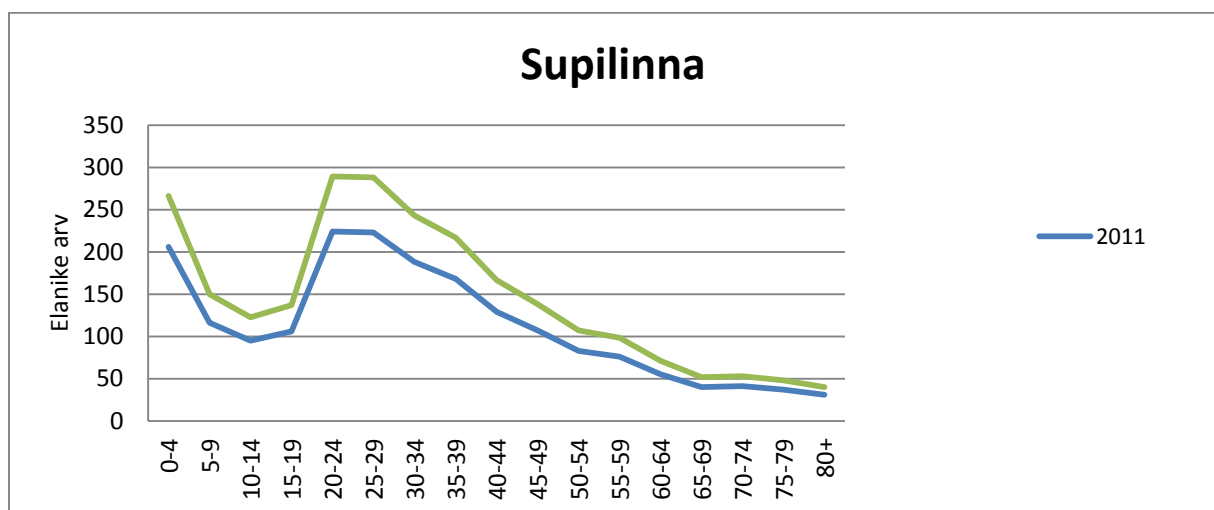
ASUM		Kirjeldatavad komponendid	Maa kasutamise otstarbed. Nõuded detailplaneeringute koostamiseks ja/või projekteerimistingimuste väljastamiseks
<b>Ränilinn</b>	<b>RL1</b>	ÜLDPLANEERINGUGA SEATUD EESMÄRK JA TINGIMUSED	Maa-ala kohta kehtivad suunised ja nõuded on sätestatud üleplaneeringus lisas 11 ja joonistel nr 25 ja 26.
<b>Ränilinn</b>	<b>RL2</b>	ÜLDPLANEERINGUGA	Piirkonnad on hoonestamata. Üldplaneeringuga nähakse ette korterelamute maa-ala. Planeeringuga seatakse eesmärgiks terviklikult lahendatud atraktiivsete, sotsiaalselt

		SEATUD EESMÄRK	mitmekesiste, säästva arengu põhimõtete alusel kujundatavate elamugruppide arendamine.
		MAA-ALA KASUTUSTINGIMUSED NÕUDED KRUNDISTRUKTUURILE	Kruntide kohta kehtivad korterelamumaa kohta üldplaneeringus määratud üldtingimused. Kruntimisel arvestada haljastuse nõutava osakaaluga ning mänguväljakute kavandamise vajadusega piirkondades.
		HOONESTUSTINGIMUSED	Maa-ala detailplaneeringu koostamisel tuleb lahendada terviklikult. ca 30 % maa-alast peab olema haljastatud. Hoonete lubatud suurimaks kõrguseks on 4 korrust. Maa-ala jääb Maa-ala asub riigimaantee ja magistraaltänavate ristumiskohas, lähipiirkonnas asuvad mitmed nii ülelinnalise kui ka regionaalse tähtsusega, rohke külastajate arvuga ettevõtted. Selle tõttu tuleb enne detailplaneeringu koostamist tuleb kaaluda planeeringuvõistluse läbiviimist arvestades üldplaneeringu seletuskirjas sätestatud.
		HALJASTUS HEAKORD JA	Hoonete projekteerimisel tuleb koostada maa-ala ühtne haljastusprojekt. Keelatud on tõkkepuude kavandamine ja paigaldamine.
Ränilinna	RL3	ÜLDPLANEERINGUGA SEATUD EESMÄRK	Üldplaneeringuga seatakse eesmärgiks Lõunakeskuse kui regionaalse tähtsusega vabaaja- ja kaubanduskeskuse jätkuv areng, pidades silmas kõrge kvaliteediga avaliku linnaruumi kujundamist, jalakäijate mugavat ja turvalist liikumist, universaalsidaini põhimõteteid ja kliima soojenemisega kaasnevate negatiivsete mõjude leevendamist, st tuleb otsida võimalusi haljastuse osakaalu suurendamiseks maa-alal.
		MAA-ALA KASUTUSTINGIMUSED NÕUDED KRUNDISTRUKTUURILE	Maa-ala kruntimine peab olema lahendatud selliselt, et kogu alal oleks tagatud kõigi liiklejagruppide turvaline ja sujuv liikumine ning kogu keskuse erinevate lahushoonete terviklik parkimine ja kruntide haljastamine üldplaneeringu nõudeid silmas pidades.
		HOONESTUSTINGIMUSED	Hoonete laiendamisel ja uute lahushoonete kavandamisel tuleb analüüsida, milliseid muudatusi toob kaasa maa-ala täiendav hoonestamine liiklusele, haljastuse osakaalule jne ning leida vastavad lahendused/negatiivseid mõjusid leevendavad meetmed.
		HALJASTUS HEAKORD JA	Hoonete laiendamise või uute hoonete kavandamisel tuleb projekti mahus anda iseseisev välisruumi kujundamise ja sademeevete käitlemist käsitlev projekt.
Ränilinna	RL4	ÜLDPLANEERINGUGA SEATUD EESMÄRK	Maa-alad on reserveeritud nii ülelinnalise kui piirkondliku tähtsusega kaubandus- ja teenindusettevõtetele. Arvestades piirkondade atraktiivseid asukohti seatakse üldplaneeringuga seatakse eesmärgiks arhitektuursete terviklahenduste kavandamist ja realiseerumist ja esindusliku kõrghaljastuse rajamist. Riia tn 142 krundil asuva hoone puhul soositakse eelkõige tarkade töökohtade loomist.
		MAA-ALA KASUTUSTINGIMUSED NÕUDED KRUNDISTRUKTUURILE	Üldplaneeringuga soositakse kaubanduskeskuste krundile toetavalt piirkonna elanikele mõeldud parkimiskohtade rajamist (hoone mahus, katusel, parkimisala riskasutus jms). Riia tn 142 krundil asuva hoone kasutusotstarve võib vajadusel olla büroohoone otstarbe asemel ka kahjuliku olulise välismõjuta tootmishoone. Reeglina asub kaubandus-teeninduskeskus ühel krundil.
		HOONESTUSTINGIMUSED	Krundi täisehituse protsent, ehitusalune pind, hoonestusala asukoht, põhilised arhitektuurset näitajad määratakse tulenevalt ümbritsevast keskkonnast, krundi struktuurist jms. sõltuvalt asukohast detailplaneeringu või projekteerimistingimustega. Üldplaneeringuga sätestatakse kohustusliku ehitusjoone tagamise nõue võimalikult tänava ääres ning hoonete lubatud korruselisus 3-5 korrust.
		HALJASTUS HEAKORD JA	Kaubanduskeskuste kavandamisel tuleb senisest enam pöörata tähelepanu jalakäijate liikumise turvalisusele ja mugavusele. Hoonete projekti koosseisus peab olema joonis, mis kajastab jalakäijate põhisuundade kavandamist. Leida tuleb lahendused sademeeve korduvkasutuseks.
Ränilinna	RL5	ÜLDPLANEERINGUGA SEATUD EESMÄRK	Maa-alad on hoonestatud 1–2-korruseliste üksiklamutega. Üldplaneering seab eesmärgiks kõnealuse piirkonnale iseloomuliku hoonestuslaadi ja –tihedusega hoonestuse arenemise.
		MAA-ALA KASUTUSTINGIMUSED NÕUDED KRUNDISTRUKTUURILE	Kruntidele kehtivad väikeelamumaa kohta üldplaneeringus määratud üldtingimused. Krundi minimaalne suurus on 500 m <sup>2</sup> .
		HOONESTUSTINGIMUSED	Maa-alal võib laiendada olemasolevaid hooneid, ehitada olemasolevate hoonete asemele uusi. Elamute lubatud korruselisus kuni 2. Sõltuvalt krundi suuruselt on hoone lubatud suurim ehitusalune pind 120- 400 m <sup>2</sup> . Hoone suurimaks kõrguseks võib olla kuni 8 m hoone ±0.00-st. Järgida tuleb naaberhoonestuse soklikõrgusjooni. Üldjuhul uusehitiste soklikõrgus on 0,4-0,6 m

			planeeritud maapinnast. Uusehituse puhul on katuse tüüp vaba, kalle 0 – 45°.
		HALJASTUS HEAKORD	JA Väravad ei tohi avaneda üle tänava joone. Liiklusrõhke tõkestamiseks on lubatud plankaiad.
Ränilinna	RL6	ÜLDPLANEERINGUGA SEATUD EESMÄRK	Maa-ala on hoonestatud SA TARTU TEADUSPARK hoonetega. Üldplaneering näeb ette kogu piirkonnas kõrgtehnoloogilise ettevõtluse arengu.
		MAA-ALA KASUTUSTINGIMUSED NÕUDED KRUNDISTRUKTUURILE	Kruntidele kehtivad väikeettevõtluse ja tootmise maa-ala kohta üldplaneeringus määratud üldtingimused.  Krundistruktuurile üldplaneeringuga nõudeid ei seata.
		HOONESTUS- TINGIMUSED	Krundi täisehituse protsent, ehitusalune pind, hoonestusala asukoht, põhilised arhitektuursed näitajad määratakse tulenevalt ümbritsevast keskkonnast, krundi struktuurist jms. sõltuvalt asukohast detailplaneeringu või projekteerimistingimustega.  Hoonete lubatud suurim kõrgus SA SA TARTU TEADUSPARK ja Tartu Ülikooli kruntidel on kuni 5, krundil Riia 195 kuni 8 korrust.
		HALJASTUS HEAKORD	JA Leida tuleb lahendused sademevee korduvakasutuseks.
Ränilinna	RL7	ÜLDPLANEERINGUGA SEATUD EESMÄRK JA TINGIMUSED	Maa-alal asub riigi sisekaitse otstarbega hoone, krunt on hoonestatud ning täiendavat hoonestust üldplaneeringuga ette ei nähta.

#### 4.2.14. Supilinn

Supilinna elanike arv 2011. aasta rahvaloenduse järgi oli 1925. Rändestsenaarium prognoosib Supilinna elanike arvu olulist kasvu 2035. aastaks. See on 560 inimest rohkem kui 2011. aasta rahvaloendusel. Supilinna vanuselist koosseisu analüüsides võib järeldada, et see asum on eelistatud just noorte poolt. Arvukamalt on siin esindatud noored vanuses 20-29 ning lapsed vanuses 0-4. 60-aastased ja vanemad moodustavad vaid veidi üle 10% Supilinna elanikest.

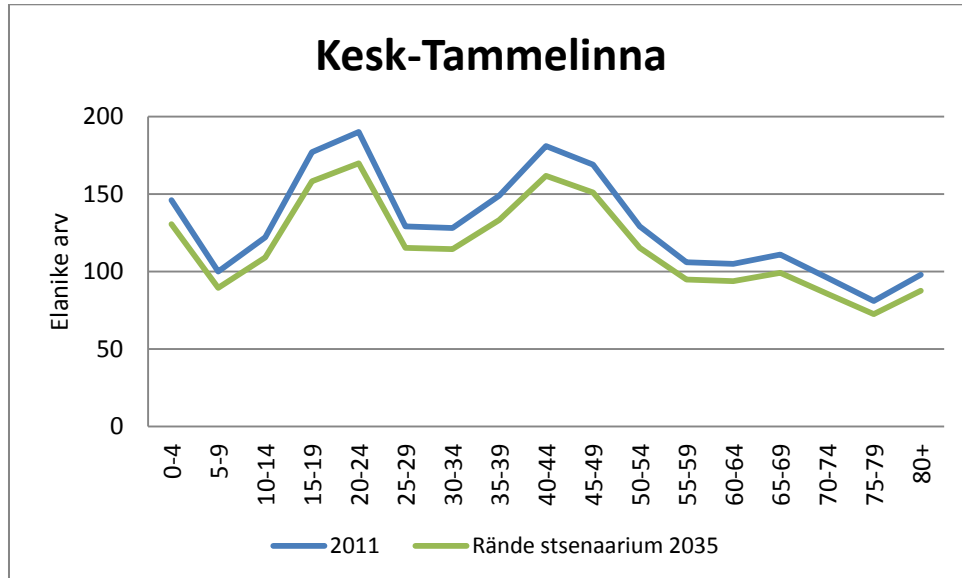


Supilinna ruumilise põhimõtte on joonisel 22 ja ptk 6.8.

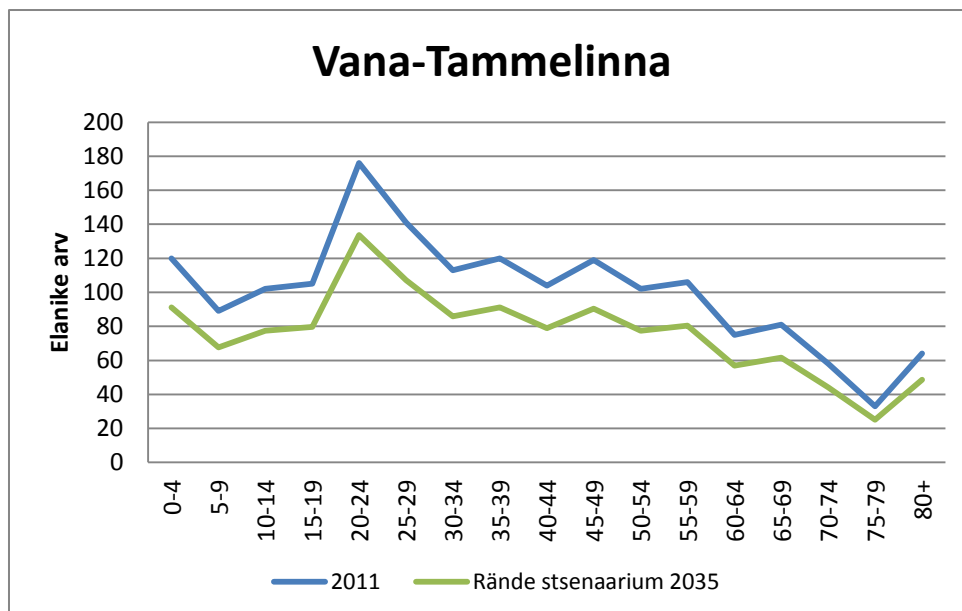
#### 4.2.15. Tammelinna

##### 4.2.15.1. Kesk-, Vana- ja Uus-Tammelinna

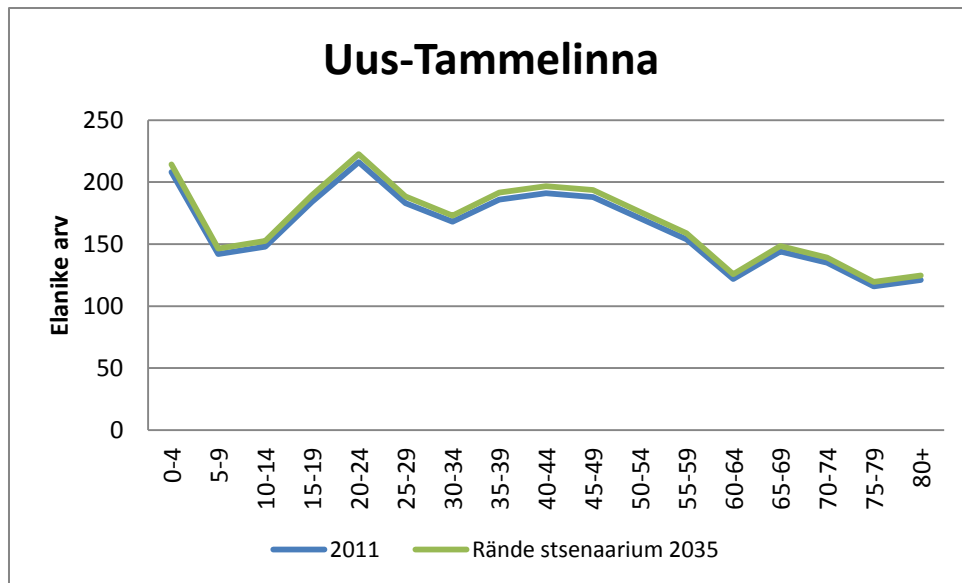
2011. aasta rahvaloenduse järgi oli Kesk-Tammelinnas 2217 elanikku ning domineerivad vanusegrupid on 0-4; 15-24; 35-54, moodustades 46% kogu rahvastikust Kesk-Tammelinnas. Rändestsenaariumi järgi Kesk-Tammelinna elanike arv väheneb 2035. aastaks ligi 200 inimese võrra.



Vana-Tammelinnas oli 2011. aasta rahvaloenduse järgi 1708 elanikku. Rändestsenaarium prognoosib Vana-Tammelinnas 2035. aastaks rahvaarvu vähenemist ligi 400 inimese võrra. Kõige domineerivamaks vanusegrupiks on selles asumis 20-24aastased noored.



Uus-Tammelinna elanike arv 2011. aasta rahvaloenduse järgi oli 2777 ja rändestsenaariumi järgi suureneb see ligi 80 inimese võrra. Piirkonnas domineerivad nooremad vanusegrupid (0-4, 15-29, 35-49), moodustades 49% kogu Uus-Tammelinna rahvastikust. Kuna arvukalt on selles piirkonnas just noori peresid, siis see muudab piirkonna ka jätkusuutlikuks.



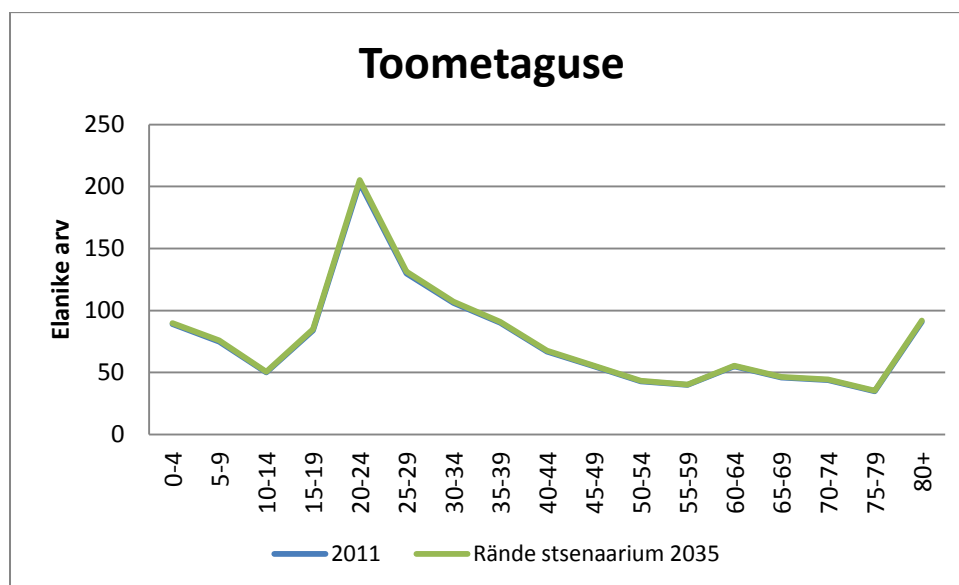
ASUM		Kirjeldatavad komponendid	Maa kasutamise otstarbed. Nõuded detailplaneeringute koostamiseks ja/või projekteerimistingimuste väljastamiseks
Tammelinn	T1	ÜLDPLANEERINGUGA SEATUD EESMÄRK JA TINGIMUSED	Piirkond on üldplaneeringuga määratud miljööväärtuslikuks hoonestusalaks, mille kaitse- ja kasutustingimused, sh. maakasutuse ja hoonestamise põhimõtted, nõuded haljastusele on antud üldplaneeringu peatükis 6.
	T2	ÜLDPLANEERINGUGA SEATUD EESMÄRK	Maa-alad on üldplaneeringuga määratud piirkonda teenindavate koolieelsetele lasteasutustele ja koolidele. Üldplaneering seab eesmärgiks kruntide otstarbekohase kasutuse jätkumise.
		MAA-ALA KASUTUSTINGIMUSED NÕUDED KRUNDISTRUKTUURILE	Maa-alade kohta kehtivad juhtfunktsiooni kohased, üldplaneeringus määratud üldtingimused.
		HOONESTUSTINGIMUSED	Krundi täisehituse protsent, ehitusalune pind, hoonete suurim lubatud kõrgus, hoonestusala asukoht, põhilised arhitektuursed näitajad määratakse tulenevalt ümbritsevast keskkonnast, krundi struktuurist jms. sõltuvalt asukohast detailplaneeringu või projekteerimistingimustega. Hoonete korruselisus on kavandatavatel hoonetel Raja 24 krundil 3 ja Kulli 1 krundil 2+tehniline korrus, olemasoleva hoonestusega krundil on lubatud hoonete remontimisel peale ehitada üks tehniline korrus.
		HALJASTUS JA HEAKORD	Hoonete ehitamisel ja/või laiendamisel tuleb krundi kohta koostada iseseisev haljastusprojekt. Leida tuleb lahendused sademevee korduvkasutuseks.
Tammelinn	T3	ÜLDPLANEERINGUGA SEATUD EESMÄRK	Raudtee tn kergliiklustee-parkimisala tuleb lahendada sõiduteest eraldatuna, seotuna Tamme staadioni jooksuradadega projekteerida eraldatud jalgratta- ja jalgte jooksurajaga. Tamme staadioni teenindamiseks tuleb rajada parkimisalad.
Tammelinn	T4	LINNAEHITUSLIK OLEMUS, ÜLDPLANEERINGUGA SEATUD EESMÄRK	Maa-alad on hoonestatud enamasti üksikelamutega kus raudtee häiringust tulenevalt on hoonestus tagasiastega krundi sisemuses. Planeering seab eesmärgiks olemasoleva krundistruktuuri säilitamise ja senise hoonestuspõhimõtte tagamise.
		MAA-ALA KASUTUSTINGIMUSED NÕUDED KRUNDISTRUKTUURILE	Kruntidele kehtivad väikeelamumaa kohta üldplaneeringus määratud üldtingimused. Kruntide jaotamine pole lubatud.
		HOONESTUSTINGIMUSED	Ehitusalune pind võib olla kuni 20% krundi pindalast kui krundi suurus on vähemalt 1200 m² ja 30% kui alla selle. Kõvakattega alad krundil võivad olla maksimaalselt kuni 30%, kuid mitte suuremad kui krundi haljastatav osa. Maa-alal võib laiendada olemasolevaid hooneid, ehitada olemasolevate hoonete asemele

			<p>uusi. Elamute lubatud korruselisus on kuni 2. Ehitusala määramisel järgida väljakujunenud ehitusjoont ja hoonestusstruktuuri (rütmi). Hoone suurimaks kõrguseks võib olla kuni 8,5 m hoone <math>\pm 0.00</math>-st, üksikelamu räästa max kõrguseks 6m. Järgida tuleb naaberhoonestuse soklikõrgusjooni. Üldjuhul uusehitiste soklikõrgus on 0,4-0,6 m planeeritud maapinnast.</p> <p>Uusehituse puhul on katuse tüüp vaba, kalle 0 – 45°. Katusekorruse valgustamiseks võib sõltuvalt hoone tüübist ehitada katuse uuke või vintskappe, millede kogupikkus võib olla üldjuhul kuni 2/5 katuseräästa pikkusest.</p>
		HALJASTUS JA HEAKORD	<p>Olemasolevat kõrghaljastust tuleb maksimaalselt säilitada. Piirded lahendada kaasaegselt, miljöösse sobivalt. Piirde kõrgus 1.2-1,5m, samas järgida tuleb lähipiirkonnas olevate piirete kõrgusi. Väravad ei tohi avaneda üle tänava joone. Keelatud on plankaiad.</p>
Tammelin	T5	ÜLDPLANEERINGUGA SEATUD EESMÄRK	Maa-alad on hoonestatud korterelamutega. Planeering seab eesmärgiks olemasoleva keskkonna ja funktsiooni säilitamise ja arendamine energiasäästu ja sademete korduvkasutuse põhimõtete alusel.
		MAA-ALA KASUTUSTINGIMUSED NÕUDED KRUNDISTRUKTUURILE	Kruntide kasutamise ja moodustamise põhimõtete kohta kehtivad korterelamumaa kohta üldplaneeringus määratud üldtingimused.
		HOONESTUSTINGIMUSED	Hoonete korruselisus on uushoonestusaladel kuni 5, olemasolevatel hoonetel säilitada olemasolev korruselisus. Olemasoleva hoonestusega alade täiendav hoonestamine lahushoonetega ei ole lubatud (v.a. jalgrattahoidlad, jäätmehoid jms.)
		HALJASTUS JA HEAKORD	Olemasolevat kõrghaljastust tuleb maksimaalselt säilitada. Üldjuhul tuleb kavandada korterelamu krundile laste mänguväljak. Olemasolevate korterelamute hoovialade rekonstrueerimisel on võimalik ka ühise mänguväljaku kavandamine. Kortereelamute krunde mitte piirata. Keelatud on tõkkepuude paigaldamine.
Tammelin	T6	LINNAEHITUSLIK OLEMUS, ÜLDPLANEERINGUGA SEATUD EESMÄRK	Maa-alad on hoonestatud enamasti üksikelamutega, kuid piirkonnas on ka rida- ja korterelamuid. Üldplaneering seab eesmärgiks Tammelinna iseloomuliku mitmekesise hoonestuslaadiga ja -tihedusega hoonestuse arenemise. Ühtlasi sätestatakse üldplaneeringuga Tammelinna keskuse (Suur kaar 53, Suur kaar 54 ja Suur kaar 56 kruntide baasil) arendamise vajalikkust ja seab tingimused selleks.
		MAA-ALA KASUTUSTINGIMUSED NÕUDED KRUNDISTRUKTUURILE	Kruntidele kehtivad väikeelamumaa kohta üldplaneeringus määratud üldtingimused. Krundi jaotamine võib toimuda juhul, kui üksikelamu krundi pindala ei jää väiksemaks, kui 500 m <sup>2</sup> . Tammelinna keskuse osas tuleb järgida üldplaneeringuga antud juhtfunktsioone.
		HOONESTUSTINGIMUSED	Suurim täisehitusprotsent on kuni 700 m <sup>2</sup> suurusega kruntidel kuni 40%, kuni 900 m <sup>2</sup> suurusega kruntidel 30%, üle 900 m <sup>2</sup> suurusega kruntidel 20-25%. Hoone suurimaks kõrguseks on 8,5 m kuni 10 m arvestatuna hoone $\pm 0.00$ kõrgusest. Uusehitiste soklikõrgus on 0,4-0,6m m planeeritud maapinnast. Ehitusala määramisel tuleb järgida väljakujunenud tänavapoolset ehitusjoont ja/või hoonestusstruktuuri (või rütmi), üldjuhul ei planeeri hoonestust (k.a. autode varjualused jms) tänavale lähemale kui 5m. Ridaelamute rekonstrueerimisel/laiendamisel tuleb säilitada arhitektuurne tervik, st kogu hoonele antakse kompleksne lahendus.
		HALJASTUS JA HEAKORD	Piirded lahendada kaasaegselt, sobilikuna piirkonna miljöösse max kõrgus 0,8-1,2m. Samas järgida naaberkruntide piirdeaia kõrgusjoont. Keelatud on plankaiad v.a. liiklusemärgi tõkestamiseks ristmike piirkonnas asuvatel kruntidel.
Tammelin	T7	LINNAEHITUSLIK OLEMUS, ÜLDPLANEERINGUGA SEATUD EESMÄRK	Maa-alad on hoonestatavad kaasaegse arhitektuurikeelega projekteeritud väikeelamutega. Üldplaneering seab eesmärgiks elamupiirkondade ruumiliselt ja arhitektuurselt ühtse edasiarengu.
		MAA-ALA KASUTUSTINGIMUSED NÕUDED KRUNDISTRUKTUURILE	<p>Üldplaneeringuga nähakse ette üksik- ja kaksikelamute ning ridaelamute ehitamise. Kolme ja enama korteriga hooneid antud piirkondadesse ehitada ei lubata.</p> <p>Krundi suuruseks Raja tn piirkonnas 800- 1200 m<sup>2</sup>. (linnaehitusliku sobivuse korral lubatud erandina suuremad, Aardla tn piirkonnas mitte alla 1000 m<sup>2</sup>).</p>
		HOONESTUSTINGIMUSED	Hoonestuse suurim lubatud kõrgus on 8,6 m. Maa-alade planeerimisel ja projekteerimisel tuleb säilitada ühtne ruumiline arhitektuurne keskkond.
		HALJASTUS JA HEAKORD	<p>Piirded lahendada kaasaegselt, sobilikuna piirkonna miljöösse max kõrgus 0,8-1,2m. Samas järgida naaberkruntide piirdeaia kõrgusjoont. Keelatud on plankaiad.</p> <p>Säilitada olemasolevad õunapuud.</p>
Tammelin	T8	ÜLDPLANEERINGUGA SEATUD EESMÄRK	Maa-alal asub polikliinik. Üldplaneering seab eesmärgiks hoone arhitektuurse ilme ja majaseise haljasala säilitamise, parkimisprobleemi lahendamise.
		MAA-ALA	Üldplaneeringus on krundi juhtfunktsiooniks määratud tervishoiu- ja

Tammelin	T9	KASUTUSTINGIMUSED NÕUDED KRUNDISTRUKTUURILE	sotsiaalhoolekandeesutuse maa-ala. Hoonet külastavate patsientide ja personali teenindamiseks on hoones lubatud kaubanduse ja toitlustuse kasutusotstarvetega ruumid. Polikliiniku ja haljasala krunte ei tohi jaotada.
		HALJASTUS HEAKORD	JA Kruut L. Puusepa 1b tuleb säilitada pargina. Piirete rajamine ei ole lubatud.
		ÜLDPLANEERINGUGA SEATUD EESMÄRK	Maa-alad on reserveeritud nii ülelinnalise kui piirkondliku tähtsusega kaubandus- ja teenindusettevõtetele. Arvestades piirkondade atraktiivseid asukohti seatakse üldplaneeringuga seatakse eesmärgiks arhitektuursete terviklahenduste kavandamist ja realiseerumist ja esindusliku kõrghaljastuse rajamist.
		MAA-ALA KASUTUSTINGIMUSED NÕUDED KRUNDISTRUKTUURILE	Üldplaneeringuga soositakse kaubanduskeskuste krundile toetavalt piirkonna elanikele mõeldud parkimiskohtade rajamist (hoone mahus, katusel, parkimisala ristkasutus jms). Reeglina asub kaubandus- teeninduskeskus ühel krundil. Üldplaneeringuga soositakse sellesuunalist krundistruktuuri korrastamist.
Tammelin	T10	HOONESTUSTINGIMUSED	Krundi täisehituse protsent, ehitusalune pind, hoonestusala asukoht, põhilised arhitektuurset näitajad määratakse tulenevalt ümbritsevast keskkonnast, krundi struktuurist jms. sõltuvalt asukohast detailplaneeringu või projekteerimistingimustega. Üldplaneeringuga uute hoonete korruselisust ei määrata.
		HALJASTUS HEAKORD	JA Hoonete projektide juurde tuleb koostada iseseisev haljastusprojekt.
		ÜLDPLANEERINGUGA SEATUD EESMÄRK	Üldplaneeringuga seatakse pikaajaliseks eesmärgiks raudtee-äärse tööstuse ja laomajanduse väljaviimist piirkonnast ning piirkonna arendamist targa majanduse töökohtadega büroohoonete kompleksiks.
		HOONESTUSTINGIMUSED	Büroohoonete kompleksi kavandamisel tuleb kaaluda arhitektuurivõistluse läbiviimise vajadust, kuna kavandatav peab moodustama linnaruumilise terviku ning hoonestuse kõrgus kujundab piirkonnast ühe linnaehitusliku dominandi piirkonnas. Hoonete korruselisus üldplaneeringu kohase funktsiooniga hoonetel on 8 korrust.
Tammelin	T10	HALJASTUS HEAKORD	JA Büroohoonete kompleksi projekteerimisel tuleb koostada iseseisev haljastusprojekt.

#### 4.2.16. Toometaguse (väljaspool kesklinna)

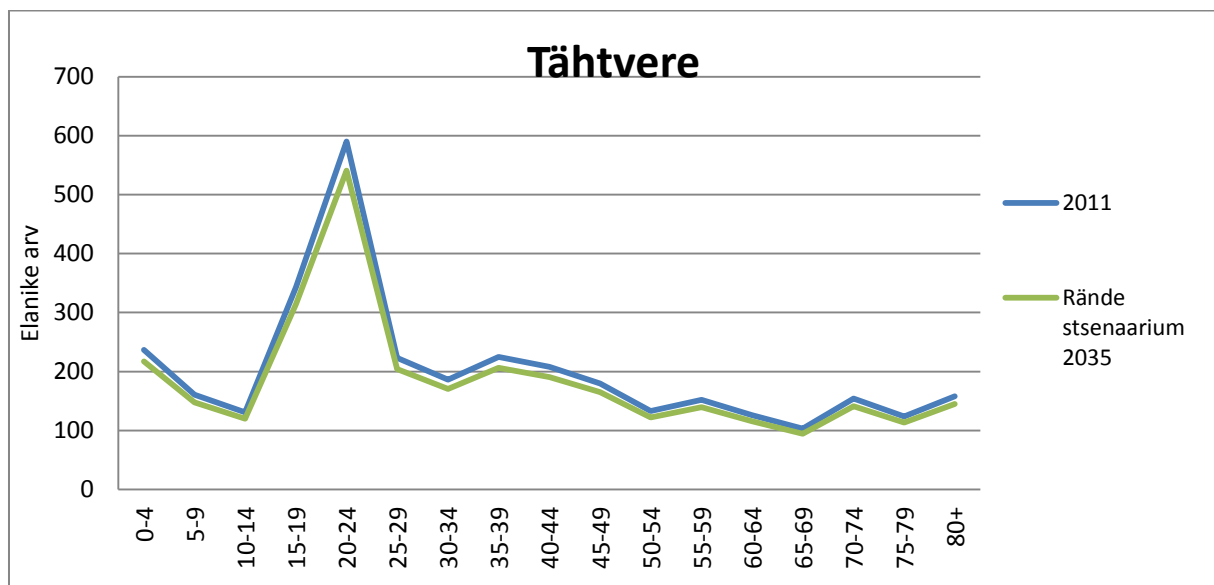
Toometaguse elanike arv 2011. aasta rahvaloenduse järgi oli 1303. Rändestsenaariumi prognoosi kohaselt 2035. aastaks elanike arv märkimisväärselt ei muutu. Elanike koosseis on kõige enam noori vanuses 20-24. Lisaks saab arvukuselt veel esile tõsta 25-39-aastaseid, 0-4aastaseid lapsi ning eakaid vanuses 80+.



ASUM		Kirjeldatavad komponendid	Maa kasutamise otstarbed. Nõuded detailplaneeringute koostamiseks ja/või projekteerimistingimuste väljastamiseks
Toometa guse	TT1	ÜLDPLANEERINGUGA SEATUD EESMÄRK	Piirkond on üldplaneeringuga määratud miljööväärtuslikuks hoonestusalaks, mille kaitse- ja kasutustingimused, sh. maakasutuse ja hoonestamise põhimõtted, nõuded haljastusele on antud üldplaneeringu peatükis 6.
	TT2	ÜLDPLANEERINGUGA SEATUD EESMÄRK	Maa-alad on hoonestatud korterelamutega. Planeering seab eesmärgiks olemasoleva keskkonna säilitamise ja arendamine energiasäästu ja sademevee korduvkasutuse põhimõtete alusel. Kortereelamutega hoonestatud asumis säilitatakse olemasolevad funktsioonid.
Toometa guse	TT2	MAA-ALA KASUTUSTINGIMUSED	Kruntide kohta kehtivad korterelamumaa kohta üldplaneeringus määratud üldtingimused.
		HOONESTUSTINGIMUSED	Hoonete olulises mahus laiendamine ei ole lubatud (v.a. jalgrattahoidlad, jäätme hoid jms.). Uue korterelamu ehitamine on lubatud krundile J. Kuperjanovi t 8.
		HALJASTUS JA HEAKORD	Maa-ala haljastus ja ja kujundus tuleb põhjalikult rekonstrueerida, üldplaneering seab nõudeks ühtse maastikuarhitektuurse projekti koostamise piirkonnale. Kortereelamute krunde ei piirata. Keelatud on tõkkepuude paigaldamine.
Toometa guse	TT3	ÜLDPLANEERINGUGA SEATUD EESMÄRK	Kruntidel on välja kujunenud ühiskondlike erinevate funktsioonide kohane hoonestus, mis kuulub säilitamisele.
		MAA-ALA KASUTUSTINGIMUSED NÕUDED KRUNDISTRUKTUURILE	Maa-alade kohta kehtivad juhtfunktsiooni kohased, üldplaneeringus määratud üldtingimused. Kruntide suurus ei tohi vähendada.
		HOONESTUSTINGIMUSED	Olemasolevaid hooned võib laiendada, tingimused määratakse igakordselt arvestades nende koostamise vajadusel muinsuskaitse eritingimusi piirkonna hoonestuslaadi, krundi suurus jms. detailplaneeringuga või projekteerimistingimustega.
		HALJASTUS JA HEAKORD	Hoonete ehitamisel ja/või laiendamisel tuleb krundi kohta koostada iseseisev haljastusprojekt. Leida tuleb lahendused sademevee korduvkasutuseks.

#### 4.2.17. Tähtvere

Tähtvere asumis oli elanike arv 2011. aasta rahvaloenduse järgi 3430. Rändestsenaarium prognoosib elanike arvu vähenemist ligi 290 inimese võrra. Tähtvere asumit iseloomustab noorte suur osakaal. Kolmandiku Tähtvere elanikkonnast moodustavad noored vanuses 15-29.





ASUM		Kirjeldatavad komponendid	Maa kasutamise otstarbed. Nõuded detailplaneeringute koostamiseks ja/või projekteerimistingimuste väljastamiseks
Tähtvere	TH 1	ÜLDPLANEERINGUGA SEATUD EESMÄRK	Maa-alad on hoonestatud või hoonestatavad korterelamutega. Planeering seab eesmärgiks olemasoleva keskkonna säilitamise ja arendamine energiasäästu ja sademevete korduvkasutuse põhimõtete alusel. Kortelamutega hoonestatud alal säilitatakse olemasolevad funktsioonid.
		MAA-ALA KASUTUSTINGIMUSED	Kruntide kohta kehtivad korterelamumaa kohta üldplaneeringus määratud üldtingimused.
		HOONESTUSTINGIMUSED	Hoonete olulises mahus laiendamine ei ole lubatud (v.a. jalgrattahoidlad, jäätmeheid jms.). Uushoonestuse alal (Fr. R. Kreutzwaldi 42) on hoonete lubatud suurim kõrgus 4 korrust, ca 30 % maa-alast peab olema haljastatud.
		HALJASTUS JA HEAKORD	Olemasolevat kõrghaljastust tuleb maksimaalselt säilitada. Üldjuhul tuleb kavandada korterelamu krundile laste mänguväljak. Ol.olevate korterelamute hoovialade rekonstrueerimisel on võimalik ka ühise mänguväljaku kavandamine. Kortelamute krunte ei piirata. Leida tuleb lahendused sademevee korduvkasutuseks.
Tähtvere	TH2	ÜLDPLANEERINGUGA SEATUD EESMÄRK	Piirkond on üldplaneeringuga määratud miljööväärtuslikuks hoonestusalaks, mille kaitse- ja kasutustingimused, sh. maakasutuse ja hoonestamise põhimõtted, nõuded haljastusele on antud üldplaneeringu peatükis 6. Tähtvere pargi maa-ala ei tohi vähendada, sh. tänavate laiendamiseks, õgvendamiseks ja läbimurrete tegemiseks. Pargi kohta tuleb koostada maastikuhoolduskava.
Tähtvere	TH3	ÜLDPLANEERINGUGA SEATUD EESMÄRK	Maa-ala on hoonestatud kiriku ja seda teenindavate hoonetega. Sakraalhoone krundil on eesmärgiks olemasoleva keskkonna säilitamine hoonestus, haljatus, ajaloolised tänavakatted, miljöölise omapära, kaug- ja sisevaated ja ehitusajaloolise väärtusega hooned). Pargiala kuulub säilitamisele.
		MAA-ALA KASUTUSTINGIMUSED NÕUDED KRUNDI-STRUKTUURILE	Sakraalhoone krundil on lubatud juhtotstarvet toetavad otstarbed. Krunte jaotada ei tohi, lubatud on K.A. Hermann 2b krundi liitmine haljasala krundiga.
		HOONESTUSTINGIMUSED	Krundile täiendavate hoonete (v.a. kuurid jm. abihooned) ehitamine ei ole lubatud.
		HALJASTUS JA HEAKORD	Olemasolevat kõrghaljastust tuleb maksimaalselt säilitada.
Tähtvere	TH4	ÜLDPLANEERINGUGA SEATUD EESMÄRK	Maa-alad on hoonestatud enamasti 1950-90 -ndatel aastatel ajastule iseloomulike hoonestusega. Üldplaneering seab eesmärgiks linnaosale iseloomuliku hoonestuse ja arenemise.
		MAA-ALA KASUTUSTINGIMUSED NÕUDED KRUNDI-STRUKTUURILE	Kruntidele kehtivad väikeelamumaa kohta üldplaneeringus määratud üldtingimused. Üksikelamu krundi minimaalne suurus on 700 m <sup>2</sup> .
		HOONESTUSTINGIMUSED	Maa-alal võib laiendada olemasolevaid hooned, ehitada olemasolevate hoonete asemele uusi. Elamute lubatud korruselisus kuni 2. Uusi korterelamuid antud piirkonda ehitada ei lubata. Suurim täisehitusprotsent on kuni 700 m <sup>2</sup> suurusega kruntidel kuni 40%, kuni 900 m <sup>2</sup> suurusega kruntidel 30%, üle 900 m <sup>2</sup> suurusega kruntidel 20-25%. Hoone suurimaks kõrguseks 8,5 m kuni 10 m arvestatuna hoone ±0.00 kõrgusest. Uusehituste soklikõrgus on 0,4-1m m planeeritud maapinnast. Ehitusala määramisel järgida väljakujunenud tänavapoolset ehitusjoont ja/või hoonestusstruktuuri (või rütm), üldjuhul ei planeerita hoonestust (k.a. autode varjualused jms) tänavale lähemale kui 5m.
		HALJASTUS JA HEAKORD,	Piirded lahendada kaasagelt, sobilikuna piirkonna miljöösse max kõrgus 0,8-1,2m. Samas järgida naaberkruntide piirdeaja kõrgusjoont. Keelatud on plankaid.
Tähtvere	TH5	ÜLDPLANEERINGUGA SEATUD EESMÄRK	Tähtveres on ajalooliselt väljakujunenud õlletehas ning uue tootmisüksusena on Vaksali t 61 töötav metallitöötlemise tehas. Üldplaneering sätestab mõlema tootmisüksuse maa-ala funktsiooni säilitamise.
		MAA-ALA KASUTUSTINGIMUSED NÕUDED KRUNDI-	Kruntide kohta kehtivad tootismaa kohta üldplaneeringus määratud üldtingimused. Kuna piirkonnad asuvad elamute ja koolide läheduses on uute tootmisüksuste ja – egevuste kavandamisel linnal õigus arvestades võimalikke kaasnevaid negatiivseid mõjusid kaalutlusotsuse põhjal seada piiranguid kavandatavale tegevusele või keelduda krundi

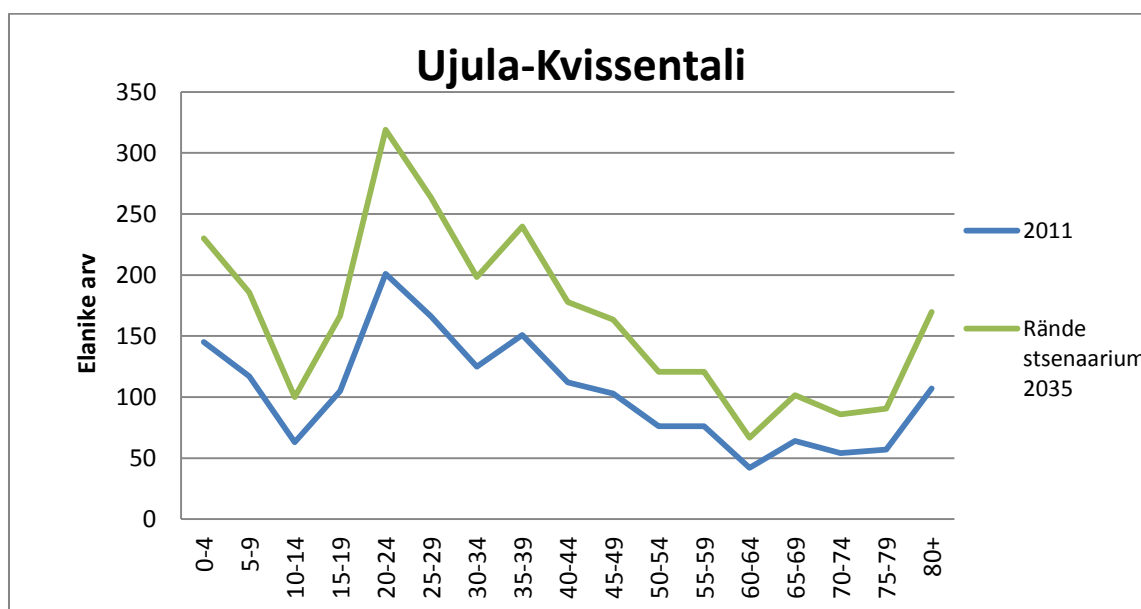
		STRUKTUURILE	omaniku poolt taotletud ehitusõiguse määramisest krundile.
		HOONESTUSTINGIMUSED	Üldplaneeringuga hoonestustingimustele nõudeid ei seata. Krundi täisehituse protsent, ehitusalune pind, hoonete suurim lubatud kõrgus, hoonestusala asukoht, põhilised arhitektuursed näitajad määratakse tulenevalt muinsuskaitse eritingimustest (Laulupeo pst 15 krundi osas) ümbritsevast keskkonnast jms. detailplaneeringu või projekteerimistingimustega. Krundil toimuv või kavandatav tegevus ei tohi oluliselt häirida naabreid ega tuua kaasa negatiivseid mõjusid elamualadele.
		HALJASTUS JA HEAKORD	Hoonete laiendamisel ja uute ehitamisel tuleb projekteerimisel leida lahendused üldplaneeringuga määratud haljastusnõuetele.
Tähtvere	TH 6	ÜLDPLANEERINGUGA SEATUD EESMÄRK	Maa-alad on üldplaneeringuga määratud piirkonda teenindavate koolieelse lasteasutustele ja koolidele. Üldplaneering seab eesmärgiks kruntide otstarbekohase kasutuse jätkumise.
		MAA-ALA KASUTUSTINGIMUSED NÕUDED KRUNDI-STRUKTUURILE	Maa-alade kohta kehtivad juhtfunktsiooni kohased, üldplaneeringus määratud üldtingimused. Kruntide pindala ei tohi vähendada.
		HOONESTUSTINGIMUSED	Krundi täisehituse protsent, ehitusalune pind, hoonestusala asukoht, põhilised arhitektuursed näitajad määratakse tulenevalt ümbritsevast keskkonnast jms. detailplaneeringu või projekteerimistingimustega. Hoonete korruselisust ei või tõsta.
		HALJASTUS JA HEAKORD	Hoonete ehitamisel ja/või laiendamisel tuleb krundi kohta koostada iseseisev haljastusprojekt. Leida tuleb lahendused sademevee korduvkaustuseks.
Tähtvere	TH 7	ÜLDPLANEERINGUGA SEATUD EESMÄRK	Endine Tähtvere mõisakompleksi ala on hoonestatud ühiselamutega ning mõisakompleksi säilinud hoonetega. Ala ilmestab rohke kõrghaljastuse osakaal ning maastikulist väärtust omav jõeorg. Planeering seab eesmärgiks olemasoleva keskkonna säilitamise.
		MAA-ALA KASUTUSTINGIMUSED NÕUDED KRUNDI-STRUKTUURILE	Maa-ala juhtfunktsiooniks jääb ühiselamute maa. Krundil Fr. R. Kreutzwaldi 50//Fr. Tuglase 5 asuvate hoonete otstarve säilitatakse väikeelamumaana, Fr. R. Kreutzwaldi 54 krundil on lubatud krundi kasutamise juhtfunktsiooniks ärimaa.
		HOONESTUSTINGIMUSED	Maa-alal täiendavat ehitusõigust ette ei nähta v.a. krundil Fr. R. Kreutzwaldi 54, kus hoonestuse kavandamisel tuleb järgida muinsuskaitse eritingimusi.
		HALJASTUS JA HEAKORD	V.a. Fr. R. Kreutzwaldi 50//Fr. Tuglase 5 ei ole lubatud krunte piirata, säilitada tuleb avalikult kasutatav teedevõrk. Haljastatud alasid ei tohi vähendada v.a. Fr. R. Kreutzwaldi 54, kus vastava ala suurus tuleb määrata detailplaneeringuga.
Tähtvere	TH 8	ÜLDPLANEERINGUGA SEATUD EESMÄRK	Piirkond on kavandatud tervikuna näitusehallide jaoks. Üldplaneering seab eesmärgiks krundi vastava otstarbekohase arengu.
		MAA-ALA KASUTUSTINGIMUSED NÕUDED KRUNDI-STRUKTUURILE	Maa-ala juhtfunktsiooniks turu- ja näitusehallide maa, toetavad otstarbed võivad olla toitlustusasutuse maa, kaubandus- teenindusettevõtete maa, majutusettevõtete maa. Maa-ala kruntimisel tuleb arvestada haljastuse nõuete ja parkimise lahendamise vajadusega.
		HOONESTUSTINGIMUSED	Üldplaneeringuga seatakse maa-ala suurimaks lubatud täisehitusprotsendiks 35%. Hoone kõrguse osas üldplaneering piirangut ei sea.
		HALJASTUS JA HEAKORD	Krundil kasutada kõrghaljastust minimaalselt 15% krundi pindalast. Leida tuleb lahendused sademevee korduvkaustuseks.
Tähtvere	TH 9	ÜLDPLANEERINGUGA SEATUD EESMÄRK	Üldplaneering seab eesmärgiks ajaloolistele hoonetele uute funktsioonide leidmise läbi nende säilimise tagamise.
		MAA-ALA KASUTUSTINGIMUSED NÕUDED KRUNDI-STRUKTUURILE	Piirkonna juhtivaks funktsiooniks on ärifunktsioon, toetavaks elamufunktsioon, otstarbed jaotuvad järgmiselt:  Fr. Tuglase 2- kaubandus- teenindusettevõtete maa  Fr. R. Kreutzwaldi 48 ja Fr. R. Kreutzwaldi 48a- nii ärimaa, kui 40 % ulatuses korterelamumaa, hoonete ümberehitamise eelselt tuleb koostada muinsuskaitse eritingimused.  Fr. R. Kreutzwaldi 46- ärimaa ja kuni 40% ulatuses korterelamumaa.
		HOONESTUSTINGIMUSED	Hoonestustingimused on piirkonnas järgmised: Fr. Tuglase 2- Lubatav on hoone laiendamine arvestades parkimise ja krundi haljastamise vajadusega aga ka krundi uushoonestamine kuni 3 korruselise hoonega, uushoonestamiseks

			<p>on vaja koostada detailplaneering.</p> <p>Fr. R. Kreutzwaldi 48 ja Fr. R. Kreutzwaldi 48a hoonete ümberehitamise tingimused määratakse muinsuskaitse eritingimustega.</p> <p>Lubatud on Fr. R. Kreutzwaldi 46 hoone laiendamine. Krundi uushoonestamisel on krundi täisehitusprotsendiks kuni 35%, korruseliseks 3 kuni 4 korrust. Ehitusjoon tuleb kavandada tänava äärde.</p>
		HALJASTUS JA HEAKORD	Krundi suurima ehitusaluse pinna määramisel tuleb arvestada, et 10% krundist peab olema kõrghaljastatud. Kaubandus- ja teenindushoonete krunte piiretega üldjuhul ei piirata v.a. majandushoovid, ladustamisplatsid jms. majandussuunitlusega krundi osad.
Tähtvere	TH 10	ÜLDPLANEERINGUGA SEATUD EESMÄRK NING EHITUS- JA KASUTUSTINGIMUSED	Piirkond on kujunenud tervikuna tootmise ja väikeettevõtluse alaks. Üldplaneering seab eesmärgiks kruntide vastava otstarbekohase kasutuse jätkamise. Vaksali 51 krundil asuv katlamaja kuulub säilitamisele, lubatud on tootmise otstarbega hoonestuse tihendamine 35%-ni.
Tähtvere	TH 11	ÜLDPLANEERINGUGA SEATUD EESMÄRK	Laulupeo pst. 19 on piirkond kujunemas tervikuna spordiasutuste maaks. Fr. Tuglase 11 krundile kavandatakse piirkonna elanikke teenindavaks spordihalliks. Üldplaneering seab eesmärgiks kruntide vastava otstarbe kohase arengu.
		MAA-ALA KASUTUSTINGIMUSED NÕUDED KRUNDI-STRUKTUURILE	Maa-ala juhtfunktsiooniks jääb spordiasutuste maa, toetavad otstarbed võivad olla majutusasutuse maa ja toitlustusasutuse maa. Maa-ala täiendavat kruntimist ette ei nähta.
		HOONESTUSTINGIMUSED	Krundi Laulupeo 19 ehitusõigus on realiseerunud vastavuses kehtiva detailplaneeringuga ning täiendavat ehitusõigust ette ei nähta. Krundi Laulupeo 21 ehitusõiguse määramisel lähtutakse muinsuskaitse eritingimustest.
		HALJASTUS JA HEAKORD	Kruntide suure olemasoleva täisehitatuse tõttu nõudeid haljastusele ette ei nähta, tagada tuleb turvaline juurdepääs jalakäijatele.
Tähtvere	TH 12	ÜLDPLANEERINGUGA SEATUD EESMÄRK NING EHITUS- JA KASUTUSTINGIMUSED	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Tähtvere dendropark on kavandatud piirkonnas säilitada, laiendades ja rekonstrueerides seda. Maa-alale on keelatud hoonete ehitamine, maa-ala ei tohi piirata piiretega ega luua avalikkusele suletud tsoone.</li> <li>2. Tähtvere Spordipark koos Supilinna tiigiga moodustab terviklikult toimiva aktiivse puhkuse ala, kus eelisareng on suusasportidegevusel, Likvideerimisele kuulub Oa t pikendusena kujunenud sõidutee, või tuleb see sulgeda autoliiklusele, mis loob eelduseks Supilinna tiigi piirkonna ja spordipargi paremaks funktsionaalseks sidumiseks. Spordipargi territooriumi ei tohi tänavate ehitamise eesmärgil vähendada ega muuta selle konfiguratsiooni. Lubatud on väiksemahuliste puhkeotstarbeliste ehitiste sh. kuni 60m<sup>2</sup> ehitusaluse pindalaga ajutise iseloomuga puhkeala teenindavate hoonete püstitamine, sh teenindavate rajatiste iseloomu ja paigutuse määrab kohalik omavalitsus detailplaneeringu või projekteerimistingimustega.</li> <li>3. Tähtvere vabaujula on kavandatud piirkonnas säilitada, laiendades ja rekonstrueerides seda kinnistu piires. Supelranna kohta kehtivad nõuded on sätestatud ptk. 8.</li> </ol>
Tähtvere	TH 13	ÜLDPLANEERINGUGA SEATUD EESMÄRK NING EHITUS- JA KASUTUSTINGIMUSED	Maa-ala on välja kujunenud kaubandus- teenindusettevõtte hoonega ja tanklaga üksuseks, üldplaneeringuga seatakse eesmärgiks vastava tegevuse jätkumise alal. Üldplaneeringuga Tuglase 19 krundil kehtivast detailplaneeringust erinevaid ehitus- ja kasutustingimusi ette ei nähta.
Tähtvere	TH 14	ÜLDPLANEERINGUGA SEATUD EESMÄRK	Piirkond on kavandatud tervikuna väikeelamute maaks. Üldplaneering seab eesmärgiks krundi vastava otstarbekohase arengu.
		MAA-ALA KASUTUSTINGIMUSED	Maa-ala juhtfunktsiooniks on väikeelamu maa, toetav otstarve võib olla majutusettevõtete maa.
		NÕUDED KRUNDI-STRUKTUURILE	Maa-ala kruntimine toimub detailplaneeringu alusel, selle puudumisel arvestades, et väikseim lubatud krundi pindala võib olla 1000 m <sup>2</sup> .
		HOONESTUSTINGIMUSED	Üldplaneeringuga seatakse krundi suurimaks lubatud täisehitusprotsendiks 35% . Hoone korruseliseks 2. Krundil tohib olla mitte rohkem kui üks põhihoone ( elamu).
		HALJASTUS JA HEAKORD	Krundil kasutada kõrghaljastust minimaalselt 15% krundi pindalast.
Tähtvere	TH 15	ÜLDPLANEERINGUGA SEATUD EESMÄRK	Seni hoonestamata kinnistule nähakse ette nii planeeringuliselt kui arhitektuuriselt terviklikult lahendatud äri- ja väikeettevõtluse ala. Üldplaneering näeb ette selle tervikliku

			elluviimise, muutmata lahenduse üldkontseptsiooni, haljastuse ja parkimise lahendusi jms.
Tähtvere	TH 16	ÜLDPLANEERINGUGA SEATUD EESMÄRK	Piirkonnad on kavandatud tervikuna Eesti Maaülikooli õppe- ja teadushoonete maa-alaks. Üldplaneering seab eesmärgiks kruntidel vastava otstarbekohase arengu.
		MAA-ALA KASUTUS-TINGIMUSED	Maa-ala juhtfunktsiooniks kõrgharidusasutuste maa-ala, toetav otstarve võib olla toitlustusasutuse maa.
		HOONESTUSTINGIMUSED	Üldplaneeringuga lubatav hoonete suurim korruselisus on kuni 4, muud hoonestustingimused määratakse detailplaneeringuga või projekteerimistingimustega.
		HALJASTUS JA HEAKORD	Krundil kasutada kõrghaljastust minimaalselt 20% krundi pindalast. Krunte piirata ei ole lubatud piirata.
Tähtvere	TH 17	ÜLDPLANEERINGUGA SEATUD EESMÄRK	Tartu Laululava ja puhke- ning spordirajatiste maa-ala säilitatakse ülelinnalise tähtsusega spordi- ja kultuuriasutuste piirkonnana ja kuulub edasi arendamisele vastavalt juhtfunktsioonile. Praeguseks välja kujunenud haljastus- ja hoonestuslahendused on piirkonna toimimiseks piisavad, lubatud on väiksemahuliste puhkeotstarbeliste ehitiste sh. kuni 60 m <sup>2</sup> ehitusaluse pindalaga puhkeala teenindavate hoonete püstitamine, sh teenindavate rajatiste iseloom ja paigutus määratakse detailplaneeringu või projekteerimistingimustega.

#### 4.2.18. Ujula-Kvissentali

Ujula-Kvissentali elanike arv 2011. aasta rahvaloenduse järgi oli 1764. Rändestsenaarium prognoosib 2035. aastaks elanike arvu kasvu selles piirkonnas 1036 elaniku võrra. Kõige arvukamad vanusegrupid on lapsed vanuses 0-9 ning tööealised vanuses 20-44. Seda piirkonda iseloomustab noorte perede suhteliselt suur osakaal. Noorte arv vanuses 20-29 kasvab prognoosi järgi 2035. aastaks pisut enam kui 200 inimese võrra. Eeltoodust tulenevalt on laste osakaal suhteliselt kõrge ja kasvab prognoosi järgi veelgi.



ASUM	Kirjeldatavad komponendid	Maa kasutamise otstarbed. Nõuded detailplaneeringute koostamiseks ja/või projekteerimistingimuste väljastamiseks
ÜK1	ÜLDPLANEERINGUGA	Ajalooline hoonetekompleks on kasutusest väljas ja laguneb, üldplaneering seab

		SEATUD EESMÄRK	eesmärgiks hoonete kasutuselevõtu andes võimaluse korterite ehitamiseks hoonetesse.
		MAA-ALA KASUTUSTINGIMUSED	Maa kasutus peab vastama Meltsiveski veehaarde sanitaarkaitsetsoonis seatud nõuetele.
		HOONESTUSTINGIMUSED	Olemasolevate hoonete ehitusalust pindala ei või suurendada, muus osas toimub hoonete remontimine ja võimalik laiendamine vastavuses muinsuskaitse eritingimustele. Kruntidel Narva mnt 84 ja Narva mnt 86 kruntidel säilivad senised üldised ehitustingimused.
		HALJASTUS HEAKORD JA	Olemasolevat kõrghaljastust tuleb maksimaalselt säilitada. Leida tuleb lahendused sademeveete korduvkasutuseks.
Ujula-Kvissentali	UK2	ÜLDPLANEERINGUGA SEATUD EESMÄRK	Ajalooline hoonekompleks on langenud kasutusest välja. Üldplaneering seab läbi juhtfunktsiooni muutmise eesmärgiks maja säilimise ja amortiseerunud hoonete asemele uute ehitamise võimaldamise.
		MAA-ALA KASUTUSTINGIMUSED NÕUDED KRUNDISTRUKTUURILE	Kruntide kohta kehtivad juhtotstarvete kohased üldplaneeringus määratud üldtingimused. Maa-ala tuleb erineva otstarbega hoonete vahel kruntida.
		HOONESTUSTINGIMUSED	Ajalooline põhihoone tuleb remontida, amortiseerunud abihoonete asemel võib ehitada 3- korruselise korterelamu. Vaadete avamiseks muinsuskaitsealusele hoonetele tuleb vana katlamajahoone lammutada.
		HALJASTUS HEAKORD JA	Olemasolevat kõrghaljastust tuleb maksimaalselt säilitada. Leida tuleb lahendused sademeveete korduvkasutuseks.
Ujula-Kvissentali	UK3	ÜLDPLANEERINGUGA SEATUD EESMÄRK JA TINGIMUSED	Piirkond on üldplaneeringuga määratud miljööväärtuslikuks hoonestusalaks, mille kaitse- ja kasutustingimused, sh. maakasutuse ja hoonestamise põhimõtted, nõuded haljastusele on antud üldplaneeringu peatükis 6.
Ujula-Kvissentali	UK4	ÜLDPLANEERINGUGA SEATUD EESMÄRK MAA-ALA KASUTUSTINGIMUSED	Maa-ala asub Narva mnt mälestiste ühises kaitsevööndis, hoonete laiendamise ja uute ehitamise tingimused määratakse muinsuskaitse eritingimustega. Narva mnt frondis tuleb säilitada äripinnad.
Ujula-Kvissentali	UK5	ÜLDPLANEERINGUGA SEATUD EESMÄRK	Maa-alal asub TÜ spordihall, üldplaneeringuga säilitatakse maa-ala senine kasutus.
		MAA-ALA KASUTUSTINGIMUSED NÕUDED KRUNDISTRUKTUURILE	Krundi kohta kehtivad juhtotstarbe kohased üldplaneeringus määratud üldtingimused. Krundi piiride muutmiseks või jaotamiseks puudub vajadus.
		HOONESTUSTINGIMUSED	Lubatud on hoone laiendamine aga ka lahushoone ehitamine arvestades kalda ehituskeeluvööndit aga ka nõudeid haljastusele ja parkimisele. Arvestades, et hoone kasutajaskond on lai, tuleb hoone laiendamise kavandamisel kaaluda arhitektuurivõistluse läbiviimist. Hoone laiendamisel peab järgima hoone olemasolevat kõrgust.
		HALJASTUS HEAKORD JA	Täiendava hoonestuse kavandamisel tuleb senisest enam pöörata tähelepanu jalakäijate liikumise turvalisusele ja mugavusele. Hoonete projekti koosseisus peab olema joonis, mis kajastab jalakäijate põhisuundade kavandamist. Leida tuleb lahendused sademevee korduvkasutuseks.
Ujula-Kvissentali	UK6	ÜLDPLANEERINGUGA SEATUD EESMÄRK	Maa-alad on hoonestatud või hoonestatavad korterelamutega. Planeering seab eesmärgiks ja elamugruppide arendamine energiasäästu ja sademeveete korduvkasutuse põhimõtete alusel.
		MAA-ALA KASUTUSTINGIMUSED	Korterelamutega hoonestatud ja hoonestatavatel aladel kehtivad juhtotstarbe üldplaneeringuga määratud üldnõuded.
		HOONESTUSTINGIMUSED	Olemasolevate hoonete laiendamine ei ole lubatud. Uute hoonete lubatud korruselisus on Ujula t äärsetel kruntidel 3, ja Aruküla tee äärsetel kruntidel 4, mujal 2. Krundi täisehitusprotsent ei tohi ületada 23 %. Kõik hoonegrupid peavad olema arhitektuurdes terviklahendused.
		HALJASTUS HEAKORD JA	Olemasolevat kõrghaljastust tuleb maksimaalselt säilitada. Leida tuleb lahendused sademeveete korduvkasutuseks. Keelatud on tõkkepuude paigaldamine.

Ujula-Kvissentali	UK7	ÜLDPLANEERINGUGA SEATUD EESMÄRK	Maa-alad on hoonestatud erinevat tüüpi ja arhitektuuri stiili hoonetega. Arvestades kesklinna lähedust seab üldplaneering eesmärgiks linnakeskkonna tihendamise antud aladel.
		MAA-ALA KASUTUSTINGIMUSED	Kruntide kohta kehtivad vastavalt kas korterelamumaa või väikeelamumaa juhtotstarbekohased üldtingimused. Üksikelamu krundi minimaalne suurus on 600 m <sup>2</sup> .
		HOONESTUSTINGIMUSED	Maa-alal võib laiendada olemasolevaid hooned, ehitada olemasolevate hoonete asemele uusi. Hoonete korruselisus on korterelamutel kuni 3, väikeelamutel kuni 2. Ehitusala määramisel järgida väljakujunenud tänavapoolset ehitusjoont ja/või hoonestusstruktuuri (või rütm).
		HALJASTUS HEAKORD JA	Piirded lahendada kaasaegselt, sobilikuna piirkonna miljösse max kõrgus 1,2-1,5m. Samas järgida naaberkruntide piirdeaia kõrgusjoont. Keelatud on plankaiad. Olemasolevat kõrghaljastust tuleb maksimaalselt säilitada. Leida tuleb lahendused sademeveete korduvkasutuseks. Keelatud on tõkkepuude paigaldamine.
Ujula-Kvissentali	UK8	ÜLDPLANEERINGUGA SEATUD EESMÄRK	Kruntidel on välja kujunenud jõega seotud huvi- ja sporditegevusega tegelevate asutuste ja organisatsioonide baasid.
		MAA-ALA KASUTUSTINGIMUSED	Kruntide kohta kehtivad juhtotstarbekohased üldtingimused.
		HOONESTUSTINGIMUSED	Krundi täisehituse protsent, ehitusalune pind, hoonete suurim lubatud kõrgus, hoonestusala asukoht, põhilised arhitektuursed näitajad määratakse tulenevalt ümbritsevast keskkonnast jms. detailplaneeringu või projekteerimistingimustega. Krundil toimuv või kavandatav tegevus ei tohi häirida naabreid ega tuua kaasa negatiivseid mõjusid elamualadele.
		HALJASTUS HEAKORD JA	Olemasolevat kõrghaljastust tuleb maksimaalselt säilitada. Leida tuleb lahendused sademeveete korduvkasutuseks. Piirded lahendada kaasaegselt, sobilikuna piirkonna miljösse max kõrgus 1,2m.
Ujula-Kvissentali	UK9	ÜLDPLANEERINGUGA SEATUD EESMÄRK JA TINGIMUSED	Kruntidel asuvad hoolekandeadasutused. Kruntide ehitusõigus on realiseerunud, täiendavat hoonestamist ette ei nähta. Kruntidel jätkub juhtotstarbekohane tegevus.
Ujula-Kvissentali	UK10	ÜLDPLANEERINGUGA SEATUD EESMÄRK	Maa-alad on reserveeritud eelkõige magistraaltänavate lähedusest tuleneva äripotentsiaali realiseerimiseks ning vastavate kaubanduskeskuste või teatud kaubagrupile spetsialiseerunud poodide ja teenindusasutuste ehitamiseks.
		MAA-ALA KASUTUSTINGIMUSED	Üldplaneeringuga soositakse kaubanduskeskuste krundile toetavalt piirkonna elanikele mõeldud parkimiskohtade rajamist (hoone mahus, katusel, parkimisala riskasutus jms). Reeglina asub kaubandus-teeninduskeskus ühel krundil.
		HOONESTUSTINGIMUSED	Krundi täisehituse protsent, ehitusalune pind, hoonestusala asukoht, põhilised arhitektuursed näitajad määratakse tulenevalt ümbritsevast keskkonnast, krundi struktuurist jms. sõltuvalt asukohast detailplaneeringu või projekteerimistingimustega. Uute hoonete korruselisuseks on 3 korrust. Arvestades asukohta magistraaltänavaga ääres, tuleb hoonete kavandamisel kaaluda arhitektuurivõistluse läbiviimise vajadust.
		HALJASTUS HEAKORD JA	Kaubanduskeskuste, teenindusasutuste või poodide kavandamisel tuleb senisest enam pöörata tähelepanu jalakäijate liikumise turvalisusele ja mugavusele. Hoonete projekti koosseisus peab olema joonis, mis kajastab jalakäijate põhisuundade kavandamist. Leida tuleb lahendused sademevee korduvkasutuseks.
Ujula-Kvissentali	UK11	ÜLDPLANEERINGUGA SEATUD EESMÄRK	Maa-alad on üldplaneeringuga määratud piirkonda teenindavate koolieelsetele lasteasutustele. Üldplaneering seab eesmärgiks kruntide otstarbekohase kasutuse arengu.
		MAA-ALA KASUTUSTINGIMUSED NÕUDED KRUNDISTRUKTUURILE	Maa-alade kohta kehtivad juhtfunktsiooni kohased, üldplaneeringus määratud üldtingimused.
		HOONESTUSTINGIMUSED	Krundi täisehituse protsent, ehitusalune pind, hoonete suurim lubatud kõrgus, hoonestusala asukoht, põhilised arhitektuursed näitajad määratakse tulenevalt ümbritsevast keskkonnast, krundi struktuurist jms. sõltuvalt asukohast detailplaneeringu või projekteerimistingimustega. Hoonete korruselisus on 2.
		HALJASTUS JA	Hoonete ehitamisel ja/või laiendamisel tuleb krundi kohta koostada iseseisev

		HEAKORD	haljastusprojekt. Leida tuleb lahendused sademevee korduvkasutuseks.
Ujula-Kvissentali	UK12	ÜLDPLANEERINGUGA SEATUD EESMÄRK	Maa-alad on hoonestatud aedlinliku tihedusega hoonestusega ja on rohkelt haljastatud. Üldplaneering seab eesmärgiks maa-alade senise funktsiooni ja ilme säilitamise.
		MAA-ALA KASUTUSTINGIMUSED NÕUDED KRUNDISTRUKTUURILE	Kruntide kohta kehtivad vastavalt kas korterelamumaa või väikeelamumaa juhtotstarbekohased üldtingimused. Üksikelamu krundi minimaalne suurus on 1000 m <sup>2</sup> .
		HOONESTUSTINGIMUSED	Maa-alal võib laiendada olemasolevaid hooned, ehitada olemasolevate hoonete asemele uusi. Hoonete korruselisus on korterelamutel kuni 3, väikeelamutel kuni 2. Krundi täisehitusprotsendiks on 20-25%. Hoone suurimaks kõrguseks 8,5 m kuni 10 m arvestatuna hoone ±0.00 kõrgusest. Uusehituste soklikõrgus on 0,4-1m m planeeritud maapinnast. Ehitusala määramisel järgida väljakujunenud tänavapoolset ehitusjoont ja/või hoonestusstruktuuri (või rütm), üldjuhul ei planeerita hoonestust (k.a. autode varjualused jms) tänavale lähemale kui 5m.
		HALJASTUS HEAKORD JA	Olemasolevat kõrghaljastust tuleb maksimaalselt säilitada. Leida tuleb lahendused sademevee korduvkasutuseks. Piirded lahendada kaasaegselt, sobilikuna piirkonna miljööse max kõrgus 1,2- 1,8m.
Ujula-Kvissentali	UK13	ÜLDPLANEERINGUGA SEATUD EESMÄRK	Maa-alad on üldplaneeringuga määratud piirkonda teenindavate kaubandus- ja teenindusettevõtete ehitamiseks. Üldplaneering seab eesmärgiks kruntide otstarbekohase hoonestamise.
		MAA-ALA KASUTUSTINGIMUSED NÕUDED KRUNDISTRUKTUURILE	Eesmärgiga võimalda majanduslikult toimiva äriettevõtete rajamist on maa-alale lubatud kuni 30 % ulatuses elamumaa otstarbega ruumide lubamine. Üldplaneeringuga määratud ala ei tohi kruntideks jaotada.
		HOONESTUSTINGIMUSED	Krundi täisehituse protsent ja hoonete suurim lubatud kõrgus määratakse tulenevalt ümbritsevast keskkonnast. Korruselisus kuni 2 korrust.
		HALJASTUS HEAKORD JA	Kaubandus- ja teenindushoonete krunte piiretega üldjuhul ei piirata v.a. majandushoovid, ladustamisplatsid jms. majandussuunitlusega krundi osad. Keelatud on plankaiad.
Ujula-Kvissentali	UK14	ÜLDPLANEERINGUGA SEATUD EESMÄRK	Pikaajalise arengu tulemusena on maa-aladel välja kujunenud erinevate ettevõtlusvaldkondade tootmisüksused. Üldplaneering seab eesmärgiks võimalikult rohkeid ja kõrge kvalifikatsiooniga töökohti nõudvate tootmisettevõtete arengu.
		MAA-ALA KASUTUSTINGIMUSED NÕUDED KRUNDISTRUKTUURILE	Kruntide kohta kehtivad tootmismaa kohta üldplaneeringus määratud üldtingimused. Kuna piirkonnad asuvad elamute, hoolekandeaustuste läheduses on uute tootmisüksuste ja – tegevuste kavandamisel linnal õigus arvestades võimalikke kaasnevaid negatiivseid mõjusid kaalutlusotsuse põhjal seada piiranguid kavandatavale tootmisteggevusele või keelduda krundi omaniku poolt taotletud ehitusõiguse määramisest krundile.
		HOONESTUSTINGIMUSED	Üldplaneeringuga hoonestustingimustele nõudeid ei seata. Krundi täisehituse protsent, ehitusalune pind, hoonete suurim lubatud kõrgus, hoonestusala asukoht, põhilised arhitektuursed näitajad määratakse tulenevalt ümbritsevast keskkonnast, krundi struktuurist jms. asukohast detailplaneeringu või projekteerimistingimustega. Krundil toimuv või kavandatav tegevus ei tohi ülemääraselt häirida naabreid.
		HALJASTUS HEAKORD JA	Hoonete laiendamisel ja uute ehitamisel tuleb projekteerimisel leida lahendused üldplaneeringuga määratud haljastusnõuetele.
Ujula-Kvissentali	UK15	ÜLDPLANEERINGUGA SEATUD EESMÄRK	Pikaajalise arengu tulemusena on kvartal kujunenud 3-5 korruseliste korterelamute maaks, kvartalis asuvad ka tootmishooned. Üldplaneering näeb ette kvartali senise struktuuri säilimise ning abihoonete lammutamise võimaluse kvartalisiseselt.
		MAA-ALA KASUTUSTINGIMUSED	Kruntide kohta kehtivad korterelamumaa ja tootmismaa kohta üldplaneeringus määratud üldtingimused.
		HOONESTUSTINGIMUSED	Hoonete laiendamine ja lahushoonete ehitamine ei ole lubatud ( v.a. jalgrattakuurid jms).
		HALJASTUS HEAKORD JA	Olemasolevat kõrghaljastust tuleb maksimaalselt säilitada. Leida tuleb lahendused sademevee korduvkasutuseks. Piirete ja tõkkepuude rajamine pole lubatud.
Ujula-Kvissentali	UK16	ÜLDPLANEERINGUGA SEATUD EESMÄRK	Piirkond on kavandatud korterelamute maaks.
		MAA-ALA KASUTUSTINGIMUSED	Kruntide kohta kehtivad juhtotstarbekohased üldtingimused. Krundi suurus on



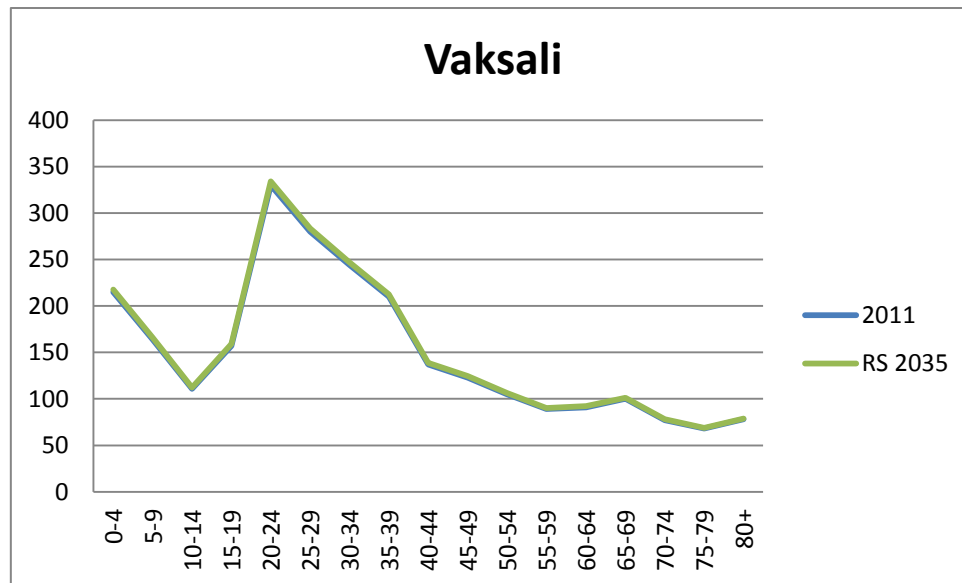
		NÕUDED KRUNDISTRUKTUURILE	vahemikus 1270 – 2063 m <sup>2</sup> .
		HOONESTUSTINGI- MUSED	Järgida tuleb piirkonna ehitustraditsioone, hoonestuslaadi ja planeerimisviisi. Lubatud on nelja kuni kuue korteriga korterelamud. Korterelamukvartalite puhul on ette nähtud hoonetele parima arhitektuurse lahenduse saamiseks kvartali kaupa arhitektuurivõistluse korraldamine.
		HALJASTUS HEAKORD	JA Projekteerimisel ette näha kõrghaljastusgruppide asukohad. Leida tuleb lahendused sademeveete korduvkasutuseks. Piirete ja tõkkepuude rajamine pole lubatud. Nõutav on laste mänguväljakute rajamine.
Ujula-Kvissentali	UK17	ÜLDPLANEERINGUGA SEATUD EESMÄRK	Üldplaneeringuga seatakse eesmärgiks individuaalelamute piirkonna väljaehitamine.
		MAA-ALA KASUTUSTINGIMUSED NÕUDED KRUNDISTRUKTUURILE	Kruntide kohta kehtivad juhtotstarbekohased üldtingimused. Krundi suurused jäävad vahemikku 1000 – 2700 m <sup>2</sup> .
		HOONESTUSTINGI- MUSED	Järgida tuleb piirkonna ehitustraditsioone, hoonestuslaadi ja planeerimisviisi. Ala jagatakse mitmekesisema linnaruumi saavutamiseks erinevate arhitektuurinõuetega miljööaladeks millede osas arhitektuurinõuded määratakse hoonestuskavaga. Tsoonid erinevad üksteisest katusekalde ja maksimaalse lubatud kõrguse poolest. Lamekatusega - 0°hoonete kõrgus on 7,5m, 10-20°katusekaldega hoonete kõrgus on 10m ja 30-45°katusekaldega hoonete kõrgus on 9,5m. Lubatud on ühe elamu püstitamine (majapidamis- ja abihoone funktsioonid peavad olema lahendatud hoone mahus).
		HALJASTUS HEAKORD	JA Elamute projekteerimisel arvestada, et vähemalt 40% krundi territooriumist peab olema haljastatud madal- ja kõrghaljastusega. Leida tuleb lahendused sademeveete korduvkasutuseks. Piirded lahendada kaasaegselt, sobilikuna piirkonna miljösse max kõrgus 1,2m.
Ujula-Kvissentali	UK18	ÜLDPLANEERINGUGA SEATUD EESMÄRK	Piirkonnad on välja kujunenud välja eriilmelisteks väikeelamute gruppideks. Üldplaneeringuga seatakse eesmärgiks väljakujuneva keskkonna säilitamist.
		MAA-ALA KASUTUSTINGIMUSED NÕUDED KRUNDISTRUKTUURILE	Kruntide kohta kehtivad juhtotstarbekohased üldtingimused. Krundi minimaalsuuruseks on 1000 m <sup>2</sup> .
		HOONESTUSTINGI- MUSED	Hoonete korruselisus on kuni 2. Krundi täisehitusprotsendiks on 20-25%. Hoone suurimaks kõrguseks 9 m arvestatuna hoone ±0.00 kõrgusest. Uusehituste soklikõrgus on 0,4-0,6 m planeeritud maapinnast. Ehitusala määramisel järgida väljakujunenud tänavapoolset ehitusjoont ja/või hoonestusstruktuuri (või rütm), üldjuhul ei planeerita hoonestust (k.a. autode varjualused jms) tänavale lähemale kui 5m.
		HALJASTUS HEAKORD	JA Olemasolevat kõrghaljastust tuleb maksimaalselt säilitada. Leida tuleb lahendused sademeveete korduvkasutuseks. Piirded lahendada kaasaegselt, sobilikuna piirkonna miljösse max kõrgus 1,2m.

#### 4.2.19. Vaksali

Vaksali asumi elanike arv 2011. aasta rahvaloenduse järgi oli 2579. Rändestsenaariumi põhjal olulisi muutusi Vaksali elanike arvus ei prognoosita (lisandub 30 inimest).

Kõige enam on selles asumis noori vanuses 20-24, ent oma arvukuses tulevad esile ka lapsed vanuses 0-4 ning tööealised vanuses 25-34. Kokku moodustavad need vanusegrupid poole Vaksali asumi elanikkonnast. Sellest võib järeldada, et tegemist on suhteliselt jätkusuutliku asumiga.



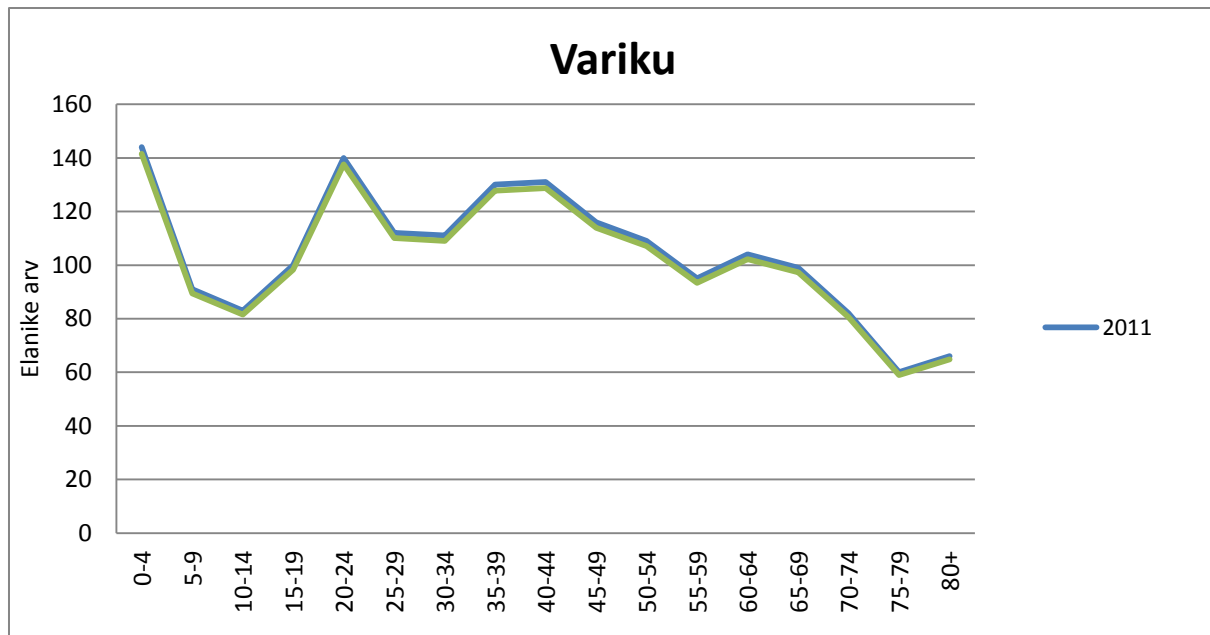


ASUM		Kirjeldatavad komponendid	Maa kasutamise otstarbed. Nõuded detailplaneeringute koostamiseks ja/või projekteerimistingimuste väljastamiseks
Vaksali	VK1	ÜLDPLANEERINGUGA SEATUD EESMÄRK	Piirkonnad on üldplaneeringuga määratud miljööväärtuslikuks hoonestusalaks, mille kaitse- ja kasutustingimused, sh. maakasutuse ja hoonestamise põhimõtted, nõuded haljastusele on antud üldplaneeringu peatükis 6. Tähtvere pargi maa-ala ei tohi vähendada, sh. tänavate laiendamiseks, õgvendamiseks ja läbimurrete tegemiseks. Pargi kohta tuleb koostada maastikuhoolduskava.
	VK2	ÜLDPLANEERINGUGA SEATUD EESMÄRK	Maa-ala on üldplaneeringuga määratud haridusasutusele. Üldplaneering seab eesmärgiks krundi otstarbekohase kasutuse jätkumise.
Vaksali	VK2	MAA-ALA KASUTUSTINGIMUSED NÕUDED KRUNDISTRUKTUURILE	Maa-ala kohta kehtivad juhtfunktsiooni kohased, üldplaneeringus määratud üldtingimused. Krundi pindala ei tohi vähendada.
		HOONESTUSTINGIMUSED	Hoone laiendamine ja remontimine käib vastavuses muinsuskaitse nõuetega.
		HALJASTUS HEAKORD JA	Leida tuleb lahendused sademevee korduvkasutuseks.
Vaksali	VK3	ÜLDPLANEERINGUGA SEATUD EESMÄRK	Maa-alad on väljakujunenud hoonestusstruktuuriga korterelamute piirkonnad. Planeering seab eesmärgiks olemasoleva funktsiooni ja keskkonna säilitamise läbi hoonete soojustamise ja hoonetevaheliste alade korrastamise.
		MAA-ALA KASUTUSTINGIMUSED	Kruntide kohta kehtivad korterelamumaa kohta üldplaneeringus määratud üldtingimused.
		HOONESTUSTINGIMUSED	Hoonete korruselisus on sõltuvalt asukohast 3-5. Hoonetel säilitada olemasolev korruselisus. Uued lahushooned on lubatud krundile A. Haava 16 ja Vanemuise 64.
		HALJASTUS HEAKORD JA	Olemasolevat kõrghaljastust tuleb maksimaalselt säilitada. Üldjuhul tuleb kavandada korterelamu krundile laste mänguväljak. Kortere lamute krunte ei piirata. Keelatud on tõkkepuude paigaldamine. Leida tuleb lahendused sademetevee korduvkasutuseks.
Vaksali	VK4	ÜLDPLANEERINGUGA SEATUD EESMÄRK	Krundid on kas hoonestatud või hoonestamisel polüfunktsionaalsete äri- ja büroohoonetega. Üldplaneering seab eesmärgiks võimalikult rohkeid ja kõrge kvalifikatsiooniga töökohti nõudvate ettevõtete arengu.
		MAA-ALA KASUTUSTINGIMUSED	Maa-alade kohta kehtivad juhtfunktsiooni kohased, üldplaneeringus määratud üldtingimused.
		HOONESTUSTINGI-	Krundi täisehituse protsent, ehitusalune pind, hoonestusala asukoht, põhilised

		MUSED	arhitektuursed näitajad määratakse tulenevalt ümbritsevast keskkonnast, krundi struktuurist jms. detailplaneeringu või projekteerimistingimustega. Uute hoonete korruseliseks on kuni 4 korrust, Tiigi 76a krundil asuvat hoonet on lubatud laiendada ühe korruse võrra.	
		HALJASTUS HEAKORD	JA	Arvestades kõrget hoonestustihedust kruntidel, peab hoone ehitusprojekt sisaldama läbimõeldud ja detailset haljastuslahendust. Keelatud on tõkkepuude paigaldamine. Leida tuleb lahendused sademeveete korduvkasutuseks.
Vaksali	VK5	ÜLDPLANEERINGUGA SEATUD EESMÄRK		Maa-alal asuvad raudteejaam ning sellega arhitektuurset tervikut moodustavad abihooned. Üldplaneering seab eesmärgiks raudteejaama väljaarendamise reisirühmale.
		MAA-ALA KASUTUSTINGIMUSED NÕUDED KRUNDISTRUKTUURILE		Hoonete kasutusfunktsioonid peavad olema allutatud üldplaneeringuga seatud eesmärgile. Maa-ala kruntimisel tuleb jätta tänavamaana alles juurdepääsud perroonile.
		HOONESTUSTINGI- MUSED		Hoonestustingimused määratakse muinsuskaitse eritingimuste alusel.
		HALJASTUS HEAKORD	JA	Haljastus lahendatakse linna esindushaljasalana raudteejaama ees.
Vaksali	VK6	ÜLDPLANEERINGUGA SEATUD EESMÄRK		Maa-alad on hoonestatud erinevat tüüpi ja arhitektuurstiili hoonetega. Arvestades kesklinna lähedust seab üldplaneering eesmärgiks linnakeskkonna tihendamise antud aladel.
		MAA-ALA KASUTUSTINGIMUSED NÕUDED KRUNDISTRUKTUURILE		Kruntide kohta kehtivad vastavalt kas korterelamumaa või väikeelamumaa juhtotstarbekohased üldtingimused. Üksikelamu krundi minimaalne suurus on 600 m <sup>2</sup> .
		HOONESTUSTINGI- MUSED		Maa-alal võib laiendada olemasolevaid hooneid, ehitada olemasolevate hoonete asemele uusi. Hoonete korruselisus on korterelamutel kuni 3, väikeelamutel kuni 2. Ehitusala määramisel järgida väljakujunenud tänavapoolset ehitusjoont ja/või hoonestusstruktuuri (või rütm).
		HALJASTUS HEAKORD	JA	Piirded lahendada kaasaegselt, sobilikuna piirkonna miljösse max kõrgus 1,2-1,5m. Samas järgida naaberkruntide piirdeaia kõrgusjoont. Keelatud on plankaiad. Olemasolevat kõrghaljastust tuleb maksimaalselt säilitada. Leida tuleb lahendused sademeveete korduvkasutuseks. Keelatud on tõkkepuude paigaldamine.

#### 4.2.20. Variku

Variku asumis oli 2011. aasta rahvaloenduse järgi 1770 elanikku. Rändestsenaariumi järgi kahaneb 2035. aastaks rahvaarv 30 inimese võrra. Arvukamad vanusegrupid on 0-4, 20-24 ja 35-44, mis tähendab, et piirkonnas on elujõuline rahvastik.



ASUM	Kirjeldatavad komponendid	Maa kasutamise otstarbed. Nõuded detailplaneeringute koostamiseks ja/või projekteerimistingimuste väljastamiseks
Variku	VA1 ÜLDPLANEERINGUGA SEATUD EESMÄRK	Maa-alad on hoonestatud enamasti 1950-60 -ndatel aastatel üksikelamutega ning 1970-80ndatel tihendatud ajastule iseloomuliku hoonestusega, sh paaris- ja ridaelamutega. Üldplaneering seab eesmärgiks Variku linnaosale iseloomuliku mitmekesise hoonestuslaadi ja -tihedusega hoonestuse säilimise ja arenemise.
	MAA-ALA KASUTUSTINGIMUSED NÕUDED KRUNDISTRUKTUURILE	Kruntidele kehtivad väikeelamumaa kohta üldplaneeringus määratud üldtingimused. Eesmärgiga tagada ühtne hoonestuslaad, ei ole maa-ala piires lubatud kruntide liitmine või krundipiiride nihutamise olulises ulatuses. Krundi jaotamine võib toimuda juhul, kui üksikelamu krundi pindala ei jää väiksemaks, kui 600 m <sup>2</sup> .
	HOONESTUSTINGIMUSED	Üldiselt on välja kujunenud üksikelamu ehitusaluseks pindalaks keskmiselt 120 - 180 m <sup>2</sup> ning sellele lisandub veel võimalik abihoone. Linnaoludes on enamuse kruntide täisehituseks 30% või rohkem, sõltuvalt krundi suuruselt. Mida väiksem krunt, seda suurem täisehituse %. Suurim täisehitusprotsent on 600 m <sup>2</sup> suurusel krundil kuni 40%, kuni 900 m <sup>2</sup> suurusel krundil 30%, üle 900 m <sup>2</sup> suurusel krundil 20-25%. Hoone suurimaks kõrguseks 8,5 m kuni 10 m arvestatuna hoone ±0.00 kõrgusest. Uusehituste soklikõrgus on 0,4-0,6 m planeeritud maapinnast. Ehitusala määramisel järgida väljakujunenud tänavapoolset ehitusjoont ja/või hoonestusstruktuuri (või rütm), üldjuhul ei planeerita hoonestust (k.a. autode varjualused jms) tänavale lähemale kui 5m.
	HALJASTUS HEAKORD JA	Piirded lahendada kaasaegselt, sobilikuna piirkonna miljösse max kõrgus 1.2-1,5m. Samas järgida naaberkruntide piirdeaia kõrgusjoont. Keelatud on plankaiad v.a. liiklusrumade tõkestamiseks ristmike piirkonnas asuvatel krundidel.
Variku	VA2 ÜLDPLANEERINGUGA SEATUD EESMÄRK	Maa-alad on hoonestatud väiksemate korterelamutega. Planeering seab eesmärgiks olemasoleva funktsiooni ja keskkonna säilitamise.
	MAA-ALA KASUTUSTINGIMUSED NÕUDED KRUNDISTRUKTUURILE	Kruntide kohta kehtivad korterelamumaa kohta üldplaneeringus määratud üldtingimused. Olemasoleva hoonestusega kruntide täiendav jaotamine ei ole lubatud.
	HOONESTUSTINGIMUSED	Hoonetel säilitada olemasolev korruselisus. Maa-ala täiendav hoonestamine lahushoonetega või hoone laiendamine ei ole lubatud (v.a. jalgrattahoidlad, jäätmehoiud jms.)
	HALJASTUS HEAKORD JA	Olemasolevat kõrghaljastust tuleb maksimaalselt säilitada. Leida lahendused sademevee korduvkasutuseks.
Variku	VA3 ÜLDPLANEERINGUGA SEATUD EESMÄRK	Maa-alad on hoonestatud parkimisrajatistega (garaažid). Planeering seab eesmärgiks olemasoleva kasutuse säilitamise.
	MAA-ALA	Üldplaneering näeb ette garaažide sihtotstarbelise kasutuse. Nõudeid krundistruktuurile

#### 4.2.21. Veeriku

### Veeriku

Elanike arv	2011	Rände stsenaari um 2035
0-4	430	430
5-9	220	220
10-14	210	210
15-19	330	330
20-24	550	550
25-29	520	520
30-34	340	340
35-39	310	310
40-44	300	300
45-49	310	310
50-54	330	330
55-59	290	290
60-64	240	240
65-69	210	210
70-74	200	200
75-79	160	160
80+	200	200

108

Veeriku	VE2	ÜLDPLANEERINGUGA SEATUD EESMÄRK	Maa-ala on hoonestatud tootmishoonetega. Planeering seab eesmärgiks olemasoleva funktsiooni ja keskkonna säilitamise.
		MAA-ALA KASUTUSTINGIMUSED NÕUDED KRUNDISTRUKTUURILE	Maa-ale kehtivad tootmishoonete maa-ala kohta üldplaneeringus määratud üldtingimused. Üldplaneering ei sea tingimusi kruntide struktuuri kohta.
		HOONESTUSTINGIMUSED	Hoonete korruselisus on kuni 3, maa-ala täisehitusprotsent on kuni 50.
		HALJASTUS JA HEAKORD	Leida lahendused sademevee korduvkasutuseks ja maksimaalseks immutamiseks krundil.
Veeriku	VE3	ÜLDPLANEERINGUGA SEATUD EESMÄRK	Maa-alad on hoonestatud (autoritiraaziga) eriprojektide alusel ehitatud väikeelamutega. Üldplaneeringuga seatakse eesmärgiks algupärase arhitektuuri säilitamise.
		MAA-ALA KASUTUSTINGIMUSED NÕUDED KRUNDISTRUKTUURILE	Kruntidele kehtivad väikeelamumaa kohta üldplaneeringus määratud üldtingimused. Eesmärgiga tagada ühtne hoonestuslaad, ei ole maa-ala piires lubatud kruntide liitmine või krundipiiride nihutamine olulises ulatuses.
		HOONESTUSTINGIMUSED	Olemasolevad hooned ja nende välisviimistlus kuuluvad säilitamisele, lubatud on hoonete soojustamise tulemusel tehtavad muudatused fassaadidel.
Veeriku	VE4	ÜLDPLANEERINGUGA SEATUD EESMÄRK	Maa-alad on hoonestatud korterelamutega. Planeering seab eesmärgiks olemasoleva keskkonna ja funktsiooni säilitamise ja arendamine energiasäästu ja sademevee korduvkasutuse põhimõtete alusel. Väikeelamute asemel korterelamute ehitamise võimalus on antud Hommiku ja Veeriku tänavate piirkonnas.
		MAA-ALA KASUTUSTINGIMUSED NÕUDED KRUNDISTRUKTUURILE	Kruntide kohta kehtivad korterelamumaa kohta üldplaneeringus määratud üldtingimused. Kortereelamute krundipiiride muutmisel ei tohi muuta ega vähendada üldplaneeringuga reserveeritud haljasmaad ja üldkasutatavate parklate maad.
		HOONESTUSTINGIMUSED	Hoonete korruselisus on uushoonestusaladel aladel 3, olemasoleva hoonetel säilitada olemasolev korruselisus. Olemasoleva hoonestusega alade täiendav hoonestamine lahushoonetega ei ole lubatud (v.a. jalgrattahoidlad, jäätme hoid jms.)
		HALJASTUS JA HEAKORD	Olemasolevat kõrghaljastust tuleb maksimaalselt säilitada. Üldjuhul tuleb kavandada korterelamu krundile laste mänguväljak. Ol.olevate korterelamute hoovialade rekonstrueerimisel on võimalik ka ühise mänguväljaku kavandamine. Kortereelamute krunte ei piirata. Keelatud on tõkkepuude paigaldamine.
Veeriku	VE5	ÜLDPLANEERINGUGA SEATUD EESMÄRK	Maa-alad on hoonestatud parkimisrajatistega (garaažid). Planeering seab eesmärgiks olemasoleva kasutuse säilitamise.
		MAA-ALA KASUTUSTINGIMUSED NÕUDED KRUNDISTRUKTUURILE	Üldplaneering näeb ette garaažide sihtotstarbelise kasutuse. Nõudeid krundistruktuurile ei seata.
		HOONESTUSTINGIMUSED	<del>Suurim lubatud krundi täisehitusprotsent on kuni 45%,</del> korruselisus kuni 2, hoone kõrgus kuni 8,0 m planeeritud maapinnast. Hoone rekonstrueerimisel võib katuse tüüp olla kas lame, kald- või viilkatus, kalle 0-15°.
Veeriku	VE6	ÜLDPLANEERINGUGA SEATUD EESMÄRK	Maa-alad on reserveeritud juba toimivate aga ka kavandatavate kaubandus-teenindusettevõttele. Nende seas on nii piirkonda teenindavate kui ülelinnalise tähtsusega ettevõtteid, Üldplaneering seab eesmärgiks nimetatud maa-alade juhtotstarbekohase arengu.
		MAA-ALA KASUTUSTINGIMUSED, NÕUDED KRUNDISTRUKTUURILE	Üldplaneeringuga soositakse kruntidele toetavalt piirkonna elanikele mõeldud parkimiskohtade rajamist (hoone mahus, katusel, parkimisala riskasutus jms). Reeglina asub kaubandus-teeninduskeskus ühel krundil.
		HOONESTUSTINGIMUSED	Krundi täisehituse protsent, ehitusalune pind, hoonestusala asukoht, põhilised arhitektuursed näitajad määratakse tulenevalt ümbritsevast keskkonnast, krundi struktuurist jms. sõltuvalt asukohast detailplaneeringu või projekteerimistingimustega. Uute hoonete korruselisuseks on kaks korrust.
		HALJASTUS JA HEAKORD	Kaubanduskeskuste kavandamisel tuleb senisest enam pöörata tähelepanu jalakäijate liikumise turvalisusele ja mugavusele. Hoonete projekti koosseisus peab olema joonis, mis kajastab jalakäijate põhisuundade kavandamist. Leida tuleb lahendused sademevee

			korduvakaustuseks.
Veeriku	VE7	ÜLDPLANEERINGUGA SEATUD EESMÄRK	Maa-alad on üldplaneeringuga määratud piirkonda teenindavatele koolieelsetele lasteasutustele ja koolidele. Üldplaneering seab eesmärgiks kruntide otstarbekohase kasutuse jätkumise.
		MAA-ALA KASUTUSTINGIMUSED NÕUDED KRUNDISTRUKTUURILE	Maa-alade kohta kehtivad juhtfunktsiooni kohased, üldplaneeringus määratud üldtingimused. Kruntide pindala ega konfiguratsiooni ei tohi muuta.
		HOONESTUSTINGIMUSED	Krundi täisehituse protsent, ehitusalune pind, hoonete suurim lubatud kõrgus, hoonestusala asukoht, põhilised arhitektuursed näitajad määratakse tulenevalt ümbritsevast keskkonnast, krundi struktuurist jms. sõltuvalt asukohast detailplaneeringu või projekteerimistingimustega.
		HALJASTUS JA HEAKORD	Hoonete ehitamisel ja/või laiendamisel tuleb krundi kohta koostada iseseisev haljastusprojekt. Leida tuleb lahendused sademevee korduvakaustuseks.

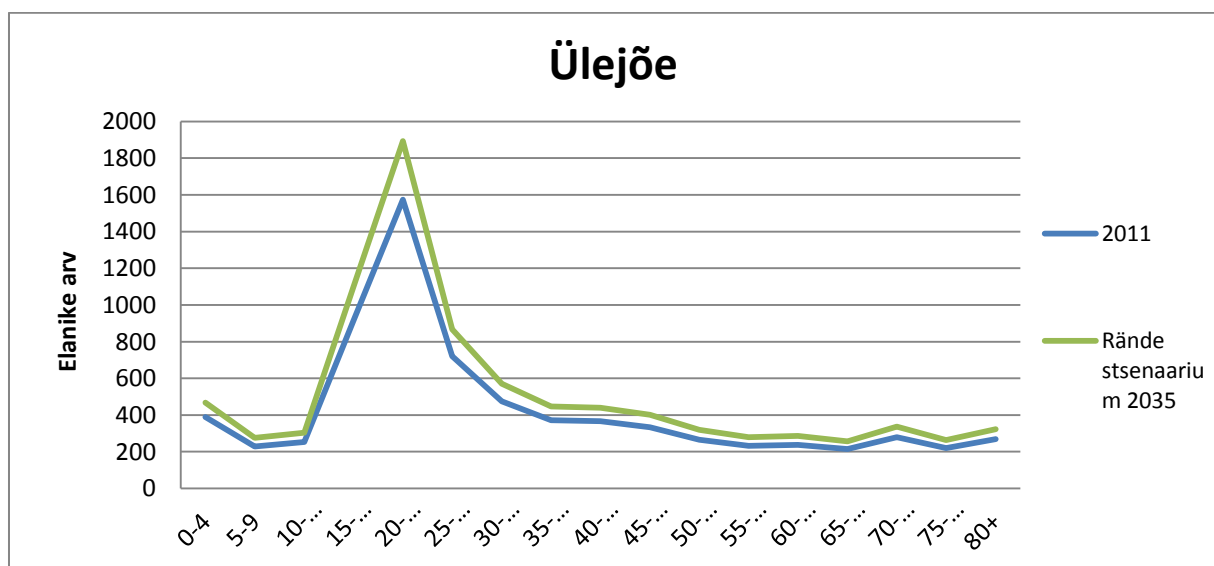
#### 4.2.22. Veeriku tööstuse

ASUM	Kirjeldatavad komponendid	Maa kasutamise otstarbed. Nõuded detailplaneeringute koostamiseks ja/või projekteerimistingimuste väljastamiseks
Veeriku tööstuse	VT1	<p>ÜLDPLANEERINGUGA SEATUD EESMÄRK</p> <p>Maa-alal tegutseb keskkonnaohutlike jäätmete käitluse ettevõtte. Üldplaneeringuga nähakse ette nimetatud tegevuse jätkumise.</p> <p>MAA-ALA KASUTUSTINGIMUSED NÕUDED KRUNDISTRUKTUURILE</p> <p>Maa-alal toimub juhtotstarbekohane tegevus, toetavaid funktsioone üldplaneeringuga ei lubata. Üldplaneeringuga krundi struktuurile nõudeid ei seata.</p> <p>HOONESTUSTINGIMUSED</p> <p>Üldplaneeringuga hoonestustingimustele nõudeid ei seata. Krundi täisehituse protsent, ehitusalune pind, hoonete suurim lubatud kõrgus, hoonestusala asukoht, põhilised arhitektuursed näitajad määratakse tulenevalt ümbritsevast keskkonnast, krundi struktuurist jms. asukohast detailplaneeringu või projekteerimistingimustega. Krundil toimuva tegevusega ei tohi kaasneda olulist keskkonnamõju ega ülemääraseid negatiivseid mõjusid naabrusele.</p>
	VT2	<p>ÜLDPLANEERINGUGA SEATUD EESMÄRK</p> <p>Pikaajalise arengu tulemusena on maa-aladel välja kujunemas erinevate ettevõtlusvaldkondade tootmis-, logistika, ja laomajanduse piirkond. Üldplaneering seab eesmärgiks võimalikult rohkeid ja kõrge kvalifikatsiooniga töökohti nõudvate tootmisettevõtete arengu piirkonnas.</p> <p>MAA-ALA KASUTUSTINGIMUSED NÕUDED KRUNDISTRUKTUURILE</p> <p>Kruntide kohta kehtivad tootmismaa kohta üldplaneeringus määratud üldtingimused. Krundi suuruse ja konfiguratsiooni määramisel tuleb arvestada parkimise ja haljastuse tagamise vajadusega. Ilmatsalu 9 krundile on lubatud nii tootmise kui büroohoone ja teenindushoone funktsioon.</p> <p>HOONESTUSTINGIMUSED</p> <p>Üldplaneeringuga hoonestustingimustele nõudeid ei seata. Krundi täisehituse protsent, ehitusalune pind, hoonete suurim lubatud kõrgus, hoonestusala asukoht, põhilised arhitektuursed näitajad määratakse tulenevalt ümbritsevast keskkonnast, krundi struktuurist jms. asukohast detailplaneeringu või projekteerimistingimustega. Krundil toimuva tegevusega ei tohi kaasneda olulist keskkonnamõju ega ülemääraseid negatiivseid mõjusid naabrusele.</p> <p>HALJASTUS JA HEAKORD</p> <p>Maa-ala kruntide planeerimisel tuleb leida lahendused, kus sademeveed maksimaalselt immutada krundil.</p>
	VT3	<p>ÜLDPLANEERINGUGA SEATUD EESMÄRK</p> <p>Maa-alad on kavandatud tootmisettevõtteid toetavate büroode ja teenindusasutustele.</p> <p>MAA-ALA KASUTUSTINGIMUSED NÕUDED KRUNDISTRUKTUURILE</p> <p>Kruntide kohta kehtivad teenindusasutuste ja büroohoonete kohta üldplaneeringus määratud üldtingimused. Nõudeid krundistruktuurile üldplaneeringuga ei seata.</p>

		HOONESTUSTINGIMUSED	Üldplaneeringuga ei nähta ette täiendava hoonestuse kavandamist kruntidele.
		HALJASTUS JA HEAKORD	Leida lahendused sademeveete korduvkasutusele, haljastus lahendada parklastes esindushaljastusena.
Veeriku tööstuse	VT4	ÜLDPLANEERINGUGA SEATUD EESMÄRKJATINGIMUSED	Maa-aladele on ehitatud toimivad, piirkonda teenindavad kaubandus-teenindusasutused. Täiendav hoonestamine ei ole lubatud, leida tuleb võimalused sademeveete korduvkasutuseks ja immutamiseks krundil.
Veeriku tööstuse	VE5	ÜLDPLANEERINGUGA SEATUD EESMÄRK	Krunt Ravila t 80 on hoonestatud spordihalliga. Üldplaneering näeb ette senise funktsiooni arendamise krundil. Krundil Näituse t 33 on üldplaneeringuga määratud võimalus teenindusettevõttena kavandada muuhulgas ka spordihall.
		MAA-ALA KASUTUSTINGIMUSED NÕUDED KRUNDISTRUKTUURILE	Kruntide kohta kehtivad spordihoonete kohta üldplaneeringus määratud üldtingimused. Nõudeid krundistruktuurile üldplaneeringuga ei seata.
		HOONESTUSTINGIMUSED	Lubatud on olemasoleva hoone laiendamine aga ka uue hoone ehitamine. Nii laiendamise kui uushoonestamise puhul tulen tagada üldplaneeringus sätestatud nõuded parkimisele ja haljastusele.
		HALJASTUS JA HEAKORD	Haljastus lahendada parklas esindushaljastusena.

#### 4.2.23. Ülejõe (väljaspool kesklinna ala)

Ülejõe asumi elanike arv 2011. aasta rahvaloenduse järgi oli 7348. Rändestsenaarium prognoosib 2035. aastaks elanike arvu kasvu ligi 1500 inimese võrra. Ülejõe puhul on teravalt märgata 15-29-aastaste noorte domineerimist, kes moodustavad 44% Ülejõe elanikkonnast. Selline eristumine näitab, et piirkond on soodne tudengitele, kuna paikneb kesklinna vahetus läheduses ning õppehooned on ligiduses. Piirkonnas asuvad ka ülikooli ühiselamud.



ASUM	Kirjeldatavad komponendid	Maa kasutamise otstarbed. Nõuded detailplaneeringute koostamiseks ja/või projekteerimistingimuste väljastamiseks
------	---------------------------	--

Ülejõe	Ü1	ÜLDPLANEERINGUGA SEATUD EESMÄRK	Piirkond on üldplaneeringuga määratud miljööväärtuslikuks hoonestusalaks, mille kaitse- ja kasutustingimused, sh. maakasutuse ja hoonestamise põhimõtted, nõuded haljastusele on antud üldplaneeringu peatükis 6.
Ülejõe	Ü2	ÜLDPLANEERINGUGA SEATUD EESMÄRK	Maa-alad on hoonestatud enamasti 1,5–2-korruseliste üksikelumutega. Üldplaneering seab eesmärgiks kõnealuse piirkonnale iseloomuliku mitmekesise hoonestuslaadi ja –tihedusega hoonestuse arenemise.
		MAA-ALA KASUTUSTINGIMUSED	Kruntidele kehtivad väikeelamumaa kohta üldplaneeringus määratud üldtingimused. Krundi minimaalne suurus on 500 m <sup>2</sup> .
		HOONESTUSTINGIMUSED	Maa-alal võib laiendada olemasolevaid hooneid, ehitada olemasolevate hoonete asemele uusi. Elamute lubatud korruselisus kuni 2. Ehitusala määramisel järgida väljakujunenud tänavapoolset ehitusjoont ja/või hoonestusstruktuuri (rütmi). Üldjuhul ei planeerita abihooned (sh ka auto varjualuseid) hoone peafassaadist tänava poole. Hoone suurimaks kõrguseks võib olla kuni 8,5 m hoone ±0.00-st. Järgida naaberhoonestuse soklikõrgusjooni. Üldjuhul uusehitiste soklikõrgus on 0,4-0,6 m planeeritud maapinnast.
		HALJASTUS HEAKORD	PIIRDED lahendada kaasaegselt, miljöösse sobivalt. Piirde kõrgus 1.2-1,5m, samas tuleb järgida lähipiirkonnas olevate piirete kõrgusi. Väravad ei tohi avaneda üle tänava joone. Keelatud on plankaiad.
Ülejõe	Ü3 EK1	ÜLDPLANEERINGUGA SEATUD EESMÄRK	Maa-alad on hoonestatud 4-5 korruseliste korterelamutega. Planeering seab eesmärgiks maa-aladel olemasoleva keskkonna säilitamise energiasäästu ja sademevee korduvkasutuse põhimõtete alusel. Lõpuni arendatakse hoonestust Raatuse t frondis vastavuses hoonestuskavaga. Kortereelamutega hoonestatud asumis säilitatakse olemasolevad funktsioonid.
		MAA-ALA KASUTUSTINGIMUSED NÕUDED KRUNDISTRUKTUURILE	Kruntidele kehtivad korterelamumaa kohta üldplaneeringus määratud üldtingimused. Raatuse t äärsetel hoonetel tuleb säilitada ja kavandada äripinnad. Endise pärmivabriku krundile tuleb ette näha..... äripindu Kortereelamute krundipiiride muutmisel ei tohi muuta ega vähendada üldplaneeringuga reserveeritud haljasmaad ja üldkasutatavate parklate maad.
		HOONESTUSTINGIMUSED	Eelmise sajandi 60-80-tel välja kujunenud kortermajade aladel ei nähta ette hoonete laiendamist ja uute lahushoonete ehitamist. Lubatud on vaid abihooned (jalgrattakuurid jms.)
		HALJASTUS HEAKORD	JA Olemasolevat kõrghaljastust tuleb maksimaalselt säilitada. Üldjuhul tuleb kavandada korterelamu krundile laste mänguväljak. Kortereelamute krunde ei piirata (v.a. Raatuse tn krundid). Maa-ala haljastus ja ja kujundus tuleb põhjalikult rekonstrueerida, üldplaneering seab nõudeks ühtse maastikuarhitektuurse projekti koostamise piirkonnale. Kortereelamute krunde ei piirata. Keelatud on tõkkepuude paigaldamine. Leida tuleb lahendused sademevee korduvkasutuseks.
Ülejõe	Ü4	ÜLDPLANEERINGUGA SEATUD EESMÄRK	Maa-alad on hoonestatud peamiselt 2-3 korruseliste korterelamutega, mis erinevad nii ehitamise aja, hoonestuslaadi kui arhitektuurilise välisilme poolest. Samuti asub maa-alal Puistee 77, 79 ja 81 kruntidel Tartu linnas unikaalne 3- korruseliste stalinistlikus stiilis hoonete kompleks. Arvestades kesklinna lähedust seab üldplaneering eesmärgiks linnakeskkonna tihendamise ja mitteväärtuslike hoonete järk- järgulist asendamist uutega.
		MAA-ALA KASUTUSTINGIMUSED NÕUDED KRUNDISTRUKTUURILE	Kruntide kohta kehtivad vastavalt kas korterelamumaa või väikeelamumaa juhtotstarbekohased üldtingimused. Üksikelamu krundi minimaalne suurus on 600 m <sup>2</sup> .
		HOONESTUSTINGIMUSED	Maa-alal võib laiendada olemasolevaid hooneid, ehitada olemasolevate hoonete asemele uusi. Hoonete korruselisus on korterelamutel kuni 3, väikeelamutel kuni 2. Ehitusala määramisel järgida väljakujunenud tänavapoolset ehitusjoont ja/või hoonestusstruktuuri (või rütmi). Puistee 77, 79 ja 81 kruntidel asuv hoonegrupp kuulub säilitamisele.
		HALJASTUS HEAKORD	JA PiirDED lahendada kaasaegselt, sobilikuna piirkonna miljöösse max kõrgus 1,2-1,5m. Samas järgida naaberkruntide piirdeaia kõrgusjoont. Keelatud on plankaiad. Olemasolevat kõrghaljastust tuleb maksimaalselt säilitada. Leida tuleb lahendused sademevee korduvkasutuseks. Keelatud on tõkkepuude paigaldamine.
Ülejõe	Ü5	ÜLDPLANEERINGUGA SEATUD EESMÄRK	Maa-alad on reserveeritud kaubandus- ja teenindusettevõtetele. Üldplaneeringuga seatakse eesmärgiks läbi teenuste mitmekesistamise siduda keskusi tihedamalt



	Ä		lähipiirkonna elanikega.
		MAA-ALA KASUTUSTINGIMUSED NÕUDED KRUNDISTRUKTUURILE	Üldplaneeringuga soositakse kaubanduskeskuste krundile toetavalt piirkonna elanikele mõeldud parkimiskohtade rajamist ( hoone mahus, katusel, parkimisala riskasutus jms).  Reeglina asub kaubandus- teeninduskeskus ühel krundil.
		HOONESTUSTINGI- MUSED	Krundi täisehituse protsent, ehitusalune pind, hoonestusala asukoht, põhilised arhitektuursed näitajad määratakse tulenevalt ümbritsevast keskkonnast, krundi struktuurist jms. sõltuvalt asukohast detailplaneeringu või projekteerimistingimustega.  Uute hoonete korruselisuseks on kaks korrust. Suurim ehitusalune pindala on 40%
		HALJASTUS HEAKORD	JA Senisest enam pöörata tähelepanu jalakäijate liikumise turvalisusele ja mugavusele. Leida tuleb lahendused sademevee korduvkasutuseks.
Ülejäe	Ü6 Ü	ÜLDPLANEERINGUGA SEATUD EESMÄRK	Maa-alad on üldplaneeringuga määratud piirkonda teenindavate koolieelse lasteasutustele ja koolidele. Üldplaneering seab eesmärgiks kruntide otstarbekohase kasutuse jätkumise.
		MAA-ALA KASUTUSTINGIMUSED NÕUDED KRUNDISTRUKTUURILE	Maa-alade kohta kehtivad juhtfunktsiooni kohased, üldplaneeringus määratud üldtingimused. Kruntide pindala ei tohi vähendada.
		HOONESTUSTINGI- MUSED	Olemasolevad hooned kuuluvad säilitamisele, hoonete laiendamist ette ei nähta, hoonestamata. Lasteaia krundi ehitusalune pind, hoonete suurim lubatud kõrgus, hoonestusala asukoht, põhilised arhitektuursed näitajad määratakse detailplaneeringu või projekteerimistingimustega.
		HALJASTUS HEAKORD	JA Hoonete ehitamisel ja/või laiendamisel tuleb krundi kohta koostada iseseisev haljastusprojekt. Leida tuleb lahendused sademevee korduvkasutuseks.
Ülejäe	Ü7 LP	ÜLDPLANEERINGUGA SEATUD EESMÄRK	Maa-alad on hoonestatud erinevat tüüpi ja arhitektuurstiili hoonetega. Arvestades kesklinna lähedust seab üldplaneering eesmärgiks linnakeskkonna tihendamise ja mitteväärtuslike hoonete järk- järgulist asendamist uutega.
		MAA-ALA KASUTUSTINGIMUSED NÕUDED KRUNDISTRUKTUURILE	Kruntide kohta kehtivad korterelamute kohta üldplaneeringus määratud üldtingimused. Narva mnt frondis tuleb säilitada äripinnad. Nõudeid krundistruktuurile üldplaneeringuga ei seata.
		HOONESTUSTINGI- MUSED	Osa maa-alast asub Narva mnt mälestiste ühises kaitsevööndis, hoonete laiendamise ja uute ehitamise tingimused määratakse muinsuskaitse eritingimustega. Piirkonnas asuvad kivist korrusmajad ei kuulu laiendamisele, uute hoonetega võib väljaspool kaitsevööndi piire asendada puitelamuid või ehitada Kingu t nölvale uusi maju eelistades kortermaju. Hoonete kõrgus, ehitisealune pindala ja asukoht määratakse igakordselt vastavalt kas detailplaneeringu või projekteerimistingimustega.
		HALJASTUS HEAKORD	JA Olemasolevat kõrghaljastust tuleb maksimaalselt säilitada. Leida lahendused sademevee korduvkasutuseks.

## 5. Ettepanekud kaitse alla võetud üksikobjektide kaitseréžiimi täpsustamiseks, muutmiseks, lõpetamiseks või kaitse alla võtmiseks

### 5.1. Ülelinnalised suunised

Tartu linnas on riikliku kaitse all Tartu vanalinna muinsuskaitseala ja 347 kinnismälestist (ehitis-, ajaloo-, arheoloogia- ja kunstimälestised, lisa 2). Kinnismälestistest umbes üks kolmandik asub vanalinna muinsuskaitsealal, peaaegu üks kolmandik Tartu linna miljööväärtusega hoonestusaladel ja umbes üks kolmandik väljaspool kaitstavaid piirkondi.

Vastavalt kultuuriministri 01.07.2015 määrusele nr 4 tuleb juhul, kui üldplaneeringu alale jääb muinsuskaitseala, koostada muinsuskaitse eritingimused üldplaneeringule. Arvestades, et Tartu kesklinna üldplaneeringu raames on põhjalikud eritingimused koostatud aastatel 2013-2016 ja kooskõlastatud muinsuskaitseameti poolt 10.05.2016 (kooskõlastuse nr 27375), ei ole uusi koostada tarvis.

Kinnismälestiste kaitse eesmärk on tagada ajaloolise mahu, substantsi, konstruktsiooni, ruumistruktuuri, arhitektuursete ja kunstiliste detailide säilimine (hoonete puhul nii eksterjööris kui ka interjööris) ning nende terviklikkuse taastamine ajalooliste andmete alusel. Seepärast tuleb vältida ajaloolisele hoonetele mitteomaseid elemente (plekist korstnaid, õhksoojuspumpasid jm tehnoelemente), kavandamisel peavad need olema avalikust ruumist mittenähtavad, mujal vähenähtavas positsioonis või peidetud. Päikesepaneele ei ole ehitise- ja ajaloomälestistele üldjuhul lubatud paigaldada.

Enamiku kinnismälestiste seisukord on hea või rahuldav, halvas või avariilises seisukorras on u 5% mälestisi (lisa 2), mis on viis korda vähem kui Eestis keskmiselt. Halvas või avariilises seisukorras mälestise kordategemise soodustamiseks püütakse leida võimalus täiendava ehitusõiguse määramiseks kruntidel mälestise kaitsevööndis.

Kui ei ole määratud teisiti, siis on mälestise kaitsevöönd 50 m, tihedalt koos asuvatele mälestistele on määratud ühine kaitsevöönd. Kaitsevööndi eesmärk on tagada mälestise vaadeldavus ja mälestist toetav ruumiline kontekst. Seepärast tuleb mälestise kaitsevööndis püüda säilitada kinnistute struktuur, ajalooliselt välja kujunenud teestik, maastik, pinnavormid, haljastus, väikevormid, ajalooliste hoonete olemasolev maht jm ajastukohane. Uute hoonete ehitamisel mälestise kaitsevööndis tuleb taotleda mälestisega lähedast hoonemahtu, vältides mälestisega võrreldes ebaproportsionaalselt suurt hoonemahtu. Linnaruumis, kus majad asuvad tihedalt ja ühetaoliselt üksteise kõrval kindlal ehitusjoonel, on sellise linnalise struktuuri jätkumine olulisem kui mälestise igakülgne vaadeldavus. Hoonete puhul, mis on algupäraselt ehitatud igast küljest vaadeldavana avarasse keskkonda (villalikud eluhooned, mõisahooned, kirikud, haiglad, tehased jt hooned), on oluline mälestise igakülgne vaadeldavus. Lubatud on mälestise vahetus lähedusest kõrghaljastuse eemaldamine, kui see hakkab mälestist ohustama (nt Uspenski kirikut ja linnamüüri).

Tartu vanalinna muinsuskaitseala hoonete kaitse eesmärgid ning kaitse- ja kasutustingimused on kirjas muinsuskaitseaduses ja Tartu vanalinna muinsuskaitseala põhimääruses. Tartu linna üldplaneeringu alale jäävate mälestiste restaureerimine, konserveerimine ja ehitamine toimub kooskõlas muinsuskaitseaduse ja selle rakendusaktidega.

Tartu linna territooriumil on muinsuskaitse alla võetud ka 12 arheoloogiamälestist. Vanim neist on 1997. aastal leitud Ihaste hilismesoliitikumiaegne asulakoht. Vanimaid on ka venekirvekuultuuri matmispaik Karlovas, mis avastati juba 1911. aastal. Kaitsemistatus on veel eestlaste muinaslinnuse asukoht, ohvrikivi Toomemäel, Emajõe vasakkaldal asuv arvatavasti juba muinasajal tekkinud asulakoht ja mitu keskaegset kalmistut. Arheoloogiline kaitse kohaldub ka kogu linnamüüri ja muldkindlustustega ümbritsetud linna tuumikalale ja keskaegsete eeslinnade alale. Arheoloogiamälestiste kaitse korraldamisel juhindutakse muinsuskaitseseadusest ja 1996. a Eesti Vabariigi poolt ratifitseeritud arheoloogiapärandi kaitse Euroopa konventsioonist.

#### **Üldplaneeringuga tehakse ettepanek tunnistada ehitismälestiseks järgmised hooned:**

**TÜ zooloogia ja geoloogia instituudi õppehoone aadressil Vanemuise 46.** 1912–1914 ehitatud õppe- ja muuseumihoone kuulus miljööväärtusega hoonena Toometaguse miljööväärtusega hoonestusala koosseisu, kuid arhitektuur-ehituslik ja ajalooline pärand lubab kaaluda hoone nimetamist ehitismälestiseks. Kaitse alla võtmise ettepaneku põhjendus: õppehoone arhitektuurne lahendus on heal tasemel; hoonel on hästi säilinud sajandivanune maht, paanilahendus, eksterjäär ja interjäär; õppehoone funktsioon (õppe- ja teadustööks ning spetsiaalselt muuseumi tarvis ehitatud ruumid) on püsinud muutumatuna ligi sada aastat; õppehoones on töötanud ja/või õppinud enamik Eesti 20. sajandi väljapaistvaid loodusteadlasi, mistõttu on hoonel oluline roll Tartu Ülikooli ja loodusteaduste ajaloos.

**Tartu kommertsgümnaasiumi ja kaubanduskooli hoone aadressil Salme 1a.** Ehitatud 1938, arhitekt Arnold Matheus, eksterjööri detailid ja sisekujundus arhitekt Voldemar Toppel. Endine kommertsgümnaasiumi ja kaubanduskooli hoone on eksterjööris ja interjööris väga autentsena säilinud esindustraditsionalistlik koolihoone, arhitekt Arnold Matheuse loominguline näide.

**Veetorn-elamu aadressil Õpetaja 9.** Veetorn-elamu alumisele kuuetele korrusele kavandati korterid (praegu bürood), nende peale betoonist veepaak. Hoone on funktsioonilt üks varasemaid näiteid eluhoonet ja veetorni ühendavast hoonetüübist. Arhitektuuris heal tasemel ja iseloomulik 1930. aastate teise poole uusklassitsismil põhineva esindustraditsionalismi näide.

#### **Üldplaneeringuga tehakse ettepanek lõpetada mälestise kaitseréžim järgmiste hoonete puhul:**

**Elamu Tartus aadressil Tiigi 12, 1910. a (ehitismälestis reg-nr 7022)** kui II maailmasõjas kannatada saanud maja, millest on algsena säilinud ainult algne kehend (müüride maht ja kuju). Algne mansardkatus asendati pärast sõda madala kelpkatusega, eksterjööris ja interjööris puuduvad algsed avatäited jt arhitektuursed detailid. Hoone tehniline seisukord on hea.

**Elamu Tartus aadressil Raatuse 55, 1882. a (ehitismälestis reg-nr 7079)** kui avariilises seisukorras elamu, millest on säilinud ainult avatäideteta esifassaad ja tulemüürid. Müürides on tugevad praod. Vahelaed ja interjäär puuduvad.

Üldplaneeringuga tehakse ettepanek muuta Tartu kesklinna üldplaneeringu muinsuskaitse eritingimusi (koostaja Artes Terrae OÜ, töö nr 61ÜP12) järgmiselt:

- 5.1.1.** krundile Ujula tn 2 lubada uushoonestusala korruselisusega kolm korrust;
- 5.1.2.** Ujula 2a antud uushoonestusala korruselisuseks lubada kolm korrust;
- 5.1.3.** loobuda Lille-Kalevi-Riia tn kvartali hoonestuse kõrguse piirangust.

## 5.2. Tartu vanalinna muinsuskaitseala ja selle kaitsevöönd

### 5.2.1. Nõuded maa-alade kasutamise ja ehitustegevuse kohta Tartu vanalinna muinsuskaitsealal ning selle kaitsevööndis

- 5.2.1.1. Olemasolevate hoonete laiendamisel ja uute hoonete ehitamisel vanalinna muinsuskaitsealal, selle kaitsevööndis ning väljaspool seda tuleb silmas pidada, et säiliksivad vaated vanalinnale (kaart „Vanalinnale avanevad vaatesihid ja -suunad”). Vaated vanalinnale ja Toomemäele tuleb säilitada ja muuta paremaks kõrghaljastuse uuendamisega või tagasilõikamisega muinsuskaitsealal ja selle kaitsevööndis ning madalama ja puuduva hoonestusega Emajõe vasakkaldal ja mujal, kus see jääb plaanil näidatud vaatekoridori. Hoone ja haljastuse projekteerimisel tuleb projektis näidata, kuidas muutub vaade asjakohases vaatekoridoris, ning tagada vaate säilimine või parendamine.
- 5.2.1.2. Kruntidele Narva mnt 4 ja 10 võib ehitada 4–6 korrust, kuid säilitada tuleb vaade Narva mnt ja Puiestee tänava ristilt tähetornile ning raekoja tornile ja katusele, mis võimaldab vaatesektoris hoonestuse kõrgust u 16 m (sh tehnosüsteemid). Vaatesihist väljaspool on Võidu ja Vabaduse silla vahel piki Narva maanteed lubatud 6-korruselise hoonestus. Hoonete projekteerimisel või sellele eelneval arhitektuurivõistlusel tuleb esitada projektsioon vaadete kohta.
- 5.2.1.3. Sulgeda ei tohi Emajõe ürgoru nõlva ülaosalt Rooski ja Mäe tänavalt avanevat vaadet Jaani kirikule. Seetõttu ei tohi kruntidele Narva mnt 2b ja 2d ehitada kõrgemat kui 23 m hoonet (sh tehnosüsteemid). Hoonete projekteerimisel või sellele eelneval arhitektuurivõistlusel tuleb esitada projektsioon vaadete kohta.
- 5.2.1.4. Et säiliks vaade Võidu sillalt raekoja tornile, on vaja piirata hoonestatava kaubahoovi kvartali hoonete kõrgust Vabaduse pst ääres u 15 m-ga.
- 5.2.1.5. Vaade Võidu sillalt Jaani kirikule ja vanalinnale tuleb säilitada vaatepunktidest, mis asuvad paremkalda ja silla keskkoha vahel. Emajõe vasakkalda hoonestusjoone kavandamisel on soovitatav arvestada ajaloolist ehitusjoont ja põhimõtet, et hoonestus oleks jõefrondis eri kõrgusega. Emajõe-äärsetele haljasaladele jt avalikele haljasaladele on lubatud püstitada rajatisi.
- 5.2.1.6. Vanalinnas peab jääma avatuks vaade Vabaduse puiesteelt Uspenski kirikule ja endise Eesti Panga hoone esifassaadile.
- 5.2.1.7. Vanalinna muinsuskaitseala on mitmefunktsioonilise maakasutusega piirkond, kus lubatavad maa-alade juhtotstarbed on antud joonisel 2 „Maa- ja veealade üldised kasutamistingimused. Maakasutuse piirangud”. Keelatud on laod ning kahjuliku välismõjuga ja suured kahjuliku välismõjuta tööstusettevõtted.
- 5.2.1.8. 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 tuleb maakasutuse muutmisel vanalinna ärikvartalite tänavaäärsete hoonete esimesele korrusele ette näha avalikkusele mõeldud funktsioon.
- 5.2.1.9. Kinnistute piire vanalinna muinsuskaitsealal üldjuhul ei muudeta. Muutmise põhjuseks võib olla II maailmasõja eelse olukorra taastamine või suur ühiskondlik huvi.

- 5.2.1.10. Hoonestada on lubatud enne II maailmasõda hoonestatud alad, v.a Pirogovi park kui aktiivselt kasutatav puhkeala ning enamik Emajõe kaldaalast kui aktiivselt kasutatav puhkeala ja piirkond, mille hoonestamine varjab vaated vanalinnale. Hoonestada on lubatud ka üksikud kinnistud, mis enne II maailmasõda olid hoonestamata, kuid mille linnaehituslik situatsioon seda võimaldab. Hoonestada ei tohi avalikke ja poolavalikke ajaloolisi haljasalasid ning aedu (Emajõe-äärne park Kaarsillast Vabaduse sillani, Toomemäe park koos Kassitoomega, J. Liivi 2 õppehoonega külgnev raveliinil ja Rahvaste mälestussamba ümbrus, Park Hotelli esine haljasala, Barclay plats, Politsei plats, Gustav Adolphi plats, Jaani kiriku tagune haljak, Tartu Ülikooli botaanikaaed, Uspenski kiriku aed) ja Raekoja platsi.
- 5.2.1.11. Olemasolevate hoonete restaureerimine, ümberehitamine ja laiendamine toimub vanalinna muinsuskaitsealal kooskõlas hoone muinsuskaitse eritingimustega (muinsuskaitseaduse § 35 lg 1). Käesoleva planeeringuga antavad hoone laiendamise, ümberehitamise ja sisehoovi katusega katmise võimalused on vanalinna muinsuskaitsealal ajutised ning vajavad täpsustamist muinsuskaitse eritingimustega.
- 5.2.1.12. Hoov on võimalik katta läbipaistva katusega, kui hooviala on ümbritsetud enam-vähem ühekõrguste hoonetega. Hoovi katmine läbipaistva katusega 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 olemasolevate hoonete kultuuriväärtuslikke interjööre ümber ehitada.
- 5.2.1.13. Uushoonestuse rajamisel vanalinna tuleb arvestada vanalinna muinsuskaitseala põhimäärusega (Vabariigi Valitsuse 17. juuni 2004. a määrus nr 218).
- 5.2.1.14. Vanalinna muinsuskaitsealal ja selle kaitsevööndis tuleb uushoonestuse rajamisel arvestada kvartali või piirkonna väljakujunenud krundistruktuuri ja krundi täisehitusprotsenti. Vanalinna tuumikalale on iseloomulik vähese haljastusega tihe hoonestus, kus täisehitusprotsent on suur. Vanalinna äärealadele ja muinsuskaitseala kaitsevööndi aladele (Laia ja Kroonuaia tänava vaheline ala, Jakobi mäe, Veski, Vallikraavi ja K. E. von Baeri tänavaga piirnevad alad) on iseloomulik haljastuse suurem osakaal ja väiksem täisehitusprotsent.
- 5.2.1.15. Vanalinna muinsuskaitsealal ja selle kaitsevööndis tuleb uushoonestuse rajamisel arvestada kvartali või tänava väljakujunenud ehitusjoont. Üldjuhul tuleb ehitist paigutada tänavajoonele. Tänavajoonest kaugemale võib ehitada siis, kui tänava ääres juba on hoone või kui samal ajal kavandatakse hoone ka tänava äärde. Tänavajoonest mõnemeetrise tagasiastega võivad uushooned paikneda Veski ja Vallikraavi tänaval (v.a Vallikraavi tänava sisekülg Ülikooli tänavast K. E. von Baeri tänavani).
- 5.2.1.16. 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 kõige rohkem neli maapealset korrust, arvestades esimese korruse kõrguseks 4,50 m ja ülejäänud korruste kõrguseks 3,20 m.
- 5.2.1.17. Vanalinna muinsuskaitseala kaitsevööndis on erandina lubatud piki Narva mnt äärt kuni kuus maapealset korrust, J. Liivi 4 juurdeehitisele kehtiva detailplaneeringu järgi kuni viis maapealset korrust, Poe–Vabaduse–Uueturu–Küüni tänava kvartalis kuni viis

maapealset korrust ja erilahendus Ülikooli – Vanemuise – W. Struve – Kitsa tänava kvartalis (sh üks kuni kaheksakorruseline torn).

- 5.2.1.18. Lossi 1 kinnistu taashoonestamisel tuleb lähtuda seal asunud endise hoone mahust ja taastada Ülikooli tänava poolne kunagine barokkfassaad.
- 5.2.1.19. Muinsuskaitsealal detailplaneeringu või projekteerimistingimustega uue hoone vundamentide ja maa-aluste korruste kavandamisel tuleb enne detailplaneeringu kehtestamist või projekteerimistingimuste väljastamist teha arheoloogilised uuringud. Arheoloogiliste uuringutega avastatava keskaegse substantsi, nagu linnamüür koos väravaehitistega, kloostrite, kirikute, aadlielamute jäänused jt keskaegsete hästi säilinud ehitiste osade puhul tuleb eelistada nende eksponeerimist.
- 5.2.1.20. Arvestades piirkonna geoloogilist iseloomu ja soovi vältida olemasolevate hoonete kahjustamist, tuleb vundamentide rajamisel kasutada puurvaiaid või ehitada plaatvundament. Keelatud on rammvaiaide kasutamine. Kõik kaevetööd vanalinna muinsuskaitsealal nõuavad eelnevaid arheoloogilisi uuringuid (nõuded vt eelnev punkt); plaatvundamendi ehitamise soovi korral on nõutav kogu hooneala täielik arheoloogiline uuring.
- 5.2.1.21. Väljaspool muinsuskaitseala asuvatel arheoloogiamälestistel ja arheoloogilises miljööpiirkonnas tuleb tagada arheoloogiliste uuringute läbi viimine, uuringumetoodika (eeluuring, arheoloogiline jälgimine, kaevamine) otsustatakse olenevalt asukohast vastavalt objekti iseloomule ja kaevetööde mahule.
- 5.2.1.22. Vanalinna muinsuskaitsealal peavad uusehitised olema viimistletud krohvi, looduskivi, tellise või betooniga, puithoonete piirkonnas puiduga (eelistatult üle 20 cm laiune rõhtlaudis). Katusena eelistada kaldkatust ja katusekatte materjalina kivi, lubatud on ka valtsplekk, eriti puithoonete piirkonnas. Avatäited peavad üldjuhul olema puidust. Metallraamidega aknad on lubatud ilma jaotuseta vitriinakendel. Metallist või muust materjalist ukSED on lubatud ainult siis, kui uks on käsitletav selle maja jaoks kujundatud kunstiteosena.
- 5.2.1.23. Muinsuskaitsealal detailplaneeringu või projekteerimistingimustega uue hoone vundamentide ja maa-aluste korruste kavandamisel tuleb enne detailplaneeringu kehtestamist või projekteerimistingimuste väljastamist teha arheoloogilised uuringud. Arheoloogiliste uuringutega avastatava keskaegse substantsi, nagu linnamüür koos väravaehitistega, kloostrite, kirikute, aadlielamute jäänused jt keskaegsete hästi säilinud ehitiste osade puhul tuleb eelistada nende eksponeerimist.
- 5.2.1.24. Planeeringu juurde kuulub lisa 2 „Kesklinna planeeringualal asuvate mälestiste nimekiri, ülevaade nende olukorrast ja meetmed edasiseks tegevuseks”. Halvas seisukorras mälestiste seisukorda on võrreldud 2005. aasta üldplaneeringu aegse seisuga.

## **5.2.2. Nõuded tehnoehitistele jt utilitaarse iseloomuga ehitistele, tehnoseadmetele, piiretele, tänavatele ja liiklusele**

- 5.2.2.1. Uute tugimüüride rajamisel võib need ehitada raudbetoonkonstruktsioonina või mõne teise nüüdisaegse lahendusena. Ajaloolised tugimüürid tuleb viimistleda algse lahenduse järgi, uute puhul võib asukohast olenevalt kasutada tänapäevast viimistlusviisi.
- 5.2.2.2. Ei ole lubatud püstitada eraldiseisvaid katlamaju, alajaamu, tanklaid, garaaže jt utilitaarse iseloomuga ehitisi avalikust ruumist vaadeldavas kohas, sest otstarbe tõttu on nende hoonete iseloom üldjuhul tehnilislik või sissepoole suunatud ega ilmesta

linna. Kui on vajadus tuua eelnimetatud funktsioonid muinsuskaitsealale või selle kaitsevööndisse, siis tuleb need visuaalselt vähenähtavana lõimida muu otstarbega hoone mahtu. Erandina on lubatud rajada iseseisvaid elektri alajaamasid, prügimaju ja kuure, kui nende arhitektuurilahendus haakub ümbritsevaga. Uushoonetel eelistada ka prügimajade rajamist hoone mahu.

- 5.2.2.3. Olemasolevad pärast II maailmasõda püstitatud utilitaarehitised, mis asuvad enne II maailmasõda ehitatud 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.
- 5.2.2.4. Ventilatsiooni ehitamisel olemasolevasse hoonesse tuleb õhu väljaviimisel kasutada ära olemasolevad korstnapitsid või ehitada uued korstnad maja ajaloolise korstnapitsi või ventilatsioonikorstna eeskujul. Õhu väljaviimiseks ja sissetoomiseks võib kasutada seinaga samal tasapinnal olevaid reste. Uushoonetel tuleb korstnapits kavandada lähtuvalt hoone terviklahendusest.
- 5.2.2.5. Olemasolevatele hoonetele õhksoojuspumpade jt tehnoseadmete paigaldamisel tuleb silmas pidada, et need ei tohi olla nähtavad tänava tasandilt avalikust ruumist, Toomemäelt, Jaani kiriku tornist ja Sadama asumist. Olemasolevatele hoonetele võib tehnoseadmeid paigaldada üldjuhul ainult hoone hooviküljele, eelistatud asupaik on maapind. Üldjuhul tuleb seade varjestada.
- 5.2.2.6. Uushoonete tehnoseadmed peavad olema lahendatud arhitektuurse tervikuna, lõimituna hoone mahtu või varjestatud terviklahendusena, mis kaugvaates (Toomemäelt, Jaani kiriku tornist, Sadama asumist) ei ole arusaadavad kui tehnoseadmete asupaigad. Müra tekitavaid tehnoseadmeid pole tänavaküljele lubatud paigaldada ka arhitektuurse terviklahenduse puhul.
- 5.2.2.7. Vanalinna muinsuskaitseala ajaloolistele hoonetele (enne 1940. a ehitatud hooned ja mälestised) on päikesepaneeli lubatud paigaldada ainult siis, kui need on katusega samas tasapinnas ega ole vaadeldavad tänavatasandilt avalikust ruumist, Toomemäelt, Jaani kiriku tornist ja Sadama asumist. Vanalinna muinsuskaitseala uushoonetele ja kaitsevööndi hoonetele on päikesepaneelid lubatud olenemata vaatepunktist, kuid need ei tohi varjata vaateid vanalinnale, peavad olema uusehitistel arvestatud hoone üldkõrguse hulka, lõimitud hoone mahtu ja kandma arhitektuurset mõtet. Vanalinna muinsuskaitsealal muudeks hooneteks märgitud ehitistel, mis on ehitatud pärast 1940. aastat ja mida on lubatud ümber ehitada, võib päikesepaneelid paigaldada katusele ja seintele kõrgetasemelise arhitektuurse terviklahenduse korral. Pärast 1940. aastat ehitatud väärtuslikke hooneid käsitletakse päikesepaneelide osas enne 1940. aastat ehitatud hoonetena.
- 5.2.2.8. Kinnistute tänaväärse 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 nüüdisaegsed lahendused ja materjalid. Tänav aäres ja üldkasutatava avaliku ala piiril on keelatud võrkpiirded, tõkkepuud ja imiteerivad materjalid.



- 5.2.2.9. Üldkasutatavalt avalikult alalt vähenähtava kinnistutevahelise piirdena on vanalinna muinsuskaitsealal lubatud puidust lippaed, plank, kivist müür või metallist varbaed, Toometaguse asumis lisaks võrkpiire, kui seda piirab hekk.
- 5.2.2.10. Säilitada tuleb tänavate struktuur ja vaated piki tänavaid. Seetõttu ei ole lubatud tänavaid katusega katta ega vaateid muul moel varjata.
- 5.2.2.11. Säilima peavad olemasolevad munakividest, tahutud graniitkividest ja graniitplaatidest sillutised Raekoja platsil, Vallikraavi, Lossi, Hezeli, Lutsu, Jaani ja Oru tänaval, Laia tänav Toomemäe-poolses otsas, Magasini tänav kõnniteel jm. Munakividest, tahutud graniitkividest ja graniitplaatidest sillutise taastamine linnatänavatel ja hoovides on soovitud. Tänavatel ja kõnniteedel võib kasutada ka nüüdisaegseid 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 tänavast, Veski, J. Kuperjanovi, Pepleri tänavale, Ülikooli tänavale kuni Vallikraavi tänavani, Vabaduse puiesteele ja Poe tänav jõepoolsesse otsa.
- 5.2.2.12. Sillutisega tänavatel peab üleminek ühelt liikluspinnalt teisele (kõnniteelt sõiduteele) olema sujuv, kas ilma äärekivita või madala äärekiviga.
- 5.2.2.13. Tänavatasapinna tõstmine hoonete kõrval ei ole lubatud. Projekteerimisel peab arvestama, et esimese korruse sissepääsu lävi oleks tänav tasandil või kõrgemal.
- 5.2.2.14. 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.
- 5.2.2.15. Et parandada väärtuslike üksikhoonete ja tänavate vaadeldavust ning muuta jalakäijate-ratturite liiklemine ohutumaks, tuleb vähendada parkimist vanalinnas. Seetõttu on vaja keelata parkimine Ülikooli tänaval Vallikraavi tänavast Raekoja platsini ning Lossi ja Kүүtri tänav vahelisel lõigul. Turismibussidel on lubatud vanalinnas ainult peatuda, parkimine on keelatud, v.a K. E. von Baeri tänav Lossi tänav poolses otsas ja Lossi tänav Inglisilla ja Kuradisilla vahelisel tähistatud alal.
- 5.2.2.16. Vältida tuleb uute mitmerealist avatud parklate ehitamist. Lubatud on ehitada uushoone maa-alusesse ossa või avalikust tänavaruumist mittenähtavasse ossa parklakorrus või -korrused. Maapealsed korrusparklad on lubatud vanalinna muinsuskaitsealal Magistri tänav avaparkla asemel ja muinsuskaitseala kaitsevööndis, kui nende kujundus ei ole utilitaarne ja sulandub linnaruumi või rikastab seda. Magistri tänav parkimismaja esimene korrus peab olema kasutusel kaubandus- või teeninduspinnana.
- 5.2.2.17. Muinsuskaitseameti loata on muinsuskaitseala kaitsevööndis keelatud paigaldada olulistele vaatesuundadele (piki vanalinna tänavaid, Mäe ja Roosi tn siht, Riia, Aleksandri ja Kүүni tn sihid) reklaame, tehonorajatisi või muid konstruktsioone, mis katavad või varjavad märgatavalt vanalinnale avanevaid vaateid.

### 5.2.3. Kujunduselemendid

- 5.2.3.1. Tänavavalgustitena tuleb kasutada muinsuskaitsealal, eelkõige jalakäigutsoonis, gaasilaternate ajastust pärinevat valgustikujundust. Kaitsevööndis võib kasutada nüüdisaegseid lahendusi. Suurema autoliiklusega asfaltkattega tänavatel on lubatud valgusmastid.



- 5.2.3.2. Pargiinventari (pingid, prügikastid, kiiged jm) kavandamisel tuleb lähtuda üldjuhul vanalinna tervikpildist ja traditsioonilisest ajaloolisest pargiinventarist.
- 5.2.3.3. Ettevõtte tegevuskoha tähise ja reklaami asukoht, suurus, materjal ja kujundus peab olema kooskõlastatud Muinsuskaitseametiga (Tartu Linnavalitsuse kultuuriväärtuste teenistusega).
- 5.2.3.4. Vanalinna muinsuskaitseala hoone fassaadile paigaldatav tegevuskoha tähis ja reklaam tohib kajastada ainult hoones tegutseva ettevõtte otsest tegevust ning logo. Infokandja ei tohi kajastada hoones tegutseva ettevõtte vahendusel pakutavat ettevõtet, teenust või toodet.
- 5.2.3.5. Vanalinna muinsuskaitseala ettevõtte tegevuskoha tähis ega reklaam ei tohi olla esitatud helendavate pindadega kastina, teleri tüüpi ekraanina jm sähviva, sisu või kujundust muutva infopinnana. Eelistatud on tegevuskoha tähise väline valgustamine, lubatud on üksikute osade (eelkõige logo ja tähtede) esitamine valguslahendusena.

## 6. Miljööväärtusega hoonestusalad, nende kaitse- ja kasutamistingimused

### 6.1. Kujunemine, planeeringuline ja arhitektuurne iseloom

Senine areng. Tartu linnas on 11 miljööväärtuslikku ala ja arheoloogiline miljööpiirkond. Käesoleva peatüki alapunktides 6.1–6.7 käsitletakse kõiki miljööväärtuslikke alasid peale Supilinna, mille kohta on 2014. aastal koostatud teemaplaneering „Supilinna linnaosa miljööväärtusega hoonestusala kaitse- ja kasutustingimused ning linnaosa maa- ja veealade üldised kasutamise- ja ehitustingimused”. Nimetatud teemaplaneeringuga kehtestatud lahendus kantakse sisse üldplaneeringusse eraldi alapunktina 6.8 ja see muutub käesoleva üldplaneeringu osaks.

Tartu arheoloogilise miljööpiirkonna eelkäija arheoloogiline kaitsevöönd kehtestati Tartu Linnavalitsuse määrusega 11. märtsil 1993 (määrus nr 126).

Miljööväärtusega hoonestusala eelkäijateks olid aastatel 1995 ja 1996 Tartu Linnavalitsuse määrustega kehtestatud neli linnaehituslikku kaitseala Tammelinna, Toometaguse-Vaksali piirkonnas, Karlovas ja Tähtveres.

2005. aastal kehtestatud Tartu linna üldplaneeringuga lisandus üheksa kaitstavat piirkonda: Supilinna, ajalooliste militaarehitiste, Jaama ja Puiestee tänava, Maarjamõisa, Tähtvere mõisa, Ujula ja Peetri tänava, Aleksandri tänava, Filosoofi tänava ning Kastani tänava miljööväärtusega hoonestusala. Kehtinud planeerimisseaduse kohaselt hakati neid piirkondi nimetama miljööväärtusega hoonestusalaadeks.

**Tartu arheoloogiline miljööpiirkond** asub Veski, J. Kuperjanovi, Pepleri, Riia, Lille, Soola, Turu, Riia, Narva mnt, Kivi, Jaama, Sauna ja Kroonuaia, Jakobi ja Veski tänava vahelisel alal ning Emajõe alusel maal Fr. Tuglase ja Rebase tänava vahel (50 m veepiirist kummalgi pool jõge) vastavalt plaanile. Arheoloogilise miljööpiirkonna üksikobjektid on Tähtvere mõisa arheoloogiline miljööpiirkond ja Maarjamõisa arheoloogiline miljööpiirkond.

Arheoloogilise miljöopiirkonnana on määratletud ala, kus võib avastada seni teadmata kultuuriväärtusega leide ja arheoloogilisi kihte, mistõttu tuleb sellistel aladel enne tööde alustamist teha uuringud. Arheoloogilise miljöopiirkonna alal taotletakse ajaloolise väärtusega kultuurikihi säilitamist, vajaduse korral selle läbiuurimist ning väljakaevatud ehitusajalooliselt väärtuslike ehitiste eksponeerimist või markeerimist algsel asukohal.

Arheoloogilisi uuringuid tehakse ajalooliselt väärtusliku kultuurkihiga aladel ja matmispaikadel.

**Jaama ja Puiestee tänava miljööväärtuslik hoonestusala.** Hoonestusala vanimad tänavad on Kivi, Roosi ja Mäe tänav, mis Emajõe risti kulgevate tänavatena suundusid kesklinnast linnapiiri poole, ja 1870. aastateni Tartu linna idapoolseimaks asustatud tänavaks/teeks olnud Jaama tänav. Puiestee tänav on alleena tähistatud juba 1870. aastate kaartidel, kuid maju hakati sinna ehitama mõnevõrra hiljem. Piirkonna kõige uuem tänav on Kingu tänav, mis hoonestati alles 1930. aastatel.

19. sajandi I poolel oli see elu- ja suvituspiirkond, kus olid valdavalt ühele perele elamiseks kuulunud ühekorruselised majad. Olukord muutus 19. sajandi lõpupoole, mil linna siirdus hulgaliselt eestlasi, kes vajasis eluaset. Seetõttu ehitati paljud ühekorruselised majad 19. sajandi lõpul ja 20. sajandi algul kahekorruselisteks üürimajadeks. Enamiku Jaama ja Puiestee tänava miljööväärtusega hoonestusalade majade stilistika jääb 19. sajandi II poole ja 20. sajandi I poole vahelisse aega, mis omakorda jaguneb kaheks selgelt eristuvaks grupiks: vanema rühma moodustavad 19. sajandi II poolest kuni 1930. aastateni ehitatu ja noorema rühma 1930. aastatel püstitatu (Kingu tänav, Roosi tänav alates Puiestee tänava nurgalt, kohati Puiestee tänav).

Ajalooline krundistruktuur (enne 1927), mille osaks olid pikad kitsad u 1000–2000 m<sup>2</sup> krundid, sekka üksikud suured mitme tuhande ruutmeetri suurused krundid, on tänaseni säilinud vähem kui poole ulatuses. Paremini on kitsad krundid alles Kivi ja Mäe tänava paremal küljel ning Jaama tänaval. Piirkonna suurem kruntide jagamine toimus kahe maailmasõja vahelisel ajal, kui rajati Kingu tänav ja selle äärde krundid ning moodustati väiksemad krundid Roosi ja Puiestee tänava ristmiku ümbruses. Ka praegu asub piirkonnas suuri kinnistuid, kuid nende piirid on muutunud. Suure krundina on säilinud nt Jaama 14 (piirid muutunud), mis oli pikalt Vanemuise Seltsi kodu ja on tänapäeval Tartu linnamuuseumi käsutuses.

Hooned paiknevad peamiselt tänavajoonel, 1930. aastatel hoonestatud kruntidel ka mõnemeetrise tagasiastega või krundi sügavuses. Tänaväärse maja puhul esineb vahel ka tänaväärsest majast mõne meetri kaugusel hoovimaja, kuid hoovimajad ei ole Jaama-Puiestee tänava piirkonnas väga levinud. Abihooned paiknevad kas mõne meetri kaugusel maja taga paralleelselt tänavaga või kinnistu piiril tänavaga risti.

Piirkonnas on levinud ühe- ja kahekorruselised majad, leidub ka üksikuid kolmekorruselisi maju. Peamine välisviimistlusmaterjal on rõhtne puitlaudis, 1920.–1930. aastatel ehitatud majadel (peamiselt Kingu, Roosi ja Puiestee tänaval) hele krohv. Majadel, mille krunt maja taga tõuseb, esineb tänav pool kõrge sokkel. Enam levinud on viilkatus, ühekorruselistel majadel on katusekalle tavaliselt 35–45 kraadi, kahekorruseliste majade katuse kalle on tavaliselt 30–40 kraadi. Seejuures võib langeva krundiga ühekorruselistel majadel olla hoovi poole kaks korrust, sellisel juhul on katuse kalle hooviküljel väiksem. 1930. aastatel ehitatud majadel on valdav 20–30-kraadise kaldega kelpkatus, esineb ka mansardkatust ja kõrget viilkatust. Uuke esineb vähe, kuid mitmel põhiosas ühekorruselisel majal on sümmeetriliselt maja keskel ilma räästata 2–3 akna laiune ärklikorrus.

Ajalooliselt oli kuni 1920. aastateni piirkonnale iseloomulik tänaväärne kõrge (1,5–2 m) plank või lippaed, 1930. aastate eesaiaga majade puhul madalam lippaed.

**Peetri ja Ujula tänava miljööväärtuslik hoonestusala.** Hoonestusala vanim tänav on Staadioni tänav, mis on osa ajaloolisest Tartust Tallinnasse viinud teest. Vanem tänav on ka Ujula tänav. 1811. aasta kaardil on Ujula tänava algus ja tagapool suured kinnistud, millel asusid üksikud majad praeguse Ujula tänava põhjapoolsel küljel. 1880. aastaks on olemas kõik Peetri-Ujula tänava piirkonna tänavad. Piirkonna hoonestamisele aitas kaasa surnuaia rajamine Raadile 1773. aastal. See linnasüdamest kaugemal asuv piirkond oli koduks vaesemale elanikkonnale.

Miljööväärtuslik hoonestusala praeguseni säilinud vanemad majad asuvad Liiva tänaval ja Puiestee tänavast põhjas – Peetri, Kalmistu ja Risti tänaval. Need ehitati 1880. aastatel ja 1890. aastate esimesel poolel tillukeste ühekorruseliste elamutena, millel tihti puudus tänavapoolne esiüks. Suur osa Puiestee tänavast surnuaia poole jäävaid maju on tänaseni säilinud ühekorruselisena. Paljude majade välisviimistlus on viimase poolesaja aasta jooksul niivõrd rikutud, et algse ilme taastamiseks tuleks kogu maja praegune välisviimistlus eemaldada ja algse koopiaga asendada. Osal majadest on muudetud ka aknaavasid. Eriti halb on Kalmistu tänava äärsete majade ilme.

Peetri-Ujula miljööväärtusliku hoonestusala krundid on ajalooliselt (enne 1927) olnud eri suuruse ja kujuga. Kui Ujula tänava jõepoolse külje krundid olid pikad, ulatudes jõeni, kruntide suurus oli 1500–3000 m<sup>2</sup>, siis paljud Kalmistu ja Peetri tänava vahelised krundid olid juba 1927. aastaks keskmiselt 400–800 m<sup>2</sup> suurused. Mujal jäi kruntide keskmine suurus 800–2000 m<sup>2</sup> vahele. Praeguseks on krundid märkimisväärselt muutunud, enam-vähem 1927. aasta kujul on säilinud Risti ja Maarjaturu tänava krundid.

Piirkonnale on iseloomulik hoonete paiknemine kinnistu tänavajoonel, vahel asub peahoone taga hoovis veel teine elumaja, kuid hoovimajad ei ole Peetri-Ujula tänava miljööväärtusega hoonestusosal väga levinud. Abihooned paiknevad kas mõne meetri kaugusel maja taga paralleelselt tänavaga või risti tänavaga kinnistu piiril. Suure tõusuga kinnistutel, nagu on Ujula tänava paaritute numbritega küljel (jõest kaugem küljel), on aedlinlik iseloom, maja asub aia sügavuses. Üsikutel kohtades (nt Staadioni tänava paaritute numbritega küljel) asub peahoone 4,3 või rohkem meetrit tänavast eemal, nagu 1882. aasta ehitusmääruses lubatud. Puiestee tänavast põhja jäävale miljööala osale on iseloomulik, et tavapäraste küljega tänavajoonel asuvate majade kõrval on palju ühekorruselisi maju, mis paiknevad otsaga tänava poole.

Peetri-Ujula miljööväärtusliku hoonestusala majad on tavapäraselt ühe- või kahekorruselised. Vanemad majad Liiva tänava jõepoolses otsas ja Puiestee tänavast põhjas – Peetri, Kalmistu, Maarjaturu ja Risti tänaval – on üldjuhul kaetud rõhtlaudisega. Majad on viilkatusega, mille kalle on ühekorruselistel majadel keskmiselt 35–45 kraadi ja kahekorruselistel majadel keskmiselt 25–40 kraadi. Ühekorruseliste majade esiküljel on levinud uuk. 1940.–1960. aastatel ehitatud Staadioni ja Ujula tänava majadele on iseloomulik hele krohv. Staadioni tänava majasid iseloomustab kõrge viil- või kelpkatus, mille kalle on enamasti 40–45 kraadi. Ujula tänava aia sügavuses asuvaid maju iseloomustab kaks ristuvat viilkatuse mahtu, millest vähemalt üks on kõrge, ligi 45-kraadise kaldega.

Ajalooliselt oli kuni 1920. aastateni piirkonnale iseloomulik tänaväärne kõrge (1,5–2 m) plank või lippaed, 1930. aastate eesaiaga majade puhul madalam lippaed.

**Toometaguse miljööväärtuslik hoonestusala.** Hoonestusala maa kuulus 19. sajandi II pooleni Tähtvere mõisale, mis kasutas seda põllumaana. Veski tänava piirkonda hakkas Tähtvere mõis

elamukrunte müüma 1860.–1870. aastatel. Järgmisel kümnendil laienes elamukruntide müümine J. Kuperjanovi tänavale ja Kastani tänava lõigule, mis jääb J. Kuperjanovi ja Riia tänava vahele. Viimasena eraldati 20. sajandi esimesel kümnendil mõisamaast Kastani tänava alguse ja Kooli tänava piirkonna krundid.

Kui Veski tänaval oli majade ehitamine ajaliselt veel hajutatud, siis mujal võttis linnaline areng buumi mõõtmed. J. Kuperjanovi tänavast Riia tänava poole jäävad majad ehitati valdavalt 1880. aastate teisel poolel ja 1890. aastate alguses, J. Kuperjanovi tänavast Näituse tänava poole jäävad majad 20. sajandi esimesel kümnendil. Piirkonna vanimad majad on Veski 37 ja 57, Kastani 10, 20, 22 ja 29a, mis on ehitatud enne 1877. aastat. Omaette rühma moodustavad 1930. aastatel ehitatud elamud A. Haava, J. Tõnissoni ja Kooli tänava piirkonna lõunapoolses otsas, sest sellel alal asus 1901–1934 Eesti Põllumeeste Seltsi näituste plats, mis 1934. aastal kolis üle raudtee Veerikule. Seejärel jagati piirkond kruntideks ja hoonestati elamutega valdavalt juba 1930. aastate teisel poolel.

Üldlevinud arvamus, et Toometaguse arengule andis hoo sisse raudtee ja vaksalihoone ehitamine, ei ole küll vale, kuid on ületähtsustatud, sest 1880.–1890. aastatel ehitati aktiivselt maju ka Ülejõel, kuhu raudteed ei tulnud. Pigem võis tollases kontekstis edumeelne transpordiviis mõjutada elanikkonna koosseisu, muutes piirkonna rikkamale rahvale atraktiivseks.

Kastani tänava Riia tänava poole jäävale vanemale osale oli iseloomulik ehitada tänava äärde kahe suure korteriga (3–6-toalised korterid) kahekorruseline üürimaja ja selle taha hoovi ühe- või kahekorruseline elamu. Kastani tänava alguse majad olid samuti suurte korteritega (3–6-toalised), kuid tänavaäärsetes majades polnud kortereid kaks, vaid enamasti neli. Ka hoovimaju ei kavandatud enam väikestena ja tänavaäärsest majast tagasihoidlikumana, vaid needki olid peaaegu sama esinduslikud kahekorruselised suurte korteritega majad. Sama muster kehtib ka Kooli tänava kohta, kus mitmel puhul esitati projekt, mis nägi samal ajal ette nii tänavaäärse maja kui ka peaaegu sama suure kahekorruselise hoovimaja ehitamise. Erinevus Kooli ja Kastani tänava majade vahel seisneb esinduslikkuses. Kooli tänavale kavandati suurte korteritega majade kõrval ka 1–2-toaliste korteritega maju. 1930. aastatel endisele näituseplatile (A. Haava – J. Tõnissoni – Kooli kvartal) ehitatud majade seas oli nii keskklassi üürimaju kui ka väikseid eramuid.

Peale elumajade asub Toometaguse miljööväärtusega hoonestusalal mitu ühiskondlikku hoonet: endine korporatsioon Neobaltia konvendihoone Kastani 1 (arh. R. v. Engelhardt, 1902, praegu Tartu Saksa Kultuuri Instituut), EÜS-i maja J. Tõnissoni 1 (ins G. Hellat, 1901–1902), korporatsioon Sakala hoone Veski 69 (arh. A. Lindgren, 1910–1911) ja Eesti Noorsoo Kasvatuse Seltsi Tütarlaste Gümnaasium (ins Georg Hellat võidutöö alusel, 1914–1915, praegu Miina Härma Gümnaasium).

Ajaloolised krundid (enne 1927) on suures osas säilinud. Majad asetsevad tänavajoonel või 4,3-meetrise tagasiastega, nagu 1882. aasta ehitusmääruses lubatud. J. Kuperjanovi tänaval asuvad kõik majad tagasiastega. Nii tekib vaksali poole suundudes majesteetlik vaade vaksalihoonele. Ajalooliselt on nende J. Kuperjanovi tänava majadel olnud maja ees krundi piiril madal piire, nagu on tänapäeval taastatud J. Kuperjanovi 44 maja ees. Kui enamikku miljööalasid iseloomustab abihoonete paiknemine tänavaga paralleelselt tänavaäärse hoone taga, siis Toometagusel on see vähelevinud. Toometaguse miljööväärtusega hoonestusalal on väga levinud abihoonete asumine krundi piiril, sest kesklinna lähedase, krundi hinna ja rikkama elanikkonna tõttu on piirkonna hoonestustihedus suur ning vajadust ja võimalust aiamaa pidamiseks ei ole.

Toometaguse miljööväärtuslikku hoonestusala iseloomustavad kahekorruselised puitlaudisega puitmajad ja vähemal määral kahekorruselised krohvitud või tellisest kivihooned. Majad on rikkaliku

dekooriga, eriti Kastani tänaval Näituse ja J. Kuperjanovi tänava vahelises osas. Valdavalt on majadel viilkatus, mille kõrgus võib olla väga erinev, kuid suuremal osal on katus madal, jäädes 20–30 kraadi vahele.

Omaette grupi moodustavad endise näituseväljaku alale jäävad pärast 1930. aastat ehitatud majad, mis on 1–2-korruselised krohvitud hooned. Puudub valitsev katusetüüp, esineb eri kõrgusega viil-, kelp-, mansard- ja lamekatust.

Ajalooliselt oli kuni 1920. aastateni piirkonnale iseloomulik tänaväärne kõrge (1,5–2 m) plank või lippaed, J. Kuperjanovi tänaval maja ees madal sepi- või muust materjalist piire. 1930. aastatest pärinevate eesaiaga majade puhul madalam lippaed.

**Filosoofi tänava miljööväärtuslik hoonestusala.** Tähtvere mõisa maadele jäänud Filosoofi tänav on tänavana nähtav 1876. aasta linnaplaanil. Krunte hakati välja jagama 1880. aastatel. Esimesed majad ehitati 1880. aastate keskel ja teisel poolel, ehitamine jätkus 1890. aastatel ja 20. sajandi I kümnendi algul. Filosoofi tänava majade seas oli nii kööktubadega maju kui ka suurte (3–7-toaliste) korteritega maju. Levinud on tänaväärse maja taga asuvad hoovimajad.

Filosoofi tänava krundid on pärast II maailmasõda palju muutunud, algseid krunte on vähe. Valdav on tänaväärne hoonestus, üksikud majad järgivad 1882. aasta ehitusmääruses lubatud 4,3-meetrist või suuremat tagasiastet.

Filosoofi tänava miljööväärtuslik hoonestusala iseloomustav majatüüp on kahekorruseline rõhtlaudisega puitmaja. Mitmel majal on esifassaadi akendealune pind kaetud püstlaudisega. Enam levinud on viilkatus, mille kalle on 30–40 kraadi.

Ajalooliselt oli piirkonnale iseloomulik tänaväärne kõrge (1,5–2 m) plank või lippaed.

**Kastani tänava miljööväärtuslik hoonestusala.** Kastani tänava miljööväärtuslik hoonestusala Riia ja Võru tänava vahel oli 19. sajandi I poolel Tähtvere mõisa põllumaa. 1877. aasta kaardil on tänav peal. Varem hoonestati tänava kesklinnapoolne külg, kuhu esimesed majad kerkisid 1888. aastal. Enamik kesklinnapoolseid paarisnumbriga maju valmis 1890. aastatel. Suur osa tänava selle poole maju olid ühekorruselised elamud, milles väikesed kööktoad või kööktoa ja ühe toaga korterid. Neil majadel puudus tihti toona ja puudub praegugi esiüks. Osa maju ehitati hiljem kahekorruseliseks. Tänavateisel küljel on valdavalt kahekorruselised väikeste üürikorteritega majad, kus majas kümmekond kööktuba või kahetoalist (kööktuba ja tuba) korterit. Üsikutest majades olid suuremad korterid, kus köögile lisandus 2–4 tuba. Kastani tänava kesklinnast kaugemale jääva tänavakülje majad on ehitatud enamasti 19. ja 20. sajandi vahetuse paiku, majade valdav ehitusaasta on 1902. Piirkonnas erandlik on tapamaja direktori villa Kastani 183 ja tänava lõpus 1930. aastatel ehitatud Kastani 169, 171 ja 173. Kastani tänava selles osas elas peamiselt vaesem elanikkond, eelkõige eestlased.

Tänav kesklinnapoolsel küljel on kõiki krunte kvartali sügavuses kärbitud, ka raudteepoolsel tänavaküljel on krunte tükeldatud, kuid suur osa krunte on säilinud algse kujul. Alale on iseloomulik majade paiknemine tänavajoonel. Levinud on tänaväärse maja taga asuvad hoovimajad. Abihooned paiknevad kas mõne meetri kaugusel maja taga paralleelselt tänavaga või kinnistu piiril.

Piirkonda iseloomustavad 1- ja 2-korruselised rõhtlaudisega puithooned. Iseloomulik on viilkatus, mis 1-korruselistel majadel on 40–45 kraadi ja 2-korruselistel majadel 30–40 kraadi.

Ajalooliselt oli piirkonnale iseloomulik tänaväärne kõrge (1,5–2 m) plank või lippaed.

**Karlova miljööväärtusega hoonestusala.** Hoonestusala koosneb ajaloolisest All-Karlovast ja Ees-Karlovast. Hoonestusala vanem osa on All-Karlova, mille ajaloolisest hoonestusest on säilinud Kalevi ja Aleksandri tänava vaheline osa. Ees-Karlova hõlmab Karlova mõisa maid Väike-Tähe, Päeva ja Pargi tänavat ning piki Kalevi tänavat kulgenud 1916. aasta eelse linnapiiri ning Kalevi, Saekoja, Tähe ja Võru tänavate vahelisel alal 20. sajandi kahel esimesel kümnendil kerkinud linnaosa. Ees-Karlova liideti Tartu linnaga 1916. aastal.

Karlova miljööväärtusliku hoonestusala vanima asustusega tänav on Kalevi tänav, mida varem nimetati Karlova tänavaks ja kuni Karlova mõisa asutamiseni 1794. aastal Aleviküla teeks. Sellel tänaval asusid majad juba hiljemalt 18. sajandi teisel poolel, aga ilmselt ka juba palju varem. Praeguse Kalevi tänava algusosa – Lille tänavast Pargi tänavani – vanemad majad pärinevad 18. sajandi lõpust ja on näha 1811. aasta kaardil. See on Karlova miljööväärtusliku hoonestusala kõige vanem osa, mis erineb arhitektuuriliselt ülejäänud piirkonnast. Kalevi tänava algusosa kõige vanemaid ühekorruselisi vana-balti tüüpi maju iseloomustab kõrge poolkelp-, viil- või mansardkatus. See on Lutsu-Jaani tänava majade kõrval teine 18. sajandi lõpu ja 19. sajandi alguse puitmajade piirkond, mis on vanuse ja tüübi tõttu üks Tartu väärtuslikumaid.

Ka All-Karlova ajaloolisel Aleksandri tänaval oli enne II maailmasõda palju 18. sajandi lõpus ja 19. sajandi I poolel ehitatud maju, mis tänaseks on hävinud või ümber ehitatud. Enamik Aleksandri tänava majadest pärineb 19. sajandi lõpukümnenditest ja 20. sajandi algusest. Piirkonna vanim maja on 19. sajandi I poolel ehitatud Lina 8 (algselt mantelkorstnaga). Vanemad majad on ka Aleksandri 43 ja Lina 7 esimene korrus (pärast 1901. aasta ümberehitust sai 20. sajandi algusele omase ilme). Peale elamute asuvad alal Tartu Karlova Kool ja endine nakkushaigla kompleks.

Põhiosa Ees-Karlova tänavatest ja hoonestusest kujunes 20. sajandi algul umbes kümne aasta jooksul enne I maailmasõda, mil endistele Karlova mõisa põldudele kerkis puitasum, mille elanikkonna enamiku moodustasid eestlased. Esimene plaan, mille 1905. aastal valmistas maamõõtja L. Jacobsenn, jättis Tähe tänavast mõisa keskuse poole jääva ala mõisale, hõlmates Tähe, Päeva/Väike-Tähe, Võru ja Sõbra tänavate vahelise ala. Piirkonna peatänav pidi olema Kesk tänav, tollasel plaanil Vladimiri prospektiks nimetatud. Kesk tänavaga ristuvad tänavad olid nummerdatud liinidena: Pargi tänav kandis Esimese, Eha tänav Teise, Õnne tänav Kolmanda, Kuu tänav Neljanda, Vaba tänav Viienda ja Sõbra tänav Kuuenda liini nime. Järgmine, 1909. aastal L. Jakobsenni koostatud plaan laiendab elamualasid itta Aleksandri tänavani ja lõunasse Ropka mõisa maadel asunud Tehase tänavani. 1909. aasta kaardil kannab osa Karlova miljööalale jäävaid tänavaid juba praeguseid nimesid, kuid Linda tänav kannab Valeeria, Salme tänav Vladimiri, Koidu tänav Jekateriina, Päeva tänav Päikese, Eha tänav Jelisaveeta tänava nime.

Karlova mõisamaadest eraldatud kruntidele ehitati esimesed majad 1902. aastal. Peamine ehitustegevus Ees-Karlovas toimus 1904–1914, millest omakorda intensiivsem aeg olid 1910.–1914. aasta.

All-Karlovas on ehitusaegseid krunte säilinud vähe, Ees-Karlovas palju. Majad paiknevad tänavajoonel või u neljameetrise tagasiastega. Hoovimajad on tänaväärsest majast väiksemad. Mitteeluhoonetest abi- ehk kõrvalhooned paiknevad tänaväärse maja taga tänavaga paralleelselt või krundi piiril tänavaga risti. Krundi tagumise osa moodustab tarbeaed.

Karlova miljööväärtuslikku hoonestusala iseloomustavad kahekorruselised rõhtlaudisega puithooned, mis on dekoreeritud puitpitsi jt ehisdetailidega. Paljudel majadel on või on olnud dekoratiivne torn. Mitmetel majadel on akendealune püstlaudadest vöö. Palju on suuri maju, millel on nii tänav kui ka



hoovi pool kaks trepikoda. Kahekorruselistele majadele on iseloomulik 25–40-kraadise kaldega viilkatus. Üksikud majad, peamiselt Aleksandri tänava lõpuosas ja hoovimajad, on ühekorruselised. Nendele majadele on iseloomulik 35–40-kraadise kaldega viilkatus.

Ajalooliselt oli piirkonnale iseloomulik tänavaäärne kõrge (1,5–2 m) plank või lippaed, Tähe tänaval majaesine madal sepi- või muust materjalist piire. Ees-Karlovale on omased puuderead tänavate ääres.

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

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

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

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

Kuigi Tammelinna planeeringu eesmärk oli abihoonetest (kuurid, loomapidamishooned) risustamata villalik aedlinn, ehitati juba alguskümnenditel ka abihooneid. 1932. aasta määrus lubab ehitada krundile ühe abihoone, mis asub tänavast vähemalt 12 m eemal. Määruse kohaselt võib abihoone olla ainult ühekorruseline ega tohi ületada  $\frac{3}{4}$  elamu pindalast. Abihoone ehitamine krundi piirile ja sellest tuleneva tule müüri ehitamine oli lubatud ainult siis, kui naabrid ehitavad kõrvalhooned ühel ajal ning ühe ja sama laiuse ja kõrgusega. Määrusest tulenevalt on Tammelinna iseloomulik, et abihooned paiknevad vahetult maja taga või ulatub osa abihoonest maja kõrvale, suurem osa maja taha. Abihoone asub harva päris krundi piiril. Enamasti paikneb kõrvalhoone otsaga tänava poole, harvem tänavaga paralleelselt. Suure krundi tagumine osa on ilma ehitisteta.

Tammelinna miljööväärtuslik hoonestusala majad on ehitatud valdavalt 1920.–1930. aastatel. Vanemad majad esindavad stiililt juugendit ja heimatstiili. Seda leidub rohkem ja esinduslikumal kujul Elva tänaval, Väike kaarel ja Tamme puiesteel. 1930. aastatel tuli ajastule iseloomulikult kasutusele funktsionalism, mida leidub rohkem Tamme puiesteel ja Väike kaarel. Sõjajärgsete majade seas

domineerib esimestel kümnenditel kõrge viilkatusega traditsionalism, hiljem madala kelpkatuse või lamekatusega modernism.

Majad on 1–3-korruselised, millest ülemine korrus on katusealune ärklikorrus. Hooned on viimistletud kas krohvi või laudisega. Puudub valitsev katusetüüp, enam levinud on kelp-, viil- ja mansardkatuse. Määruse kohaselt pidi plekiga kaetavate katuste kalle olema alla 20 ja kiviga kaetavate kalle üle 45 kraadi. Keelatud oli tõrvapapp katusekatte materjalina ja muu musta värvi katus ainult siis, kui selle kalle oli alla 20 kraadi. Seega sooviti määrusega vältida agulile iseloomulikke muljet. Miljööalale annavad iseloomu ja eripära kõrged katused, mille kalle võib olla ka üle 50 kraadi, jäädes keskmiselt 45–50 kraadi vahele. Paljud majad ja katused on keerulise konfiguratsiooniga. Omaette rühma moodustavad funktsionalismist lähtuvad 1930. aastatel ja pärast II maailmasõda ehitatud majad, millel on enamasti madal 15–25-kraadise kaldega kelpkatuse. Võrdselt esineb kivi- ja valtsplekk-katust.

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

**Tähtvere miljööväärtuslik hoonestusala.** Tähtvere linnaehituslik kaitseala kehtestati 18. aprillil 1996 linnavalitsuse määrusega nr 7. Tähtvere miljööväärtuslik hoonestusala on kõige uuema hoonestusega miljööväärtuslik hoonestusala. Tähtvere planeeringu koostas linnaarhitekt Arnold Matteus 1929. aastal. Aedlinna planeering lähtus 19. sajandi lõpus Lääne-Euroopas populaarsest eesaiaga avarate kruntide, väikeste linnaväljakute-haljake ja romantilisust loova kaartänavaga aedlinnaideest, mida varem oli Tartus rakendatud Tammelinna. Linnaosa peatänavateks kavandati tammedega ääristatud Taara pst ja sellega ristuv J. Hurda tänav. Vaheldust ja pinget loovad kaarekujuline Vikerkare tänav ja diagonaalidena kulgevad L. Koidula ja J. V. Jannseni tänav. Tähtvere algses planeeringus oli osa tänavaid kavandatud eesaiaga majadega, osa tänavaid tänaväärsete majadega. Täna miljööväärtuslikul hoonestusalal on enamik maju eesaiaga, ainult Taara pst äärsed majad ja Vikerkare tänavaga ristuvate tänavate nurkades on tänaväärsed majad. Taara pst ja C. R. Jakobsoni tänav ristumiskohta oli ette nähtud kinnisel viisil hoonestatav linnaosa ärikeskus. Kindlustamiseks linnaosa aedlinnaaliku iseloomu kehtestas Tartu linnavolikogu 1932. aastal määruse (Tartu Tamme, Ropka ja Tähtvere linnaosade ehituste erimäärused. RT 1932, nr 59), mis sätestas ehitamisele üksikasjalised nõuded.

Tähtveret kavandades loodeti kujundada villade piirkond, kuid sellest kujunes siiski valdavalt 2–4 korteriga elamute piirkond. Sellegipoolest oli Tähtvere juba enne sõda prestiižikas elurajoon, kus elasid peamiselt õppejõud, arstid ja advokaadid. Miljööalal asub ka soome arhitektuurikorüfee Alvar Aalto projekteeritud prof Tammekannu eramu (Fr. R. Kreutzwaldi 6).

Tähtvere planeeringut iseloomustavad suured rikkalikult haljastatud krundid ja väike hoonestustihedus. Nõukogude perioodil toimunud Tähtvere planeeringu muutmine ja väiksemate kruntide moodustamine puudutas miljööväärtusliku hoonestusala krunte ainult vähesel määral. Kruntide algne suurus ja kuju on hästi säilinud.

Kui Tammelinna oli 1932. aasta määrusega lubatud ehitada üks kõrvalhoone, siis Tähtveres oli kõrvalhoone ehitamine keelatud.

Tähtvere miljööväärtusliku hoonestusala hooned on ehitatud peamiselt 1930. aastatel. Esimesed majad valmisid 1930. aastate algul Tähtvere pargi poolses osas K. A. Hermanni, J. Hurda, C. R. Jakobsoni ja Vikerkare tänav alguses. Põlis suur hulk maju, peamiselt J. Hurda tänaval (Taara



puiesteelt raudtee poole jäävas lõigus), Vikerkaare tänaval (C. R. Jakobsoni ja L. Koidula vahelises lõigus), aga üksikud majad ka L. Koidula ja Fr. R. Kreutzwaldi tänaval, on ehitatud 1940.–1950. aastatel. Pärast sõda jätkati sealt, kus enne sõda pooleli jäi, seepärast on piirkond arhitektuurselt ühtne. Tähtvere majade arhitektuurseks eeskujuks oli rahvusvaheline funktsionalism, mida iseloomustas kivi, betoon, asümmeetrilised mahud, heledad dekoorita (krohvi)pinnad, parapetiga lamekatus ja laiad aknad. Ehitusoskuslikel ja finantsilistel põhjustel kujunes Eestis sellest oma funktsionalismi versioon, mis iseloomustab Tähtvere miljööala hoonestust. Erinevalt rahvusvahelisest funktsionalismist ehitati Tähtvere majad peamiselt palkkonstruktsioonina, sõjajärgsel ajal ka puitsõrestikehitistena. Kiviehitisi on vähe. Lamekatust on vähe, esinevad üle ulatuva räästaga madal kelpkatus ja kõrge kelpkatus. Nii mõnelgi majal leidub ekspressionistlikke, heimatlikke või barokseid dekoorielemente. Majadele on iseloomulik sile või vähese dekooriga krohvipind, kaheks kuni neljaks püstosaks jaotatud aknad, mille laius on kolmeks või neljaks jaotatud akna puhul suurem kui kõrgus.

Tähtvere miljööväärtuslik hoonestusala majad on kahekorruselised kelpkatusega hooned. Määruse kohaselt pidi plekiga kaetavate katuste kalle olema alla 20 ja kiviga kaetavate kalle üle 45 kraadi. Reaalselt jääb katusekalle 5–35 kraadi vahele. Seejuures on vee äravoolust tingituna katusekiviga kaetud kõrged katused, kuid plekk-katuseid on ka üle 20-kraadise kaldega katuste puhul. Määruses nimetatud üle 45-kraadise kaldega majad alal puuduvad.

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

**Lennukiangaaride miljööväärtuslik hoonestusala.** Lennukiangaarid kuulusid lennuvälja kompleksi, millest enamik jääb tänapäeval Tartu valla territooriumile. Esimeste puidust angaaride kohta on märkmed 1919. aastast, kui Eesti iseseisvumisel kolis Raadile lennurügemendi 2. eskadrill ning Raadile toimetati kaks Tallinna lennusadama puitangaari. Need kaks puidust angaari on märgitud 1927. aasta Tartu linna plaanile. Arvatavasti ehitati praeguseni säilinud esimene raudbetoonist lennukiangaar 1930. aastate alguses. 1935. aastal koostatud teise lennukiangaari projekti asendiplaanil on esimene hoone märgitud juba olemasolevana. Teine angaar valmis 1936. aastal. Selle põhimaht koosneb kesksest kõrgest raudbetoonist hallist ja kahel küljel paiknevatest madalamatest tiibehitistest. Angaar on ehitatud raudbetoonsõrestikul ning sõrestikuvaheline müüriosa on laotud betoonplokkidest.

**Kasarmu tänava sõjaväeosa miljööväärtuslik hoonestusala.** Sõjaväeosa ehitati välja põhiosas tsaariajal 19. sajandi lõpus ja 20. sajandi algul, hiljem, peamiselt 1930. aastatel, lisandus veel hooneid. Punasest tellisest hobusetall on ehitatud 1905. aasta paiku. Ilmselt samal ajal on rajatud ka krohvitud neogooti stiilis kirik (hiljem kasutusel apteegina ja apteekri elamuna) ja välimanež. Nimetatud hooned on ainukesed, mis on säilinud Puiestee ja Kastarmu tänava vahelisel alal asunud sõjaväeosast, mis rajati tsaariajal, oli 1930. aastatel Eesti Vabariigi ratsarügemendi ning kuni 1990. aastateni Nõukogude sõjaväe asukoht.

## 6.2. Miljööväärtusega hoonestusalade kaitse eesmärk

Miljööväärtuslike hoonestusalade kaitse eesmärk on tagada ehitusajaloolise väärtusega hoonete, planeeringu, algse krundistruktuuri, tänavavõrgu, ajalooliste teede, haljastuse, maastikuelementide ning kaug- ja sisevaadete säilimine.

Arheoloogilise miljööpiirkonna eesmärk on kaitsta ajalooliselt väärtuslikku kultuurkihti koos selles sisalduvate ehitiste osade, matmispaikade, arheoloogilise väärtusega üksikleidudega ning osteoloogilise ja paleobotaanilise ainesega kiviajast kuni 18. sajandi viimase veerandini.

### 6.3. Miljööväärtusega hoonestusalade ehitus- ja kasutustingimused

- 6.3.1.** Kaitse- ja kasutustingimused kehtivad joonisel 4 näidatud miljööväärtuslikel aladel, v.a Supilinna miljööväärtuslikul alal, kus kehtivad 2014. aasta Supilinna teemaplaneeringuga kehtestatud tingimused (vt käesoleva planeeringu p 6.8).
- 6.3.2.** Miljööväärtuslikul alal ei tohi ehitustegevus minna vastuollu algsete hoonestus- ja ehitustavade (hoonete ja kinnistute suurus, tänavate ja hoovide kattematerjal, ehitusjoon, hoonete korruselisus, paigutus ja mastaap, traditsioonilised viimistlusmaterjalid, välimiste avatäidete ja fassaadidetailide kujundus, haljastustavad, krundi tänavapoolsed piirded jms). Soodustada tuleb ala terviklikkuse säilimist ja taastamist.
- 6.3.3.** Miljööväärtuslikule alale iseloomulike ajalooliste (enne 1927. aastat välja kujunenud) kruntide jagamine ja krundipiiride muutmine ei ole lubatud piirkondades, kus see on säilinud. Lubatud on ajalooliste kruntide taastamine 1927. aasta kaardi või varasema kaardi järgi. Tammelinna on lubatud 1923. aasta planeeringu kohaste kruntide taastamine. Tähtveres on lubatud 1929. aasta planeeringu ja kuni 1944. aastani tehtud planeeringu muutuste kohaste kruntide taastamine ning Vikerkaare tänaval nende planeeringute planeerimispõhimõtteid järgiv uute kruntide moodustamine.
- 6.3.4.** Säilitada olemasolev tänavavõrgustik ja tänavate haljastuse põhimõtted (nt alleed). Autoliiklusest tulenev saaste ja vibratsioon võib kahjustada vanu hooneid, seepärast tuleb vältida autoteede laiendamist.
- 6.3.5.** Säilitada ajaloolised kuulutustulbad, graniidist postid, veekivid jt väikevormid. Teeehitustöödel välja tulevad klompkivid, kõnnitee sillutusplaadid, graniitpostid, veekivid jt kividetailid taaskasutada samas kohas või linna teistel miljööväärtuslikel aladel või muinsuskaitsealal.
- 6.3.6.** Karlova miljööväärtuslikul alal kasutada kõnniteede katteks riskülikukujulist kiviparketti või -plaati. Olemasolevad muna- ja klompkiviteed tuleb säilitada. Uue teekatte all säilinud munakiviteed või selle osad tuleb taastada.
- 6.3.7.** Ehitiste vahetusse lähedusse ja ehitistele paigaldatav reklaam või muud objektid ei tohi varjata ega segada vaadet miljööväärtuslikele hoonetele ja nende detailidele. Miljööväärtusliku ala välisruumis on keelatud tugevat valgust kiirgavad teabekandjad.
- 6.3.8.** Majadevahelise või krundi sügavuses asuva maja tänaväärse piirdena on lubatud 1,5–2 m kõrgune plank, puitlappidest või metallvarbadest piire; tänavast u 4 m eemal asuva majaesise dekoratiivse piirdena u 1 m kõrgune õhuline metallvarb- või puitpiire või hekk. Tammelinna ja Tähtvere miljööväärtuslikul alal on krundi tänaväärse piirdena lubatud hekk või 1–1,25 m kõrgune läbipaistev piire. Piirde kujundus peab lähtuma maja arhitektuurist ja/või piirkonna ajaloolistest piiretest.

#### 6.4. Miljööväärtusega hoonete restaureerimise, ümberehitamise ja laiendamise nõuded

- 6.4.1.** Miljööväärtuslikud hooned on näidatud joonisel 4.
- 6.4.2.** Säilitada tuleb hoone maht, katuse tüüp, katuse harja- ja räästajoon. Katuseharja on lubatud tõsta erandjuhul, kui säilib ajaloolistele naaberhoonetele ja majatüübile iseloomulik arhitektuurne lahendus. Katusekattematerjalina on lubatud kasutada kas valtsplekki, ajastule iseloomuliku vormiga katusekivi või ajaloolise tõrvapapi laadset rullmaterjali. Vihmaveerennide ja -torude vorm peab olema asjakohasele hoonetüübile omane.
- 6.4.3.** Säilitada ja korrastada hoone algne viimistlus. Kahjustatud laudiselaudade väljavahetamisel tuleb kasutada sama laiuse ja profiiliga laudu. Krohvviimistlusega fassaadidel järgida krohvi uuendamisel selle algset pinnastruktuuri ja algele ligilähedast koostist. Hoonete värvimisel kasutada traditsioonilisi värvitoone.
- 6.4.4.** Hoonete fassaadidel tuleb säilitada, restaureerida ja taastada kõik algsed dekoratiivsed detailid: välisüksed, varikatused, sepiskonsoolid, numbrisildid, aknad, akende profileeritud piirdelauad, karniisid, korstnapitsid, uugid jms detailid. Uuendamise vajaduse korral tuleb vastavad detailid teha samast materjalist, sama kujunduse ja profiilidega. Kui hoone algsed (ehitusaegsed) detailid ei ole säilinud, tuleb uute detailide valmistamisel võtta aluseks algne projekt, inventariseerimisjoonised või ajalooline foto, nende puudumise korral lähtuda piirkonnas säilinud sama ajastu detailide kujundusest.
- 6.4.5.** Detailide (varikatused, lipuvardahoidikud, numbrisildid jms) lisamisel kasutada sellele miljööväärtuslikule alale iseloomulikke ja hoone arhitektuurile omaseid eeskujusid.
- 6.4.6.** Maja algsed ehitusaegsed aknad ja ukSED tuleb restaureerida. Kui avatäited on täielikult amortiseerunud või pole algsed, on lubatud need asendada algsete koopiatega, järgides seejuures nende materjali, mõõtmeid, konstruktsiooni, raamijaotust, profiile ja värvilahendust. Akende välimise raami klaasimisel kasutada linaõlikitti, sisemisele aknaraamile on lubatud paigaldada pakettklaas ja loobuda prossijaotusest. Keelatud on plastikust, puitaluminiiumist, metallist ja muudest ebatraditsioonilistest materjalidest välimised avatäited.
- 6.4.7.** Pööningukorruse võib ehitada eraldi korteriteks, koormusindeks täpsustatakse igal konkreetsel juhul eraldi naabruses asuvate ja/või planeeritud hoonete ja kruntide asjakohaste näitajate põhjal. Tammelinna ja Tähtveres peab pööningukorruse korteriteks ehitamise korral olema vähemalt 400 m<sup>2</sup> krundi pinda korteri kohta.
- 6.4.8.** Krundi kompaktne haljastatud osa peab olema vähemalt 30% krundi pinnast. Toometagusel peab kompaktne haljastatud osa olema vähemalt 20% krundi pinnast. Tammelinna ja Tähtveres peab krundi kompaktne haljastatud osa olema vähemalt 50% krundi pinnast.
- 6.4.9.** Lubatud on uukide tegemine, kui see on majatüübile iseloomulik. Uugid peavad arvu, asetuse, suuruse ja kujunduse poolest olema majatüübile iseloomulikud. Katuseaknad on lubatud, kui need on avaliku linnaruumi tänavatasandilt vähenähtavad.
- 6.4.10.** Seinte soojustamisel tuleb tagada hoone algsete proportsioonide (avade asetuse välisseina suhtes, katuseräästa laius) ja dekoratiivsete detailide säilimine.

- 6.4.11.** Hoone laiendamine on lubatud, kui see on majatüübile iseloomulik ja järgib tüübile omast ajaloolist lahendust. Moodsa arhitektuuriga juurdeehitised ja laiendamine on lubatud ainult sobiva arhitektuurse lahenduse puhul.
- 6.4.12.** Maja laiendamisel tuleb korrastada maja kõik küljed, sh taastada kogu maja algupärased arhitektuursed detailid, mh aknad.
- 6.4.13.** Plekist torukorstnate, õhksoojuspumpade jt tehnoseadmete paigaldamisel tuleb silmas pidada, et need ei tohi üldjuhul olla nähtavad tänava tasandilt avalikust ruumist. Tehnoseade tuleb üldjuhul varjestada või värvida fassaadiga ühte tooni; fassaadi pinnal olev ühendusjuhe värvida fassaadiga ühte tooni või paigaldada viimistluse alla. Tehnoseadmete eelistatud asukoht on maapind.
- 6.4.14.** Päikesepaneelide paigaldamine hoone seintele on keelatud. Päikesepaneelide paigaldamine katusele on lubatud ainult siis, kui need on katusega samas tasapinnas ega ole vaadeldavad tänavatasandilt avalikust ruumist.
- 6.4.15.** Elektri liitumis- ja jaotuskilbid tuleb paigaldada kohtadesse, kus need ei kahjusta hoone tänavapoolse fassaadi vaadeldavust.
- 6.4.16.** Algsete ehituskonstruksioonide asendamine uutega on õigustatud juhul, kui muul viisil ei ole võimalik tagada hoone edasist säilimist.
- 6.4.17.** Lammutamine on lubatud ainult juhul, kui kandvatest konstruktsioonidest on hävinud üle 60%. Selle kindlaks tegemiseks tuleb tellida ehitustehniline ekspertiis. Kui hoone lubatakse lammutada, tuleb omanikul koostada ajalooline õiend, mis sisaldab tekstina hoone kujunemis- ja ehituslugu, olemasoleva olukorra fikseerimist fotodel, olemasolevaid ajaloolisi fotosid, ajaloolisi projekti- ja ülesmõõtmisjooniseid.
- 6.4.18.** Kui seadusega ei ole nõutud ehitusprojekti koostamine, siis on soovitatav miljööväärtusliku hoone osa asendamiseks samaväärsega (sh akende ja uste väljavahetamisel) teha ehitustegevuse kavandamisel koostööd Tartu linnavalitsusega ja koostada asendatava, ümberehitatava või laiendatava osa tööjoonised, et tagada ehitustegevuse vastavus miljööväärtuslikul alal kehtivate nõuetega.
- 6.4.19.** Ehitusprojekt peab sisaldama asendatava, ümberehitatava või laiendatava osa tööjooniseid (avatäidete tööjoonised, räästa ja akende olulisemate sõlmede detailijoonised, laudise profiilijoonis, korstnapitsi joonis jm) ja tänavapoolsete piirete jooniseid.

## **6.5. Muude hoonete ümberehitamise ja laiendamise nõuded**

Muud hooned on näidatud joonisel 4.

Hooned on lubatud lammutada, ümber ehitada ja laiendada, taotledes ümbritsevasse keskkonda sobivat lahendust ning lähtudes miljööväärtuslike alade uutele hoonetele esitatud nõuetest.

## **6.6. Uute hoonete ehitamise nõuded**

- 6.6.1.** Uue hoone püstitamise eeldus on samal krundil asuva olemasoleva miljööväärtusliku hoone ja mälestise eelnev restaureerimine.

- 6.6.2.** Uus hoone tuleb ehitada tänaval välja kujunenud ehitusjoonele. Kui uus hoone kavandatakse olemasoleva tänaväärse hoone taha, siis tuleb see ehitada hoovimajana põhimõttel, et selle ette jääb majandushoov ning taha krundi sügavusse tarbe- ja/või puhkeaed. Hoovimaja peab üldjuhul olema väiksema mahuga (vähemalt 20% väiksem ehitisealune pind ja madalam) kui tänaväärne põhihoone. Erand on lubatud väikese tänaväärse hoone puhul. Toometagusel on lubatud ka tänaväärse majaga ühesuurune hoovimaja, kompaktne puhkeaed võib olla väike. Tammelinna on lubatud teise elumaja ehitamine, kui selle saab paigutada tänaväärsele ehitusjoonele ja on täidetud 1923. aasta Tammelinna planeeringust tulenev nõue, et maja on tänavast 5,35 m kaugusel, krundi külgiiridest vähemalt 4,25 m kaugusel ja maja ei ole pikem kui  $\frac{3}{4}$  krundi laiuusest. Tähtveres ei ole lubatud krundile teise elumaja ehitamine.
- 6.6.3.** Korterite arvu määramisel lähtutakse põhimõttest, et ühe korteri kohta peab olema vähemalt 120 m<sup>2</sup> krundi pinda ning krundi kompaktne haljastatud osa on vähemalt 30% krundi pinnast. Toometagusel peab kompaktne haljastatud osa olema vähemalt 20% krundi pinnast. Tammelinna ja Tähtveres kui aedlinliku iseloomuga suure haljastuse osakaaluga piirkonnas peab koormusindeks olema korteri kohta vähemalt 400 m<sup>2</sup> ja krundi kompaktne haljastatud osa vähemalt 50% krundi pinnast. Koormusindeks täpsustatakse igal konkreetset juhul eraldi naabruses asuvate ja/või planeeritud hoonete ja kruntide vastavate näitajate põhjal.
- 6.6.4.** Hävinenud või lammutada lubatud miljööväärtusliku hoone asemele tuleb uus hoone ehitada üldjoontes samas mahus või lähtuvalt lähiümbruse majadest.
- 6.6.5.** Hoonete suurim lubatud korruselisus on kaks täiskorrust, millele võib lisada katusekorruse (kuni 70% alumise korruse brutopinnast). Tähtvere miljööväärtuslikul alal tuleb maja ehitada kahe põhikorrusega. Kõrgemad hooned on lubatud juhul, kui lähipiirkonnas on selline hoonestuslaad ja -maht.
- 6.6.6.** Eluhoonete põhimaht tuleb kavandada viilkatusega, krundi piiril asuvatel hoovimajadel on lubatud ka pultkatus. Tammelinna on lubatud kelp-, viil- ja mansardkatus olenevalt ümbritsevate hoonete katusetüübist, eelistatud on vähemalt 45-kraadine katusekalle. Tähtveres on lubatud kelpkatus ja lamekatus. Muud katusetüübid ja kõrgused on lubatud, kui järgitakse läheduses asuvate hoonete katusetüüpe ja -kaldeid.
- 6.6.7.** Uue hoone arhitektuur peab järgima väljakujunenud ajaloolist keskkonda, arvestama mahult ja arhitektuurselt lahenduselt lähiümbruse majade avade proportsioone, katuse kuju ja katusematerjali tüüpi, sokli, rästa ja harja kõrgust ning piirkonna traditsioonilisi värvilahendusi.
- 6.6.8.** Hoone tänavapoolne fassaad peab olema esinduslik. Hoone tänavapoolsel pikiküljel peab olema sissepääs. Erandiks on Peetri-Ujula miljööväärtusliku ala Peetri, Kalmistu ja Risti tänav ning Kastani miljööväärtusliku ala paarisnumbritega külg, mille ühe põhikorrusega majad võib ehitada ilma tänavapoolse ukseta.
- 6.6.9.** Välisviimistlusmaterjalina on lubatud puitlaudis ja krohv olenevalt lähiümbruse majade viimistlusest. Lubatud on ainult puitavatäited. Imiteerivad välisviimistlusmaterjalid on keelatud.

- 6.6.10.** Hoonete tänavatasandilt nähtavale küljele pole üldjuhul lubatud paigaldada metallkorstnaid, päikesepaneele, õhksoojuspumpasid ega teisi tehnoseadmeid. Katusele paigaldatavad päikesepaneelid peavad olema paigaldatud katusega ühele tasapinnale.
- 6.6.11.** Tammelinna ja Tähtveres tohib ühe eluhoone kohta ehitada ühe mitteeluhoonest abi- ehk kõrvalhoone, mis asub tänavast vähemalt 12 m eemal, on ühekorruseline, ei ületa  $\frac{2}{3}$  elamu ehitisealusest pinnast. Abihoone peab asuma maja läheduses, selle taga või külje peal.
- 6.6.12.** Mitteeluhoonetest abi- ehk kõrvalhooned peavad järgima miljööväärtuslikule alale iseloomulike kõrvalhoonete mahtu, vormi, katusekuju ja materjale. Imiteerivad välisviimistlusmaterjalid on keelatud.
- 6.6.13.** Keelatud on rammvaiade kasutamine.

## 6.7. Arheoloogilise miljöopiirkonna nõuded

- 6.7.1.** Arheoloogilise miljöopiirkonna alal nähakse ette uuringuid inimtegevuse tagajärjel kuni 18. sajandi viimase veerandini tekkinud kultuurkihiga aladel ja kõikides matmispaikades, kus on kavandatud kaevetööd. Uuringuid ei nähta ette piirkondades, kus arheoloogilise väärtusega kultuurikihti pole tekkinud või kus see on hävinenud hilisemate kaevetööde käigus.
- 6.7.2.** Uuringuteks loetakse arheoloogilisi väljakaevamisi, arheoloogilist järelevalvet ja proovikaevamisi.
- 6.7.3.** Uuringute käigus ilmnev arheoloogiapärand tuleb arheoloogiapärandi kaitse Euroopa konventsiooni mõistes säilitada oma algsel asukohal või markeerida kultuuriväärtuste teenistuse vastavasisulise otsuse alusel.
- 6.7.4.** Arheoloogilise väärtusega esemeteks loetakse kõiki elanikkonna olmega seotud üksikleide (keraamika ja klaasesemete katked, töö- ja tarbeesemed ning nende osad, relvad jms) ning osteoloogilist ja paleobotaanilist materjali.
- 6.7.5.** Arvestades piirkonna geoloogilist iseloomu ja soovi vältida olemasolevate hoonete kahjustamist, tuleb vundamentide rajamisel kasutada puurvaiaid või ehitada vundament raudbetoonist isevajuva alusplaadina. Keelatud on rammvaiade kasutamine. Kõik kaevetööd vanalinna muinsuskaitsealal nõuavad eelnevaid arheoloogilisi uuringuid; raudbetoonist isevajuva alusplaadi ehitamise soovi korral on nõutav kogu hooneala täielik arheoloogiline uuring. Väljaspool muinsuskaitseala asuvas arheoloogilises miljöopiirkonnas on olenevalt asukohast vajalik kas arheoloogiline järelevalve või arheoloogilised uuringud.

## 6.8. Supilinn

### 6.8.1. Supilinna väärtused

Supilinna on pidevalt ehitatud alates 18. sajandist (vt lisa 10). Valdav osa hoonestusest pärineb 19. saj teisest poolest ja 20. saj alguskümnest. Paljud Supilinna majad on olnud pidevas muutumises: aja jooksul võib olla tehtud palju juurde- või pealeehitisi ning seetõttu ei ole lihtne öelda, mis ajast üks või teine maja täpselt pärit on. Supilinna hoonestamine algas vanimate tänavate – Tähtvere, Emajõe, Kroonuaia ja Oa äärsete kruntide hoonestamisega. 19. saj algul rajatavatele

uutele tänavatele (Herne, Kartuli, Marja ja täispikkuses Meloni) ehitati kõigepealt Meloni tänavale, Herne tn lõppu ja Kartuli tänavale, seejärel Herne tn algusesse ning viimaks Marja tänavale. Allika tn säilinud vanemad hooned pärinevad 20. saj esimesest kümnendist. 19. saj esimese poole hoonestust iseloomustab ühe täiskorrusega maht, mis paikneb tänava suhtes nii esi- kui ka otsafassaadiga, sellel on rõhtlaudis, kõrge viilkatus ning võrdlemisi väikesed aknad. Alates 19. saj teisest poolest kuni 1920ndate keskpaigani püstitati Supilinnas peale ühekorruseliste majade ka palju kahekorruselisi, keskse trepikojaga, kõrge või keskmise viilkatusega üürimaju. Sellise hoonestusviisi kõige ühtlasemaks näiteks on Lepiku tn. Alates 1920ndate teisest poolest hakati püstitama modernistlikke, nn Tähtvere funktsionalismi stiilis kahekorruselisi, madala kelpkatusega krohvitud korterelamuid. Oma sõnumilt ja vormikeelelt eristuvad need selgelt eelnenud ehitustraditsioonist. Enamasti paiknevad need üksikult traditsioonilise hoonestuse vahel, erandiks on Tähtvere tn algus. Eespool nimetatud 19. saj ühekorruselise hoonestusega haakuvad hästi hilisemad, peamiselt kuni 1950ndate lõpuni ehitatud ühekordsed rõhtlaudise ja viilkatusega puiteramud. Tegemist on lihtsa, põhjamaise, väiksemahulise hoonetüübiga, mis on tihti paigutatud kas eesaia taha või krundi keskele. Alates 1960ndatest levima hakanud krohvitud või silikaatviimistlusega eramutel on vastupidi 1950ndateni püstitatud eramajadele hulk modernistlikke detaile, nagu väike katusekalle, rõhtaknad ning väike ümaraken sissepääsu juures. Taasiseseisvunud Eesti Vabariigi ajal on Supilinna ehitatud võrdlemisi vähe. Üldiseid suundumusi välja tuues võib hoonestuse poolest Supilinna esindustänavateks lugeda Herne ja Kroonuaia tänavat, kus on suures osas säilinud ajalooline hoonestusstiil. Peale hoonete kujundab Supilinna miljööd ka avalik tänavaruum. Ajalooliselt (19. saj lõpust kuni II maailmasõjani) oli enamik tänavaid kaetud munakivisillutisega. Emajõega paralleelsetel tänavatel oli kõnnitee sõiduteest eraldatud, kõnnitee katteks kasutati klombitud munakivi, graniidist astmeplaate või ülepõletatud tellist. Põiktänavatel on kõnniteed olnud välja ehitamata. Tartu linna tegevuse ülevaatest (1919–1930) selgub, et asfaltkatte alla kavandati harilikku munakivisillutist (Arc Projekt OÜ töö nr 2004-038/21.3/2662). Nõukogude perioodil said tänavad varem või hiljem uued katted, munakivisillutis asendati kas asfaldi (Tähtvere, Herne, Emajõe tn) või kruusakattega (kõik põiktänavad ja Oa tn). Uued katted rajati suures osas vana sillutise peale. Ajaloolised munakivisillutised Tähtvere, Herne, Kartuli, Lepiku ja Marja tn ning Meloni ja Piiri tn ülaosas (Kuni Herne tänavani) eemaldati osaliselt alles 2002.–2005. a kommunikatsioonide uuendamisel. Eelnevast analüüsist tulenevalt on võimalik välja tuua Supilinna järgmised olulisemad väärtused.

#### **Materiaalsed väärtused:**

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

#### **Immateriaalsed väärtused:**

- 1) terviklik, inimsõbralik ja ehe miljöo;
- 2) alalhoidlik eluviis (nii keskkonna rahulikkus kui ka stabiilsus);
- 3) tugev kogukonnatunne, elanikud peavad ennast supilinnlasteks;
- 4) sotsiaalne mitmekesisus ja sallivus.



## Hoonete liigitamine

Hoonestuse liigitamise eesmärk on kajastada adekvaatselt Supilinna hoonestust selle mitmekesisuses. Hooned on püstitamisaja järgi jagatud järgnevatesse perioodidesse:

**...–1920ndad.** Siia rühma kuuluvad kõige vanemad, peamiselt 19. saj teisel poolel ja 20. saj alguses püstitatud hooned. Selle perioodi ühekorruselised hooned on ühe täiskorrusega, paiknevad tänava suhtes nii esi- kui ka otsafassaadiga, rõhtlaudisega, kõrge viilkatusega ning väikeste akendega. Sama perioodi hilisemad hooned on peamiselt kahekorruselised, kõrge viilkatuse, rõhtlaudise, tagasihoidlike fassaadidetailidega ja mitmel juhul katusevintskapiga üürimajad. Hoonetel on oluline väärtus miljöo põhituumiku kujundajatena. Paljud neist on oma autentse välisilme ja hästi säilinud arhitektuursete detailidega väärtuslikud ka üksikobjektidena.

**1930ndad–1940ndad.** Siia rühma kuuluvad peamiselt 1930ndatel ehitatud modernistlikud, nn Tähtvere funktsionalismi stiilis kahekorruselised, madala kelpkatusega krohvitud korterelamud. Hoonetel on pigem miljöoline väärtus.

**1950ndad.** Siia rühma kuuluvad peamiselt 1950ndatel ehitatud ühekordsed rõhtlaudise ja kõrge viilkatusega puiteramud. Väiksemahulise hoone põhimahuga võib liituda sellega risti või paralleelselt asetsev abihoone maht. Hoone on tihti paigutatud eesaja taha või krundi keskele.

**1960ndad–1980ndad.** Siia rühma kuuluvad alates 1960ndatest levima hakanud krohvitud ja silikaattellisviimistlusega eramud, millel on palju modernistlikke detaile, nagu hoone mahuline liigendatus, madalakaldeline kelpkatus, rõhtaknad ja ümaraken sissepääsu juures.

**1990ndad – tänapäev.** Siia rühma kuuluvad hooned, mis on püstitatud taasiseseisvunud Eesti Vabariigi ajal. Hoonete planeerimisel on aluseks võetud peamiselt 2001. a kehtestatud Supilinna üldplaneering. Hooneid on püstitatud nii planeeringuga kavandatud uute tänavate äärde kui ka ajaloolisesse tänavaf fronti, viimase puhul tihti väljakujunenud hoonestusjoont eirates.

**Joonisel 22** on hooned nende väärtuse järgi jagatud nelja kategooriasse:

**Ehitismälestis** – hoone, millel on kõrge arhitektuuriline väärtus ning mille tõttu see on muinsuskaitseseaduses sätestatud korras tunnistatud mälestiseks. Neid käsitletakse kooskõlas muinsuskaitseseadusega.

**Ajaloomälestis** – hoone, mis on seotus olulise ajaloolise isiku või sündmusega ning selle tõttu on tunnistatud mälestiseks. Projekteerimine ja ehitamine toimub kooskõlas muinsuskaitseseadusega.

**Miljööväärtusega hoone** – hoone, mis oma arhitektuuriselt lahenduselt on Supilinna miljööalale kõige omasem ning moodustab koos teiste samalaadsetega miljööala tuumiku. Need on peamiselt tsaariaegsed puitlaudisega ühe- ja kahekorruselised viilkatusega hooned, samuti 1920ndatel–1930ndatel ehitatud krohvviimistlusega kahe- kuni kolmekorruselised mansard- või kelpkatusega hooned, mille esialgne välisilme on säilinud. Mõnede selle kategooria hoonete puhul on tehtud ettepanek tunnistada need kultuurimälestiseks, vastav tähistus on kaardil. Siia kategooriasse kuuluvad ka kultuurilooliselt väärtuslikud kõrvalhooned ja rajatised.

**Muu hoone** – hoone, mis oma mahult, välisilmelt või asetusest tänavaruumi ja krundi suhtes ei toeta Supilinna üldist hoonestuslaadi ega oma sealjuures väärtust ka ajastu ehituslaadi esindajana.

Üldplaneeringuga on seatud suundumus säilitada linnaosa ajaloolise välisilme. Sellega kaasnevad erinõuded hoonete renoveerimisel muudavad elamispinnad kallimaks ning seeläbi mõjutavad



linnaosa elanike sotsiaalsed struktuuri. Gentrifikatsiooniprotsess on linnaosas juba toimunud. Sellele viitab nt Supilinna arendamise kava aastateks 2006–2016 ja magistritöö „Gentrifikatsiooniprotsess. Tartu Supilinna näitel, aastatel 2003–2007”. Gentrifikatsiooniprotsess on teataval määral linnakeskkondade loomuliku arengu osaks. KSH eelhinnangu koostaja leiab, et teemaplaneering võimaldab luua gentrifikatsiooniprotsessi juhtimiseks kasutatava raamistiku, mida tuleb pidada positiivseks. Kesklinna läheduse tõttu on Supilinn hinnatud elukeskkond. On tõenäoline, et linnaosasse jääb rohkem elama neid inimesi, kes hindavad säilitatavat ja loodud elukeskkonda ning sellega kaasnevat identiteeti. Miljööväärtusega keskkonda hindava kodanikkonna jaoks on ilmselt ületatavad ka seatavad nõuded, näiteks eri toetusfondide vms vahendite toel. Suurte kruntide säilitamine ja rangemate nõuete seadmine hoonete renoveerimisel muudab Supilinnas elamise vähem kindlustatud peredele siiski raskemini kättesaadavaks ning on tõenäoline, et vähemkindlustatud elanikkonna osakaal linnaosas väheneb, juhul kui ei rakendata meetmeid, mis nimetatud sotsiaalseid ebakõlasid reguleeriksid. Sotsiaalne mitmekesisus, mis seondub erinevate erialade ja huvidega, säilib. Neid inimesi aitavad ühendada juba linnaosas toimuvad üritused ning ka tulevikus lisanduvad avalikku huvi pakkuvad väljundid. Linnaosa elanike omavaheline suhtlemine hoogustub, kuna planeeringut järk-järgult realiseerides luuakse uusi ja säilitatakse olemasolevaid sotsiaalse sidususe suurendamiseks vajalikke tingimusi.

#### **Supilinna miljööväärtusliku hoonestusala kaitse eesmärk**

Supilinna moodustab peamiselt 19. sajandil ja 20. saj esimesel poolel väljakujunenud tänavavõrk ja hoonestus, mida on pärast II maailmasõda täiendatud enamjaolt individuaalelamute ning pärast Eesti taasiseseisvumist ka uute korterelamutega. Hoonete rekonstrueerimisel on eesmärgiks tagada nende ajastuomase välisilme ja ehituskehandi ning arhitektuursete detailide maksimaalne säilitamine ja korrastamine. Hoonestuse tihendamisel on eesmärgiks järgida konkreetsetes kvartalis või tänavahoonestusfrondis omast hoonestusviisi (hoone paiknemine kinnistul), ehitusmahtusid ja arhitektuurset iseloomu. Joonisel 24 on esitatud võimalikud uushoonestusalad. **Üldplaneeringuga** seatud tingimuste eesmärgiks on tagada Supilinna tasakaalustatud areng nii linnaehituslikus kui ka sotsiaal-kultuurilises kontekstis.

**Tänavaruumi rekonstrueerimise põhimõtete seadmine.** 2005. a määrati suurem osa Supilinnast miljööväärtusega alaks, mille eesmärk on muu hulgas miljöölise omapära ja säilinud algse krundi struktuuri säilitamine, mistõttu ei ole võimalik tänavate kavandamisel enam üheselt 2001. a linnaosa üldplaneeringust lähtuda. Üldplaneering keskendub olemasolevate tänavate rekonstrueerimislahenduse üldpõhimõtete määramisele. Eesmärgiks on kujundada inimestele mugavam tänavaruum, mis arvestab ajaloolist konteksti, kohaliku elaniku kasutajamugavust ja erinevate liiklejate vajadusi.

**Ruumilise arengu põhimõtete seadmine, et tagada tasakaalustatud areng.** Supilinna hoonestuse mõõdukalt tihendamisel on eesmärk arvestada nii linnaosa ajalooliselt väljakujunenud hoonestuslaadi kui ka linnosa paiknemist kesklinna vahetus läheduses. Hoonestustihenduse määramisel tuleb leida kompromiss nende kahe olulise mõjutaja vahel. **Üldplaneeringuga** tehakse ettepanekuid elanike kogukonnatunde ja sotsiaalse mitmekesisuse säilitamiseks planeerimistegevuse kaudu.

**Haljastuse ja rohestruktuuride säilitamise ja rajamise põhimõtete seadmine.** Supilinnas tuleb säilitada suur rohealade osakaal. Üldplaneeringuga nähakse ette haljastuse osakaalu suurendamine aladel, kus see on vahepeal tugevalt vähenenud (alleede taastamine tänavaruumis, kruntide hoonestamisel kõrghaljastuse rajamise nõude esitamine).

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

**Emajõe aktiivsema kasutuselevõtu võimaluste loomine.** Üldplaneeringuga nähakse ette võimalused paadisildade rajamiseks. Paadisildade kavandamisel on oluline tagada piisav jõe laius, et kõik veeliiklejad tunneksid end turvaliselt.

Arvestades kavandatava ruumilise arenguga kaasned võivaid majanduslikke, sotsiaalseid ja kultuurilisi mõjusid ning mõju looduskeskkonnale ja ajaloolisele miljööle, on seatud selle alusel säästva ja ruumilise arengu tingimused. Need on järgmised.

Säilitada ja tugevdada kodutunnet, kohaidentiteeti, mitmekesisust, sidemeid looduse, ajaloo ja kultuuriga ning eelmiste põlvkondade loodud väärtustega. Rakendada meetmeid traditsioonilise eluviisi, hea elukvaliteedi ja asumi elanikkonna sotsiaalse sidususe tagamiseks.

Suurendada linnaosa elanike arvu optimaalselt. Supilinna Seltsi koostatud töö „Supilinna edendamise kava 2006–2016” näeb ette elanike arvu suurenemist kuni 2500 elanikuni, mis moodustaks 2010. a rahvaarvu seisuga Tartu linna elanikkonnast 3%.

Linnaosa peab olema Emajõe-äärse puhkealaga vahetult seotud. Välja tuleb arendada jõeäärne puhkepiirkond Marja ja Kartuli tn vahelises lõigus. Jõeäärsed ja -pealsed välikohvikud, paadisadam ja -laenus võimaldavad kvaliteetselt vaba aega veeta. Samuti on võimalik avaturgude pidamine Supilinna pargis.

Hoonestuse tihendamise puhul tuleb arvestada algse krundistruktuuri säilitanud aladega ning jätkata seal senist põhimõtet hoonetevabadest kvartalissemustest. Aladel, kus kvartalite tihendamisega on alustatud ning selle aluseks on varasemalt kehtestatud detailplaneering, on lubatud jätkata samade hoonestuspõhimõtetega. Hoonete üleviimisel gaasi-, õhksoojus-, horisontaalse maasoojuse või elektriküttele jätta võimalus sellega paralleelselt traditsiooniliste küttekolletega (kaminad, ahjud, pliidid) kütmiseks.

Uued hooned ei tohi ületada kvartalile iseloomulike olemasolevate hoonete mahtusid. Uute hoonete kavandamisel seni hoonestamata kruntidel paigutada hooned krundile nii, et need asuks tänavajoonel. Suurematele kinnistutele võib rajada hoovidesse eluhoonetest eraldi seisvaid väiksemaid abihooneid.

Uute hoonete arhitektuurse lahenduse eesmärk on piirkonna rikastamine ümbritseva keskkonnaga arvestava moodsa arhitektuurikeelega.

Kvartalites, kus domineerib 19. saj lõpu puithoonestus ning kus ajalooliselt olid kõrged plankaiad, on soovitatav taastada piirded kõrge läbipaistmatu puidust plankaiana, et tagada hooviala privaatsus.

Planeeringute koostamisel näha ette võimalused eluhoonete sokli- või esimesel korrusel olnud avaliku funktsiooniga ruumide taas kasutuselevõtmiseks äripindadena või uute äripindade loomine. Väikepoodide arendamine võimaldaks ilma linnaosast lahkumata rahuldada linnaosaelanike esmatarbekaupade vajadusi. Poepindade kõrval näiteks käsitöökodade ja erinevate töötubade loomine võimaldab veeta tööst vaba aega linnaosast lahkumata. Tähtvere, Herne ja Oa tänava äärsetes hoonetes on lubatud kaubandus-teenindusasutuste ja majutusasutuste kavandamine kogu krundi mahus juhul, kui parkimine on lahendatav krundil.

Tänavatele, ühistranspordi peatustesse ja avalikele haljasaladele paigutada stiililiselt sobivaid prügikaste ja istepinke (nt Marja tn mänguväljaku platsile ja jõeäärsele alleele).

Lasteaia ehitamine linnaossa võimaldab vähendada vajadust iga pere isikliku transpordivahendi järele, kuna lapsed oleks võimalik lasteaeda viia jalgsi.

Planeeringuala külgneb Kroonuaia tänaval vahetult vanalinna muinsuskaitsealaga, mis on põhiline turistide külastusala. Linnaosa areng peab soodustama linna külaliste huvi tutvuda peale vanalinna ka sellest väljapoole jääva ajaloolise ja omapärase linnaosaga.

Linnaosa arendamisel järgitavad säästva arengu põhimõtted ja mõõdukas hoonestuse tihendamine toob kaasa linnaosa maine paranemise väärtusliku elukeskkonnana. Supilinn kujuneb hinnatud elukohaks nii lühemaajalistele üürilistele kui ka pikemaajalistele kinnisvara omanikele. Selle tulemuseks on kinnisvara hindade tõus, kuna järjest enam inimesi on huvitatud linnaossa elama asumisest. Kinnisvara hindade tõusu võib põhjustada ka suurtele ajaloolistele kruntidele lubatud madal hoonestustihedus ja kõrge krundi koormusindeks korterelamute puhul.

#### **6.8.2. Miljööväärtusega hoonestusala kaitse- ja kasutustingimused**

##### **Nõuded detailplaneerimisele, uute hoonete ehitamisele ja viimistlusele**

- 6.8.2.1. Supilinnale iseloomulike ajalooliste, enne 1927. aastat välja kujunenud kruntide jagamine ja krundipiiride muutmine ei ole lubatud. Detailplaneeringu koostamise korral on lubatud ajalooliste kruntide taastamine. Krundipiiride analüüs on tehtud kolme ajaloolise kaardi alusel (1786, 1837, 1927). Analüüs näitas, et valdav osa miljøöväärtusega hoonestusala kruntidest ja selle alusel kujunenud hoonestusprintsipiiridest oli välja kujunenud 1927. aastaks.
- 6.8.2.2. Kortrite arvu määramisel (nii uute korterelamute planeerimisel kui ka olemasolevate ümberehitamisel) lähtutakse põhimõttest, kus peab üldjuhul olema vähemalt 120 m<sup>2</sup> krundi pinda korteri kohta juba hoonestatud kruntidel ja 150 m<sup>2</sup> seni hoonestamata kruntidel. Eelnimetatud pindala (koormusindeks) täpsustatakse planeeringualal olevate ja planeeritud ja/või selle naabruses asuvate ja planeeritud hoonete asjakohaste näitajate analüüsil. Koormusindeksi määramine on vajalik, et tagada maja elanikele piisav ala vabaõhupuhkuseks ja autodele parkimiseks. Peale eelnimetatu tagab suurem koormusindeks miljøöväärtusega hoonestusalal piirkonnale iseloomuliku asustustiheduse ja hoonestuslaadi.
- 6.8.2.3. Uute hoonete kavandamisel tuleb põhihoone paigutada tänaval väljakujunenud ehitusjoonele. Hoonete mahud peavad sobituma ümbritsevate ajalooliste hoonete mahtudega.
- 6.8.2.4. Kui krundile lisatakse hoone, tuleb see ehitada hoovimajana põhimõttel, et selle ette jääb majandushoov ning taha tarbe- ja/või puhkeaed. Hoovimaja peab üldjuhul olema väiksema mahuga (ehituslune pindala ja kõrgus) kui tänavaäärne põhihoone ning sellele peab olema tagatud nõuetekohane juurdepääs. Erandid on lubatud väikese tänavaäärse hoone puhul.
- 6.8.2.5. Miljööalal asuvate ajalooliste kvartalite sisealade hoonestamine ei ole lubatud.
- 6.8.2.6. Hoonete põhimahud tuleb kavandada viilkatusega, muud kaldkatused on lubatud, kui järgitakse läheduses asuvate hoonete katusetüüpe. Hoonete põhimahule on lubatud lisada trepikoda ja veranda(d), mille katused võib lahendada terrassina.

- 6.8.2.7. Hoonete suurim lubatud korruselisus on kuni kaks täiskorrust, millele võib lisada katusekorruse või pööningu. Lubatud on ka kolm täiskorrust, juhul kui lähipiirkonnas on selline hoonestuslaad ja -maht.
- 6.8.2.8. Elamute põhimahu suurim lubatud laius on üldjuhul 10 m, erandid on lubatud juhul, kui ajaloolised naaberhooned on laiemad.
- 6.8.2.9. Hoonete +/- 0,00 minimaalseks absoluutkõrguseks peab olema 34,00.
- 6.8.2.10. Detailplaneeringute koostamisel lähtuda tööst „Suplinna kuivenduse ja sademevee kanalisatsioonisüsteemid“, eelprojekt (AS K&H, 2004).
- 6.8.2.11. Uute hoonete arhitektuur peab sobima väljakujunenud keskkonda, arvestades nii oma mahult kui arhitektuurselt lahenduselt olemasolevat.
- 6.8.2.12. Hoone tänaväärne fassaad peab olema esinduslik. Hoone tänaväärsel pikiküljel peab olema sissepääs.
- 6.8.2.13. Hoonete tänavapoolsele küljele pole lubatud ehitada tehnoseadmeid.
- 6.8.2.14. Uute hoonete kavandamisel tuleb arvestada samas tänavafondis ja vastasküljel olevat hoonestuslaadi, s.t hoonete ehitusjoont, avade rütmi, proportsiooni, katusekuju, sokli, räästa ja harja kõrgust. Lubatud on puitavatäited.
- 6.8.2.15. Hävinenud või lammutada lubatud miljööväärtuslike hoonete asemele tuleb uus hoone ehitada üldjoontes samas mahus. Lubatud on tänapäevastele ehitistele esitatavatest nõuetest tulenevad muudatused.
- 6.8.2.16. Välisviimistlusmaterjalidena on lubatud kasutada puitu (eelistatud on profileeritud lai rõhtlaudis), tellist, krohvi ja nende kombinatsioone, arvestades lähipiirkonnas enim kasutatavaid välisviimistlusmaterjale. Imiteerivad materjalid ei ole lubatud.
- 6.8.2.17. Põhihoonetel on soovitatav kasutada konstruktsioonimaterjalis massiivpuitseinu (liimpuit või palk).
- 6.8.2.18. Hoonete värvilahenduse kujundamisel tuleb järgida traditsioonilisi värvilahendusi.
- 6.8.2.19. Katusekattematerjalina on lubatud kasutada kivi ja valtsplekki; abihoonetel on lubatud päästeameti kooskõlastuse olemasolul ka puit- ja tõrvapappkatused.
- 6.8.2.20. Katusest eenduvate uukide ja vintskappide ehitamine on lubatud kuni  $\frac{3}{4}$  ulatuses katuseräästa pikkusest, kusjuures ühe väljaehitise laius ei tohi ületada  $\frac{1}{4}$  katuseräästa pikkusest.
- 6.8.2.21. Hoonete tänavalt vaadeldaval küljel on lubatud elamu puhul kuni 3 m<sup>2</sup> pindalaga sepiskonsoolidega rõdude ehitamine. Rõdule pääs võib olla vaid hoone üldkasutatavaist ruumidest. Eramu puhul ruumi, millest rõdule pääseb, ei piiritleta.
- 6.8.2.22. Kruvitud piirded (väravad) ei tohi avaneda tänavamaale.
- 6.8.2.23. Treppe ja panduseid ei või rajada tänavamaale. Treppe võib rajada tänavamaale ainult juhul, kui see ei takista jalakäijate liiklemist, milleks tuleb kõnniteele jätta vähemalt 1,5 m. Lubatud on betoonist, looduskivist ja puidust trepid.
- 6.8.2.24. Lubatud sokli kõrgus on kuni 1 m (tänavapoolsel küljel).
- 6.8.2.25. Tehnorajatised (alajaamad, elektrikilbid, gaasi rõhuregulaatorkapid, ventilatsiooniseadmed jms) peavad sobima miljöösse.
- 6.8.2.26. Rammvaiade kasutamine on keelatud.
- 6.8.2.27. Ehitustöödel tuleb järgida head ehitustava.

#### **Miljööväärtusega hoonete restaureerimine ja rekonstrueerimine**

- 6.8.2.28. Eesmärk on säilitada senised hooned ja eelistada säilitamist asendamisele.

- 6.8.2.29. Hoonete restaureerimisel ja rekonstrueerimisel tuleb lähtuda p-s 3.2 antud põhimõtetest (vt teemaplaneeringus kasutatud mõistete selgitust).
- 6.8.2.30. Algsete ehituskonstruksioonide asendamine uutega on õigustatud juhul, kui muul viisil ei ole võimalik tagada hoone edasist säilimist (kehtib eelkõige nn pinnasesse uputatud sokli puhul). Kahjustatud hooneosade väljavahetamisel lähtuda võimaluse korral hoone ehitusaegsest materjalikasutusest.
- 6.8.2.31. Säilitada tuleb hoone maht, katuseharja- ja räästajoon. Pööningukorruse võib ehitada ümber eluruumiks juhul, kui tagatakse eluruumidele kehtestatud nõuded, krundi koormusindeks ja parkimine krundil põhimõttel üks koht ühe korteri kohta. Detailplaneeringu olemasolul peab nimetatud võimalus kajastuma planeeringus.
- 6.8.2.32. Lubatud on uukide tegemine. Katuseharja tõstmine on lubatud erandjuhul, kui see ei mõjuta oluliselt hoone arhitektuurset lahendust ja proportsiooni ning on kõrvalseisvate hoonetega kooskõlas.
- 6.8.2.33. Hoonete fassaadidel tuleb säilitada ja restaureerida kõik algsed fassaadi dekoratiivsed detailid, tahveluksed, varikatused, sepiskonsoolid, numbrisildid, korstnapitsid, akende profileeritud piirlauad jms detailid. Uuendamise vajaduse korral tuleb vastavad detailid teha samast materjalist, sama kujunduse ja profiilidega. Kui hoone algsed (ehitusaegsed) detailid ei ole säilinud, tuleb uute detailide valmistamisel võtta aluseks algne projekt, inventariseerimisjoonised või ajalooline foto, nende puudumisel lähtuda piirkonnas säilinud sama ajastu detaili kujundusest.
- 6.8.2.34. Säilitada ja korrastada hoone algne viimistlusmaterjal. Kahjustatud laudiselaudade väljavahetamisel kasutada sama laiuse ja profiiliga laudist. Krohvviimistlusega fassaadidel järgida krohvi uuendamisel selle algele ligilähedast koostist ja pinnastruktuuri.
- 6.8.2.35. Detailide lisamisel kasutada miljö ja hoone arhitektuuriga sobivaid väikevorme: sepiskonsoolidega varikatuseid, lipuvardahoidikuid, numbrisilte jms.
- 6.8.2.36. Hoonete värvimisel kasutada traditsioonilisi värve ja värvilahendusi.
- 6.8.2.37. Katusekattematerjalina on keelatud kasutada imiteeriva profiiliga katuseplekki, bituumensindlit jm Supilinnale mitteomaseid katusekattematerjale. Vihmaveerennide ja -torude kujunduses lähtuda traditsiooniliselt hoonetüübile omasest lahendusest.
- 6.8.2.38. Maja algsed ehitusaegsed aknad ja ukseid tuleb restaureerida. Kui avatäited on täielikult amortiseerunud või pole algsed, on lubatud need asendada algsete akende koopiatega, järgides seejuures nende materjali, mõõtmeid, konstruktsiooni, raamijaotust, profiile ja värvilahendust. Klaasimisel kasutada linaõlikitti, sisemisele aknaraamile on lubatud paigaldada pakettklaas.
- 6.8.2.39. Keelatud on plastikust, puitlumiiniumist, metallist ja muudest ebatraditsioonilistest materjalidest välimiste avatäidete paigaldamine. Katuseakende lubatavus on olemas konkreetsest hoonest, eelistada tuleb nende paigaldamist hoovipoolsele küljele.
- 6.8.2.40. Hoonete soojapidavuse parandamisel eelistada meetodeid, mis ei lähe vastuollu algsete ehitusvõtetega. Soojapidavuse suurendamiseks tihendada olemasolevad konstruktsioonid, eriti avade ümbrus ja hoone nurgad, ning soojustada põrandad ja laepealsed. Soojustamisel eelistada traditsioonilisi ja loodussäästlikke materjale (tselluvill, kanepivill jms). Soojapidavuse parandamisel tuleb tagada hoone algsete proportsioonide (avade asetus välisseina suhtes, katuseräästa laius) säilimine.

- 6.8.2.41. Juurdeehitised (nt rõdud, trepid, trepikojad, katuseuugid, verandad) on väikeses mahus lubatud vaid sobiva arhitektuurse lahenduse puhul.
- 6.8.2.42. Hoone tänavalt vaadeldaval seinal pole lubatud plekist torukorstnate ja ventilatsiooniseadmete ehitamine. Õhksoojuspumbad tuleb paigaldada varjestatult hoone hoovipoolsele küljele või otsafassaadide ette, soovitatavalt maapinnale.
- 6.8.2.43. Elektri liitumis- ja jaotuskilbid tuleb paigaldada kohtadesse, kus need ei kahjusta hoone tänavapoolse fassaadi vaadeldavust.
- 6.8.2.44. Lammutamine on lubatud vaid juhul, kui kandvatest konstruktsioonidest on hävinud üle 60%. Ainult majanduslik otstarbekus ei saa olla ehitustehnilises ekspertiisis lõppjärelduste tegemise ajendiks. Detailplaneeringu koostamise nõude korral tuleb ehitustehniline ekspertiis teha üldjuhul (kui enne planeeringu algatamist on teada soov hoone lammutada) enne algatamist.
- 6.8.2.45. Vanad materjalid suunata võimaluse korral taaskasutusse. Ehitusmaterjali ja detailide taaskasutamise nõue tuleneb säästva arengu põhimõttest, et kõiki materjale, mida on võimalik taaskasutada, tuleks uuesti kasutusele võtta, kuna loodusressursid on piiratud. Lisaks on vanadel ehitusmaterjalidel ja detailidel kultuuri- ja arhitektuuriajalooline väärtus. Vanu materjale ja detaile (koos lengidega aknaid, välisuksi, siseuksi, ehituspuitu, voodrilaudu, põrandalaudu, vanu treppe, elektrilüliteid jne) kasutatakse teiste ajalooliste hoonete restaureerimisel.

#### **Muude hoonete laiendamine ja rekonstrueerimine**

- 6.8.2.46. Hooneid on lubatud ümber ehitada, taotledes ümbritsevasse keskkonda sobivamat lahendust.
- 6.8.2.47. Hooneid on lubatud lammutada ilma ehitustehnilist ekspertiisi ja ajaloolist õiendit koostamata. Lammutamise otsuse kaalumisel peab arvestama säästva arengu põhimõtteid ning suunama taaskasutusse kõik materjalid, mida on võimalik kasutada.
- 6.8.2.48. Miljööväärtusega hoonestusalal soovitatakse peale põhihoonete säilitada ka hoovil asuvad ajaloolised piirkonnale iseloomulikud ning algse kuju säilitanud pesuköögid ja puukuurid.
- 6.8.2.49. Linnaosa probleemiks on osaline liigniiskus ja üleujutusohu. Planeerimisel tuleb arvestades maa-alade vertikaalplaneerimise tingimuste ja veekaitse nõuetega (sh kruntide ja hoonete sokli minimaalse kõrguse määramine niiskuskahjustuste vältimiseks seada nõue sokli kõrgusele ( $\geq 34,00$  m abs).
- 6.8.2.50. Pinnase- ja sademevee valdkonda käsitlevate dokumentidena arvestada järgmisi dokumente: „Supilinna kuivenduse ja sademevee kanalisatsioonisüsteemid“, eelprojekt (AS K&H, 2004) ning „Tartu linna ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava 2007–2020“ (Tartu Linnavolikogu 14. septembri 2006. a määrus nr 36) ja „Tartu linna ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2012–2025“ (Tartu Linnavolikogu 22. veebruari 2012. a määrus nr 59).
- 6.8.2.51. Liiklusest tulenev vibratsioon tuleb minimeerida.
- 6.8.2.52. Krundistruktuurile piirangute seadmisega kaasnevaid võimalikke mõjusid peetakse positiivseteks.

Üldplaneeringuga saab seada lisapiiranguid (kus see on otstarbekas) uushoonestuse rajamisele ja võimalik on ajalooliste krundistruktuuride säilitamine; kruntide pindalade määramine võimaldab reguleerida elanikkonna tihedust. Kohustuslikult säilitatavate hoonete määramisega kaasnevaid

võimalikke mõjusid võib pidada positiivseteks: korrastub ja selgineb erijuhtude regulatsioon, võimaldab säilitada piirkonna ajaloolist miljööd.

Kruntide koormusindeksi määramine võimaldab säilitada (seal kus see on vajalik) haljastuse osakaalu, mis omakorda mõjub positiivselt ka nt loomastikule ja miljööle.

### **6.8.3. Väljaspool miljööväärtusega ala asuva maa-ala üldised kasutamise- ja ehitustingimused**

#### **Nõuded detailplaneerimisele, olemasolevate hoonete laiendamisele ja uute hoonete ehitamisele**

- 6.8.3.1. Kruntide piiride muutmisel, nende liitmisel või jaotamisel tuleb järgida kvartalis välja kujunenud krundistruktuuri.
- 6.8.3.2. Uute hoonete kavandamisel tuleb põhihoone pikimahuga paigutada tänava äärde, traditsioonilisele ehitusjoonele.
- 6.8.3.3. Kvartali sisealade täiendav hoonestamine ei ole lubatud, välja arvatud juhul, kui kvartali sees asub tänavamaaga kokkupuutuv krunt või juhul, kui alale on kehtestatud vastavat hoonestusõigust lubav detailplaneering või on alustatud uute tänavate moodustamist (Selleri tn), mis annab hoonestusõiguse rajatava tänava äärde.
- 6.8.3.4. Korterite arvu määramisel (nii uute korterelamute planeerimisel kui ka olemasolevate ümberehitamisel) lähtutakse põhimõttest, kus väljaspool miljööväärtusega hoonestusala peab üldjuhul korteri kohta olema vähemalt 100 m<sup>2</sup> krundi pinda; vähemalt 70 m<sup>2</sup>, kui parkimine on lahendatud hoone mahus või maa-alusena väljaspool hoonestusala. Eelnimetatud pindala (koormusindeks) täpsustatakse planeeringualal olevate ja planeeritud ja/või selle naabruses asuvate ja planeeritud hoonete asjakohaste näitajate analüüsil. Koormusindeksi määramine on vajalik, et tagada maja elanikele piisav ala vabaõhupuhkuseks ja autodele parkimiseks. Peale eelnimetatu tagab suurem koormusindeks miljööväärtusega hoonestusalal piirkonnale iseloomuliku asustustiheduse ja hoonestuslaadi.
- 6.8.3.5. Hoonete suurim lubatud korruselisus on kuni kaks täiskorrust, millele võimaluse korral lisandub katuse- või pööningukorrus.
- 6.8.3.6. Elamute põhimahu suurim lubatud laius on 11 m.
- 6.8.3.7. Hoonete sokli minimaalseks absoluutkõrguseks peab olema 34,00.
- 6.8.3.8. Detailplaneeringute koostamisel anda soovitusel hoone niiskuskahjustuste leevendamiseks või vältimiseks.
- 6.8.3.9. Detailplaneeringute koostamisel lähtuda tööst „Supilinna kuivenduse ja sademevee kanalisatsioonisüsteemid“, eelprojekt (AS K&H, 2004).
- 6.8.3.10. Arvestades asjaolu, et detailplaneeringuga ettenähtud ühiskondlik hoone ja lasteaed moodustaksid Supilinna territooriumile aktiivse linnaosa keskuse, on oluline tagada parim võimalik arhitektuurne ja linnaehituslik lahendus. Seetõttu tuleb nn Europani ala detailplaneeringuga kavandatud lasteaia ja ühiskondliku hoone prima lahenduse saamiseks korraldada avalik arhitektuurivõistlus.
- 6.8.3.11. Uute hoonete kavandamisel arvestada samas tänavafondis ja vastasküljel olevat hoonestuslaadi, s.t hoonete ehitusjoont, avade rütmi, katusekuju, sokli, räästa ja harja kõrgust.
- 6.8.3.12. Katusest eenduvate uukide ja vintskappide ehitamine on lubatud kuni ⅓ ulatuses katuseräästa pikkusest, kusjuures ühe väljaehitise laius ei tohi ületada ⅓ katuseräästa



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

- 6.8.3.13. Väljaulatuvate rõdude projekteerimine tänavapoolsele fassaadile ei ole lubatud.
- 6.8.3.14. Tänavapoolne külg peab olema kujundatud fassaadina, kuhu avanevad aknad ja vähemalt üks väljapääs. Otsafassaadiga tänavale ulatuvate hoonete puhul ei ole tänavapoolne välisüks kohustuslik.
- 6.8.3.15. Kruuntide piirded (väravad) ei tohi avaneda tänavamaale.
- 6.8.3.16. Treppe ja panduseid ei tohi kavandada tänavamaale. Erandina võib treppe rajada ka tänavamaale, kui see ei takista jalakäijate liiklemist, milleks tuleb kõnniteele jätta vähemalt 1,5 m. Lubatud on betoonist, looduskivist ja puidust trepid; keelatud on treppide katmine keraamiliste-, komposiitplaatide jt sarnaste plaatidega.
- 6.8.3.17. Lubatud sokli kõrgus on kuni 1 m (tänavapoolsel küljel).
- 6.8.3.18. Rammvaiade kasutamine on keelatud.
- 6.8.3.19. Olemasolevas hoones võib pööningukorruse ehitada ümber eluruumiks juhul, kui tagatakse eluruumidele kehtestatud nõuded, koormusindeks ja parkimine krundil põhimõttel üks koht ühe korteri kohta. Detailplaneeringu olemasolul peab nimetatud võimalus kajastuma planeeringus.
- 6.8.3.20. Katuseharja tõstmine on lubatud erandjuhul, kui see ei mõjuta märgatavalt hoone arhitektuurset lahendust ja proportsiooni ning on kõrvalseisvate hoonetega kooskõlas. Hoonete soojapidavuse parandamisel eelistada meetodeid, mis ei lähe vastuollu algsete ehitusvõtetega. Soojapidavuse suurendamiseks tihendada olemasolevad konstruktsioonid, eriti avade ümbrus ja hoone nurgad, ning soojustada põrandad ja laepealsed.
- 6.8.3.21. Ehitustööd tuleb ette näha selliselt, et ei oleks takistatud loodusliku vee äravool.
- 6.8.3.22. Juhul kui krundil Oa tänav 21 likvideeritakse puurkaev, on lubatud detailplaneeringuga Oa tänav 21 ja 21a baasil maa-alale elamumaa kasutusotstarbe määramine ja ehitusõiguse seadmine hoone(te) ehitamiseks.

#### **6.8.4. Piirded ja hoovid, heakord**

- 6.8.4.1. Vältida plankaia rajamist majade ette.
- 6.8.4.2. Pärast 1930. aastat ehitatud majadele on tänaväärse piirdena lubatud kasutada kuni 1,2 m kõrgust vertikaalsetest puitlappidest aeda või heki ja võrkaia kombinatsiooni.
- 6.8.4.3. Piirde tüübi valimisel tuleb lähtuda konkreetse hoone arhitektuursest lahendusest ja ajaloolistest allikatest.
- 6.8.4.4. Võimaluse korral lammutada miljööväärtusega keskkonda mittesobivad rajatised või esteetiliselt risustavad hooned.
- 6.8.4.5. Prügikonteinereid ei tohi paigutada tänavamaale. Prügikonteinerid paigaldada hoovi või väravate lähedusse vastavale kõvakattega alusele (kujunduslikult sobivalt ja varjatult).
- 6.8.4.6. Suurema liiklusega ja enam käidavate tänavate äärde kaaluda selliste üldkasutatavate tagasihoidlike ja väiksemahuliste prügikastide paigaldamist hoone seintele, mis oma kujunduselt haakuvad ajalooliste majanumbrisiltidega.

#### **6.8.5. Ettepanekud linnaosa elanike sotsiaalse sidususe säilitamiseks planeerimise kaudu**

- 6.8.5.1. Lasteaia ehitus – EUROPANi ala detailplaneeringuga on ette nähtud krundile Oa tn 23.



- 6.8.5.2. Soodustada väikeste poodide ja teeninduspindade (omanäolised, keskkonnahoidlikud ettevõtted-poed, käsitöötoad, ateljeed, kohvikud, restaureerimistöökodad jms) säilimist ja taasteket. Tähtvere, Herne ja Oa tänava äärsetele hoonetele on antud ärimaa kõrvalfunktsioon.
- 6.8.5.3. Tänavatele, ühistranspordi peatustesse ja avalikele haljasaladele paigutada kindlate vahemaade järel sobivaid pinke ja prügikaste.
- 6.8.5.4. Linnaosa keskuse rajamine, mis kujuneks linnaosa elanikele kokkusaamiskohaks. Kartuli, Oa ja Kauna tänava ning Emajõe piiratud ala (EUROPANi ala) detailplaneeringuga on Oa 19 krundile ette nähtud püstitada ühiskondlik hoone.
- 6.8.5.5. EUROPANi ala detailplaneeringuga on ette nähtud üldkasutatav haljasala, mis on ühtlasi mõeldud iga-aastaste Supilinna päevade ürituste korraldamiseks.
- 6.8.5.6. Arendada välja Emajõe-äärne puhkepiirkond. Toetada jõeäärsete ja -pealsete välikohvikute, paadisadama ja -laenutuse tekkimist.
- 6.8.5.7. Kavandada korterelamute hoovidesse ja aedadesse laste mänguväljakuid, liivakaste.

## 6.9. Kultuuripärandi säilitamise meetmed

- 6.9.1. Inimeste teadlikkuse suurendamine kultuuripärandi väärtuse, eripära, kasutus- ja ehitustingimuste puhul, toetades teavitus- ja koolitustegevust.
- 6.9.2. Kruntidele, mille suurus ja miljööväärtusega hoonestusala iseloom seda võimaldab, lubatakse üldplaneeringuga uute hoonete kavandamine.
- 6.9.3. Kasutus- ja ehitustingimustest tulenevate ajalooliselt väärtuslike detailide restaureerimise ja taastamise osaline kompenseerimine.

## 7. Liiklus

**Üldplaneeringu** eesmärk on Tartu linna arengukavadega püstitatud eesmärkide täitmiseks ohutu ja toimiva tänavavõrgu määramine. Üldplaneeringuga on täpsustatud olemasolevate ja planeeritud tänavate kategooriad.

Tartu linnas planeeringute ja projektide koostamisel on linnal õigus nõuda lähtumist Eesti Standardist EVS843 „Linnatänavad”. Tänavavõrgu planeerimisel ja tänavate projekteerimisel lähtuda sellest, et Tartu linn liigitub II klassi.

Tänavate ehitamine ja kasutamine ning liiklemisega seonduv tegevus peab olema ohutu. Tänavataristu kasutamine ei tohi põhjustada ohtu inimese ega looma elule ja tervisele, varale või keskkonnale. Tänavaristlõike määramisel arvestatakse kõikide liiklejatüüpide vajadustega, lähtudes liiklejate hierarhiast.

Taristu (teed, tehnovõrgud) kavandamisel tuleb arvestada üleujutusriskidega (abs. 34,00 m).

Tänavate arendamisel lähtutakse reaalsest liikumisnõudlusest. Tänavavõrgu arendamisel välditakse liigset liikluse teket ning lähte- ja sihtkoha vahelise liikumisteede pikenemist.

Tänavavõrgu arengu eesmärk on linnaosadevahelise liikluse ümbersuunamine kesklinnast. Ümbersõiduvõimaluste loomine toob endaga kaasa kesklinna tänavate liiklussageduse kahanemise.

Liikluse kesklinnast ümbersuunamise olulisemaks objektiks on Vaksali tn ja Sadamaraudtee koridori linnasisese magistraaltänaava ning Ropka silla rajamine. Sama oluline on Tartu linna idapoolse ringtee ühendamine Jõhvi-Tartu-Valga maanteega ja Muuseumi tee ühendamine Tartu linna idapoolse ringteega. Nende liiklusobjektide realiseerimine võimaldab suunata raskeveokite liiklust linnast mööda ning vähendada liikluse koondumisest tingitud negatiivseid keskkonnamõjusid Tartu linnas.

Tänavavõrgu planeerimisel on arvestatud maakasutusega ja selle mõjuga liiklusnõudlusele. Uute arenduste planeerimisel tuleb anda lõpplahendus. Olulise ruumilise mõjuga objektide asukohavalik peab soodustama liikumist ühistranspordiga, jalgsi ja jalgrattaga, kuid tagatud peab olema ka juurdepääsemine mootorsõidukitega. Tänavaruumi laiusgabariidi planeerimisel peab muu hulgas arvestama ka tehnovõrkude ja haljastuse paigaldamisega tänavaruumi.

### 7.1. Tänavavõrk

Tänavavõrgu arendamise peamine eesmärk on elanike liikumisvajaduse ja sellest tuleneva transpordikasutuse toimimiseks vajalike tingimuste tagamine. Eesmärgiks on liiklussujuvuse parandamine ning transpordist tulenevate negatiivsete mõjude leevendamine. Tänavavõrgu arendamine peab toimuma ühtse tervikuna ja olema kooskõlas linnaruumi arendamisega. Toimiv transpordisüsteem peab tagama lähtuvalt liikumisvajadusest ohutu, keskkonnasäästliku, sujuva ja optimaalseima lahenduse.

Planeeringute ja projektide koostamisel tuleb parameetrite määramisel ühena lähteandmetest arvestada tänaava liiki.

Linna tänaava- ja teedevõrk on jaotatud magistraaltänavateks ja juurdepääsutänavateks.

Üldplaneeringus kajastuvad magistraaltänavate kategoorias põhimagistraaltänavad (rahuldavad peale linnaliikluse vajaduste ka linna läbiva liikluse vajadusi) ja jaotusmagistraaltänavad (on kavandatud linnaosadevahelise liiklusvajaduse rahuldamiseks).

Tartu linna tänavavõrgu käsitlemisel on lähtutud põhimõttest, et linna keskosas puuduvad perspektiivis põhitänavad ja seal on kõige suurema autoliikluse koormusega tänavateks jaotustänavad. Läbiv liiklus viiakse kesklinnast välja mööda põhimagistraaltänavate võrgustiku kesklinnapoolset piiri.

Määratud põhitänavate võrgustik tagab kiired ühendused linna asumite vahel ning tänu sellele saab linna keskosa läbivat autoliiklust piirata, kuna on olemas ümbersõiduvõimalus.

Linnapiiril kulgevate tänavate ja linnast välja suunduvate tänavate planeerimine ja ehitamine toimub koostöös naaberomavalitsustega.

Uute põhi- ja jaotustänavate lõikude (Muuseumi tee, sadamaraudtee koridori kavandatav tänav, Vaksali tn pikendus, Ravila tn pikendus jt) või olemasolevate põhi- ja jaotustänavate rekonstrueerimise (Vaksali tn, Roopa tn, Raudtee tn jt) kavandamisel tuleb rakendada sobivaid müra ja vibratsiooni leevendavaid meetmeid, mis realiseeritakse teede ehitamisega samal ajal.

Uute sildade ja viaduktide kavandamisel tuleb tagada ülegabariidiliste vedude juurde- ja möödapääs sillast või viaduktist.

- 7.1.1.** Tänavavõrgu arendamise eesmärk on parandada liiklussujuvust ja tagada optimaalne juurdepääs soovitud sihtkohtadele.
- 7.1.2.** Olulise liiklusrõhuga objekte arendades tuleb rakendada meetmeid autole alternatiivsete liikumisviiside arendamiseks, et vähendada autokasutust.
- 7.1.3.** Tänavavõrgu arendamisel tuleb pöörata tähelepanu liiklusohutuslike meetmete rakendamisele, et ennetada liiklusõnnetuste toimumist.
- 7.1.4.** Üldplaneeringus on linna tänavad jagatud lähtuvalt funktsioonist magistraaltänavateks ja juurdepääsutänavateks.
- 7.1.5.** Magistraaltänavate (põhi- ja jaotusmagistraaltänavate) funktsiooniks on tagada kiire, sujuv ja ohutu ühendus linna eri piirkondade vahel ning samal ajal tuleb rahuldada ka linna läbiva liikluse vajadusi.
- 7.1.6.** Juurdepääsutänavate (kohalike jaotustänavate, kõrvaltänavate ja kvartalisestest tänavate) funktsiooniks on tagada ühendus põhi- ja jaotustänavatelt valdustele.
- 7.1.7.** Planeeringute ja projektide koostamisel tuleb arvestada tänavate kategooriaid. Tänavavõrgu planeerimine peab tuginema peale tänava funktsiooni ka eeldatavate liiklusvoogude prognoosile, mis sõltub kavandatud maakasutusest tulenevast liiklusnõudlusest.

#### **Tänavate liigid Tartu linna üldplaneeringus**

##### **Magistraaltänavad**

Põhimagistraaltänav

Jaotusmagistraaltänav

##### **Juurdepääsutänavad**

Kohalik jaotustänav

Kõrvaltänav (joonistel ei kajastata)

Kvartalisene tänav (joonistel ei kajastata)

Tänavade kaitsevööndi laius on tema piirist kuni 10 m, vööndi laiused näha ette detailplaneeringutes. Kui detailplaneeringus ei ole eraldi määratud, ühtib tänavade kaitsevööndi ulatus teemaa ulatusega. Riigi põhimaanteedele nr 2 Tallinn–Tartu–Võru–Luhamaa ja nr 3 Jõhvi–Tartu–Valga on määratud kaitsevöönd koostatud maantee rekonstrueerimisprojektide alusel. Määratud kaitsevöönd on esitatud graafiliselt magistraal- ja jaotustänavate joonisel.

Ohtlike veoste veotee võib läbida asuala, puhketsooni, looduskaitseala või kulgeda kultuuri-, õppe-, eelkooli- ja raviasutuste, suurte tööstusettevõtete ning kultuurimälestiste läheduses ainult siis, kui vedu ei ole teisiti võimalik. Ohtlike veoste vedu Tartu linnas ei ole lubatud hommikul ja õhtul tipptunnil.

##### **7.1.8. Magistraaltänavad**

Tänavavõrgustiku planeerimisel on järgitud seda, et magistraaltänavate võrgustik moodustaks tervikliku ja katkematu süsteemi. Oluline on magistraaltänavate ristumisel ristmike läbilaskvuse ja

liiklusohutuse tagamine. Magistraaltänavate ristmikel peavad olema tagatud kõik manöövrid. Kuni magistraaltänavate võrgustiku väljaehitamiseni tuleb jälgida, et magistraaltänavate vahele jäänud juurdepääsuteedel, millest on tänu soodsatele ühendustele kujunenud funktsioonilt magistraaltänavad, oleks rakendatud liikluse ohutust suurendavaid ja keskkonnamõjusid leevendavaid meetmeid. Kui nende juurdepääsuteede tehniline lahendus ei vasta magistraaltänavafunktsioonile, tuleb tänaval rakendada liikluse rahustamise meetmeid.

Tartu põhimagistraaltänavate võrgustiku kesklinnapoolse piiri moodustavad:

- 7.1.8.1. Tiksoja sild (Tartu linna põhjapoolne ümbersõit), Vaksali tänav koos Betooni tänav eritasandilise raudteeületuse rajamisega, Kroonuaia sild;
- 7.1.8.2. Vaksali tänav, sadamaraudtee koridor koos Ropka sillaga;
- 7.1.8.3. Turu tänav, Sõpruse sild ja Sõpruse puistee koos Muusemi tee ühendusega.

Sellest tänavafondist kesklinnapoolsed tänavad on jaotusmagistraal tänavad (Riia tänav Vaksali tänavast Võidu sillani, Võru tänav sadamaraudtee trassist Riia tänavani, Turu tänav sadamaraudtee trassist Riia tänavani, Vabaduse puistee, Kreutzwaldi tänav, Lai tänav, Narva maantee, Vabadussild, Pikk tänav, Puistee tänav, Kõrveküla maantee) või juurdepääsutänavad (ülejäanud tänavad).

Põhitänavate võrgustikku kuuluvad ka Riia tänav (Vaksali tänavast linna piirini), Võru tänav (sadamaraudtee trassist linna piirini), Ringtee tänav, kogu ida- ja põhjapoolne ümbersõidutee, Betooni tänav (kuni ristumiseni Vaksali tänavaga), Kalda tee ja Lammi tänav.

Põhi- ja jaotusmagistraaltänavate planeerimisel ning liikluskorralduse kavandamise põhimõtted on järgmised:

- 7.1.8.4. lähtuvalt põhitänavate funktsioonist tuleb neil tagada kiire ja sujuv ühendus;
- 7.1.8.5. põhitänavatel tuleb ristmikud kavandada, kas:
  - 7.1.8.5.1. eritasandilisena;
  - 7.1.8.5.2. kanaliseeritult foorjuhitavana;
  - 7.1.8.5.3. ringristmikuna;
- 7.1.8.6. jalakäijate ülekäiguradadel tuleb üldjuhul rajada tee keskele ohutussaared, vajaduse korral ülekäigurajad reguleerida foorjuhitavana või rajada eritasandiline jalakäijate ületuskoht;
- 7.1.8.7. olulisematel ristmikel peavad olema lisarajad vasakpööratel. Kui vasakpöörderadu ei ole võimalik rajada, siis võivad vasakpöörded olla keelatud. Vasakpöörde keeld võib olla kellaajaline;
- 7.1.8.8. põhimagistraaltänavatel on üldiselt parkimine keelatud;
- 7.1.8.9. alati tuleb kaaluda põhimagistraaltänavatele ja põhitänavale suubuva krundi väljasõidu vajalikkust ja alternatiivseid võimalusi;
- 7.1.8.10. suure liikluskoormuse tõttu on põhimagistraaltänavatel sageli suhteliselt kõrge müra- ja õhusaaste tase. Seetõttu tuleb põhimagistraaltänavad planeerida hoonetest piisavalt kaugemale või kasutada müratõrjemeetmeid. Põhimagistraaltänavat ei planeerita üldjuhul läbi elamupiirkonna;
- 7.1.8.11. jaotusmagistraaltänavatel võib erandkorras liikluse rahustamise võtteid kasutada juhul, kui tänav ääres asuvad ühiskondlikud suure kasutusega ehitised (näiteks raamatukogu, haigla, polikliinik, spordiehitised jt) või lasteasutused (koolid, lasteaiad jt);

- 7.1.8.12. põhimagistraaltänavatel liikluse rahustamist üldiselt ei kasutata. Samuti ei ole soovitatav ühiskondlike ehitiste ja lasteasutuste juurdepääsude kavandamine põhimagistraaltänavate äärde;
- 7.1.8.13. olemasolevas linnastruktuuris on tänavakoridoride laiused määratud olemasolevate krundipiiridega. Planeeritavate põhimagistraaltänavate koridori laius on minimaalselt 40 meetrit, jaotusmagistraaltänavate koridori laius on minimaalselt 25 meetrit.

#### 7.1.9. Juurdepääsutänavad

Juurdepääsutänavate funktsiooniks on tagada ühendus magistraaltänavatelt valdustele. Juurdepääsutänavad jagunevad kohalikeks jaotustänavateks, kõrvaltänavateks ja kvartalisesteks tänavateks. Neil toimuv liiklus on seotud kohaliku piirkonnaga ning läbivat liiklust üldiselt ei ole.

Juurdepääsutänavate planeerimisel ja liikluskorralduse kavandamisel peavad olema täidetud järgnevad põhimõtted:

- 7.1.9.1. kohalikud jaotustänavad ühendavad kõrvaltänavaid ja kvartaliseseid tänavaid magistraaltänavatega. Kohalikel jaotustänavatel kulgevad ühissõidukite liinid;
- 7.1.9.2. kõrvaltänavate ja kvartalisestete tänavate kavandamisel tuleb kasutada liikluse rahustamise võtteid;
- 7.1.9.3. tuleb vältida pikki sirgeid tänavalõike;
- 7.1.9.4. kvartalisestel tänavatel võib kasutada jagatud tänavaruumi põhimõtet, kus jalakäijad ja jalgratturid liiguvad autoga ühisel teosal, kui on täidetud järgmised liiklejate ohutust tagavad nõuded:
- 7.1.9.5. tänaval puudub läbisõiduvõimalus, tänav on tupik- või lingtänav;
- 7.1.9.6. tänaval puudub sõidukite parkimise võimalus. Sõidukite parkimine on lahendatud tänavaga külgnevatel kinnistutel;
- 7.1.9.7. tänaval on rakendatud liiklust rahustavaid meetmeid.

## 7.2. Sillad ja tunnelid

Tartu sillad on linna jaoks äärmiselt olulised, kuna Tartu linna jagab kaheks Emajõgi.

Praegu on Tartusse rajatud üle Emajõe seitse silda. Sildadest viis on autosillad ja kaks kergliiklejate sillad.

Emajõe sillad on allavoolu lugedes järgmised: Kroonuaia sild (1996), Vabadussild (2009), Kaarsild (1959), Võidu sild (1957), Turusild (2003), Sõpruse sild (1981) ja Ihaste sild (2015).

Raudteeliikluse eraldamiseks muust liiklusest on Tartusse rajatud Riia tn, Variku ja Postimaja liiklussõlme raudteeviaduktid.

Toomemäel on jalakäijatele 1816. aastal rajatud Inglisild ja 1913. aastal rajatud Kuradisild.

Kaarsild rekonstrueeritakse. See ei välista lähemas või kaugemas tulevikus põlvkondadeülese ajaloolise Tartu sümboli, Kivisilla taastamise teema juurde naasmist. Alternatiivina on põhjust kaaluda praeguse Kaarsilla kohale moodsa arhitektuuriga uue silla püstitamist, mis võib heatasemelise moodsa arhitektuurilahenduse korral kätkeka ka sõjas hävinud sümboli, Kivisilla teemat.

Üldplaneeringuga määratakse järgmiste sildade, tunnelite ja raudteeviaduktide rajamise vajadus:

- 7.2.1.** Tartu põhjapoolse ümbersõidu sild Emajõeale Kvissentali linnaosas;
- 7.2.2.** Marja ja Lubja tn vaheline kergliiklussild Emajõeale;
- 7.2.3.** Kesklinna piirkonda kergliiklussilla rajamine Emajõeale;
- 7.2.4.** Rebase tn pikendusele kergliiklussilla rajamine Emajõeale;
- 7.2.5.** Ropka silla rajamine Emajõeale;
- 7.2.6.** kergliiklustunnelid Vitamiini tn ja raudtee ristumisel ning Riia tn raudteeviadukti all;
- 7.2.7.** Betooni tn eritasandilise raudteeülesõidukoha rajamine;
- 7.2.8.** Näituse tn raudteeülesõidukoha eritasandiliseks rekonstrueerimine;
- 7.2.9.** Vanemuise ja Lembitu tn sihis eritasandilise raudteeülekäigukoha rajamine;
- 7.2.10.** Aardla tn eritasandilise raudteeülesõidukoha rajamine.

### 7.3. Kergliiklus

Kergliikluse all mõistetakse üldplaneeringus jalgsi, jalgrattaga vms kergliiklusvahendiga liikumist. Nendel liikumisviisidel on linna mastaapi arvestades oluline osakaal linlaste igapäevases liikumises.

Autoliikluse vähendamiseks seatakse üldplaneeringu üheks peamiseks eesmärgiks kergliiklustingimuste parandamine.

#### 7.3.1. Üldplaneeringuga seatakse kergliikluse arendamiseks järgmised nõuded:

- 7.3.1.1. tagada eraldatud kõnniteede või jalgteede näol juurdepääs bussipeatustele ning olulistele tõmbekeskustele;
- 7.3.1.2. jalakäijate liikumine toimub valdavalt kõnniteedel, kuid jalakäijate liikumise ohutumaks ja mugavamaks muutmiseks on rajatud ka jalgteed ja -rajad;
- 7.3.1.3. jalakäijate ja jalgratturite liikumisrajad võivad olla eraldatud;
- 7.3.1.4. magistraaltänaval ja kohalikul jaotustänaval tuleb jalakäijad eraldada autoliiklusest;
- 7.3.1.5. jalakäigualadel, kus on vaja säilitada autoga juurdepääs hoonetele, tuleb autoliiklusala selgelt eristada;
- 7.3.1.6. kvartalisestel tänavatel võib kasutada jagatud tänavaruumi põhimõtet, kus jalakäijad ja jalgratturid liiguvad autoga ühisel teeosal, kui on täidetud järgmised liiklejate ohutust tagavad nõuded:  
tänaval puudub läbisõiduvõimalus, tänav on tupik- või lingtänav;  
tänaval puudub sõidukite parkimise võimalus. Sõidukite parkimine on lahendatud tänavaga külgnavatel kinnistutel;  
tänaval on rakendatud liiklust rahustavaid meetmeid;
- 7.3.1.7. tupik- ja lingteedel peab olema tagatud kergliiklejate läbipääsemine naaberkvartalitesse;
- 7.3.1.8. kõnniteede rajamisel ja renoveerimisel tuleb kasutada universaalsidaini põhimõtteid;
- 7.3.1.9. liiklusohutuse suurendamiseks tagatakse ülekäiguradadel nähtavus;
- 7.3.1.10. jalgrattahoidikud peavad asuma krundil soovitatavalt varju all;

- 7.3.1.11. jalgrataste parkimiskohtade vajaduse arvutus tuleb anda kas detailplaneeringuga või hoone projektiga;
- 7.3.1.12. tänavatel, kus liiklussagedus ületab 1500 autot ööpäevas, tuleb jalgrattaliiklus eraldada autoliiklusest;
- 7.3.1.13. jalgrattaliiklus võib elamualadel kulgeda autoliiklusega ühisel teeosal;
- 7.3.1.14. linna tõmbekeskustesse ja huvipunktidest tuleb rajada jalgrattaparklad ning jalgrataste hoiukohad ja jalgrattalaenutuspunktid;
- 7.3.1.15. koolide juurde peab pääsema ohutult jalgsi ja jalgratastega. Samuti tuleb rajada kõikide haridusasutuste juurde katusega ning piirdeseintega jalgrattahoiukohad;
- 7.3.1.16. kavandatavate autosildade rajamisel tuleb ette näha jalgrattarajad mõlemale silla poolele, eraldades jalgrattatee autoliiklusest ja jalakäijatest. Samuti tuleb lahendada jalgrattateede ühendus sillaga viisil, mis tagab võimalikult kiire ja turvalise liikumise silla ning jalgrattateede vahel;
- 7.3.1.17. jalgratta- ja jalgsiliiklust aitab soodustada ka üksnes kergliiklusele mõeldud sildade rajamine. Uute sildade rajamisega lüheneb liikumisteed ja seeläbi kasvab kergliikluse atraktiivsus.

## 7.4. Ühistransport

Ühistranspordi peamine eesmärk on luua alternatiiv autokasutusele, mis omakorda võimaldab ellu viia autokasutuse piiranguid eelkõige kesklinnas. Tartu linn on eri arengudokumentides määratlenud ühistranspordi prioriteetse liikumisviisina. Tartu tihe tänavavõrk ning ühistranspordi liinivõrk on heaks eelduseks katva ja konkurentsivõimelise ühistranspordisüsteemi loomiseks ning toimimiseks. Linna suurus ja peamiste tõmbeobjektide paiknemine võimaldab neile ligi pääsemiseks autole alternatiivset transpordiliiki kasutada.

Teenuse kättesaadavuse ja kasutatavuse seisukohalt on oluline ühistranspordi liinivõrgu ning sõidugraafikute vastavus elanike vajadustele ja ootustele. Ühistranspordi liikumise täpsus ja bussi asukoha reaalses saadava informatsiooni kättesaadavus bussireisijale tagavad minimaalse ooteaja bussipeatustes. Bussipeatuste rekonstrueerimisel paigaldatakse bussipeatustesse elektroonilised reaalaja bussiinfotablood.

Tartu linna asustustiheduse ja kavandatud hea katvusega põhitänavate võrgu tõttu on ühistranspordi kasutamise ning selle edasise arendamise väljavaated head, mis omakorda tagab transpordiks kuluva ressursi säästva kasutuse. Teenindusvõrk ja sotsiaalse infrastruktuuri objektide (koolid, lasteaiad, raamatukogud, perearsti- ja päevakeskused) paigutus valdavalt ei eelda auto kasutamist ning on kättesaadav ka teiste liiklusvahenditega. Samal põhjusel moodustab ühistransport ja kergliiklus igapäevaelus eraautode kasutamisele tõsiselt võetava alternatiivi. Ühistranspordi arendamine vähendab ka parkimisvajadust linna keskosas.

Ühistranspordivahendite liikluse parandamiseks on vajaduse korral võimalik ka ühistranspordi eelisradade korraldamine magistraaltänavatel.

Ühistranspordi atraktiivsuse suurendamiseks on oluline:

- 7.4.1.** tagada elanike mugav ja ohutu juurdepääs ühistranspordi peatustele;
- 7.4.2.** viia ühistranspordi liinivõrk ja sõidugraafik vastavusse elanike vajadustele ja ootustega;

- 7.4.3. eri transpordiliikide integreeritus ja ümberistumise võimalused;
- 7.4.4. arvestada liikumispuudega inimeste vajadustega (invataks);
- 7.4.5. tagada bussiootepaviljonide hea seisukord ja heakord peatuses;
- 7.4.6. suurendada teadlikkust ühistransporditeenuste kättesaadavuse kohta.

Linna ühistranspordivõrgustiku selgroo moodustavad planeerimisperioodi jooksul endiselt bussiliinid, kuid pikemas perspektiivis võib kaaluda ka trammiühendust, mille tõhususe peab välja selgitama tasuvusanalüüs. Võimaliku trammiühenduse aluseks on ühest küljest piisav veomaht (nõudlus), teisest küljest võimalus vähendada autokasutust kiire ja kvaliteetse trammiühenduse abil. Võimalik trammi marsruut peab arvestama elanike peamisi liikumissuundi. Arvestades Tartu linna asustust ja huvipunktide paiknemist, on suurim liikumismaht Annelinna ja kesklinna piirkonna ning Maarjamõisa vahel. Oluline tömbekeskus on ka Lõunakeskus. Seetõttu peab trammiliini rajamisel lähtuma eelkõige sellisuunalisest liikumisvajadusest. Trammiliini kavandamisel tuleb liin paigutada linnaruumi selliselt, et see kataks maksimaalselt võimaliku nõudluse.

## 7.5. Raudteetransport

Raudtee maa-ala sihtotstarve on Tartu linna territooriumil transpordimaa. Arvestades raudteetranspordiga seonduvas logistikas toimunud muutusi (Koidula piiripunkti valmimine), taotleb linn planeeringuga raudtee kaubajaama ja teiste haruteede aluse maa-ala vähendamist ja maa-alale linnaruumi sobivama kasutuse leidmist. Nimetatud küsimusega töötatakse edasi. AS Eesti Raudtee kavandab suurendada reisirongide liikumiskiirust, mistõttu peetakse tähtsaks olemasolevate ning kavandatavate ristumiste kahetasandiliseks muutmist. Liiklusohutuse ja -sujuvuse seisukohalt on oluline rekonstrueerida olemasolevad Betooni, Näituse ja Aardla tänava ülesõidud eritasandilisteks. Lisaks on kavas rajada kesklinna Maarjamõisa linnaosaga ühendav eritasandiline raudteeületus.

Sadamaraudtee koridoris on kavandatud uue tänava rajamine.

Tartu linnas on kolm raudteepeatust: Tartu rongijaam, Aardla (Tartu–Valga raudteeharul) ja Kirsi (Tartu–Koidula raudteeharul). Arvestades Ravila tööstuspargis toimuvat arendustegevust, Eesti Maaülikooli koondumist F. R. Kreutzwaldi tn piirkonna linnakusse, Tartu Waldorfgümnaasiumi asukohta, F. R. Kreutzwaldi 66 detailplaneeringu realiseerimist ning lähipiirkonnas asuvate logistikaettevõtete väljaarendamist, on põhjendatud veel ühe rongipeatuse väljaarendamine Puidu tänava pikenduse ja raudtee ristumiskohas, ligikaudu 2400 m Tartu raudteejaamast.

## 7.6. Sadamad ja veeliiklus

- 7.6.1. Emajõe kui turismi- ja vaba aja veetmise võimaluse paremaks ärakasutamiseks on vaja rajada nii veesõidukite hoiukohti kui ka randumisrajatisi. Viimased on mõeldud lühiajalisteks peatusteks või veeatraksioonide (sõudepaadi- või huvireisipaatide rent, jõetrammi peatuskohad jms) teenuse korraldamiseks.
- 7.6.2. Emajõe-äärse tegevuse mitmekesistamiseks vajalike maapealsete kohvikute vm teenindusasutuste planeerimisel-projekteerimisel tagatakse neile sobiv juurdepääs veelt ja maalt.



- 7.6.3.** Emajõgi on laevatatav veekogu. Veekogu osalisel sulgemisel sildumis- või sadamarajatistega tuleb arvestada peale õigusaktides sätestatu ka jõe faarvaatrit ja jõe kasutamist eri aluste poolt (sh sõudjate-aerutajatega).
- 7.6.4.** Kesklinnas on reserveeritud koht Peipsi-Emajõe veetee liiklust teenindavale jõesadamale koos reisijaterminali ja suuremate jõelaevade randumiskohaga. Sadamakaid avatakse promenaadil liiklejatele. Samuti rajatakse kesklinna kaatrite ja paatide randumissildu ning paadisadamaid, kus turvalisus ja vara kaitse tagatakse ilma kaldaala sulgemata.
- 7.6.5.** Kesklinnas ei ole olemasoleva ja perspektiivse sildumisrajatise alast mujale jääval alal planeeringuala piires sildumisrajatiste rajamine lubatud.
- 7.6.6.** Randumisvõimaluste loomisega peab kaasnema ka kaldaäärse taristu areng. Kesklinnas kujundatakse linna keskseks jõeväljakuks Kaarsilla ja Võidu silla vaheline ala. Koos promenaadide rekonstrueerimisega ehitatakse Emajõe kaldaaladel välja tehniline taristu ürituste korraldamiseks ja toitlustusasutuste tegutsemiseks. Taristu arendamisel peetakse silmas Emajõe kallaste üleujutusrisiki.
- 7.6.7.** Jõe seisundit potentsiaalselt mõjutavate tööde kavandamisel tuleb arvestada üldisemalt veekogu ja kalastiku kaitse nõudeid ning vältida olulist mõju avaldavate tööde tegemist nii suurvete ajal kui ka kalade rände- ja kudeperioodidel. Oluliste vesiehitiste kavandamisel tuleb rakendada meetmeid, et hoida ära võimalik negatiivne mõju vee-elustikule (nt ehitustööde tegemine sobival ajal), ja kaaluda KSH/KMH läbiviimise vajadust.
- 7.6.8.** Sildumisrajatiste alale võib kavandada ka üle kaldakinnisasja piiri ja avaliku veekogu (Emajõgi) põhjale toetuvat kaldaga püsivalt ühendatud ehitist. Emajõe kaldarajatiste projekteerimisel tuleb võtta tarvitusele meetmed, mis vähendavad juhusliku vette kukkumise riski (sh füüsilised kaldapiirded) ja parandavad avalikku korda selliselt, et väheneks uppumise risk (valgustus, valvekaamerad jms).
- 7.6.9.** Sadamaregistris on linna territooriumil registreeritud järgmised sadamad:
- 7.6.10.** Väike-Turu sadam, Väike-Turu tn 10. Väikesadam, kus ei osutata tasulisi teenuseid;
- 7.6.11.** Jõe paadisadam, Turu tn 18a. Väikesadam, kus ei osutata tasulisi sadamateenuseid;
- 7.6.12.** Karlova paadisadam, Rebase tn 18. Sadamateenuseid osutatakse vaid alla 24-meetrise kogupikkusega veesõidukitele (väikesadam);
- 7.6.13.** Rebase paadisadam, Rebase tn 27b. Väikesadam, kus ei osutata tasulisi sadamateenuseid.
- 7.6.14.** Üldplaneeringuga reserveeritakse peale reisisadama kesklinnas sadamateks järgmised alad:
- 7.6.14.1. tagumine Anne kanal kooskõlas joonisel 2 „Maa- ja veealade üldised kasutamistingimused” tooduga;
- 7.6.14.2. kämpingualal Pikk 65 krundil kooskõlas kehtiva detailplaneeringuga;
- 7.6.14.3. Ropka tee 29 krunt;
- 7.6.14.4. Ringtee tänav T95 krundil kooskõlas joonisel 2 „Maa- ja veealade üldised kasutamistingimused” tooduga.

**7.6.15.** Supilinnas nähakse üldplaneeringuga ette Kartuli tn pikendusest kuni Kroonuaia sillani (maksimaalselt 21 ankrukohta) ning Marja ja Lubja tänava sihis planeeritud jalakäijate silla juures 50 ankrukohta). Käesolevas teemaplaneeringus antud sildumisrajatiste asukoht on põhimõtteline, sildumisrajatiste tehnilised näitajad (sh kaugus kaldast, sildumisnurk jne) täpsustatakse projekteerimise käigus, arvestades muu hulgas sportpaatidel treenijate ohutuse tagamise vajadusega. Sildumisalad peavad olema õnnetuste vältimiseks hästi valgustatud, valgustusklass minimaalselt K1.

## 7.7. Parkimine

Parkimise korraldamine on transpordiplaneerimise meede, mille abil tagatakse autokasutajate juurdepääs soovitud sihtkohale. Samas mõjutatakse parkimiskorraldusega ka inimeste liikumisharjumusi. Parkimise korraldus ja nõuded parkimisvõimaluste tagamiseks peavad lähtuma kogu piirkonna funktsioonidest ja arengueesmärkidest terviklikult.

Kesklinnas on oluline parkimiskoormust reguleerida, rakendades selleks nii ajalisi piiranguid kui ka tasulist parkimiskorraldust, et saavutada parkimiskohtade käive, mis võimaldab vähendada parkimiskohtade summaarset vajadust kesklinnas. Kesklinnas nähakse parkimiskohad ette peamiselt sõiduautodele ning mootor- ja jalgratastele. Raskete sõidukite (veoautod, bussid) parkimine lahendatakse iga konkreetse planeeringu või projekti koosseisus, kus see osutub vajalikuks.

Nõuded parkimiskohtade arvule tulenevad planeeritava üksuse paiknemisest linnaruumis.

### Parkimise korraldamise üldpõhimõtted on järgmised:

- 7.7.1.** Parkimiskohad tuleb kavandada väljapoole tänavate maa-ala. Hoone või ala parkimisvajadus tuleb tagada krundil. Erandid on võimalikud varem hoonestatud alade olemasoleva parkimiskoormuse lahendamiseks või muudel põhjendatud juhtudel terviklahenduse alusel.
- 7.7.2.** Piirkondades, kus autoliiklus ja parkimisnõudlus tekitavad probleeme, on otstarbekas rakendada tasulist parkimiskorraldust.
- 7.7.3.** Arvestades Tartu linna tõmbepunktide paiknemist ja sellest tulenevat parkimisnõudlust, on otstarbekas parkismajad rajada suurema parkimisnõudlusega piirkondadesse.
- 7.7.4.** Suurte avaparklate kavandamisel tuleb lähtuda piirkonna parkimisnõudlusest ja kavandatavate hoonete mahust. Suured avaparklad liigendatakse väiksemateks, kuni 20-kohalisteks üksusteks, kasutades haljasribasid, põõsasrinnet ning kõrghaljastust meeldiva miljöö ja varju andva keskkonna loomiseks. Parkimisalade liigendamisel haljastusega arvestatakse, et hilisem hoolduse korraldamine oleks otstarbekalt lihtne.
- 7.7.5.** Luuakse ohutu ja mugav liikumisruum kõigile liiklejatele, pidades eraldi silmas jalgsi ja jalgrattaga liiklejate vajadusi. Näiteks suunatakse haljastatud eraldusribade abil jalakäijate liikumist autoparklas, muutes seda ohutumaks ja meeldivamaks. Haljastust rajades tagatakse sõidukijuhile nõutav nähtavus.

- 7.7.6.** Sademeveekanaliseerimise planeerimisel ja projekteerimisel tuleb leida lahendus, lähtudes asukoha võimalustest: aladel, kus puudub sademeveekanaliseerimise eesvool, tuleb lahendada sademeveeküsimused immutamise, taaskasutamise ja/või äraveoga; sademeveekanaliseerimise eesvoolu olemasolul tuleb vajaduse korral näha ette viibeaja pikendamine tehniliste vahenditega. Parklate sademeveeosa planeerimisel ja projekteerimisel tuleb tagada lahendused õli ja setete osas vastavuses sademevee käitlemise nõuetega ning ühisveevärgi ja kanalisatsiooni kasutamise eeskirjaga.
- 7.7.7.** Eelistatud lahendus sademeveekäitluses on sademevete kanaliseerimine, mis võimaldab tagada juba tehtud investeeringute kasutatavuse. Alternatiivse lahendusega sademeveesüsteemi on ilmselt mõistlik rajada nn hübriidsüsteemidena, mis võimaldavad väikese kuni keskmise intensiivsusega sademete puhastamist, imbumist, immutamist või puhverdamist, kuid et vältida liigsuurte mahtude rajamist, oleks võimalik intensiivsete sadude ajal vett suunata ka sadevetekanaliseerimisele.
- 7.7.8.** Tähelepanu tuleb pöörata pargi- ja kõnni- ning pargi- ja sõida-süsteemi arendamisele. Pargi- ja sõida-süsteemi arendamiseks tuleb rajada parklad Tartu linna sissesõiduteede äärde bussipeatuste lähedusse.

**Parkimise korraldamisel lisanduvad eelnevatele veel täiendavad nõuded vabaplaneeringuga korterelamumaaal:**

- 7.7.9.** tagatakse olemasolevate ja kavandatavate parkimisalade ja garaažialade korrashoid vabaplaneeringuga aladel ning nende naaberaladel;
- 7.7.10.** parkimiskohtade loomisel lähtutakse otstarbekast ruumikasutusest, kasutades uute parkimiskohtade rajamiseks eelkõige juba olemasolevat tehiskattega pinda. Juba olemasolevate tehiskattega pindade kasutamine aitab säilitada olemasolevaid väärtuslikke haljasalasid maksimaalsel määral. Samas tuleb tähelepanu pöörata sellele, et parkimiskohtade rajamine ei toimuks mänguväljakute ja palliplatside arvelt;
- 7.7.11.** leitakse parklale võimalikult hea lahendus, tihendades autokohtade paigutust ja kitsendades ridadevahelisi käike. Tänaval ääres parkitavad autod ei tohiks tänavapildis domineerida;
- 7.7.12.** parkimiskohtade rajamisel hoonete juurde (olemasolevate parkimisalade laiendamisel või uute rajamisel juhul, kui parkimiskohad puuduvad) arvestatakse kõigi õuele iseloomulike elementide ja funktsioonidega (näiteks laste mänguväljakud, pesukuivatusvõimalus jms) ning lume ladustamisaladega;
- 7.7.13.** samal ajal autode parkimisprobleemiga lahendatakse piirkonnas (eelkõige hoonete juures) jalgrataste ohutu ja mugava igapäevase hoiustamise võimalused;
- 7.7.14.** tagatakse normikohane valgustus;
- 7.7.15.** eelistatakse asukohti, mis võimaldavad teha järelevalvet akendest või möödakäivate inimeste poolt;

- 7.7.16.** parkimise ja liikluskorralduse lahendamisel igas asukohas pööratakse esmajärjekorras tähelepanu ohutusele (arvestades eri liiklejarühmi) ja märgistuse mõistetavusele (vastavalt kehtivatele nõuetele liikluskorraldusvahenditega ning arusaadavalt ja üheselt mõistetavalt), ligipääsu tagamisele, võimaldamaks ligipääsu hoonetele operatiivsõidukitega (sh päästetehnikale, nagu redelautod, põhiautod, paakautod) või taksoga, samuti sujuva ja loogilise liiklusskeemi võimaldamisele. Vältida tuleb hoovialade piiramist tõkkepuuga või muude füüsiliste liikumist takistavate meetmetega;
- 7.7.17.** hoonetevahelise lisaparkimisala lahendamisel eelistatakse mitme krundi parkimisvajaduse kompleksset käsitlemist. Käsitletava ala suurus ja kruntide arv oleneb piirkonna iseloomust ning konkreetse asukoha parkimisvajaduse võimalikest lahendustest;
- 7.7.18.** kui krundil olemasolevad parkimiskohad puuduvad, võib krundile või selle lähikümbrusesse parkimiskohti rajada 80% ulatuses standardis toodud mahust;
- 7.7.19.** kui piirkonnas on juba väljastatud tingimused lisaparkimiskohtade rajamiseks, tuleb iga kord täiendava parkismahu arvestamisel arvesse võtta juba laiendatud parkimisala ulatust;
- 7.7.20.** täiendava parkimisvajaduse lahendamist linna põhi- ja jaotustänavate äärde välditakse;
- 7.7.21.** planeeringualale jäävate garaažide puhul soositakse nende aktiivsemat kasutuselevõttu igapäevase parkimisvajaduse rahuldamiseks. Lahendus igas asukohas sõltub kohapealsetest tingimustest. Garaažialad vabaplaneeringuga aladel või nendega funktsionaalselt seotud naaberaladel võib soovi korral muuta avaparklateks. Garaažide likvideerimisel vabaplaneeringuga aladel või nendega funktsionaalselt seotud garaažialadel säilitatakse enamasti parkimisfunktsioon. Kui olemasolevate garaažide juures tehakse renoveerimistöid, arvestatakse materjalide ja värvitoonide puhul piirkonnas valdavaks kujunenud lahendusi;
- 7.7.22.** uute hoonete rajamisel tagatakse parkimine kooskõlas standardis toodud mahuga. Olemasolevates elamutes korterite arvu suurendamisel tagatakse parkimiskohad vähemalt 80% ulatuses standardis toodud mahust. Olemasolevate või planeeritud parkimisalade hoonestamisel tuleb need sobivas kauguses samaväärsete parkimisalade rajamise või planeerimisega asendada;
- 7.7.23.** parklad rajatakse üldjuhul kõvakattega. Tagamaks võimalus sadevee ära juhtimiseks, on väiksema koormusega ja ajutise iseloomuga (suviste) parklate (või suuremate parklate puhveralade) puhul murukivide ja teiste vett läbilaskvate pinnakatete rajamine rakendatav;
- 7.7.24.** olemasolevatel ja kavandatavatel kaubanduskeskustel on lubatud ja soovitatav parklates parkimisteenuse osutamine öisel ajal.

## 7.8. Kesklinn

### 7.8.1. Liiklusruumi arendamise põhimõtted

Kesklinna arengustrateegiale tuginedes on transpordisüsteemi ülesanne toetada ruumilise arengu eesmärkide rakendumist. Arenguprioriteete rakendades saab muuta inimeste liikumisharjumusi. Nende eesmärkide saavutamiseks lähtutakse kesklinna liikumisruumi kujundamisel järgnevatest põhimõtetest:

- 7.8.1.1. Kesklinna liikumisruumi keskmes on inimesed, mitte sõidukid, ja see väljendub ka tänavapildis. Selleks et rahuldada inimeste liikumisvajadus ja tagada eriotstarbega sõidud, peavad kõik liiklusvahendid kesklinnale juurde pääsema.
- 7.8.1.2. Liikumistaristu arendamise eesmärk on vähendada autokasutust ja piirata kesklinna läbiva liikluse mahtu.
- 7.8.1.3. Jalakäijate ala laiendatakse, vanalinna piirkonna jalakäijate alal rakendatakse jagatud tänavaruumi põhimõtet. Jalakäijate ala suurendamine aitab kasvatada jalgikäigu osatähtsust ka teistel tänavatel.
- 7.8.1.4. Kesklinna kättesaadavusel linlastele on mootorsõidukitest tähtsaim liiklusvahend ühistransport, liikluskorraldusega tagatakse ühistranspordi tõrgeteta juurdepääs ja turvaline peatumine keskkonnas.
- 7.8.1.5. Ühistranspordis peavad paranema reisijate ootetingimused ja ümberistumisvõimalused.
- 7.8.1.6. Emajõe arengupotentsiaali realiseerimist soodustatakse nii kaldaäärsete elavdamise kui ka veeliikluse jaoks vajaliku taristu rajamisega.

## **7.8.2. Tänavavõrk, jaotusmagistraalid**

- 7.8.2.1. Kesklinna tänavate tulevane kasutus on otseses seoses keskkonnast ümbersõidu võimaluste loomisega. Siinkohal on vaja rõhutada Ropka silla ja sadamaraudtee koridori tänava ning Kõrvekülani väljaehitatud Idaringtee valmimist, mis võimaldab peamisele kesklinna läbivale liikumissuunale luua alternatiivse möödasõiduvõimaluse keskkonnast. Uue sadamaraudtee koridori rajatava tänava ja Ropka silla kasutuselevõtmisega samal ajal peab muutma kesklinna jaotusmagistraalide liikluskorraldust, vähendades neil tänavatel sõidukiirust ning piirates läbisõidu võimalust. Teisalt mõjutab kesklinna läbivaid liikumisi ka Tartu linna põhjapoolne ümbersõit ja Muuseumi tee läbimurre.
- 7.8.2.2. Tänavavõrgu planeerimine ja projekteerimine peab tuginema peale tänava funktsiooni ning kategooria ka eeldatavate liiklusvoogude prognoosile, mis sõltub kavandatud maakasutusest tulenevast liiklusnõudlusest.
- 7.8.2.3. Lähtuvalt jaotusmagistraali funktsioonist tuleb neil tagada kiire ning sujuv ühendus ühis- ja autotranspordile, ristmikud tuleb kavandada füüsiliselt kanaliseeritult foorjuhitavana. Jaotusmagistraalide nimistu määratakse Tartu linna üldplaneeringuga.
- 7.8.2.4. Olulisematel ristmikel peavad olema lisarajad vasakpööratel, teatud juhtudel võivad vasakpöörded või üks neist (peamiselt kõrvaltänav kaudu) olla keelatud, parempöörde radu reguleerimata ristmikele üldjuhul mitte rajada.
- 7.8.2.5. Jalakäijate ülekäiguradadel tuleb paigaldada tee keskele ohutussaared ja reguleerida rajad foorjuhitavana, ülekäiguradadel peavad olema madaldatud äärekivid. Äärekivid kavandatakse nullkõrgusega, kasutama peab vaegnägijate suunamiseks mustilisi kive.
- 7.8.2.6. Jaotusmagistraalidel on parkimine üldjuhul keelatud.
- 7.8.2.7. Jaotusmagistraalidele suubuvate kinnistute väljasõitude puhul tuleb kaaluda alternatiivseid võimalusi, et lahendada juurdepääs kõrvaltänav kaudu. Kui alternatiivne lahendus on olemas, tuleb juurdepääsud ümber planeerida.
- 7.8.2.8. Jaotusmagistraalidel võib liikluse rahustamise võtteid rakendada juhul, kui tänava ääres asuvad ühiskondlikud suure kasutusega ehitised (näiteks raamatukogu, haigla, polikliinik, spordihooned jt) või lasteasutused (koolid, lasteaiad jt).
- 7.8.2.9. Et vähendada transiitliiklust ja parandada liiklusohutust, vähendatakse jaotusmagistraalidel sõidukiirust kiiruseni 40 km/h ning Tähe, Laial, Jakobi (lõigus Lai tn –

Kroonuaia tn), Aleksandri, W. Struve, Vanemuise, Lille, Kalevi, Soola, Väike-Turu, Emajõe ja Kroonuaia tn-l ning Vabaduse pst-l (Lai tn – Kroonuaia tn) kiiruseni 30 km/h.

- 7.8.2.10. Tänavatele, kus see eelnevale uuringule tuginedes osutub otstarbekaks ja tõhusaks, rajatakse ühistranspordirajad, et suurendada ühissõidukite ühenduskiirust. Perspektiivsed ühistranspordiradade asukohad kesklinna piirkonnas on Riia tn, Narva mnt (Raatuse tn – Võidu sild), Turu tn, Vabaduse pst (Riia tn – Uueturu tn) ja Võru tn.
- 7.8.2.11. Ühistranspordiradadel liiklevatele bussidele antakse magistraaltänaval paiknevatel foorjuhitavatel ristmikel eelisõigus.
- 7.8.2.12. Bussipeatused peavad paiknema võimaluse korral bussitaskutes.

### 7.8.3. Juurdepääsutänavad

- 7.8.3.1. Juurdepääsutänavatel võetakse liiklusohutuse tagamiseks kasutusele liiklust rahustavad meetmed ja vähendatakse sõidukiirust olenevalt piirkonnast. Rahustatud liiklusega ala jaguneb maksimaalse lubatud sõidukiiruse järgi kaheks: piirkiirusega 30 ja 20 km/h. Piirkiirust 30 km/h rakendatakse rahustatud liiklusega tänavatel, kus enamik liiklusest on seotud juurdepääsuga kõnealusele tänavale, kuid vähesel määral on ka läbivat liiklust. Ala piirkiirusega 20 km/h on kavandatud tänavatele, kus taotletakse minimaalset läbisõitu ja mis on mõeldud peamiselt juurdepääsuks hoonetele.
- 7.8.3.2. Et tagada Vanemuise tänaval jalakäijatele ja jalgratturitele suurem liiklusruum, tuleb kogu tänava pikkuses näha ette kergliiklusteed ja ühele poole tänavat võimaldada lühiajaline parkimine. Vanemuise tänav muudetakse ühesuunaliseks. Liiklusohutuse tagamiseks ehitatakse Ülikooli ja Vanemuise tn ristmikud foorjuhitavateks ristmikeks. Kastani ja Vanemuise tn ristmik tõstetakse üles kõnnitee tasapinda.
- 7.8.3.3. Vanalinna tänavavõrgu arendamisel on oluline parandada jalakäijate ja jalgratturite liikumismugavust ning vähendada autoliiklust. Sel eesmärgil ehitatakse osa tänavaid ümber jalakäijate eelistusega aladeks. Parkimine on jalakäijate eelistusega tänava ääres keelatud, v.a üksikud kohad tänavaruumis (hotellibuss, hoonet teenindava transpordivahendi peatumise koht jms). Tänavaruumist moodustab enamiku jalgte. Olemasolevad muna- ja klompkivisillutised kesklinnas säilitatakse ning rekonstrueeritakse.
- 7.8.3.4. Jalakäijate ja jalgratturite liikumismugavuste parandamine tänavaruumis on väga tähtis, kuna see on kogu liikluskorralduse strateegilise suuna – autoliikluse vähendamise – realiseerimise eeldus. Vanalinnas on sel eesmärgil planeeritud jalakäijate eelistusega tänavad ja seatud muid olulisi autoliikluse piiranguid. Juurdepääsutänavate arendamine tagab kaupade ja teenuste kättesaadavuse, mille kõrval on oluline tagada kergliiklejatele ohutu ja mugav liiklemine.
- 7.8.3.5. Planeeringualal rakendatakse jalakäijate ja jalgratturite eelistust järgnevalt: Gildi tn 1 esine, Kompanii tn (Küütri tn – Raekoja plats), Küütri tn, Ülikooli tn (Ülikooli tn 10 – Raekoja plats ja Raekoja plats – Küütri tn), Jaani tn (Lüübeki tn – Lai tn), J. Kuperjanovi tn (J. Kuperjanovi tn 16 – Veski tn), Jakobi tn (Lai tn – Kroonuaia tn), Kitsas tn, Kaluri tn, Aleksandri tn (Riia tn – Soola tn), Näituse tn, Soola tn hotelli Dorpat juurdesõidu ulatuses.

### 7.8.4. Ristmikud

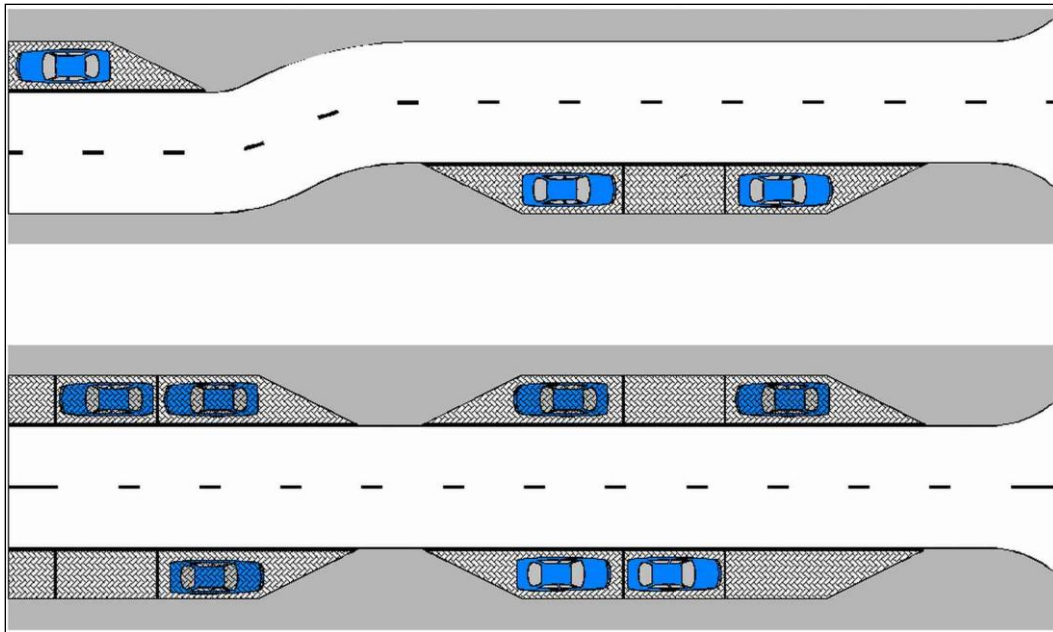
- 7.8.4.1. Projekteerimisel tuleb määrata ristmiku läbilaskvus ning selle alusel kavandada ristmiku detaillahendus, samuti hinnata lahenduse liiklusohutust ja sobivust tänavavõrku.
- 7.8.4.2. Tänavavõrk tuleb kujundada sellisena, et tänavate ristumisel tekiks selge geomeetrilise lahendusega samatasandilised ristmikud.
- 7.8.4.3. Jaotusmagistraalidel kasutatakse nii eesõigusega, ring- kui ka foorristmikke.
- 7.8.4.4. Liiklusohutuse ja läbilaskvuse alusel rajatakse foorristmikud järgmistele ristmikule: Narva mnt – Kivi tn, Narva mnt – Roos tn, Narva mnt – Fortuuna tn, Pikk tn – Raatuse tn, Jakobi tn – Kroonuaia tn, Ülikooli tn – Vanemuise tn, Pepleri tn – Vanemuise tn. Arendustegevusest olenevalt on tulevikus perspektiivne rajada foorristmik ka Turu tn – Lina tn ja Väike-Turu tn – Sadama tn ristmikule.
- 7.8.4.5. Ristmikel, mille liikluskorraldust ei lahendata foorjuhitavana või ringristmikuna, rakendatakse eesõigusega ristmiku põhimõtet. Neil ristmikel on kõrvalsuunal enamasti liiklus piisavalt vähe, et mugavalt ja väikese ajakuluga peateele pöörata.
- 7.8.4.6. Rahustatud liiklusega alal kasutatakse samaliigiliste tänavate ristmikke.
- 7.8.4.7. Foorristmikel (uutel ja rekonstrueeritavatel) tuleb eelistada anduritel põhinevat adaptiivset foorijuhtimissüsteemi.
- 7.8.4.8. Jaotusmagistraalidel paiknevatel foorjuhitavatel naaberristmikel tuleb leida võimalusi fooride töö koordineerimiseks.
- 7.8.4.9. Jaotusmagistraalidel paiknevatel foorjuhitavatel ristmikel tuleb kaaluda bussidele eelisõiguste andmise võimalusi ja vajaduse korral need võimalused realiseerida.
- 7.8.4.10. Kõik kesklinna piirkonna ristmikud planeeritakse samatasandilisena.

#### **7.8.5. Parkimine**

- 7.8.5.1. Planeeringutes ja projektides määratavad parkimisala lahendused tuleb kavandada ning ellu viia kooskõlas standardis kehtestatud nõuetega.
- 7.8.5.2. Hoonele avaliku funktsiooni kavandamisel tuleb teha eri liiklemisviiside võrdlev uuring koos liikluse tekke ja parkimise nõudluse väljaselgitamisega. Kui uuringust nähtub, et hoone funktsiooni tõttu on vaja hoone teenindamiseks suurema mahuga parklat, kui standardiga ette nähtud, esitatakse uuringule tuginedes ettepanek rajada standardist suurem parkimisala.
- 7.8.5.3. Parkimiskohad tuleb kavandada väljapoole tänavate maa-ala. Eelkõige keelatakse parkimist jaotusmagistraalide ääres ja vanalinnas ning suunatakse autod parkimismajadesse. Seda põhimõtet saab rakendada siis, kui vastavad parkimisvõimalused on loodud. Hoone või ala parkimisvajadus tuleb tagada omal kinnistul. Erandid on võimalikud varem hoonestatud alad olemasoleva parkimiskoormuse lahendamiseks.
- 7.8.5.4. Parklad ja parkimiskohad tuleb kavandada kõvakattega.
- 7.8.5.5. Planeeringualal on otstarbekas kasutada tasulist parkimiskorraldust.
- 7.8.5.6. Korterelamute juures tuleb parkimiskorraldust kavandades säilitada võimaluse korral olemasolev hoonetevaheline haljastus. Olemasolevate korterelamute juures peab parkimisprobleemi lahendama viisil, mis ei halvenda sealset elukvaliteeti ning säilitab ja võimaluse korral suurendab olemasolevat hoonetevahelist haljastust ja selle kvaliteeti.
- 7.8.5.7. Uushoonestuse rajamisel välditakse avaparklate rajamist. Kui võimalik, likvideeritakse suuremad avaparklad ning vähendatakse parkimiskohti tänavatel, rajades maa-aluseid ja hoonesiseseid parklaid.

- 7.8.5.8. Parkimine võimaldatakse tänavatel, kus seda võimaldab tänavaruumi laius ning kus parkivad sõidukid ei takista teisi liiklejaid ega halvenda ümbritseva elukeskkonna kvaliteeti.
- 7.8.5.9. Jalakäijate-ratturite ohutumaks liiklemiseks tuleb vähendada tänaväärset parkimist. Seetõttu keelatakse parkimine lisaks p-s 7.1.2.5 toodud tänavatele ka Võru, Vanemuise (ühel küljel), Laial ja Kroonuaia tn-l, mille arvelt rajatakse tänava äärde jalgrattateed ja -rajad.
- 7.8.5.10. Jalgratturite parkimiskohad tuleb rajada tõmbekeskuste sissepääsudele võimalikult lähedale, kasutades selleks maksimaalselt objektide endi kinnistuid. Kui tõmbekeskuse sissepääsu juures on jalgrataste parkimiskohtade nappus ning kinnistul ja tõmbekeskust ümbritseval kõnniteel on ära kasutatud jalgrataste parkimiskohtade väljaehitamise võimalused, võib ohutuse tagamisel (arvestades tänava kategooriat, autode liikumiskiirust, nähtavust, ohutut jalgrattale juurdepääsu, jalgrattaga liikuma hakkamise ala jms) kavandada jalgrataste parkimiskohad autode parkimiskohtade asemele.
- 7.8.5.11. Turismibussidel on vanalinnas lubatud ainult peatuda, parkimine on keelatud, v.a K. E. von Baeri tänaval Lossi tänava poolses otsas ja Vabaduse puiesteel.
- 7.8.5.12. Kesklinnas parkimise alternatiivi pakkumiseks on otstarbekas töötada välja pargi-ja-kõnni-süsteem, mille elluviimiseks rajatakse sobivad parklad skeemil 5 näidatud kruntidel. Süsteemi edukas rakendumine oleneb nii parklate asukohast, parkimistingimustest kui ka liiklejate teadlikkusest. Pargi-ja-kõnni-parklate rajamine on eelduseks kesklinna tänavatel parkivate sõidukite parkimiskeelu kehtestamiseks.
- 7.8.5.13. Parkimishooned ja muu funktsiooniga kombineeritud ülenormatiivsete kohtade arvuga avalikud parklad on kavandatud aadressil Uus tn 63d (väljaspool planeeringuala), Vanemuise tn 15, Soola tn 2, Riia tn 1, Riia tn 2 ja Magistri tn kvartal.
- 7.8.5.14. Et tagada autokasutajatele optimaalne juurdepääs huvipunktidele, tuleb kesklinna tänavatel, kus on vaja säilitada parkimine või tekitada ajutised peatumisvõimalused (nt Gildi, Tiigi ja Pepleri tn), suunata sõidukid parkimistaskutesse. Parkimistaskute teekattmaterjalina tuleb kasutada tavaliikluse alast erinevat pinnakatet (nt parkettkivi vms). Parkimistasku tuleb läbiva liikluse sõidurajast eraldada madala äärekiviga ja kõnniteest soovitatavalt äärekiviga. Parkimise korraldamisel on oluline liiklust rahustav mõju tänavaliiklusele tervikuna.





**Skeem 13.** Näited tänavaäärse parkimiskorralduse võimaluste kohta

#### 7.8.6. Ühistransport

- 7.8.6.1. Kesklinna asustustiheduse suurenemisest tulenevat liikumisvajaduste kasvu peab leevendama autokasutusega konkurentsivõimeline lõimitud linnasisene, linnastupõhine ja piirkondlik ühistranspordivõrgustik.
- 7.8.6.2. Kergliiklejad peavad ühistranspordipeatuste asukohtadele hästi juurde pääsema.
- 7.8.6.3. Kõigis kesklinna peatustes peavad olema ootepaviljonid ja elektroonilised bussiinfotablood. Ootepaviljoni suuruse määramisel arvestatakse peatuse reisijakäivet.
- 7.8.6.4. Ümberistumise lihtsustamiseks tuleb eri liikumissuundadele valida peatuste asukohad selliselt, et tänavaületust saaks minimeerida ja see ohutult lahendada.
- 7.8.6.5. Riia tn – Vabaduse pst – Turu tn ristmiku piirkonnas kujundatakse linna ühistranspordi keskne ümberistumisala. Selle arendamiseks on vaja laiendada ootealasid, eelkõige Kaubamaja peatuses, rajada varjualused ja tagada väiksema ajakuluga ülekäik Riia tänavast.
- 7.8.6.6. Ühistranspordi kättesaadavuse parandamiseks rajatakse täiendavad ühistranspordipeatused Fortuuna ja Raatuse tänavale (kesklinnast väljuv suund) ning Turu tänavale enne Aida tänava ristmikku (kesklinna sisenev suund).
- 7.8.6.7. Reisijate mugavuse suurendamiseks on vaja laiendada olemasolevat Turu peatuste ala või selle võimaluse puudumisel muuta peatuse asukohta.
- 7.8.6.8. Et parandada ootetingimuste ning ühistransporditeenus kvaliteeti ja atraktiivsust, paigaldatakse Kaubamaja, Kloostri, Silmakliiniku (mõlemal pool teed), Pepleri, Raatuse ja Riiamäe peatustesse ootepaviljonid.
- 7.8.6.9. Bussipeatuste ootealade suurused viiakse vastavusse linnatänavate standardiga 843-2016 Silmakliiniku, Kloostri, Kroonuaia ja Riiamäe (linnast väljuv suund) peatustes.
- 7.8.6.10. Ühistranspordi kasutust soodustavad tihe liinivõrk ning kvaliteetne teenus, mida täiendavad kavandatavad muudatused nii teavitus-, pileti- kui ka prioriteedisüsteemis.
- 7.8.6.11. Et suurendada ühistranspordi ühenduskiirust ja parandada ühistranspordi atraktiivsust, tehakse ülelinnalisel tasandil ühistranspordiradade vajadust käsitlev uuring. Vajaduse

korral 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. See tagab bussidele kiire ja minimaalse ooteajaga liikumise.

- 7.8.6.12. Maa- ja kaugliinide bussijaam asub Sadama asumis Emajõe Ärikeskuse kompleksis. Maa- ja linnaliinide paremaks sidumiseks töötatakse välja ja viiakse ellu ühistranspordi kasutajatele mõeldud viidainfosüsteem.

#### **7.8.7. Kergliiklus**

##### **7.8.8. Jalakäijate taristu**

- 7.8.8.1. Laiendatakse jalakäijate käsutuses olevat avalikku linnaruumi ja jalakäijate tänavate võrgustikku.
- 7.8.8.2. Eraldatud kõnniteede või jalgteede abil tuleb tagada juurdepääs bussipeatustele ja olulistele tõmbekeskustele.
- 7.8.8.3. Jalgsikäik tuleb muuta turvalisemaks ja mugavamaks, vähendades teeületuse ooteaega ning rajades lisaülekäigukohti ja -radu ning kergliiklussildu.
- 7.8.8.4. Jalakäijate alal võib kasutada jagatud tänavaruumi põhimõtet, kus teenindusautodel on lubatud liikuda jalakäijatega ühisel teeosal.
- 7.8.8.5. Kõnniteede rajamisel ja renoveerimisel tuleb võtta arvesse erivajadustega inimeste vajadusi. Nende inimeste liikumist aitavad parandada madaldatud äärekivid, reljeefsed tänavapinnad ja teised meetmed.
- 7.8.8.6. Jalakäijate liiklusohutuse parandamiseks kujundatakse tänavaruumi ja teeületusvõimalusi tänavate funktsionaalsuse järgi. Arvestades ülekäiguradadel toimivate õnnetuste suurt osakaalu, peab parandama ülekäiguradade ohutust. Tiheda liiklusega põhi- ja jaotustänavatel tuleb teeületus tagada fooriga reguleeritud ülekäiguga.
- 7.8.8.7. Pikendatakse Kaluri tänavat jalakäijate eelistusega tänavana kuni Taskuni. Koos Kvartali arendusega ehitatakse Aleksandri tn promenaad kuni Soola tänavani.
- 7.8.8.8. Jalakäijate ala on Kүүni tn, Raekoja plats, Aleksandri tn (Riia tn – Aleksandri tn 1) ja Kaluri tn (Sadama tn – Zeppelini keskus), Magistri tn, Rүүtli tn, Kүүtri tn (Ülikooli tn – Rүүtli tn), osaliselt Uueturu tn, kavandatud uued jalakäijate tänavad Sadama asumis. Samuti näeb planeering ette Promenaadi tn ja Kauba tn trajektoore jalakäijate ala kujundamist.
- 7.8.8.9. Vabaduse pst sõiduteeosa vähendatakse lõigul Uueturu tn – Lai tn ning lisatakse ülekäigurada Poe tn ristmikule. Ala Uueturu tänavast kuni Raekoja platsini kujundatakse vajaduse korral ümber avalike ettevõtmiste alaks.
- 7.8.8.10. Toomemäe paremaks sidumiseks all-linnaga rekonstrueeritakse N. Pirogovi platsilt trepistik Tähetorni poole.
- 7.8.8.11. Üle Emajõe rajatakse Põigu tn sihis uued kergliiklussillad, mis aitavad paremini siduda Ülejõe asumit Sadama asumiga ja ajaloolise Holmi tn suunal kavandatud jalgrattateedega ning tagada hoonestusele lisajuurdepääs. Nende projekteerimise eel tuleb sillad kajastada vastavate alade planeeringuvõistlusel, projekteerimisel tuleb arvestada Emajõe liigikaitsepiirangutega ning kooskõlastada projekteerimistingimused Keskkonnaametiga.

- 7.8.8.12. Jalakäijate teeületusvõimalusi parandatakse mitmel pool kesklinnas, rajades üleikäiguradu muu hulgas: 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.
- 7.8.8.13. Sadama asumis rekonstrueeritakse täielikult Emajõe paremkaldal kaldapromenaad ning rajatakse Võidu sillast Sõpruse sillani uus esinduslik kaldakindlustustega kaldapromenaad, mis arhitektuurselt ja funktsionaalselt oleks sidus rajatava uushoonestusega.
- 7.8.8.14. Autoliiklusest eraldatuna on piki Emajõe võimalik liikuda kogu planeeringuala ulatuses.
- 7.8.8.15. Emajõe kaldapromenaadide väljaarendamisega ja ühendusvõimaluste paranemisega muutub jõeäärne liiklus atraktiivseks, mis aitab hajutada jalakäijaliiklust Riia tn – Turu tn – Vabaduse pst ristmiku ümbruses.

### **7.8.9. Jalgrattaliikluse taristu**

- 7.8.9.1. Jalgrattateed ja -rajad peavad tagama kiire ning ohutu liiklemise elamualade ja keslinna vahel.
- 7.8.9.2. Jalgratta- ja jalgteede ristumiskohad ning jalakäijate sõidutee ületuskohad peavad olema korrastatud.
- 7.8.9.3. Linna tõmbekeskustesse ja huvipunktidesse (ühiskondlikud hooned, teenindusasutused, koolid, korterelamud jt) tuleb rajada varikatusega jalgrattaparklad ja -hoiukohad.
- 7.8.9.4. Uute hoonete planeerimisel ja projekteerimisel tuleb ette näha normikohased jalgrataste parkimis- ja hoiukohad krundil hoone mahus ning tagada välialal sobiva mahutavusega varikatusega hoiukohad jalgrataste lühiajaliseks parkimiseks.
- 7.8.9.5. Jalgrattateede, -radade ja -parklate rajamisel tuleb lähtuda kehtivas standardis EVS 843 „Linnatänavad” määratletud parameetritest ning nõuetest.
- 7.8.9.6. Jalgrattaliiklus võib väiksema liiklusega tänavatel kulgeda autoliiklusega ühisel teeosal. Võimaluse korral tuleks kergliiklustee siiski tavaliiiklusest eraldada.
- 7.8.9.7. Ühesuunalistel tänavatel on lubatud jalgratastega mõlemasuunaline liiklus.
- 7.8.9.8. Jalgrattaradade puhul tuleb paigutada foorristmikele nn stoppkastid.
- 7.8.9.9. Jalgratturitele luuakse paremad liikumisvõimalused kesklinnast elumupiirkondadesse ja akadeemilistesse linnakutesse.
- 7.8.9.10. Et siduda kesklinnas asuvad ülikooli õppe- ja majutushooned Näituse tänaval Maarjamõisa linnaosas paiknevate õppehoonetega, arendatakse välja K. E. von Baeri ja Näituse tänava ning Vabadussilla, Vabaduse pst, Kaarsilla, Uueturu tänava ja Vanemuise tänava suund. Viimati nimetatud ühendustee toimimiseks keelustatakse Vanemuise tänava ühel küljel parkimine ning rajatakse eraldi jalgrattarajad sõidu- ja kõnnitee vahele.
- 7.8.9.11. Jalgrattateid ja -radu kavandades lähtutakse tänava funktsioonist ning liikluskoormusest. Suurema koormusega tänavatel rajatakse eraldiseisvad jalgratta- ja jalgteed. Juurdepääsütänavatel toimub jalgrattaliiklus valdavalt autoteega samal teeosal. Jalgrattarajad on kavandatud tänavatele, kus liikluskoormus on väiksem ja tänavaruumi laius võimaldab rajada jalgrattaraja sõidutee äärde.

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

7.8.9.13. Jalgrattaliikluse parkimise lahendamisel planeeringutes ja projektides tuleb lähtuda standardi EVS 843 „Linnatänavad” nõuetest, mis on ka kaalutusotsuse tegemise aluseks.

#### 7.8.10. Tehnilise taristu väljaehitamise järjekord

**Tabel 2.** Tegevused, mis on kavandatud planeeringualal liikumisruumi arendamiseks

Planeeritud tegevus	Võimalik ehitada ja/või ellu viia enne Tartu põhjapoolse ümbersõidu, Ropka silla ja selle juurdepääsuteede valmimist	Võimalik ehitada ja/või ellu viia pärast Tartu põhjapoolse ümbersõidu, Ropka silla ja selle juurdepääsuteede valmimist	Pärast parkimis-majade valmimist
<b>Tänavavõrk ja liikluskorraldus</b>			
Maksimaalselt lubatud sõidukiiruste muutmine planeeringuala magistraaltänavatel			
Maksimaalselt lubatud sõidukiiruste muutmine planeeringuala juurdepääsutänavatel	x		
Rahustatud liiklusega ala kehtestamine Vanalinna asumis	x		
Ühistranspordiradade mõju ja perspektiivsete asukohtade uuringu tegemine ning radade rajamine	x		
Fortuuna tn muutmine kahe-suunaliseks	x		
Ühistranspordi prioriteedisüsteemi rakendamine magistraaltänavate fooristmikel			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 tn – Sadama tn	x		
Turu tn – Lina tn	Vajadus oleneb arenduse kiirusest		
Pargi-ja-kõnni-süsteemi rakendamine			x
Parkimismajade rajamine:			
Magistri tn kvartal	x		
Vanemuise tn 15	x		
Tänaväärse parkimise keelustamine:			
Lai tn	x		
Kroonuaia tn	x		

Vanemuise tn	x		
Ülikooli tn (Poe tn – Raekoja plats, Raekoja plats – Kõuütri tn)	x		
Kõuütri tn	x		
Jaani (Lüübeki tn – Lai tn)	x		
Magistri tn (osaliselt)	x		
Poe tn (osaliselt)	x		
Gildi tn 1 esine	x		
Võru tn		x	
<b>Ühistransport</b>			
Peatuste ootealade laiendamine:			
Kloostri	x		
Silmakliinik	x		
Kroonuaia	x		
Riiamäe	x		
Ootepaviljonide paigaldamine peatustesse:			
Kaubamaja	x		
Kloostri	x		
Silmakliinik	x		
Pepleri	x		
Raatuse	x		
Riiamäe	x		
Turu, Riia, Vabaduse pst ristmiku piirkonnas asuvate bussipeatuste arhitektuurne ja logistiline sidumine	x		
Ühistranspordipeatuste rajamine:			
Turusilla peatus	x		
Fortuuna tn	x		
Raatuse tn	x		
Aida peatus	x		
Turu peatuse rekonstrueerimine või asukoha muutmine	x		
<b>Kergliiklus</b>			
Jalgratta- ja jalgteede ning jalgrattaradade rajamine:			
Narva mnt	x		
Vabaduse pst	x		
Riia tn	x		
Vanemuise tn	x		
Pepleri tn	x		
Lai tn			x
Kroonuaia tn	x		
J. Kuperjanovi tn	x		
Väike-Tähe tn	x		

Ülikooli tn (Riia tn – Vanemuise tn)	x		
Väike-Turu tn	x		
Sadama tn	x		
Raatuse tn			x
K. E. von Baeri tn – Näituse tn	x		
Turu tn	x		
Pikk tn		x	
Kergliikussildade rajamine:			
Põigu tn sihis			x
Holmi tn sihis			x
N. Pirogovi platsilt trepistiku rajamine tähetorni poole	x		
Jalakäijaid eelistavate foorirežiimide kehtestamine		x	
Küüni tn parem ühendamine maaliinibussijaama ümbruse ja Ahhaa Teaduskeskuse suunas			
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		
Promenaadi väljak	x		
Jalakäijate eelistuse kehtestamine:			
Jaani (Lüübeki tn – Lai tn)	x		
Ülikooli tn (Poe tn – Küütri tn)	x		
Küütri tn		x	
Näituse tn	x		
J. Kuperjanovi (Kuperjanovi tn 16 – Veski tn)	x		
Gildi tn 1 esine	x		
Kaluri tn (Soola tn – Sadama tn)	x		
Kompanii tn (Raekoja plats – Küütri tn)	x		
Aleksandri tn (Riia tn – Soola tn)	x		
Kitsas 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		
<b>Veetransport</b>			
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		

## 7.9. Supilinn

### 7.9.1. Tänavad

- 7.9.1.1. Supilinna tänava maa-alade määramisel on arvestatud 2005. a Tartu linna üldplaneeringuga.
- 7.9.1.2. Tänavaruumi planeerimisel tuleb lähtuda põhimõttest, et tänavamaa on avalik ruum, mis on mõeldud nii jalgsi, ratta, ratastooli ja lapsevankri ning autoga liikumiseks. Selleks tuleb tasakaalustada eri kasutajarühmade vajadusi ning leida nii ehituslike kui ka liikluskorralduslike vahenditega lahendus, mis väärtustab Supilinna miljööd ning edendab Supilinna väärtuste hoidmist. Suurim kaal peab olema õigel tänavaosade määramisel ja sobival liikluskorraldusel.
- 7.9.1.3. 2001. a Supilinna üldplaneeringuga kavandatud uute tänavate rajamine ning tänavale nime andmine viia lõpuni Selleri tn, Kapsa tn, Porgandi tn (Oa tänavast Herne tn ristumiseni), Marja ja Meloni tn Emajõe-poolsete pikenduste osas (v.a jõepoolsed überpöörämiskohad).
- 7.9.1.4. Tänavate projekteerimisel antakse neile elamupiirkonnale sobiv lahendus, mis oma elementides planeeringukohase liiklusintensiivsuse ja -vajaduste kõrval arvestab ajaloolist situatsiooni. Tänavatel tehnovõrkude ümberehitamise korral tuleb nende uue asukoha leidmisel arvestada ajalooliste alleede taastamise vajadusega. Mittesõidetavates ja -käidavates tänava ristlõike osades võib miljöö rõhutamise eesmärgil kasutada varasematel ajalooetappidel kasutuses olnud tänavakatendite materjale.
- 7.9.1.5. Sõidutee konstruktsiooni projekteerimisel tuleb arvestada Supilinna territooriumi geoloogilist iseloomu. Sõidutee katendina kasutada võimalikult vähe vibratsiooni ja müra tekitavat katendit. Koormuseta tänava ristlõike osades võib kasutada miljöö rõhutamise eesmärgil varasematel ajalooetappidel kasutuses olnud tänavakatendite materjale. Tänav ristlõike elementide laiuse valikul lähtuda Eesti Standardi

linnatänavate projekteerimisnormidest, arvestades ajaloolist algselt kavandatud tänavaruumijaotust, tänavakategooriat, prognoositavat liiklusintensiivsust jm projekteerimisel arvestamisele kuuluvat.

- 7.9.1.6. Kõnniteel ja jalgteel tuleb kasutada miljöösse sobivaid materjale, mis tagavad jalakäijatele mugava liikumisvõimaluse, sh tasase teepinna.
- 7.9.1.7. Tänavate projekteerimisel kasutada võimaluse korral liikluse rahustamise meetmeid.
- 7.9.1.8. Tänavapinna kõrguse määramisel lähtuda põhimõttest, et peale tänavarekonstrueerimist ei muutuks tänaväärsete kinnistute olukord (liigvesi, hoonetesse sissepääsud, juurdepääs krundile) praegusest halvemaks.
- 7.9.1.9. Lepiku tänaval taastada munakivisillutis, kõnniteel kombineeritud kate betoonplaatidest ja munakividest või betoonkividest.
- 7.9.1.10. Kahepoolsete alleede rajamine on võimalik Meloni, Kartuli, Piiri ja Marja tänavale kogu pikkuses, kui tõstetakse ümber selleks vajalikud tehnovõrgud, rekonstrueeritakse kruntidele juurdepääsud ning vajaduse korral keelustatakse tänaval parkimine. Lahenduse elluviimisel on võib-olla vaja paigutada tehnovõrgud üksteise kaitsevöönditesse, mis eeldab võrguettevõtete nõusolekut. Vajalik on elektrivarustuse säilitamine õhuliinidel. Alternatiivina võib kaaluda elektri- ja sidevarustuseks vajaliku ka perspektiivis piisava kaablikanaliseerimise rajamist tänavaehitusega ühel ajal selliselt, et välistatud oleks hilisema kaevamise vajadus puude kaitsevööndis. Tagamaks kõnniteede ja haljastuse paralleelne olemasolu, võib olla vajalik puudele haljasriba asemel ette näha istutusala ning kõnniteede laius varieerub olenevalt kõrghaljastuse olemasolust. Sellise lahenduse korral tuleb puid tihedalt kärpida ja kasutada nudipuid, vormilõigatud puid või kitsavõralisi puid, vältimaks konflikti tänavajoonel paikneva hoonestusega. Puudevaheline kaugus tuleb leida projekteerimise käigus, arvestades kruntidele juurdepääsude paiknemist.
- 7.9.1.11. Tänavaplaanilahendus peab tagama vajaliku lumevallitusala olemasolu selliselt, et lund ei kuhjatakse puude tüvedele. Lume vallitamine on võimalik istutusalaadest ja juurdepääsudest vabadele aladele, jättes kõnniteele 1,5 m laiuse lumevaba ala.
- 7.9.1.12. Kauna tänavale on rajatud ühepoolne allee ning teisele poole tänavat on kavandatud avatud ja suletud sademeveesüsteemid, mille ümbertõstmine ei ole otstarbekas. On põhjendatud, et Kauna tänavaku linnaosa lõpetava tänavailme erineb linnaosa tänavatest.
- 7.9.1.13. Tänavamaalt hoonetesse sissekäikudele planeerida plekist numbrivalgustid, säilinud valgustite eeskujul.
- 7.9.1.14. Tänavatel, kus ei rajata kahepoolseid alleesid, tuleb kaabelõhuliinid asendada rekonstrueerimise käigus maakaablitega.
- 7.9.1.15. Tänavatel on keelatud visuaalselt agressiivsena mõjuvad, oma kuju, värvi ja asetusega hoone või tänavailmet rikuvad reklaamtahvlid, sildid jms (s.h. neonreklaamid ja valgustid). Reklaamsildid ei tohi katta või lõigata hoone arhitektuurilisi osi. Tänavaruumis olev reklaaminfo peab olema kujundatud miljöösse sobivana ning mõjuma rahulikult. Reklaamikandjad tuleb enne paigaldamist kooskõlastada Tartu Linnavalitsuses.
- 7.9.1.16. Tänavanime silt tuleb paigaldada majaseinale, selle puudumisel piirde külge või elektripostile, majanumber majaseinale.



- 7.9.1.17. Majanumbrina kasutada esmajärjekorras ajaloolisi säilinud numbrisilte, nende puudumisel kasutada hoone stiili ja ajastuga sobivat silti.
- 7.9.1.18. Hoonete välisfassaadi külge ei ole lubatud paigaldada elektrikappe ega -kilpe, sidekappe ega muid tehnilisi seadmeid. Nende paigaldamine on lubatud vaid maapinnale kinnitatuna hoone külgedele või piirdeaia samale joonele krundil. Õhksoojuspumba paigaldamine on lubatud vaid hoone tagafassaadile, juhul kui seadme välisagregaadi varjamiseks on kasutatud hoone arhitektuuriga kooskõlas olevat lahendust.
- 7.9.1.19. Kogu tehnilise varustuse miljöösse sobitamiseks tänavamaale tuleb paigutamisel kasutada sobivaid materjale ja värvilahendust.
- 7.9.1.20. Võimalike rajatavate jalgrattaparklate asukohad on jalgrattateede arenguskeemi järgi nähtud ette Herne tn 6 Herne poe juurde, Oa tn 1 endise Lõuna-Eesti ökokeskuse juurde, Marja tänava lastemänguväljaku juurde ja Emajõe tänava loodepoolse otsa lähedusse.
- 7.9.1.21. Tänavamööbli elementide (pingid, valgustid, prügikastid) kujundus tuleb lahendada ümbritsevasse keskkonda sobiva tervikkontseptsioonina.
- 7.9.1.22. Tänavate rekonstrueerimisel jälgida kõnniteede ehitamisel liikumispuuetega inimeste ja lapsekärudega liikujate vajadusi, st vältida ristmikel kõrgeid kõnnitee äärekive.
- 7.9.1.23. Tänavate rekonstrueerimisel tuleb maapinnas säilinud ajaloolised tänavakattematerjalid ladustada ja taaskasutada.
- 7.9.1.24. Jõeäärsele alale näha ette võimalused puhkamiseks ja istumiseks.
- 7.9.1.25. Valgustimastide maksimaalne kõrgus on 7 m ning mastid on puitmastid. Tartu vanalinna muinsuskaitseala ulatuses planeerida kuni 3 m kõrgused lisavalgustid.

## **7.9.2. Liiklus**

- 7.9.2.1. Kõik tänavad on kahesuunalised, v.a Kroonuaia tänav, mis on teatud lõikudes ühesuunaline.
- 7.9.2.2. Säilitada või kavandada kvartalisisesed kergliiklusvõimalusi, nt säilitada jalgteed Lepiku tn ja Marja tn vahel ning võtta eeskujuks jalgteed planeerimisel Marja 15 ja Marja 19 kruntide detailplaneering (kehtestatud Tartu Linnavolikogu 16.04.2009 otsusega nr 498). Võimalusel mitte lubada läbivat autoliiklust Väike-Emajõe tn-l.
- 7.9.2.3. Liikluse korraldamisel tuleb arvestada vibratsiooni minimeerimise vajadusega.
- 7.9.2.4. Vältida raskeveokite transiitliikluse suunamist läbi linnaosa (lubatud erijuhtumid, linnavalitsuse loal).
- 7.9.2.5. Säilitada raskeveokite sissesõidukeeld (v.a Kauna tn laululavapoolne osa ja Tähtvere tn kuni õlletehase väravani, linnavalitsuse loal).
- 7.9.2.6. Supilinnas on kiirusepiirang 30 km/h, kvartalisestest tupik- ja läbisõidutänavate ning juurdepääsuteede kiirusepiirang on kuni 20 km/h.
- 7.9.2.7. Marja tn otsa Lubja tn sihile on kavandatud kergliiklejate ja operatiivsõidukite sild.
- 7.9.2.8. Bussipeatused on kavandatud Oa tänavale.

## **7.9.3. Parkimine**

- 7.9.3.1. Tänavatel parkimine on lubatud kooskõlas liikluskorraldusega kas mõlema pool või ühel pool tänavat.

- 7.9.3.2. Uushoonete planeerimisel ja olemasolevate restaureerimisel/rekonstrueerimisel näha ette vähemalt üks parkimiskoht iga korteri kohta. Parkimine tuleb lahendada krundi piires.
- 7.9.3.3. Krundisisesed parkimisalad tuleb liigendada. Alla 10-kohaliste parkimisalade katmisel eelistada betoonkivi, sõelmeid, killustikku, murukivi jms, vältida asfalti.
- 7.9.3.4. Jalgrattaparklad kavandada avalike teenindusasutuste ja vaba aja veetmise kohtade (lastemänguväljak, väliürituste plats, Emajõgi) lähedusse. Ühte jalgratta parklasse paigaldada rattahoidikud vähemalt kolmele jalgrattale, olenevalt asukohast ja kasutusaktiivsusest. Asukohad täpsustatakse enne projekteerimist ja/või paigaldamist.
- 7.9.3.5. Jalgrattahoidiku konstruktsioon peab võimaldama ratta lukustamist raamiga ja raami sellele toetamist. Kõik avalikku linnaruumi paigaldatavad rattahoidikud tuleb Supilinna piires lahendada sobivana muude tänavamööbli elementidega. Rattahoidiku lahendus peab olema praktiline, kasutaja jaoks mugav ja tänavahooldust võimaldav. Rattahoidikute lahendus tuleb kooskõlastada linnavalitsusega.

## 8. Rohestruktuur ja puhkealad

### 8.1. Üldosa

**Planeeringu** üheks ülesandeks on ühtse, katkematu ja hästi toimiva rohe- ja puhkealade võrgustiku arendamine linnas. Võrgustiku põhialuseks on avalikult kasutatavad haljasmaad ning haljasmaad, mis asuvad elamute, sotsiaal-, äri- ja teenindushoonete maal. Rohevõrgustik on linna elurikkuse säilitaja, selle kaitsja, kliimaoludega kohanemise leevendaja ja keskkonna rikastaja. Rohelise võrgustiku toimimine hoiab alal inimestele elutähtsaid keskkonda kujundavaid protsesse (põhja- ja pinnaveeteke, õhu puhastumine jms) ja võimaldab inimestele linliku elulaadi täiendust looduslähedase puhkuse näol. Kuna traditsiooniliste rohealadega sarnaseid funktsioone aitavad täita ka linnaaiad, on üldplaneeringus esimest korda määratletud linnaaianduse mõiste, paljudele kinnistutele on lisatud juhtotstarve „linnaaianduse maa-ala“, samuti on nimetatud juhtotstarve lisatud mitme maakasutuse juhtotstarvet toetavate otstarvete loendisse. Linnaaianduse mõiste sisse toomine üldplaneeringusse on loogiline jätk selle valdkonna arengueesmärkide kinnitamisele linna arengukavas ja -strateegiates.

Võrgustiku põhialuseks on avalikult kasutatavad haljasmaad ja alleestruktuurid. Võrgustikku toetava funktsiooniga on haljastus, mis asub elamute, sotsiaal-, äri- ja teenindushoonete maal. Rohelise võrgustiku elementidele seatavate üldtingimuste järgimine tagab rohe- ja puhkealade ülelinnalise võrgustiku toimimise. Planeeringus on rohelise võrgustiku struktuurielementide määratlemisel tuginetud:

- 8.1.1.** rohelise võrgustiku elementide ruumilistele kriteeriumitele (tugialadel – pindala, ribastruktuuridel laius) ja looduslike alade osatähtsusele;
- 8.1.2.** loodus- või keskkonnakaitselistele väärtuskriteeriumitele (haruldus, ohustatus, kaitstuse aste, looduslikkus jne);
- 8.1.3.** ökoloogilistele, keskkonnakaitselistele ja maastikulistele iseärasustele.

Vetevõrgu kalda ulatuses täiendavad rohelist võrgustikku nn sinise võrgustiku elemendid ning on seega rohelist võrgustikku sisuliselt rikastavateks lõikudeks.

Üldiste kasutustingimuste määramisel on lähtutud tasakaalustatud ruumilise arengu põhimõttest. Sellest tulenevalt on rohelist võrgustikku analüüsitud koos teiste infrastruktuuridega ja seatud tingimused, mille järgimisel on võimalik tagada keskkonna tasakaal säästva arengu alusena.

Planeering seab rohelse võrgustiku elementide üldised kasutustingimused, mis peavad tagama rohelse võrgustiku toimimise. Konkreetsete alade kasutustingimused määratakse kas detailplaneeringute või tööprojektide tasandi ja maakorralduslike toimingute tegemisel. Rohelse võrgustiku alal kavandatavate planeeringute, kavade jms puhul tuleb igal juhul arvestada seda, et roheline võrk jääks toimima.

## 8.2. Linna- ja lähialade rohe- ja puhkealade arendamise ruumiline kontseptsioon

Tartumaa maakonnaplaneeringu andmetel ei ole vaja maakonnas rohelist võrgustikku täiendada ega tihendada ning seega säilib ka linnas võrgustiku põhiosa sellisena, nagu see 2005. a kehtestatud Tartu linna üldplaneeringuga on määratletud. Tulenevalt linna üldisest arengust on hinnatud olemasolevate ühenduste toimimist ja uute ühenduste rajamise vajadust. Samuti muudetakse elementide üldisi rajamis-, kasutus- ja hooldustingimusi.

Tartu lähiümbruse hoonestusarendused on valdavalt rajatud endistele põllumajandusmaadele ja seega on jäänud puutumata suuremad kõrghaljastusega alad. Elamuarendused kulgevad loogiliste jätkudena Raadil ja Ihastes/Luunjas. Mõnevõrra teistsugune on olukord Ülenurme vallas, kus elamuarendus piirneb Tartu suurima tööstusrajooniga, kus haljastust napib. Avalikku haljastust napib ka elurajooni sees, kuid selle kompenseerivad ümberasuval lammi- ja poldrialad ning uuselurajooni liigendatus. Rohekoridorid Ropka tööstusrajoonis Turu, Ringtee, Jalaka ja Tähe tn suunal parandavad sealset mikrokliimat ning leevendavad Ülenurme elurajooni kanduvaid negatiivseid mõjusid. Olulisemateks koridorideks on raudteede maa-alad. Tähtsamad neist Tartu jaamast põhja suunduv osa (suundub läbi tootmis- ja tööstusalade) ja Valga suund (viadukti alune tagab muidu Ringtee poolt ära lõigatud osa ühendatuse).

Võrgustiku selgrooks linnas on Emajõgi ning selle kaldapealsed ja lammialad. Emajõe roheline koridor aitab tagada linna bioloogilise mitmekesisuse ning on põhiliseks ühenduslüliks kesklinna parkide süsteemi ja linnalähiste rohealade vahel (Anne luhast dendropargini, piki Emajõe kallast). On tähtis, et Emajõega tekiksid sama tihedad seosed ka teistel linna haljasmaadel. Ühendused rohelse koridoriga peavad olema nii otseselt sellesse jõudvad kui ka kaudsed ühendused, mis ühendavad omavahel väiksemaid rohealasid.

Läbi mitme tänavahaljastusest ja väiksematest haljasaladest koosneva koridori ühendatakse aedlinlikud elurajoonid, kalmistud ja suuremad tuumikaladeks olevad pargid Emajõe koridoriga. Pikad Emajõe poole kulgevad tänavakoridorid on siin tõhusaks abiks. Näiteks Supilinnas on just need tänavad olnud ajalooliselt kõrghaljastatud, mis soodustab lindude ja putukate liikumist veelgi enam. Kesklinna piirkonnas, kus veesõidukite randumise võimaldamiseks ja erosiooni tõkkeks on kasutatud kai tüüpi kaldaehitust, on kaldahaljastus minimaalne ning seda tuleb korvata kaldakindlustusepealse rohekoridoriga. Ka sadamaalad tuleb ääristada haljastusega tagamaks ühendatus. Siinkohal teenib üks asi kahte eesmärki – rohekoridori on võimalik kujundada olukorda ja haljastust arvestav

kallasrada. Linna haljasmaad (tuum- ja tugialad) tuleb liita haljasühendustega ja kergliiklusteedega (roheline koridoridega) kogu linna hõlmavaks katkematuks ja nii linna, linnaosa kui ka asumi tasandil hästi toimivaks rohe- ja puhkealade süsteemiks. Ihaste ja Kvissentali elamurajoonid on kavandatud mainitud rohekoridori sisse. Koridori terviklikkus peab siiski säilima sel määral, et elamumaad ei tükeldaks ala väga väikesteks tükideks ning ei kaoks ühendus linna ja lähiala vahel.

Otsesed ühendused Emajõe rohekoridoriga on: Annelinn–Ihaste, Annelinn – Emajõe luht, Jaamamõisa – Anne kanal, Raadi mõis – Emajõgi, kesklinna pargid, Kvissentali–Emajõgi, Veeriku tööstusrajoon – Tähtvere valla metsaala, Maarjamõisa–Haage, Tamme staadion (Tammelinn) – Emajõgi, Tammelinn – kesklinna pargid – Emajõgi, Ropka mõisa pargid – Emajõgi, Tammelinn – Emajõe luht.

Tuleb säilitada olemasolev rohe- ja puhkealade süsteem, tagada vajalikud ühendused elementide vahel, luues uusi või rekonstrueerides vanu haljasmaid või vähemalt tekitades visuaalseid seoseid nende vahel, sest tänu haljasühendustega ühendamisele muutuvad pargid ja puhkealad paremini kättesaadavaks ja lihtsamini kasutatavaks. Täiendades ja toetades rohevõrku uute elementidega ja tagades tekkinud võrgustikule parema hoolduse (alleed ja nende korrastamine jms), muutuvad haljasühendused tugevamaks ja hakkavad veelgi paremini toimima. Tagada tuleb ribaelemendi tarvilik laius ja süsteemiga ühendatus ka maakonnaplaneeringus näidatud aladega, et luua eeldused looduslike liikide levikuks. Tuleb jätkata looduslike rohumaade metsaparkideks kujundamist Annelinna ja Ihaste elamurajoonide vahel, jätkata kallasradade avamist ja korrastamist planeeringutega (läbipääs sadamas Väike-Turu 10, kallasrada avaturust kuni Idaringtee valminud sillani, kallasrada Lodjakojast linna piirini) ning kujundada rohkem multifunktsionaalseid rohealasid, mis on erinevatele linnaelanikele suurema kasutusväärtusega. Eesmärk on, et igal elanikul on ligipääs pargile 0,5 km jooksul.

Rohelisele võrgustikule seatud ülesannete rohkuse tõttu on keeruline välja tuua vajalikumaid või tähtsamaid. Võrgustiku jõud ja mõte seisnebki paljususes ja ühendatuses. Lähtudes võrgu ühendatuse kitsaskohtadest ja ka puhkeotstarbelisusest, on tähtsaimateks tuumikaladeks Toomemägi koos Kassitoomega, Anne kanali park (Pikk 65), Ropkamõisa park (Ropka tee 10 ja Ropka tee 21), Sanatooriumi park (Riia 167a), Raadi park ja dendropark, Taga-Anne parkmets ning kõik linna kalmistud. Tähtsateks ühenduskoridorideks on Vabaduse puistik (Vabaduse pst 5), Ülejõe park (Narva mnt 2b), Holmi park (Narva mnt 2a), Tähtvere park, dendropark, Kraamituru kaldapealne (Vabaduse pst, Emajõe, Riia tn ja jalakäijate silla vaheline haljasala), Avaturu kaldapealne (Soola 8b), aga ka näiteks Sõpruse puistee – Põhja puistee, Sõbra tn ja Ravila tn alleestruktuurid, samuti liinirajatistealused maad Ropka tööstusrajoonis ja piki Ringteed. Raudteede kaitsevööndid moodustavad omamoodi teise jõekoridori läbi linna. Looduse suhteliselt katkematu kulgemise aladeks on raudteede koridorid, mis rajatise kaitsevööndi tõttu on suhteliselt laiad. Alasid on kasutatud linnaaianduseks, mis on suurendanud nende liigirohkust. Kergliiklusteede rajamise juures tuleb meele pidada, et need on koridorid, millel liikumisel oleme elusloodusega konkurents, ning mõelda põhjusele, miks soovib inimene just seal liigelda. Piki koridori on ühendus hea ja turvaline, risti aga „sildade” vähesuse tõttu halb.

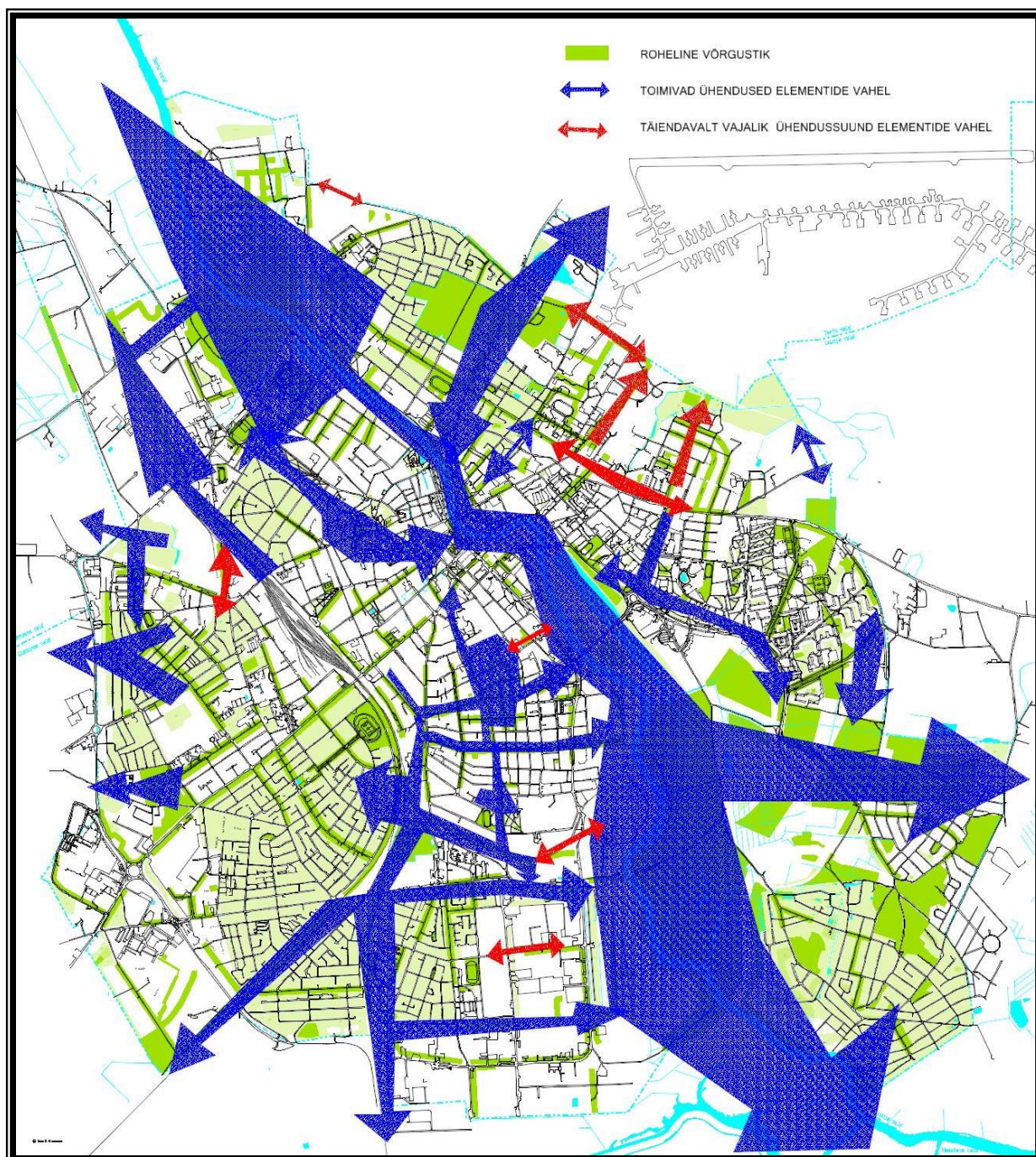
Kalmistud oma eriilmelise taimestiku ja miljööga on oluliseks roheelemendiks linnas. Ühtlasi moodustavad kalmistud ka roheline võrgustiku tuumikalad, nende piisavalt suur pindala ja otstarve tagavad haljastuse säilimise ja stabiilse looduskosuluse. Linna kalmistud on selgepiiriliselt eraldatud

ja nende laienemine on võimalik ainult väga suuri kulutusi tehes, seetõttu ei ole enam otstarbekas linna piires kalmistuid laiendada või neid planeerida.

Võrgustikku toetavateks aladeks on aedlinlikud elurajoonid, mis oma rohelusega täidavad mitut rohelistele võrgustikule seatud ülesannet (ühendus, parem mikrokliima, ökoloogiline mitmekesisus, stabiilsem õhu- ja pinnaniiskuse režiim). Sisuliselt toimivad need alad samuti tuumikaladena. Vormilt aga on eravaldues olevate aedade (eriti olemasolevate) elukorraldust väga raske suunata. Just seetõttu on tähtis, et elanikud väärtustaksid ning oleksid teadlikud üksiku krundi ja asumi rollist. Seatavate tingimustega püütakse tagatakse, et aedlinlikud elurajoonid ei muutuks haljastus- ja liigivaeseks. Et tagada võrgustiku säilimine, on kandvateks elementideks määratud üldkasutatavad haljasmaad.

Tänavahaljastuse abil on rajatud ja kavandatakse mitmeid ühendusi, mis tugevdavad võrgu toimimist. Säilitades põhiolemuselt olemasoleva tänavahaljastuse (haljasalad ei kao ära seal, kus need praegu on, ja kõrghaljastus taasrajatakse selle eluea lõppemisel) ning rajades planeeritava tänavahaljastuse, võib võrgu ühendatust lugeda piisavaks.





**Joonis 1.** Rohelise võrgu toimimine ja ühendused

Linna haljasmaid on kokku u 852 hektaril ehk ligi 22% linna territooriumist.

### 8.3. Rohe- ja puhkealade struktuur ja selle toimimist tagavad tingimused

Linna rohevõrgustiku osad on näidatud joonisel „Rohevõrgustik ja puhkealad”.

Haljasmaad jaotuvad looduslikuks maa-alaks, parkmetsa maa-alaks, parkideks, ning puhke-, spordi- ja kultuurirajatiste maa-alaks. Lisaks on üldplaneeringuga määratud rohevõrku toetavad ja täiendavad alad ning elemendid: aiandusmaa ala, linna veekogud ja supelranna maa-ala, tänavahaljastus,

rohevõrgu maa, kalmistu maa-ala ning kaitsehaljastuse maa-ala elurajoonide kaitseks. Lisaks täiendavad rohevõrku aedlinlikud elurajoonid.

**(HL) looduslik maa-ala** – peamiselt puhkamiseks ja virgestuseks mõeldud loodusliku või poolloodusliku ilme ja kooslusega maa-ala.

Ökoloogiliselt kõige väärtuslikumad looduslikud maa-alad on Emajõe rohekoridoris: Ropka–Ihaste luha looduskaitseala jõe kaldapealsetega Luunja vallani, Anne looduskaitseala ja nende vahele jäävad kaitsealuste liikide kasvukohtade alad, Kvissentali luha tuumalad. Looduslikud maa-alad paiknevad suures osas looduskaitse piiranguga territooriumil, kus kehtivad või hakkavad kehtima kaitse-eeskirjad, mis on alade kujundamisel aluseks. Teistel aladel tuleb nende hooldamisel säilitada alade looduslik olemus samas vajaduse korral haljastust harvendades ja maa-ala kuivendades.

**(HM) parkmetsa maa-ala** – loodusliku metsa- ja/või rohumaa baasil inimese kujundatud üldkasutatav roheala, kuhu on lubatud ehitada väiksemaid puhkeotstarbelisi ehitisi. Parkmetsad on kujunenud ja kujundatud endistest tulundusmetsadest ning nende puhke- ja haljasaladena kasutamiseks on jätkuvalt suured võimalused. Valik- ja hooldusraietega on võimalik kujundada jooksuradu, puhke- ja treeningplatse. Sellest, et alade hooldus ja kasutus ei ole väga intensiivne, annab aimu asjaolu, et suures osas on parkmetsadest kujunenud kaitsealuste liikide elupaigad või leiukohad.

Teadlikumalt ja sihikindlamalt on endisest looduslikust alast kujundatud parkmets Tähtveres dendropargis. Ala kohati juba liiga intensiivset aastaringset kasutust piirab selle pinnaveerežiim. Ala puhkeotstarbeline väärtus on kaalumas üles selle looduslikku väärtust elu- ja pesitsuspaigana. Tagamaks ala vastupanuvõime, tuleb pargis säilitada metsikumaid alasid, hoolikalt läbikaalutult täiendada kõrghaljastust ning korraldada heakorra tagamine (prügi teke on alal suur). Veerežiimi parandamiseks tehtavate tööde käigus ei tohi maapinna tõstmise, langetamise ja kraavitamiseiga kõrghaljastuse läheduses ohustada puude kasvu. Tähtvere dendropargi kujundamisel tuleb arvestada esimeses järjekorras suusaspordiala jätkuva väljaarendamise prioriteediga.

**(HP) pargi maa-ala** – üldkasutatav, sihipäraselt kujundatud reljeefi, veestiku ja taimestikuga puhkeala, kuhu võib rajada puhkeotstarbelisi rajatise. Parkide kujundamisel tuleb lähtuda paiga iseloomust, selle esinduslikkuse tasemest ja puhkeväärtuslikkusest. Parkide rajamine ja rekonstrueerimine peab toimuma ala tervikprojekti alusel. Tiheda hooldustsükliga (sage niitmine, rehitsemise jms) alad (nt puhke- ja spordialad) tuleb kavandada roheala enim käidavatesse osadesse ning jalgteede äärde, harva hooldustsükliga alad üldjuhul roheala kaugematesse ja vähem käidavates osadesse. See suurendab liigirikkust ja hoiab kokku hoolduskulusid. Linna esinduspargid säilitatakse, hooldades haljastust ja vajaduse korral haljasala rekonstrueerides.

**(HT) rohevõrgu maa** – muu rohevõrgu toimimiseks ja elanike lühiajaliseks puhkuseks kavandatud maa-ala.

Nimetatud maa-alad jagunevad kaheks. Suures osas on need maa-aluste tehno- või liinirajatiste ja nende kaitsevööndite maad, mis toimivad loomuliku haljasalana, akumulierides sademevett, võimaldades elupaiku väikeloomadele, putukatele, lindudele, tasakaalustades õhuniiskuse režiimi. Maa-aluste rajatiste või õhuliinide tõttu ei ole alad tavaliselt kõrghaljastatud, kuid võivad olla kõrghaljastusega piiratud. Nendel maadel tuleb tagada tavapärane heakord (vajaduse korral niitmine, võsalõik, prügi eemaldamine) ning võimalusel alade kujundamisel kasutada puude ja põõsaste gruppe. Juhul kui selliste maade otstarbekohane kasutus lõppeb (näiteks puurkaev tamponeeritakse), on soovitatav rohevõrgu seisukohalt uueks kasutuseks kaaluda avaliku haljastuse (koos

kõrghaljastusega) või puhkeala loomist. Liigirohkuse suurendamiseks, hoolduskoormuse vähendamiseks ja ilme ka haljastuse saamiseks võib aladel, kus kõrghaljastuse rajamine on vastunäidustatud (hoonete, tehnovõrkude paiknemine), rajada lillemurused, kõrreliste alasid, kasutada püsikute lausistutust. Ka tänavate haljastatud eraldussaadet võivad olla kaetud murust kõrgemate heintaimede või kõrrelistega, mis ei vaja tihedat niitmist. Lisaks on nimetatud alad ka eraõiguslikel kruntidel väljakujunenud rohealad, millel on rohevõrgu toimimist toetav ning lokaalsel tasandil elanike puhkamisvajadusi ja piirkonna mikrokliimat parandav roll. Nimetatud alade puhul kehtib nõue, et neid ei tohi täiendavalt katta kõvakattega ning kõrghaljastuse säilitamine on prioriteediks.

**(AM) linnaaianduse maa-ala** – pikaajaliseks kasutamiseks kavandatud aiandusega tegelemise maa-ala (maa-alade kujundamise ja kasutamise põhimõtted, vt asjakohane peatükk).

**(HK) kalmistu maa-ala** – kalmistu ja kalmistu territooriumil asuva, matmisega seotud hoone, nagu kabeli, krematooriumi majapidamise abihooned, parkla jms maa-ala. Tartu linna kalmistud on muinsuskaitsealused alad, nende kujundamisel lähtutakse asjaomastest seadustest. Tartu linna kalmistud on:

- 8.3.1.** Raadi kalmistud Kalmistu 24 (Vana-Jaani, Peetri, Sõjaväe, Uspenski, Maarja, Vana-Juudi kalmistu);
- 8.3.2.** Puiestee piirkonna kalmistud (Baptisti ja Vana-Peetri kalmistu – Puiestee 1; Uus-Peetri kalmistu – Muru 2A; Uus-Jaani kalmistu – Puiestee 3A);
- 8.3.3.** Võru 75C kalmistud (Pauluse ja Aleksander Nevski kalmistu);
- 8.3.4.** Tuigo kalmistu Haaslava vallas;
- 8.3.5.** Rahumäe kalmistu Luunja vallas. Koostöös Luunja vallaga kavandatakse Rahumäe kalmistu laiendamist kuni perspektiivse Vahi tänavani;
- 8.3.6.** Vanausuliste ja Vana-Juudi kalmistud Roosi 44, Roosi 46A;
- 8.3.7.** koostöös Tartu ja Luunja valla omavalitsustega kavandatakse uute kalmistute (k.a väikeloomade kalmistu) maa-alad väljaspool linna piire.

Kalmistute ümber näha ette vähemalt 50 meetri laiune vöönd, kuhu ei ole lubatud rajada ehitisi ning kus on keelatud planeerida maakasutust, mis võib põhjustada kalmistul müra, välja arvatud kalmistut teenindavad rajatised.

Kalmistute laiendamist ega uute rajamist Tartu linna territooriumil ette ei nähta. Matmiskohtade reserv arvestusperioodi jooksul on tagatud Tuigo ja Rahumäe kalmistute maa-alal. Sõjaväekalmistul näha ette olemasoleva maa-ala piires ette urnimatuste ala suurendamist.

**(V) veekogu** – looduslik ja tehisveekogu. Veekogu alana käsitletakse avaliku kasutusrežiimiga veekogusid linnas. Mitmel haljasalal asuvad väiksemad veekogud (Vana-Ihaste, Peetri tn, Tamme kool, Biomeedikumi parkla, Hansa ja Descartesi kooli tiik, dendropargi tiik, oja maaülikooli juures, Tuule tn 7). Et sellised veekogud toimivad kohaliku veerežiimi stabiliseerijatena, siis nende likvideerimine või liialt tehnogeenseks (kallaste kindlustamine suure ulatuses) muutmine lubatud ei ole. Samuti tuleb haljasalade rekonstrueerimisel kaaluda täiendavate veealade kavandamist (näiteks Ropka tee 10 park, Mõisavahe tn 30b, Jaamamõisa uued elamualad, dendropark, Aruküla tee 30, Ujula 126, Sõpruse pst 12a). Veekogude rajamine aitab kaasa sademevee lokaalsele käitlemisele,



elurikkusele ning rikastab linnapilti. Et vältida suuri ümberehitusi, tuleb sademevee valgaladel 3 (Lai tn), 5 (Vanemuise tn), 9 (Vaba tn) ja 17b (Lubja tn) tehtavatel haljasalade rekonstrueerimistöödel pöörata tähelepanu sademevee akumulatsioonide võimalustele (kärksüsteemid vaba murupinna alla, viibetiik, kõrghaljastuse suurem osakaal, pargiteede katte valik).

**(SR) supelranna maa-ala** – üldkasutatava, nõuetekohaselt rajatud supelranna maa-ala, mille piires on võimalik püstitada ranna toimimiseks vajalike ehitisi. Lubatud ei ole supelranna krundi piiride muutmine selle vähendamise eesmärgil, samuti on keelatud supelranna krundi jaotamine. Lubatud ei ole supelranna piirides sildumisalade rajamine või paatide suvine/talvine hoid supluskohas. Randade laiendamisel tuleb kõigepealt välja selgitada võimalik säilitatav haljastus ning kavandada meetmed selle kaitseks, sest ulatuslikud mullatööd, mis on ranna rajamiseks vajalikud, ei ole kõrghaljastuse suhtes positiivsed. Supelrandade rekonstrueerimisel ja laiendamisel tuleb luua paremad võimalused ranna kasutajate teenindamiseks. Iga ranna läheduses peavad olema käimlad (kui mitte joogivee ja pesemisvõimalused) ning parklad nii autodele kui ka jalgratastele, tagatud peavad olema ka mugavad ühendusteel kõigile liiklejatele. Supliskohti kavandatud ka allavoolu (Vana-lhaste asumis).

**(HA) aedlinlik elumumaa** – suure haljastuse osakaaluga elumumaa. Rohke haljastusega, vähese kõvakatttega väikeelamupiirkonnad, mis on rohevõrgustiku toetavad osad. Aedlinnaosades seatakse krundi roheindeksi sihttasemeks 0,8.

**Tänavahaljastus.** Üldplaneeringuga seatakse eesmärgiks võimalikult maksimaalse kõrghaljastusega tänavaruumi arendamine. Joonisel 8 näidatud tänavahaljastus tuleb liigituse järgi tänavate ümberehitamisel või ehitamisel säilitada, uuendada, taasisutuda või rajada. Teistel tänavatel tuleb analoogsete tegevuste puhul detailplaneerimisel projekteerimisel iga kord kaaluda tänavahaljastuse rajamise võimalusi. Puude ja muu haljastuse puhul tuleb arvestada selle liigile omase eluea ja konkreetsest keskkonnast tingitud eluiga pikendavate või lühendavate asjaoludega. Aeg-ajalt tuleb haljastust noorendamiseks tugevasti tagasi lõigata või uuendada. Kui tänavahaljastus hukkub, siis tuleb see võimaluse korral uuendada. Uuendamisel kaaluda ja arvestada eelkirjeldatud asjaoludega (ruumivajadus, head valgus- ja mullatingimused jms). Uuendamisel kaaluda hoolikalt ka taimede liigivalikut ja uuendamise viisi (kogu grupp, üksikpuu, terve allee).

#### 8.4. Nõuded haljastusele hoonestatavatel kruntidel

Hoonestatavate kruntide üldised rajamis-, kasutus- ja hooldustingimused ja haljastamise nõuded on liigitatud lähtuvalt maa-ala juhtotstarbest. Detailplaneeringuga või projekteerimistingimustega antava ehitusõiguse korral tuleb krundi haljastus- ja kasutusvõimalused määrata, arvestades **üldplaneeringut**. Haljastuse kavandamisel peab looma ka selle kasvuks sobilikud tingimused. Tagatud peab olema liigile omane valgustus- ja ruumivajadus. Kasvupinnase hulk ja istutusala suurus peavad olema piisavad istiku edasise kasvu võimaldamiseks. Erinevad sademevee kogumise ja maasoojuse süsteemid tingivad olukorra, kus kõrghaljastuse rajamine on võimatu, sellega vähenevad kõrghaljastuse rajamise võimalused kruntidel veelgi. Suurendamaks haljastuse osakaalu võimalikkust tuleb kogumissüsteemid paigutada võimaluse korral kõvakatttega pindade alla ning maasoojussüsteemide paigaldamisel järgida **üldplaneeringut**.

**Ärimaa juhtotstarbega aladel tuleb** kruntide hoonestamisel ja juurdeehitamisel eelistada olemasoleva väärtusliku kompaktse haljastuse säilitamist uue haljastuse rajamisele. Tagamaks paremaid kasvutingimused tuleb uushaljastus rajada varasemale haljasalale. Kui mõlemad võimalused

puuduvad, siis tuleb krundile rajada uus haljastus, mis oleks kooskõlas hoonete arhitektuuri ja krundi kasutusega. Nii külastajate kui ka töötajate seisukohalt on krundisiselele haljasaladele soovitatav rajada puhkeala. Parklad peavad olema liigendatud haljastusega

Kui krundile kavandatakse või rekonstrueeritakse ulatuslikku kõvakattega laoplatsti/teenindusõue, peab halveneva mikrokliima kompenseerimiseks rajama eraldushaljastuse põõsaste või kõrghaljastusega. Võimaluse korral tuleb suuremad laoplatssid liigendada ja vähem kasutatavad alad katta vett läbilaskvate pinnakattematerjalidega. Haljastuse protsent krundi pinnast on antud ptk-s 3.5. Protsent võib olla väiksem juhul, kui hoonele rajatakse haljaskatus või krundil asuv olemasolev kõrghaljastatud ala säilitatakse suures mahus. Krundi haljastuseks ei saa lugeda nn jääkmaad, mis tekib näiteks hoone tagaseina ja piirde vahelisele alale.

Avalikkusele mõeldud tegevuse korral (kaubandus- ja vabaajakeskused ning teenindusettevõtted) peavad ka välialad olema esinduslikult kujundatud ning võimaldama lühipuhkust (istumisvõimalused). Avalikult kasutatavatel krundiosadel peab olema tagatud nõuded ala ohutusele, prügikäitlusele, valgustatusele ja vaegliiklejatele.

**Ühiskondlike hoonete maadel** on funktsiooni olemuse tõttu hoone toimimise kõrval tähtis pöörata suuremat tähelepanu ka välialadele. Välialad peavad olema kujundatud selliselt, et need võimaldaksid ka mõnusat väljas viibimist (istumist, ootamist, puhkamist, kogunemist). Õppeasutuste välialad peavad võimaldama kehaliselt aktiivset tegevust ning väliõpet õpilastele. Erineva suunitlusega alad tuleb teineteisest eraldada (majandushoovid vs. mänguväljakud). Kõik objektid peavad olema kergesti juurdepääsetavad ka liikumisraskustega inimestele, kõnni- ja kergliiklusteede ühendatus peab olema tagatud kuni lähimate ühistranspordi peatusteni. Samuti peavad krundil olema piisaval arvul jalgrattahoidikuid, soovitatavalt valvatavad/jälgitavad ja katusealused. Kruntide avalikult kasutatavad osad peavad olema nõuetekohaselt valgustatud ja prügijäätidega varustatud. Kogu krundi kujundus ja haljastus peab olema kooskõlas krundi otstarbega. Siinkohal ei kehti öeldu ajalooliste väljakujunenud hoonestuse aladel asuvate hoonete kohta (nt Tartu Ülikooli õppehooned kesklinnas, Mart Reiniku kool, raekoda). Haljastus olgu liigi- ja rinderohke.

Aedlinnaadsed **väikeelamumaad** on oma aedadega oluliseks rohevõrgu osaks, seega peab krundi pinnast vähemalt 50% olema haljastatud. Alad on ka aktiivsed privaatse linnaaianduse alad, mis soodustavad liigirohkust ja elupaiku. Väikeelamumaad, mis oma olemuselt juba praegu ei ole aedlinlikud, on liigiliselt vaesemad ja peaaesjalikult on õuedest kujundatud iluaiad. Suurem on ka kõvakattega pindade osakaal. Linnas on sellisteks aladeks hilisemal ajal rajatud väikeelamualad (Uus-Ihaste, Kvissental). Ka nendel kruntidel on soovitatav suurendada haljastuse mitmekesisust ning säilitada haljastuse osakaalu. Uute väikeelamumaa kruntide hoonestamisel tuleb haljastada minimaalselt 50% krundi pinnast, millest osa peab olema ka kõrghaljastatud. Kõrghaljastuse kavandamisel lähtuda krundi ja hoone paiknemisest naabrite, päikese ja tänava suhtes. Põhjakaare krundipiiri ääristamine kuusehekiga võib naabrile tähendada lõunapäikese varjamist. Kruntide eesaedade kujundamisel on soovituslik lähtuda piirkonna miljööst ja üldisest pildist, arvestades hoone stiili. Võimaldamaks kõrghaljastuse rajamist tuleb kinni pidada maasoojussüsteemide regulatsioonist. Kattes kogu krundi pinna küttekontuuriga on puude ja ka põõsaste istutamine hiljem raskendatud. Kruntide lausaldane kõvakattega katmine tingib sademevee ärajuhtimise vajaduse, mis omakorda koormab rajatavat sademeveesüsteemi. Soovitatav on katustelt lähtuva sademevee taaskasutus krundil. Teretulnud on erinevate veeobjektide rajamine krundi haljastamisel, siinkohal on muidugi eelistatud keemiliselt töötlemata vee kasutamine. Kruntide eraldamiseks, tänavailme ja

elurikkuse rikastamiseks on soovitatav rajada nii vabakujulisi kui ka pöetavaid hekke. Siinjuures tuleb juba heki rajamisel otsustada selle hoolduse viis, sest vabakujuline hekk nõuab rohkem ruumi ning sellisel juhul tuleb hekk istutada sügavamale krundile. Hekk ei tohi hakata piirama kergliikluse liikumist tänavamaal ega nähtavust ristmikel.

**Korterelamu maa-aladel** on õuealadel oluline sotsiaalne funktsioon ning seal peaks tegevust leiduma igale vanusegrupile, lisaks võtab märkimisväärse osa krundi pinnast parkimine ja prügimajandus. Uue hoonestusõiguse kavandamisel peab kortermaja krundile mahtuma haljastus, laste mänguala, prügikonteinerite ala, nii autode kui ka jalgrataste parkimine. Haljastuse osakaal peab siinkohal olema 2,5-kordne võrreldes hoone enda pinnaga. Et tagada elamisväärne keskkond, tuleb mängu- ja puhkealad kavandada päikselisematesse õualadele. Parkimine ja prügimajandus kavandada tänavapoolsesse ja/või varjulisemasse külge. Reegel on, et vähemalt üks hoone akendega külg on sõidukite (ka tänav, parkla) vaba. Juba olemasolevate korterelamute rekonstrueerimisel/laiendamisel või alade taashoonestamisel tuleb lähtuda konkreetsest olukorrast. Krundile saab kavandada ainult nii suure maja, kui selle krunt suudab teenindada, st kõik hoone toimimiseks vajalik, sh haljastus, peab mahtuma krundile. Samad nõuded kehtivad ka kruntide kohta, millel asuvad hooned ehitatakse korterelamuteks (vanad tööstus- või muu kasutusega hooned). Olemasolevate kortermajade ümbruses parklate laiendamine haljastuse arvelt on lubatud liikluse peatükis toodud tingimustel. Kõik hooned peavad olema kergesti juurdepääsetavad ka liikumiskustega inimestele ja päästetehnikale, kõnni- ja kergliiklusteede ühendatus peab olema tagatud kuni lähimate ühistranspordi peatusteni. Samuti peavad krundil olema piisaval arvul jalgrattahoidikuid, soovitatavalt katusealused. Krundid peavad olema nõuetekohaselt valgustatud. Parklad peavad olema liigendatud ja/või eraldatud haljastusega. Parklates liikumine peab olema ohutu ja arusaadav. Et vältida kulukaid ümberehitusi, tuleb sademevee valgaladel 3 (Lai tn), 5 (Vanemuise tn), 9 (Vaba tn) ja 17b (Lubja tn) tehtavatel arendus- ja rekonstrueerimistöödel pöörata tähelepanu sademevee akumulatsioonile või taaskasutamisele krundi piires.

## 8.5. Vabaõhu spordi- ja mänguväljakud

Hinnates teemaplaneeringu „Vabaõhu mängu- ja spordiväljakud” (edaspidi: teemaplaneering) realiseerimist, võib öelda, et selle realiseerimine on olnud edukas. Reserveeritud 42 alast on ümberplaneeritud kõigest 4, realiseerimist ootavaid projekte on 5 ning 15 aasta jooksul on rajatud/korraldatud 13 ala. Veel rajamata mänguväljakud on enamasti väga väikesed ja eeldavad kindlat kogukonnatahet.

Rajatud alad 2006.–2016. aastal: Veeriku tn 41 Veeriku kooli välialad, Narva mnt 126d seikluspark, Narva mnt 171 Tartu lumerõngapark, F. R. Kreutzwaldi tn 7 dendropargi *disc golf*, Herne tn 67 Tähtvere spordipark, Laulupeo pst 7 ja 9 Tähtvere mänguväljak ja rulapark, Riia tn 25a M. Reiniku kooli väliala, Pikk 65 Anne kanali palliplatsid, mängu- ja treeningala, Kaunase pst 68b kunstmuruväljak, Tähe 98a väikelaste mänguväljak, Sepa 15a kunstmuru- ja muruväljak, Pikk 65 koerte jooksumise ala.

Rajamist ootavad alad: J. Tõnissoni 2 laste mänguväljak, Lääne tn 11a, L. Puusepa 10a, Rõõmu tee 18a, Sõpruse pst 12a.

Olemasolevad suuremad korraldamist vajavad mängualad asuvad koolide (Raatuse, Variku, Kivilinna, Hansa ja Descartesi kool) juures. Nende alade ajakohastamisel tuleb põhilise sihtrühmana käsitleda

põhikooliõpilasi, kuid arvestada tuleb ka sellega, et algselt olid koolide välialad kavandatud teenindama kogu ümbritsevat elamuala. Loodusliku kattega mänguplatsid ei kujuta endast liigilise mitmekesisuse tähenduses erilist väärtust, küll aga tasakaalustavad muruplatsid ja mänguväljakud asfaltpindadest tekkivate sademetevee ja õhuniiskuse probleemidele leevendust. Samas aitavad mänguväljakud, tõmmates enda peale osa aktiivsest välitegevusest, säilitada väärtuslikuma ja liigirohkema taimeestikuga haljasalasid. Eraldi funktsiooniga on Emajõe ja Anne kanali vaheline ala, kuhu on kavandatud kämpinguala ja karavaniplats.

Kehtivate detailplaneeringutega kavandatud veel realiseerimata avalikud mängu- ja spordiväljakud: Sälu tn 6, Lammi tn 6, Hauskari tn 21, Klaase tn 10, Aardla tn 97.

Seni on suhtelisest vähe tegeletud täiskasvanute ja eakate vabaõhutreenimise ja aktiivse puhkamise võimaluste loomisega. Ideaalis tuleb kavandatavad mänguväljakud rajada selliselt, et nendel oleks tegevust eri vanuserühmadele. Heaks näiteks on siinkohal poolavaliku kasutusega Tamme staadion, kus sellel ajal, kui nooremad lapsed on kergejõustiku või võimlemistrennis, on vanematel võimalik joosta, rulluisutada, võrk- või korvpalli mängida või trennida trenažööridel. Samas peab siin asuma ka väikelastele mõeldud mänguala.

Täiendavalt reserveeritakse teemaplaneeringus kavandatud veel realiseerimata alad: Annemõisa 1a (pallimängud, trenažöörid), Kotka tn 11a (väikelaste ala), Õuna tn 27 (kiigeplats, puhkeala pinkidega), Puiestee tn 73b (noortele pallimängu ja turnimisala), Pargi tn 2a (lastele ronila, miniseikluspark koos pinkidega), Jaama tn 14 (väliteatri ala, mida iga päev oleks võimalik kasutada mänguväljakuna), Puiestee tn 130 (mänguala lastele ja noortele, vajalik liiklusest füüsiline eraldamine), Pikk tn 86a (palliplats ja väikelaste mänguväljak), Peetri tn 78 ja 80 (väikelaste mänguväljak ja puhkeala), Ilmatsalu 26a (treeningplats ja puhkeala noortele ja eakatele), Anne tn 81a ja 87a (väikelaste mänguväljakud ja eakate puhkeala), Kaunase pst 35a (palliplats, laste mänguväljak), Bajadeeri tn 2 (puhkeala, väikelaste mänguväljak), Kruusavälja tänav T1 haljasala (puhkeplats põrandamale või doominolaudadega vms), Sepakuru tänav T1 haljasala (puhkeala/kogunemiskoht), Nõva tn 17 (laste mänguväljak), Õnne tn 24b (laste mänguväljak), Ravila tn 62a (väikelaste mänguväljak, eakate puhkeala/treeningplats), Timuti tn 7 (väikelaste mänguplats), Võruvälja tänav T1 haljasala (kogunemisala kiikede ja pinkidega).

Ränilinnas elab 0–18 a elanikke 289 ning linnaossa prognoositakse elanike arvu kasvu. Senini puudub linnaosas avalik mänguväljak. Planeeringuga tehakse ettepanek mänguväljaku rajamiseks Raudtee tn 114b krundi põhjaossa. Samuti puudub ühise koosolemise võimalus Variku linnaosas. Linnaosas on avalikku ruumi napilt ning olemasolev olukord ühekülgne. Suurema ja mitmekesisest tegevust võimaldava mänguväljakuga puhkeala saab rajada Voolu tn 10 krundile. Ala kasutust piirab liinirajatis ja selle kaitsevöönd. Krundile kuhjatud künkale ja selle lähedusse kavandada vaba aja veetmise võimalused linnaosa noortele ja lastele. Ala kavandamise käigus tuleb välja selgitada linnaosa elanike eelistused ning ala kavandada võimalikult mitmefunktsioonilisena ja kogukonna teket soodustavana. Kuna ala on suhteliselt suur, võib kasutus olla erinev (maastikurattarada, palliplats, seiklusrada väiksematele, meditatsiooniplats, istumisnõlv, kiigeplats).

Mõisavahe 55a krunt on elamutega piiratud praegu kasutuseta haljasala, mille võiks muuta eakatele sobivaks puhke- ja võimlemisalaks. Ümbruskonna majades elab palju vanureid, kelle liikumisvõime on piiratud ning seetõttu on asukoht läheduse tõttu sobilik. Ala on päikseline ja lage, mistõttu tuleb see haljastada, kuid arvestades, et ei piirataks elamute valgustatust. Alale sobib poolkaetud tuulevaikne

ala istumiseks, mälu ja tasakaalu treenivate vahenditega virgutusrahuutika ning ehk ka väikelasteala inimpõlvede sidususe tagamiseks.

Narva mnt 126d krundil endise karjääriala põhjas ja nõlvadel asub seikluspark. Valdavalt kasutamata on aga Kruusamäe tänava äärne lauge ala, kuhu kavandatakse mänguväljak.

## 8.6. Kallasrajad

Kallasradasid on Tartus kolme tüüpi. Kesklinna piirkonnas on välja ehitatud või kavandatud promenaadid spetsiaalse haljastuse, pinkide, platvormide, piirete, valgustuse ja kohvikutega. Supilinna ja Ujula tn piirkonnas on kallasrada lahendatud puiesteenä. Mujal leiab kitsas jalgrada ise endale tee loodusliku haljastuse vahel. Pisut on radade ühendatusele kaasa aidatud purrete rajamisega dendropargi alal ja Emajõe vasakkaldal Sõpruse sillalt allavoolu. Emajõe ja Anne kanali vahelisel alal on kallasrajale antud lisaväärtust infostendidega jõe elustiku kohta. Kallasrada puudub pea täielikult ainult suhteliselt väikeses ulatuses Kvissentali suunas ja Vana-Ihastes, kus see on osalt tingitud lammialade väga kõikumast veerežiimist.

Esinduslike promenaadide rajamise juures tuleb tähelepanu suunata ka kaldahaljastusele. Just kesklinnas katkeb haljastus kõrge kalda tõttu täielikult ning on vaja rajada kompenseeriv haljastus. Eriti tähtis on see Uue-Turu ja Ees-Karlova kaldapromenaadide kujundamisel. Rohevõrgu toimimiseks on oluline, et kallasradade haljastus ei oleks pelgalt muru ja puuderead. Lünklikult tuleb säilitada või luua looduslikumaid (põõsa, pilliroo vms) haljassaari, mis annaksid vajadusel korral varju veelindudele. Kallasrada mõlemal pool jõe kallast peab olema pidev. Ropka tee 29 krundil ja Siili tn kruntide juures, kus ala senise kasutuse tõttu kallasrada puudub, tuleb see rajada. Oludes, kus see on võimalik (puudub looduskaitsepiirang), tuleb kallasrada kavandada aasta rini läbitavana nii jala kui ka jalgrattaga. Lisaks tuleb kavandada astmelisi alasid eri veetasemetele ligipääsuks ja/või eri kõrgusel kulgevaid käiguteid (näiteks laudteedena). Kallasradadele tuleb panna istumiseks pingid ja varjualused, mille juurde kuuluvad kindlasti ka prügiurnid ja jalgrattahoidikud. Kallasraja kasutust tuleb rikastada kultuuriloolise või loodusõpetliku infoga.

## 8.7. Koerte jalutusälad

**Üldplaneering** seab eesmärgiks, et igas asumis on koerte jalutusala. Eeskätt tuleb siin arvestada koertega ning vähemal määral kasside ja närilistega. Ilmtingimata ei ole oluline, et ala oleks spetsiifiline ja ainukasutusega, kuid tagatud peab olema lemmikuomaniku eelistatuse tunne (ala tähistus, inventar). Seni on Tartus määratud üks koht (Pikk tn 65 Anne kanali teise osa ja Emajõe vaheline ala), kus võib koeral vabalt joosta lasta. Juba ainuüksi koerte tõurohkuse tõttu ei ole võimalik vastata kõigile ootustele (nt jooksurada hurtadele), kuid tagatud peab olema koera jooksumise ja elementaarse treenimise võimalus eri suurusega koertele. Siinkohal tuleb toonitada, et peale üldplaneeringus näidatud kohtade on lubatud rihma otsas oleva koeraga jalutada kõigil avalikel kõnni- ja kergliiklusteedel ning avalikel haljasaladel, kus ei ole seda keelavat märgistust (supelrannad, laste mänguväljakud).

Üldplaneeringuga reserveeritakse koerte jalutusäladeks:

Pikk tn 65 – olemasolev koerajooksuala, mis on suhteliselt hästi looduslikult piiratud. Võimaldab koerte ujutamist, jooksmist ja mängu.

Ropka tee 10 – reljeefne praegu vähe kasutuses olev ala, tagada eraldatus muust pargi osast. Piiratud võimalik koerte vabalt jooksmine ja treeninguala. Kui alale rajada pinna- ja sademevee akumuliseerimiseks tiik, oleks võimalik ka ujumine.

Sepikoja tn 21 – kitsas ala väiksele piiratud treeningplatsile liinirajatise kaitsevööndis.

Mõisavahe 69 – suurem ala vabalt jooksmise võimaldamiseks ja treeningplatsiks. Ala on võimalik liigendada selliselt, et säiliks väärtuslikud taimede kasvukohad.

Nõlvaku 3 – mitmekülgne harjutus- ja treeningväljak.

Ravila tn 80j – treeningväljak ja vabajooksuala liinirajatiste kaitsevööndis.

Laseri tn 31 – looduslik jooksuala väikese harjutusväljakuga.

Tähtvere park – väike treeningväljak.

Voolu tn 10 – mitmekesine treeningväljak.

Narva mnt 171a – koostöös kaitseala valitsejaga leida võimalused treeningväljaku rajamiseks.

Kõigil koerte jalutusaladel peab olema sobilik inventar, piirdeaiad ja jäätmemahutid. Oluline on, et kohe sissepääsu juures oleks selgesti mõistetav info ala kasutuse kohta (soovitav välja töötada ühtne kujundus kõigile linna aladele). Samuti tuleb n-ö koerakastid panna tihedama kasutusega kergliiklusteede äärde ja avalikele haljasaladele. Alal parkimine ja mootorsõidukiga (v.a hooldus) viibimine on keelatud. Alasid tuleb korrapäraselt niita ning jälgida atraktsioonide korrasolekut. Niitmine ei pea olema ühtlane kogu ala ulatuses, eriti aladel, kus see on väärtuslike taimeliikide tõttu vastunäidustatud. Võimaluse korral säilitada alade olemasolev väärtuslik kõrghaljastus. Turvalisuse ja alade kasutatavuse seisukohalt on oluline, et alad oleks piisavalt valgustatud.

## 8.8. Linnaaiandus

Linnaaiandus on iseenda tarbeks ja/või vabatahtliku tööna kogukonna ning kogukonnaliikmete hüvanguks tehtav mittetulunduslik taimekasvatuse, mis toimub linnalises keskkonnas kas linnale kuuluvatel või eraomandis olevatel maa-aladel. Linnaaiad jagunevad juurdepääsetavuse poolest privaatseteks (nt koduaiad), avalikeks (nt asumi- ja kogukonnaaiad) ja poolavalikeks (nt ühistute ja MTÜ-de hallatavad aiamaad) ning taimekasvatuse funktsioonide poolest iluaedadeks (eesmärk on ruumi kujundamine ja kaunistamine), kogukonnaaedadeks (eesmärk on sotsiaalne lävimine ja ühistegevus) ning toiduaedadeks (eesmärk on toidu kasvatamine, muud eesmärgid kaasnevad sellega). Kuigi sellist terminit seni Tartus planeerimisel kasutatud pole, on linnaaiandusega tegeletud Tartus läbi aegade. Nõukogude ajal kavandati spetsiaalseid aiandusalasid kortermajade elanikele ja ettevõtete töötajaskonnale. Suurimast Tartu aiandusala lühikese ajast on saanud arvestatav elurajoon. Ilmatsalu tänava lõpus tegutseb aga siiani linna suurim aiandusala, mis oli algselt mõeldud Tartu elektriijaama töötajatele. Üle linna on palju väikeseid iseteckelisi aiandusalasid elektri õhuliinide all, tänavate reservmaadel, raudtee kaitsevööndis. Linnaaiandusega tegelemiseks leitakse võimalusi ka kortermajade lillepeenardel. Aiandusega on tegeletud nii ühistööna kooperatiivide ja aiandusühistute kujul kui ka eraviisiliselt. Praeguseks on varasemate aiandusala alused maad reformitud ning nendest on saanud kas era- või munitsipaalmaad või need on jäetud riigi omandisse. Riigi omandisse on jäetud maad, mis asuvad liinirajatiste kaitsevööndis. Paljudel aladel on rajatud kastmis- ja kuivendussüsteeme ning muidugi ka piirdeid ja varjualuseid. Suures osas just viimati mainitu tõttu ei

ole need alad tavamõistes esteetilised ja tunduvad näiliselt korratud. Tegelikkuses valitseb aladel tavaliselt nii külvi-, kastmis- kui ka valvekord.

Linnaaianduse arendamine ja aiapidamise võimaluste loomine neile, kellel selleks võimalused puuduvad, on oluline, kuna see pakub linlastele sotsiaalseid väljundeid (liikuvus, sotsiaalne aktiivsus ja eneseteostus, loodusõpe, toidulisa), suurendab linnakeskkonna liigirikkust (pakub elupaiku taimedele, putukatele, lindudele-loomadele) ning mitmekesistab ruumi tervikuna (toimib osana rohealade võrgustikust, täiendab olemasolevaid ruumifunktsioone). Lisaks loob üldplaneering võimalused uute linnaaedade rajamiseks olenevalt tekkivatest võimalustest. Selleks on mitmete maakasutuse sihtotstarvete toetavate otstarvete kirjelduste juurde lisatud „linnaaianduse maa” ühe võimaliku toetava otstarbena. Vajaduse korral tuleb kehtestada linnaaedade korraldamiseks reguleerivaid määruseid ja ettekirjutusi.

Ettepanekud linnaaianduse alade reserveerimiseks

Sepikoja tn 20 – endine aiandusala

Kannikese tn 10 – toimiv aiandusühistuga ala

Ravila tn 49a – toimiv aiandusühistuga ala

Ida tn 45 ja Ida tänav T45 – osa toimivast aiandusalast

Ihaste tee 6a – Annelinna ja uue korterelamu piirkonna tarbeks kavandatav endine põllumaa, mille kasutus võib olla segu nii tarbe- kui ka iluaiamaadest

Mõisavahe tn 69 – endine põllumaa, kavandada iluaiana, säilitades väärtuslikku looduskooslust

Laseri tn 7 – endine põllumaa, sobib nii tarbe- kui ka iluaianduseks.

Enne uute alade kasutusele võtmist tuleb lahendada maa kasutamisega seonduvad küsimused (nt maa rendile taotlemine selle omanikult). Juhul kui alal asub kaitsevööndeid, tuleb järgida nendes tegutsemise korda ning nõutavad tegevused kooskõlastada. Alasid tuleb kasutada heaperemehelikult, tekitamata kahjustusi (pinnareostus). Maa kasutamise eest vastutaval isikul (aiandusühistu) peab ala kasutuse ja hoolduse kohta (sh taimekaitsevahendite ja väetiste kohta) olema kehtestatud kindel reeglistik. Aiandusala ilme peab olema esteetiline, keelatud on hoonete ja püsihoonete püstitamine. Piirete paigutus ja tüüp peab ümbritsevasse keskkonda sobituma ning tuleb iga kord täpsustada. Aladel lahendada kastmisvee kogumine ja kasutamine ning vajaduse korral drenaaži- ja pinnavee ärajuhtimine. Kõrghaljastuse likvideerimine toimub siingi linnas kehtiva üldise korra järgi. Haljasjäätmete kompostimine peab toimuma aiandusalal ja lubatud on kompostida ka olmetarbimises tekkivaid biojäätmekogumaid, jäätmekogumaid põletamine on keelatud. Aiandusalal ei ole lubatud koduloomade/lindude pidamine, tule tegemine selleks ettevalmistamata kohas, küttepuid ladustamine ja mootorsõidukite parkimine/hooldamine/pesemine. Linnaaianduse levik linnalises keskkonnas on oluline linnaruumi mitmekesistamiseks, kasutusest väljas oleva maa väärtustamiseks ja linnalisele eluvisile lisaväärtuse andmiseks.

Üldplaneeringuga kavandatud linnaaianduse maa-alad on esitatud joonisel „Rohevõrgustik ja puhkealad” linnaaianduse maa-aladena.



## 8.9. Krundi roheväärtus (KRV)

Üldplaneeringuga seatakse eesmärgiks pärast selle kehtestamist välja töötada ja juurutada kruntidel seonduvalt ehitustegevusega krundi roheväärtus (KRV). Roheväärtuse meetodi eesmärk on leevendada ehitamise mõjusid, säilitades ja rajades piisavalt haljastust ning parandades allesjääva taimeistiku kvaliteeti. Kui linn muutub tihedamaks, siis tõstetakse esile roheliste alade olulisust kliimamuutustega kohanemisel. Roheväärtuse meetod parandab linna eeldusi kliimamuutustega kohanemiseks, tõhustades roheliste taimeistiku mõju kruntidel ja säilitades piisavalt rohelist. Üks eesmärgi on valmistada kliimamuutuste tagajärjel üha suurenevaks üleujutuse ohtu. Taimeistik leevendab üleujutuse ohtu, seob süsihappegaasi, jahutab tehiskeskkonna kuumasaari ning suurendab linnakeskkonna meeldivust ja kasulikku mõju tervisele. Üldplaneeringuga on soovitatav KRV meetodi alusel krundile määrata planeeringute ja projektide koostamisel roheväärtuse sihttase. Planeerijal/projekteerijal tuleb erinevate roheliste elementide kombineerimisel saavutada sihttase, arvestades iga elemendi kaalutud punktisummat olenevalt selle ökoloogilisest tähtsusest, toimivusest, maastikust ja hooldusest.

Roheväärtus arvutatakse haljasala punktisumma ja krundi suhtena.

## 8.10. Rohevõrgustik kesklinnas

### 8.10.1. Avalikult kasutatavate parkide, puisteede, linnaväljakute, sisehoovide, jalgradade jm asukohad

- 8.10.1.1. Avalikult kasutatavad haljasalad, linnaväljakud ja jalakäijate tänavad on näidatud joonistel 2 „Maa- ja veealade üldised kasutamistingimused” ja 18.
- 8.10.1.2. Traditsioonilistest kõvakatttega väljakutest on muinsuskaitsealal säilinud Raekoja plats. Uusrajatistena asuvad avaliku kasutusega platsid Gildi tn 2a krundil ja Jaani tn 5 kiriku esisel.
- 8.10.1.3. Linnaväljakud paiknevad ka Tartu Ülikooli raamatukogu (W. Struve tn 1) esisel, Kaitseväe Ühendatud Õppeasutuse (Riia tn 12) esisel ning perspektiivsena ka Turusilla ümbruses ja Promenaadi–Vallikraavi–Küüni tn ristumisel. Linnaväljakulaadsed platsid on kavandatud Uueturu ja Küüni tn ristmiku piirkonda, Riia 11 hoone esisele alale, Vanemuise tn 33 krundile, Sadama tn 1 krundi esisele ning Promenaadi tänaval asuvasse hoovi.
- 8.10.1.4. Sisehoovid asuvad vanalinnas perimeetralse 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. Planeering soosib sisehoovide avalikku kasutuselevõttu ja võimaldab need katta, et pikendada hooajalist kasutusaega.
- 8.10.1.5. Planeeringuala vabaplaneeringuliste põhimõtete järgi rajatud alal (nt Tiigi tn äärsed elamud, Tiigi, Pepleri, Vanemuise ja Akadeemia tn kvartal) jääb õu ühiskasutusse ega ole piiratud.

### 8.10.2. Kaitse ja kasutamise tingimused

- 8.10.2.1. Avalikult kasutatavate haljasalade liigirohkus tuleb säilitada ja võimaldada avaraid vaateid. Jõgi tuleb muuta inimestele kättesaadavaks ning jõekaldaid on vaja hoida veekõrguse muutuste ja uhtumise eest.

- 8.10.2.2. Vaateid tuleb säilitada ulatusliku kõrghaljastuse uuendamisega või tagasilõikamisega kogu muinsuskaitsealal ja selle ümber kaitsevööndis ning madalama või puuduva hoonestusega Emajõe vasakkaldal, eriti lõigus Kaarsild – Võidu sild. Samuti tuleb vaadete säilitamiseks vältida Emajõe vasakkalda poole suunduvate tänavakoridoride kinniehitamist.
- 8.10.2.3. 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. Planeeringus määratud vaiksete alade säilitamiseks ja laiendamiseks tuleb võtta tarvitusele meetmed, mis on esitatud Tartu linna välisõhus leviva keskkonnamüra vähendamise tegevuskavas.
- 8.10.2.4. Uushoonestuse planeerimisel tuleb lähtuda põhimõttest, et kõrge müratasemega elamualade läheduses peaks leiduma ka (suhteliselt) vaikseid alasid, kus saab puhata.
- 8.10.2.5. Linnaruumi planeerimisel tuleb hinnata seni vähe aktiivselt kasutatud vaiksete alade (sh Toomemägi) intensiivsema kasutuselevõtu võimalusi ning tagada, et müratasemed puhke- ja virgestusaladel jäävad piisavalt madalaks ka tulevikus.
- 8.10.2.6. Ülejõe linnaosas on kehtivate detailplaneeringute ja projekteerimistingimuste kohaselt realiseeritud või võimalik realiseerida mitut elamute mahtu, 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.
- 8.10.2.7. **Planeeringuga** määratakse, et lühiajaliseks puhkuseks vajaminev haljasala/park ei ole elamust kaugemal kui 300 m, mis on mõistliku lühikese jalakäigu kaugus (3–5 min).
- 8.10.2.8. Kesklinnas asub kaks suuremat haljasalakompleksi: Toomemägi ja Emajõe-äärne ala. Kuna katkematu haljasalaga pole kahe objekti vahel võimalik ühendust luua, tuleb ühendus tagada kasutajatele ohutute ühendusteedega. Samuti tuleb võimalikult ohutu ja otse kulgev ühendus tagada teiste väiksemate haljasalade ja väljakute vahel ning Emajõe eri kallaste vahel. Kesklinna ja kogu Tartu kompaktsuse tõttu on sellisel juhul võimalik luua väga mitmekesine looduslähedane keskkond.
- 8.10.2.9. Haljasalasid tuleb täiendada erinevate vaba aja veetmise ja sportimisrajatistega, laste mänguväljakutega ning piknikukohtadega. Rajada tuleb koerte jalutusväljakuid.
- 8.10.2.10. Tänavahaljastus alleedena on võimalik ainult piisava maaeralduse olemasolul. Kui puud istutatakse alla 3 m haljasalale, tuleb kasutada kastmissüsteeme. Kõiki olemasolevaid piisava maaeraldusega alleestruktuure tuleb säilitada ja uuendada linnakeskkonnas vastupidavate liikidega vajaduse järgi.
- 8.10.2.11. Uute tehnovõrkude paigutamisel tuleb lähtuda põhimõttest, et uusi tehnovõrke ei paigutataks lähemale kui juba olemasolevad puude kasvu tõkestavad rajatised ning kaevetööde kaugus oleks võraulatusest väljas. Kohtades, kus tehnovõrkude kaitsevööndis asub puu/põõsas, tuleb peale selle raiumist koostöös võrguvaldajaga leida samas kohas või piirkonnas lahendus uue puu/põõsa istutamiseks.
- 8.10.2.12. Detailplaneeringute ja ehitusprojektide koostamisel tuleb iga kord kaaluda dendroloogilise hindamise vajalikkust.
- 8.10.2.13. Tänavahaljastuse rajamisel on oluline analüüsida lahendust ka vaadete seisukohast.
- 8.10.2.14. Parkidega ääristatud tänavatel tuleb haljastuslahenduse väljatöötamisel arvestada parkide kujundust.

- 8.10.2.15. Vanalinna kvartalite parkimisvajadus, mis on praegu lahendatud väärtuslikes sisehoovides, tuleb edaspidi lahendada olemasolevate või rajatavate parkimisalade/majade baasil. Sisehoovide kasutus peab olema elanikele mugav ja arvestama hoonetega ning väärtustama vanalinna miljööd. Sisehoovide täisehitamise ja katmise osa on käsitletud arhitektuurinõuetes.
- 8.10.2.16. Planeeringualal asuvate vabaplaneeringuga alade õuedes ja sisehoovides tuleb peale parkimise säilitada ka teised õue traditsioonilised elemendid, nagu haljastus, pingid, mängukohad, majandusõu. Sisehoovide ühise funktsionaalse kasutuse tõttu ei ole soovitatav takistada või piirata nendes liikumist läbi vabaplaneeringuga alade ja hoovide. Hoovides asuvate garaažigruppide amortiseerumisel on soovitatav teha remont ühise projektlahenduse alusel, arvestades nüüdisaegseid tuleohutus- ja keskkonnanõudeid.
- 8.10.2.17. Planeeritavate osalise äriotstarbega korterelamute kavandamisel tuleb elanikele tagada võimaluse korral vähemalt poolprivaatsete õuealade olemasolu.

### **8.10.3. Rohevõrgustiku toimimist tagavate tingimuste seadmine**

- 8.10.3.1. Tartu kesklinna tasandil saab rääkida Euroopa Liidu rohevõrgustiku madalaima astme võrgust, mis on osaks linna rohevõrgus ning seejärel maakonna ja üle-eestilises võrgus.
- 8.10.3.2. Tartumaa rohevõrgustiku 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 ka identiteedi ala väärtused max 3 palli). Säilimist tagavate meetmetena on maakonnaplaneeringu teemaplaneeringus välja toodud kehtiv Toomemäe üldplaneering ning vanalinna muinsuskaitsealal ja selle kaitsevööndis tegutsemise kitsendused, kus Toomemäe ja selle ümbrust aga ei ole kavandatud rohevõrgustiku ühenduslülina.
- 8.10.3.3. Hoolimata sellest, et alal on riikliku rohevõrgustiku seisukohalt marginaalne tähendus, on vaja hoida Emajõe kui sinise võrgustiku osa äärsed alad looduslähedasena. Vältida tuleb ribastruktuuride taandumist linna piiri poole. Tartu linna rohevõrgustiku seisukohalt on jõeäärsete haljasalade korral tegemist ühe olulisema ribastruktuuriga, mis on ühenduslüli paljudele väiksematele rohestruktuuridele (jõe poole kulgevad alleestruktuurid).
- 8.10.3.4. Et säilitada linnasiseste haljasalade ühendus Emajõe kaldaaladega, tuleb edasisel planeerimisel tagada olukord, kus kruntidele rajatakse haljastust ja Emajõe-äärseid alasid käsitletakse täiendava boonuspuhkevõimaluse pakkujana. Selliselt on võimalik jõeäärsed alad kujundada ülelinnaliste vajaduste järgi (esindushaljasalad, sportimisvõimalused).
- 8.10.3.5. Pääaegu täielikult puudub haljastus Sadama asumis. Seetõttu tuleb seal suurt tähelepanu pöörata tänavate ja kallasraja rajamisele. Võimaluse korral peab säilitama olemasolevad kõrghaljastusega alad mahus, kuhu on võimalik ka edaspidi kõrghaljastust rajada. Traditsioonilist haljastust võib täiendada läbimõeldud konteinerhaljastusega. Liikluse isoleerimiseks ja tänavade inimlikustamiseks tuleb Turu ja Soola tänavade äärsed puuderivid säilitada ning vajaduse korral uuendada.
- 8.10.3.6. Piirkonna suurim ja liigrikkaim roheala kulgeb kitsa ribana mööda Emajõe kallast. See ala toimib potentsiaalselt ka rohekoridorina. Kaldapromenaadi rajamine Võidu sillast Sõpruse sillani likvideeriks osa sellest suhteliselt liigrikkast rohekoridorist. Leevendava

meetmena tuleb rajada rannapromenaadi linnapoolsesse külge mitmekesise rindelisusega ja terve promenaadi ulatuses paiknev haljastus. Eriti tähtis on pöösarinde piisav olemasolu.

- 8.10.3.7. Kogu kesklinna territooriumil säilitatavad keskmised ja suured avaparklad tuleb nende rekonstrueerimisel liigendada või piirata haljastusega.
- 8.10.3.8. Haljasalade pindala vähenemine kompenseeritakse bioloogilist mitmekesisust ehk elurikkust hoidvate meetoditega, millel on linnaelustiku säilitamisele suur mõju. Haljasalade pindala vähenemise hüvitamiseks tuleb parandada elupaikade kvaliteeti ja näha ette bioloogilist mitmekesisust suurendavad ja toetavad hooldusvõtted.
- 8.10.3.9. Meetodid, kuidas säilitada ja suurendada praeguste koosluste (aiad, pargid, hoonestatud alad) elurikkust ning toetada linna rohevõrgustiku toimimist, on järgmised:

Tiheda hooldustsükliga (sage niitmine, rehitsemine jms) alad (nt puhke- ja spordialad) tuleb kavandada roheala enim käidavatesse osadesse ning jalgteede äärde, harva hooldustsükliga alad üldjuhul roheala kaugematesse ja vähem käidavates osadesse. See suurendab liigirikkust ja hoiab kokku hoolduskulusid.

Parkide vähem käidavatesse ääreesadesse jätta alad, mida niidetakse vaid paar korda aastas, või luua nn metsik nurk, kus kasvavad ebatraditsioonilised haljastustaimed. Luua võimalused, et metsikute alade võrgustik ulatuks läbi linna haljasalade sidusalt, võimaldades elurikkusel linnas ka kergemini levida.

Pöösaste istutuskoha valikul tuleb arvestada, et see pakuks eri linnu- ja loomarühmadele pesitsemis-, toitumis- ja varjevõimalusi (pöösad istutada suuremate rühmade või vabakujuliste hekkidena). Eelistada tuleks pöösaliike ja -sorte, mis on nektaririkaste õitega ning toiduks putukaröövikutele ja/või kannavad mittemürgiseid marju. Elupaiga ja liikumiskoridori funktsiooni kõrval suurendavad sellised pöösad putukate arvukust ja liigirikkust haljasalal, mis omakorda kasvatab lindude ja nahkhiirte arvukust, sest tagatud on sobilikud toitumistingimused eri vegetatsiooniperioodidel.

Selleks et rohealade külastajad ei tunnetaks pöösaste tõttu alal liikudes ohtu oma turvalisusele, tuleb pöösad istutada haljasala vähe käidavatesse paikadesse, servadesse ja piirete äärde. Pöösastikud peab planeerima eemale inimeste kogunemiskohtadest, nagu mänguväljakud.

Iga planeeringualal langetatud puu asemele tuleb võimalikult samasse kohta istutada uus puu ja tagada selle edukas kasvamise, sest peale elurikkuse hoidmise on puude roll linnakeskkonnas õhku puhastada ja veerežiimi tasakaalustada. Selline istutusnõue kehtib iga asumi kohta, sest see ei ole piisav, kui asenduspuud koonduvad vaid parkidesse ja haljasaladele. Puude väärtus elustikule suureneb koos vanusega ja nende tähtsus eri loomarühmadele püsib ka pärast puu surma. Seega tuleks pargi metsikus nurgas seisev surnud puu võimaluse korral säilitada, tagades inimeste ohutuse. Vanu puid tuleks langetada talvel peale esimesi suuri külmi ja enne ilmade soojenemist märtsis. Võimalust mööda on tarvis säilitada ja istutada kaldaäärseid puid, mis on olulised nahkhiirte elupaigad. Toomemäe pargi puurinde uuendamisel tuleks kasutada ka harilikku pärna. Eelnimetatud tingimustega arvestamine on tähtis vähemalt haljastuse hoolduskavade koostamisel, et kaitsta nahkhiiri.

Vertikaalhaljastuse kasutamine rajatiste komponentidena, hoonete välisseintel, piiretel ja müüridel loob pesitsusvõimalusi värvulistele ning pisiloomadele; lisaks peituvad seal päikesevalguse eest nahkhiired. Taimed loovad hoone ümber termilise puhvertsooni, parandavad mikrokliimat, puhastavad õhku ja rikastavad piirkonna bioloogilist mitmekesisust. Taimede valimisel peaks

eelistama selliseid, mis pakuvad eri loomarühmadele kõige rohkem toitu ja elupaiku (nt metsviinapuu, lõhnav kuslapuu). Hoone arhitektuurse kavandamise faasis (kõrgete fassaadide haljastamisel) või rajatise projekteerimisel tuleb näha ette ronitaimede kasvatamiseks sobiv toetuslahendus, mida mööda ronitaimed kasvama hakkavad (orvad, võre vms).

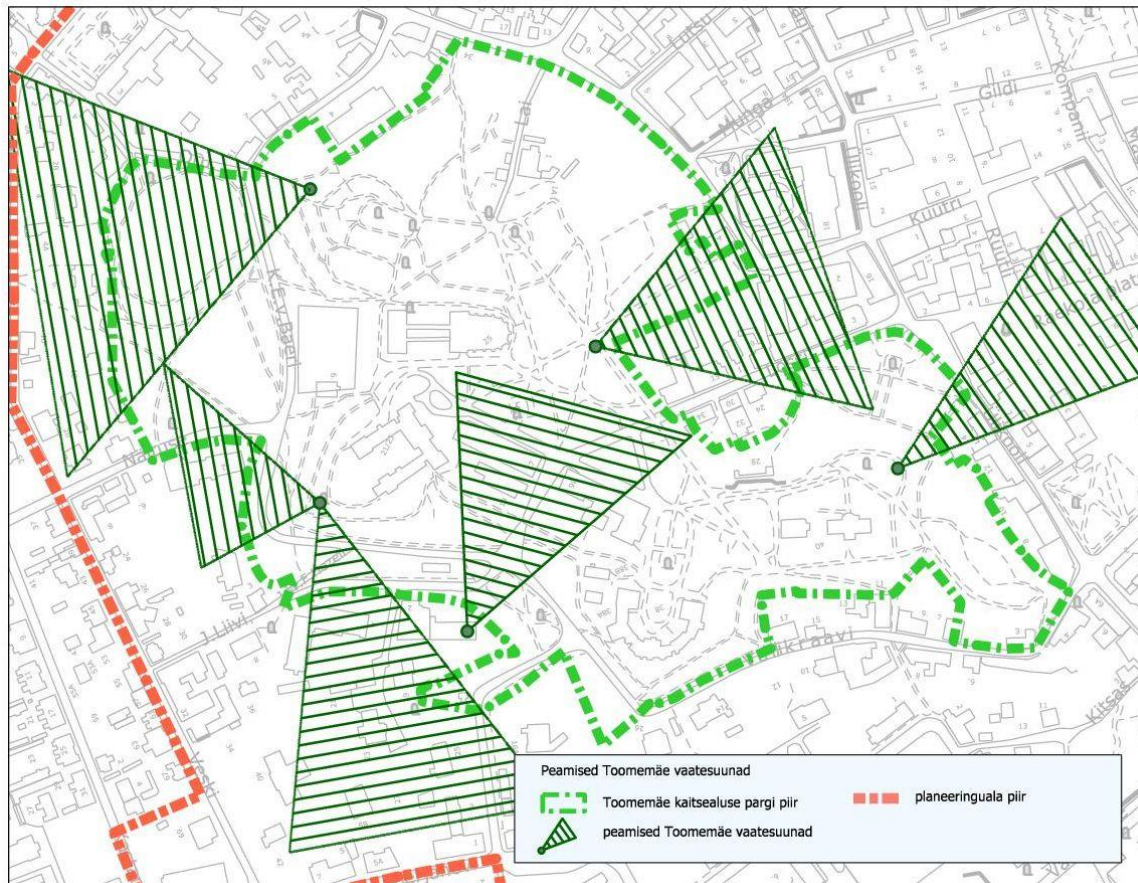
Hoonete ja rajatiste ehitamisel tuleb looduslike koosluste kadumise leevendamiseks soodustada haljaskatuste rajamist. Rohealade ja -koridoridega piirnevatel arendusaladel toetavad ning täiendavad haljaskatused koos vertikaalhaljastusega piirkonna rohevõrgustiku toimimist (loovad uusi elu- ja toitumispaidu). Lisaks parandab haljaskatus hoone sisekliimat ja energiasäästlikkust ning toimib müratõkkena linnaruumis. Seetõttu tuleks soosida haljaskatuseid piirkondades, kus on probleeme müra normtasemest kinnipidamisega (nt liiklussõlmed), ning hoonetel, mille kohta kehtivad karmimad müranõuded (haljaskatuste rajamine lasteasutustele aitab vähendada müra levikut hoone sise- ja väliskeskkonnas). Haljaskatus toetab ja suurendab piirkonna elurikkust ning pakub atraktiivset lõõgastuskohta (haljasala) välisruumis.

Nahkhiirte kaitsmise ja neile sobilike elutingimuste loomiseks tuleb lähtuda haljasalade planeerimise ning hoolduse põhimõtetest, mis aitavad mitmekesistada putukate liigirikkust ja seeläbi tagavad nahkhiirtele sobilikud toitumistingimused eri vegetatsiooniperioodidel. Samuti tuleb pöörata tähelepanu haljasalade ja Emajõe kallaste öisele valgustamisele, mis häirib oluliselt nahkhiiri. Vältida tuleb liigset jõe valgustamist ja võimaluse korral tuleks säilitada/istutada kaldaäärseid puid.

### 8.11. Toomemägi

- 8.11.1.** Toomemäe pargi kaitse- ja kasutustingimused on allutatud selle kaitse-eesmärgile – ajalooliselt kujunenud planeeringu, dendroloogiliselt, kultuurilooliselt, ökoloogiliselt, esteetiliselt ja puhkemajanduslikult väärtusliku puistu ning pargi- ja aiakunsti hinnaliste kujunduselementide säilitamine koos edasise kasutamise ning arendamise suunamisega.
- 8.11.2.** Samuti on vaja säilitada, korrastada, eksponeerida ja järk-järgult parandada Toomemäge kui ajalooliselt ja linnaehituslikult kujunenud tervikut, talle omast haljastust, miljöölisi ja pinnamoe iseärasusi, kõiki seal paiknevaid ehitusajaloolise ja ajaloolise väärtusega ehitisi, monumente, arheoloogilisi ja muid kinnismälestisi ning neile omast keskkonda.
- 8.11.3.** Planeering seab eesmärgiks vähendada ajaloolist hoonestust kahjustavate tegurite (autoliiklus, õhusaaste) toimet, järk-järgult kaotada hoonetele sobimatud kasutusviisid ja arendada hoonete avalikke funktsioone kandvat sihtotstarvet.
- 8.11.4.** Planeering seab eesmärgiks tagada Toomemäe maa-ala ja hoonete maksimaalne avalik kasutamine ning luua võimalused aastaringseks puhke- ja virgestustegevuseks.
- 8.11.5.** Tuleb säilitada vanalinnale ja Toomemäele avanevate kaug- ja sisevaadete ning oluliste ehitiste nähtavus ja vaadeldavus. Toomemäelt avanevad ja avatavad vaated on kajastatud skeemil 14 „Peamised Toomemäelt avanevad vaatesuunad”.





**8.11.6.** Toomemäe kasutuskooormust ei ole võimalik ilma pargi kaitseväärtusi ohustamata kuigivõrd suurendada. Seetõttu kinnitatakse planeeringuga pargi territooriumil ürituste korraldamiseks järgmised põhimõtted ja reeglid:

Lubatud on jalgsi liikumisega seotud tegevused, mis on oma iseloomult hajusad, mitte murupindadel kindlale trajektooriga suunatud.

Ei ole lubatud kindla suunaga (sama trajektoori kasutavad) tegevused, nagu mäkketõusu või laskumisega seotud tegevused Toomemäe ega Kassitoome oru nõlvadel, kus puuduvad katendiga teed.

Maastikuratastega ja ratsutamisega seotud üritused väljaspool kõvakatendiga teid ei ole kogu pargis lubatud.

Murukamara ja selle liigikoosseisu säilitamiseks ei ole lubatud murupindadele paigaldada ürituse tarbeks intensiivse kasutusega rajatisi (WC, müügipaviljonid, stardi- ja finišipaigad, piletikassad, istepingid jms); sellised rajatised tuleb paigutada katendiga või selleks spetsiaalselt ette valmistatud pargialadele.

Massiüritusi, mis on seotud kindla pargipiirkonna intensiivse kasutamisega mitme tunni vältel (kontserdid, avalikud koosolekud, etendused jms), on Toomemäel lubatud korraldada sillutatud või spetsiaalse ajutise (kuni kaks päeva) kattega (kunstmuru, murestid vms) aladel.

Kassitoomel on lubatud maist septembrini korraldada kuni üks heategevuslik või tasuta ja avalikkusele mõeldud massiüritus kuus, kusjuures enne selle toimumist hinnatakse murukamara seisundit. Üritust ei lubata korraldada kaitseala valitseja kaalutusotsuse alusel pärast pikemat pöuda,

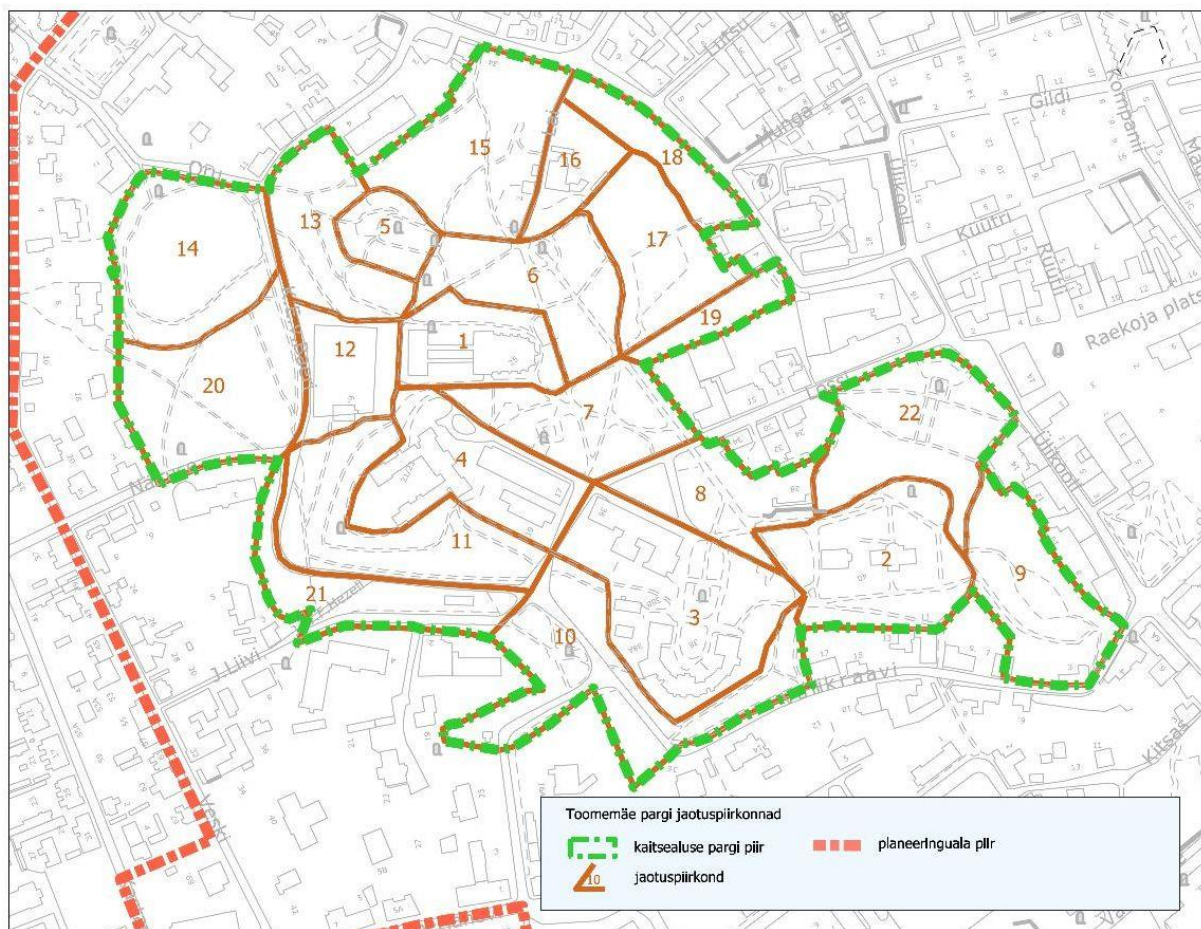
vihmaperioodi või kevadist hilist lumesulamist, kui massiüritus võib hävitada murukamaras heintaimed. Oktoobrist kuni aprillini (sh) on massiüritused lubatud vaid külmunud pinnase ja lumikatte olemasolu korral.

Kassitoome ürituste taotlusi menetletakse üldiselt nende laekumise järjekorras, kuid mitme samal ajal laekunud heategevus- või tasuta ürituse taotluse korral langetab Tartu Linnavalitsus lähtuvalt linna huvidest otsuse, millisele üritusele luba anda.

Elustiku pesitsusrahu (kakud, laululinnud, nahkhiired) huvides on pürotehnika kasutamine Toomemäe ja Kassitoome üritustel lubatud augustist kuni jaanuarini (sh) ning keelatud veebruarist kuni juulini (sh).

Massiüritusteks sobivad piirkonnad Toomemäel on toomkiriku varemed ja nende sillutatud ümbrus (jaotuspiirkond 1: Toomkirik); Laiast tänavast Professorite alleeni ulatuv tasand (jaotuspiirkond 17: uus suveteater), laste mänguplats (jaotuspiirkond 9: hotellitagune), Vana Anatoomikumi esine (jaotuspiirkond 3) ja Pirogovi plats (jaotuspiirkond 22).

Toomemäe üldplaneeringuga kaetud maa-ala ehitus- ja kasutustingimuste täpsustamiseks on kaitsealuse pargi ala jaotatud jaotuspiirkondadeks. Jaotuspiirkonna määramise aluseks on ajalooliselt väljakujunenud või planeeringuga kavandatava ühtse poolloodusliku ja arhitektuurse kompleksi maa-ala. Jaotuspiirkonnas kehtestatakse omavahel seostatud üldised ehitus- ja kasutustingimused, mis tagavad pargi kaitse ning eesmärgipärase arengu.



T-1 „Toomkirik”



Maa-ala juhtotstarve. Kõrgharidusasutuste maa-ala, pargi maa-ala. Jaotuspiirkonna maa-ala on avalikult kasutatav.

Hoonestus. Säilib Tartu Ülikooli muuseum, Tartu toomkiriku saali varemete ruumis kavandatakse vabaõhukontsertide ja etenduste korraldamise koht (u 200 kohta). Uushoonestust ette ei nähta.

Kõrghaljastus. Jaotuspiirkonna põhja- ja idakülje platool likvideeritakse kõrghaljastus, et tagada toomkiriku eksponeeritus ning kõrvaldada ajaloolist hoonestust kahjustavad tegurid (liigniiskus); jalamitel kõrghaljastus säilitatakse. Ülejäänud nõlvadel säilitatakse kõrghaljastuse ala. Puistu osatähtsus 15%, liituvus 0,8.

Väärtuslike kultuur-looduslike koosluste ja pinnavormide säilitamise, eksponeerimise ning kujundamise põhimõtted. Säilitatakse olemasolevad pinnavormid, eksponeerituse tagamiseks likvideeritakse kõrghaljastus jaotuspiirkonna põhjaküljel.

Puhkeotstarbega rajatised. Toomkiriku varemete ruumis nähakse ette teiseldatavad pingid ja atribuutika, olemasolevad istumisvõimalused (pingid) põhjanõlval säilitatakse. Nähakse ette kohtvalgustid toomkiriku valgustamiseks.

Teed (jalgteed) ja tänavad. Jaotuspiirkonnas tänav maa-ala ette ei nähta, tagatakse teenindava transpordi juurdepääs. Olemasolevate jalgteede asukohad säilitatakse.

Vaated. Jaotuspiirkondades 6 ja 7 kõrghaljastusalade rekonstrueerimisega ning jaotuspiirkondades 11 ja 13 bastionidel kõrghaljastuse vähendamisega parendatakse toomkiriku eksponeeritust.

## T-2 „Tähetorn”

Maa-ala juhtotstarve. Kõrgharidusasutuste maa-ala, pargi maa-ala. Jaotuspiirkonna maa-ala on avalikult kasutatav. Vähendatakse tähetorni olemasolevat teenindusmaad ja liidetakse see üldmaaga. Püsirohukeldri aluse ärimaana käsitletakse keldrialust maad, mitte pargiala. Jaotuspiirkonna pargi maa-ala juhtotstarbega ala on avalikult kasutatav.

Hoonestus. Olemasolev hoonestus, sh Petzvali torn, säilitatakse, uushoonestust ette ei nähta.

Kõrghaljastus. Tähetorni eksponeerituse tagamiseks likvideeritakse valikuliselt kõrghaljastust jaotuspiirkonna põhja- ja idaküljel. Jaotuspiirkonna ülejäänud üldmaal kõrghaljastus säilitatakse. Platoo nõlvadele nähakse ette pöösastus. Puistu osatähtsus 7,5%, liituvus 0,7.

Väärtuslike kultuur-looduslike koosluste ja pinnavormide säilitamise, eksponeerimise ning kujundamise põhimõtted. Säilitatakse olemasolevad pinnavormid, eksponeerituse tagamiseks likvideeritakse valikuliselt kõrghaljastust jaotuspiirkonna põhja- ja idaküljel.

Puhkeotstarbega rajatised. W. Struve monument, vaateplatvorm ja olemasolevad istumiskohad (pingid) säilitatakse. Bastioni põhjapoolsele nõlvale taastatava terrasstrepistiku rajamiseks nähakse ette pinnavormide vertikaalplaneerimine jaotuspiirkonna põhjaküljel. Paigaldatakse kohtvalgustid tähetorni illumineerimiseks.

Teed (jalgteed) ja tänavad. Jaotuspiirkonnas tänav maa-ala ette ei nähta, tagatakse teenindava transpordi juurdepääs. Olemasolevate jalgteede asukohad säilitatakse. Põhjapoolse bastioni nõlvale kavandatud terrasstrepistiku jaoks nähakse ette kõvakattega jalgteed jalakäijate hajutamiseks.

Vaated. Avatakse panoraamvaade vanalinnale. Jaotuspiirkonnas 22 nähakse ette kõrghaljastuse likvideerimine tähetornipoolse nõlva keskosas ja harvendamine tiibadel.

## T-3 „Anatoomikum”

Maa-ala juhtotstarve. Kõrgharidusasutuste maa-ala, pargi maa-ala. Olemasolevat kõrgharidusasutuste maad vähendatakse ja see liidetakse üldmaaga. Anatoomikumi hoonele nähakse ette avalik funktsioon. Jaotuspiirkonna maa-ala on avalikult kasutatav (v.a Tartu Ülikooli õppehoone majandushoov ja elamukrundid).

Hoonestus. Kõik hooned säilitatakse.

Kõrghaljastus. Olemasolev kõrghaljastus harvendatakse ja renoveeritakse; ajalooline puuderida Tartu Ülikooli õppehoone ees markeeritakse pöösashekiga (parkla varjamiseks). Puistu osatähtsus 15%, liituvus 0,5.

Väärtuslike kultuur-looduslike koosluste ja pinnavormide säilitamise, eksponeerimise ning kujundamise põhimõtted. Kõrghaljastus, pinnavormid, monument, ajaloolised keldrid ja anatoomikumi eespark säilitatakse. Nähakse ette vertikaalplaneering koos bastioni rekonstrueerimisega.

Puhkeotstarbega rajatised. Anatoomikumi eesõuele nähakse ette loengute, vabaõhukontsertide ja -etenduste korraldamise koht koos teisaldatavate pinkide ning atribuutikaga (200 kohta). Olemasolevad istumiskohad (pingid) säilitatakse. Nähakse ette kohtvalgustid anatoomikumi ja Tartu Ülikooli õppehoone valgustamiseks. Rajatakse trepistik Lossi tänavalt Kuradisilla kliinikupoolsele nõlvale.

Teed (jalgteed) ja tänavad. Lossi tn ja Tartu Ülikooli õppehoone esine parkla säilitatakse olemasolevates piirides. Nähakse ette lisajalgtee anatoomikumi ja Tartu Ülikooli õppehoone vahelt, et pääseda ligi Kuradisillale ning selle ajaloolisele nõlvateele.

Vaated. Jaotuspiirkonnas 10 nähakse ette kõrghaljastuse valikuline likvideerimine bastioni ülemise vööndi nõlvadel, säilitatakse kõrghaljastus bastioni nõlva alumisel vööndil, jalamil ja Vallikraavi tänavakontuuril.

#### T-4 „Riigikohus“

Maa-ala juhtotstarve. Kõrgharidusasutuste, tänav, parkimisehitise, pargi maa-ala ja elamumaa. Nähakse ette olemasoleva elamumaa maa-ala vähendamine kinnistul Lossi tn 38 joonise 1 järgi ja liitmine pargi maa-alaga. Jaotuspiirkonna maa-ala, v.a riigikohtu ja elamuhoonete siseõu, on avalikult kasutatav.

Hoonestus. Olemasolev hoonestus säilitatakse.

Kõrghaljastus. Olemasolev kõrghaljastus säilitatakse. Puistu osatähtsus 30%, liituvus 0,6. Säilitatakse kõrghaljastus bastioni jalamil ja K. E. von Baeri tänavakontuuril.

Väärtuslike kultuur-looduslike koosluste ja pinnavormide säilitamise, eksponeerimise ning kujundamise põhimõtted. Seoses bastioni rekonstrueerimisega ajalooline potern rekonstrueeritakse, nähakse ette vertikaalplaneerimine ja kindlustatakse erosiooni vastu. Monument säilitatakse. Murukate renoveeritakse ja tugevdatakse.

Puhkeotstarbega rajatised. Olemasolevad istekohad (pingid) säilitatakse.

Teed (jalgteed) ja tänavad. Riigikohtu ja elamu ette rajatakse parklad. Olemasolevad jalgteed säilitatakse, nähakse ette lisajalgtee elamutagusel alal.

Vaated. Jaotuspiirkonnas 11 nähakse ette kõrghaljastuse valikuline likvideerimine bastioni nõlvadel. Säilitatakse hoonete eksponeeritus ja avatud vaated pargile.

#### T-5 „Musumägi“/grotigrupp

Maa-ala juhtotstarve. Pargi maa-ala. Jaotuspiirkonna maa-ala on avalikult kasutatav.

Hoonestus. Hoonestust ette ei nähta.

Kõrghaljastus. Säilitatakse olemasolev kõrghaljastus, välja arvatud groti renoveerimisega kaasnevad likvideerimised. Puistu osatähtsus 70%, liituvus 0,6.

Väärtuslike kultuur-looduslike koosluste ja pinnavormide säilitamise, eksponeerimise ning kujundamise põhimõtted. Olemasolev looduslik kooslus ja pinnavormid säilitatakse.

Puhkeotstarbega rajatised. Nähakse ette asukoht skulptuuri ja vee-elementi paigutamiseks groti piirkonda. Paigaldatakse kohtvalgustid groti valgustamiseks. Murukate renoveeritakse ja tugevdatakse. Jaotuspiirkonna rekonstrueerimisel tuleb tagada ohvrikivi puutumatus praeguses asukohas.

Teed (jalgteed) ja tänavad. Olemasolev jalgteede struktuur säilib.

Vaated. Uute vaadete avamist ette ei nähta.

#### T-6 „K. E. von Baeri monument“

Maa-ala juhtotstarve. Pargi maa-ala. Jaotuspiirkonna maa-ala on avalikult kasutatav.

Hoonestus. Hoonestust ette ei nähta.

Kõrghaljastus. Nähakse ette kõrghaljastuse harvendamine. Ajalooline peaaltee Inglisilla teljel renoveeritakse. Korrastatakse ja markeeritakse ajalooline alleestruktuur V. Reimani monumendi suunal. Puistu osatähtsus 85%, liituvus 0,7.

Väärtuslike kultuur-looduslike koosluste ja pinnavormide säilitamise, eksponeerimise ning kujundamise põhimõtted. Murukate renoveeritakse ja tugevdatakse.

Puhkeotstarbega rajatised. Olemasolevad istumiskohad (pingid) säilitatakse. Nähakse ette kohtvalgustid monumentide valgustamiseks.

Teed (jalgteed) ja tänavad. Olemasolev jalgteede struktuur säilib.

Vaated. Ei nähta ette uute vaadete avamist, tagatakse vaated monumentidele jaotuspiirkondadest 7, 15 ja 16.

### T-7 „Rotund”

Maa-ala juhtotstarve. Pargi maa-ala. Jaotuspiirkonna maa-ala on avalikult kasutatav.

Hoonestus. Uushoonestust ette ei nähta, olemasolev kohvik rekonstrueeritakse. Jaotuspiirkonna maa-ala on avalikult kasutatav.

Kõrghaljastus. Ajalooline peaallee renoveeritakse. Ajalooline puuderida riigikohtu ees asendatakse. Olemasolevat kõrghaljastust harvendatakse idapoolses ja uusistutust läänepoolses osas. Puistu osatähtsus 70%, liituvus 0,7.

Väärtuslike kultuur-looduslike koosluste ja pinnavormide säilitamise, eksponeerimise ning kujundamise põhimõtted. Olemasolev looduslik kooslus ja pinnavormid säilitatakse. Murukate renoveeritakse idapoolses osas, toomkirikuesise lõunanõlva pöösarühmi tihendatakse.

Puhkeotstarbega rajatised. Olemasolevad istumiskohad (pingid) säilitatakse. Nähakse ette monumendi asukoht riigikohtu hoone keskel. Paigaldatakse kohtvalgustid rajatava monumendi ja riigikohtu hoone illumineerimiseks.

Teed (jalgteed) ja tänavad. Olemasolevad jalgteed säilitatakse.

Vaated. Ei nähta ette uute vaadete avamist, tagatakse olemasolevad vaated toomkirikule, riigikohtule, Tartu Ülikooli õppehoonele ja Inglisillale.

### T-8 „Inglisild ja Püssirohukelder”

Maa-ala juhtotstarve. Äri- ja teenindusettevõtte, tänava, pargi maa-ala. Jaotuspiirkonna maa-ala on avalikult kasutatav.

Hoonestus. Olemasolev hoonestus säilitatakse.

Kõrghaljastus. Säilitatakse olemasolev kõrghaljastus ja ajalooline puudeallee. Kõrghaljastus likvideeritakse uushoonestusalal ja Püssirohukeldri piirkonnas valikuliselt. Kõrghaljastus säilitatakse nõlval ja seda täiendatakse pöösarindegas erosiiooni tõkestamiseks. Puistu osatähtsus platool 75%, liituvus 0,8. Püssirohukeldri piirkonnas on puistu osatähtsus 15%, liituvus 0,7.

Väärtuslike kultuur-looduslike koosluste ja pinnavormide säilitamise, eksponeerimise ning kujundamise põhimõtted. Olemasolev looduslik kooslus ja pinnavormid säilitatakse. Silla nõlvade munakivisillutised säilitatakse ja rekonstrueeritakse. Püssirohukeldri küljalade erosiiooni tõkestatakse munakivivööndiga. Nähakse ette trepp restorani Püssirohukelder juurest platoole.

Puhkeotstarbega rajatised. Säilitatakse Inglisild rajatisena. Olemasolevad istumiskohad (pingid) säilitatakse. Nähakse ette monumendi asukoht allee peatelje lõppaktsendina.

Teed (jalgteed) ja tänavad. Vallikraavi tn säilitatakse olemasolevates piirides. Tartu Ülikooli õppehoone parklale juurdepääsuks säilitatakse tänavalt lähtuv juurdepääs. Olemasolevad jalgteed säilitatakse.

Vaated. Ei nähta ette uute vaadete avamist, tagatakse vaated rajatavale monumendile ajaloolise allee peateljel jaotuspiirkondadest 2, 3 ja 6.

### T-9 „Hotellitagune”

Maa-ala juhtotstarve. Pargi maa-ala. Jaotuspiirkonna maa-ala on avalikult kasutatav.

Hoonestus. Hoonestust ette ei nähta.

Kõrghaljastus. Säilitatakse olemasolev kõrghaljastus, v.a Vallikraavi tn 3/5 hoone krundi nõlval, kus nähakse ette

harvendamine. Neemiku harjatee puuderida täiendatakse. Puistu osatähtsus 75%, liituvus 0,8.

Väärtuslike kultuur-looduslike koosluste ja pinnavormide säilitamise, eksponeerimise ning kujundamise põhimõtted. Erosiooni vältimiseks nähakse ette Vallikraavi tn nõlvale põõsarinde ja piirde rajamine.

Puhkeotstarbega rajatised. Rajatakse ühendussillad-galeriid Toomemäe platoolt Vallikraavi tn 3/5 krundile ja suunaga Kitsas tn 3/5 krundile. Säilitatakse olemasolevad trepistikud, istumiskohad (pingid) ja laste mänguväljak.

Teed (jalgteed) ja tänavad. Olemasolevad jalgteed säilitatakse.

Vaated. Sanitaarraietega säilitatakse olemasolevad vaated.

### T-10 „Vallikraavi kurv”

Maa-ala juhtotstarve. Pargi, tehnoehitiste, tänava ja parkimisehitiste maa-ala. Jaotuspiirkonna maa-ala on avalikult kasutatav.

Hoonestus. Uushoonestust ette ei nähta, likvideeritakse olemasolev abihoone bastioni vaheplatool.

Kõrghaljastus. Nähakse ette kõrghaljastuse likvideerimine bastioni ülemisel nõlvavööndil, likvideeritakse valikuliselt bastioni alumisel nõlvavööndil ja säilitatakse jalamil (Lossi tn tsoonis) ning Vallikraavi tänavakontuuril. Istutatakse puuderida kurtiinivallile. Puistu osatähtsus 50% nõlvadel, mujal jaotuspiirkonnas 70%, liituvus 0,6.

Väärtuslike kultuur-looduslike koosluste ja pinnavormide säilitamise, eksponeerimise ning kujundamise põhimõtted. Kõrghaljastuse likvideerimisel tõkestatakse erosioon tehniliste vahenditega (geotekstiilid) ja murukatte rajamisega. Ajaloolised pinnavormid säilitatakse. Endine raveliinikõrgustik ja selle nõlvad korrastatakse.

Puhkeotstarbega rajatised. Säilitatakse olemasolev trepistik, nähakse ette trepistiku rajamine Kuradisillale Rahvaste monumendi poolsest nõlvast.

Teed (jalgteed) ja tänavad. Vallikraavi tn säilitatakse olemasolevates piirides. Rekonstrueeritakse ajalooline nõlvatee koos istmetaskutega. Rajatakse trepistik Kuradisillale.

Vaated. Jaotuspiirkonnas nähakse ette kõrghaljastuse valikuline likvideerimine bastioni nõlvadel, et avada vaated anatoomikumi peahoonele ja bastioni nõlvadele.

### T-11 „Bastion”

Maa-ala juhtotstarve. Pargi, tehnoehitiste, tänava ja parkimisehitiste maa-ala. Jaotuspiirkonna maa-ala on avalikult kasutatav.

Hoonestus. Hoonestust ette ei nähta.

Kõrghaljastus. Nähakse ette kõrghaljastuse likvideerimine bastioni nõlvadel. Kõrghaljastus säilitatakse bastioni vaheplatoodel, jalamil ja K. E. von Baeri tn kontuuril. Istutatakse puuderida kurtiinivallile. Puistu osatähtsus 50%, liituvus 0,8.

Väärtuslike kultuur-looduslike koosluste ja pinnavormide säilitamise, eksponeerimise ning kujundamise põhimõtted. Kõrghaljastuse likvideerimisel tõkestatakse erosioon tehniliste vahenditega (geotekstiilid) ja murukatte rajamisega. Ajaloolised pinnavormid säilitatakse.

Puhkeotstarbega rajatised. Rekonstrueeritakse olemasolev trepistik, rajatakse trepistik Kuradisillale ja bastioni ninale kuni E. Bergmanni monumendini. Olemasolevad jalgteed säilitatakse. Nähakse ette ühendussild ja trepp rekonstrueeritavale nõlvatele poterni kohal.

Teed (jalgteed) ja tänavad. K. E. von Baeri tn säilitatakse olemasolevates piirides. Rekonstrueeritakse vallitee ja ajalooline nõlvatee koos istmetaskutega.

Vaated. Jaotuspiirkonnas nähakse ette kõrghaljastuse valikuline likvideerimine bastioni nõlvadel, et avada vaated bastionidele, kurtiinivallile ja toomkirikule.

### T-12 „Tenniseväljak”

Maa-ala juhtotstarve. Puhke-, spordi- ja kultuurirajatise, pargi, tänava maa-ala. Jaotuspiirkonna pargi maa-ala on

avalikult kasutatav.

Hoonestus. Olemasolevale spordirajatist teenindavale hoonele on lubatud peale ehitada teine korrus. Kaaluda saab talveperioodiks väljakute katmist rajatisega. Rajatise paigutamise tingimused täpsustatakse muinsuskaitse eritingimustega, mis esitatakse detailplaneeringu lisana.

Kõrghaljastus. Olemasolev kõrghaljastus säilitatakse. Puistu osatähtsus 20%, liituvus 0,7.

Väärtuslike kultuur-looduslike koosluste ja pinnavormide säilitamise, eksponeerimise ning kujundamise põhimõtted. Olemasolev looduslik kooslus ja pinnavormid säilitatakse.

Puhkeotstarbega rajatised. Rajatakse tribüünid (u 200 kohta) toomkirikupoolsele nõlvale. Olemasolev trepistik säilitatakse.

Teed (jalgteed) ja tänavad. K. E. von Baeri tn säilitatakse olemasolevates piirides. Olemasolevad jalgteed säilitatakse.

Vaated. Tagatakse olemasolev vaade toomkirikule.

### T-13 „K. E. von Baeri tänava trepid”

Maa-ala juhtotstarve. Pargi maa-ala, tänava maa-ala. Jaotuspiirkonna maa-ala on avalikult kasutatav.

Hoonestus. Hoonestust ette ei nähta.

Kõrghaljastus. Nähakse ette kõrghaljastuse likvideerimine bastioni nõlvadel, säilitatakse kõrghaljastus bastioni vaheplatool, jalamil ja K. E. von Baeri tänava kontuuril. Puistu osatähtsus 60%, liituvus 0,8.

Väärtuslike kultuur-looduslike koosluste ja pinnavormide säilitamise, eksponeerimise ning kujundamise põhimõtted. Kõrghaljastuse likvideerimisel tõkestatakse erosioon tehniliste vahenditega (geotekstiilid) ja murukatte rajamisega. Ajaloolised pinnavormid säilitatakse.

Puhkeotstarbega rajatised. Säilitatakse olemasolev trepistik.

Teed (jalgteed) ja tänavad. K. E. von Baeri tn säilitatakse olemasolevates piirides. Rekonstrueeritakse ajalooline nõlvatee koos istmetaskutega ja juurdepääsute K. E. von Baeri tänavalt. Olemasolevad jalgteed säilitatakse.

Vaated. Jaotuspiirkonnas nähakse ette kõrghaljastuse valikuline likvideerimine bastioni nõlvadel, et avada vaated bastionidele ja toomkirikule.

### T-14 „Kassitoome”

Maa-ala juhtotstarve. Pargi maa-ala, tänava maa-ala. Jaotuspiirkonna maa-ala on avalikult kasutatav.

Hoonestus. Hoonestust ette ei nähta.

Kõrghaljastus. Likvideeritakse paplid jaotuspiirkonna edelaosas, asemele istutatakse okaspuid. Puistu osatähtsus 40%, liituvus 0,7.

Väärtuslike kultuur-looduslike koosluste ja pinnavormide säilitamise, eksponeerimise ning kujundamise põhimõtted. Olemasolev looduslik kooslus ja pinnavormid säilitatakse, nähakse ette Veski tänava poolse nõlva kindlustamine pöösasrindega.

Puhkeotstarbega rajatised. Ei nähta ette.

Teed (jalgteed) ja tänavad. Oru ja K. E. von Baeri tänavad säilitatakse olemasolevates piirides.

Vaated. Tagatakse olemasolevate vaadete säilitamine.

### T-15 „Morgensterni aed”

Maa-ala juhtotstarve. Elamumaa, pargi maa-ala, tänava maa-ala. Jaotuspiirkonna maa-ala, v.a elamumaa, on avalikult kasutatav.

Hoonestus. Olemasolev hoonestus säilitatakse. Uushoonestust ja juurdeehitisi olemasolevale hoonele ette ei nähta.

Kõrghaljastus. Puistu osatähtsus 60%, liituvus 0,8.

Väärtuslike kultuur-looduslike koosluste ja pinnavormide säilitamise, eksponeerimise ning kujundamise põhimõtted. Nähakse ette muldkindlustuse kõrgendiku rekonstrueerimine erosiooni tõkestamiseks ning ajaloolise linnamüüri ja tornide markeerimine ja eksponeerimine.

Puhkeotstarbega rajatised. Olemasolev trepistik säilitatakse. Nähakse ette istumiskoht kõrgendikule.

Teed (jalgteed) ja tänavad. Jakobi ja Lai tn kuni hooneni Lai tn 1 säilitatakse olemasolevates piirides. Olemasolevad jalgteed säilitatakse.

Vaated. Säilitatakse olemasolev vaade Jakobi tänavalt muldkindlustuse kõrgendikule.

### T-16 „Laia tänava tõus”

Maa-ala juhtotstarve. Elamumaa, pargi maa-ala, tänava maa-ala. Jaotuspiirkonna pargi maa-ala on avalikult kasutatav.

Hoonestus. Olemasolev hoonestus säilitatakse. Uushoonestust ja juurdeehitisi olemasolevale hoonele ette ei nähta.

Kõrghaljastus. Olemasolev kõrghaljastus harvendatakse. Puistu osatähtsus 40%, liituvus 0,6.

Väärtuslike kultuur-looduslike koosluste ja pinnavormide säilitamise, eksponeerimise ning kujundamise põhimõtted. Olemasolev looduslik kooslus ja pinnavormid säilitatakse. Lai tn 1 ja Morgensterni monumendi vaheline ala rekonstrueeritakse puhkealaks.

Puhkeotstarbega rajatised. Rajatakse trepistik pääsuks Laialt tn-lt jaotuspiirkonnas 17 asuvale mänguväljakule.

Teed (jalgteed) ja tänavad. Lai tn säilitatakse olemasolevates piirides.

Vaated. Säilitatakse olemasolevad vaated Laialt tn-lt ning jaotuspiirkondadest 6 ja 17.

### T-17 „Uus Suveteater”

Maa-ala juhtotstarve. Pargi maa-ala. Jaotuspiirkonna maa-ala on avalikult kasutatav.

Hoonestus. Hoonestust ette ei nähta.

Kõrghaljastus. Nähakse ette kõrghaljastuse valikuline likvideerimine platool ja Jakobi tn poolsele nõlval. Kõrghaljastus säilitatakse jaotuspiirkonna ülejäänud osas. Jakobi tn nõlvale istutatakse põõsarinne. Puistu osatähtsus 40%, liituvus 0,7.

Väärtuslike kultuur-looduslike koosluste ja pinnavormide säilitamise, eksponeerimise ning kujundamise põhimõtted. Planeeritud suveteatrile kavandatakse korrastatud juurdepääsud krundi Lai tn 1 naabrusest ja olemasolevatelt trepistikelt. Jaotuspiirkonna 19 poolses osas nähakse ette reljeefi korrastamine vertikaalplaneerimisega.

Puhkeotstarbega rajatised. Jaotuspiirkonna platool nähakse ette teisaldatavad pingid ja atribuutika suveteatri korraldamiseks (kuni 500 kohta) ning ajutise suurtelgi püstitamise võimalus. Laste mänguväljak säilitatakse. Vabaõhuürituste toimumispaigas tuleb tagada elektrivõtmise koht.

Teed (jalgteed) ja tänavad. Olemasolevad jalgteed säilitatakse, rajatakse uued juurdepääsuteed krundi Lai tn 1 naabrusest.

Vaated. Jakobi tn poolsele nõlval avatakse vaated vanalinna vaatesuundadele.

### T-18 „Jakobi tänava äär”

Maa-ala juhtotstarve. Pargi maa-ala, tänava maa-ala. Jaotuspiirkonna maa-ala on avalikult kasutatav.

Hoonestus. Hoonestust ette ei nähta.

Kõrghaljastus. Olemasolevat kõrghaljastust likvideeritakse valikuliselt. Tugimüüri serv puhastatakse puudest. Nõlvale nähakse ette põõsarinne. Puistu osatähtsus 65%, liituvus 0,7.

Väärtuslike kultuur-looduslike koosluste ja pinnavormide säilitamise, eksponeerimise ning kujundamise põhimõtted. Olemasolevad pinnavormid säilitatakse. Korrastatakse tugimüür.

Puhkeotstarbega rajatised. Puhkeotstarbega rajatisi ette ei nähta. Olemasolev trepistik säilitatakse.

Teed (jalgteed) ja tänavad. Jakobi tn säilitatakse olemasolevates piirides. Olemasolevad jalgteed säilitatakse.

Vaated. Põõsarinde rajamisega tõkestatakse otsevaade Jakobi tn-lt Toomemäe pargi alumisele rinnatisele. Tagatakse vaade piki haljasala.

### T-19 „Jakobi tänava tõus”

Maa-ala juhtotstarve. Pargi maa-ala, tänava maa-ala. Jaotuspiirkonna maa-ala on avalikult kasutatav.

Hoonestus. Hoonestust ette ei nähta.

Kõrghaljastus. Säilitatakse olemasolev kõrghaljastus. Puistu osatähtsus 60%, liituvus 0,7.

Väärtuslike kultuur-looduslike koosluste ja pinnavormide säilitamise, eksponeerimise ning kujundamise põhimõtted. Olemasolev looduslik kooslus ja pinnavormid säilitatakse.

Puhkeotstarbega rajatised. Nähakse ette monumendi paigutamise võimalus Jakobi tn piirkonda. Monumendi asukoha valikul tuleb arvestada kelgutajate ohutusega. Maa-ala talviseks puhkeotstarbeliseks kasutamiseks rajatakse liumäe lumeastangud / paigaldatakse piirdevõrk Jakobi tn kontuurile.

Teed (jalgteed) ja tänavad. Jakobi tn säilitatakse olemasolevates piirides. Säilitatakse olemasolevad jalgteed.

Vaated. Olemasolev vaade Toomemäele säilitatakse.

### T-20 „Kassitoome mäed”

Maa-ala juhtotstarve. Pargi maa-ala, tänava maa-ala. Jaotuspiirkonna maa-ala on avalikult kasutatav.

Hoonestus. Hoonestust ette ei nähta.

Kõrghaljastus. Olemasolev kõrghaljastus säilitatakse. Nähakse ette põõsarinne Veski tn hoonete ja Toomemäe kontaktsooni. Täiendatakse kõrghaljastust küngastel. Puistu osatähtsus 50%, liituvus 0,6.

Väärtuslike kultuur-looduslike koosluste ja pinnavormide säilitamise, eksponeerimise ning kujundamise põhimõtted. Endised raveliinikõrgendikud kindlustatakse erosiooni vastu.

Puhkeotstarbega rajatised. Näituse tn tsooni rajatakse laste mängulinnak. Olemasolevad jalgteed säilitatakse.

Teed (jalgteed) ja tänavad. K. E. von Baeri ja Näituse tn säilitatakse olemasolevates piirides. Nähakse ette võimalus õgvendada ristmiku muldkindlustuse arvelt. Olemasolevad jalgteed säilitatakse.

Vaated. Olemasolevad vaated säilitatakse.

### T-21 „J. W. F. Hezeli tn tõus”

Maa-ala juhtotstarve. Äri- ja teenindusettevõtte, tänava, pargi maa-ala. Jaotuspiirkonna maa-ala on avalikult kasutatav.

Hoonestus. Olemasolev hoone on rekonstrueeritav ja laiendatav kehtiva J. Liivi tn 1 krundi detailplaneeringu järgi.

Kõrghaljastus. Harvendatakse olemasolevat kõrghaljastust. Puistu osatähtsus 70%, liituvus 0,7.

Väärtuslike kultuur-looduslike koosluste ja pinnavormide säilitamise, eksponeerimise ning kujundamise põhimõtted. Olemasolev looduslik kooslus ja pinnavormid säilitatakse.

Puhkeotstarbega rajatised. Olemasolevad jalgteed säilitatakse.

Teed (jalgteed) ja tänavad. K. E. von Baeri tn, J. Liivi tn ja juurdepääsutee Park Hotelli säilitatakse olemasolevates piirides.

Vaated. Ei fikseerita.

### T-22 „Pirogovi plats”

Maa-ala juhtotstarve. Pargi maa-ala, tänava maa-ala. Jaotuspiirkonna maa-ala on avalikult kasutatav.

Hoonestus. Hoonestust ette ei nähta.

Kõrghaljastus. Säilitatakse tänavaäärsed puuderead ja alumise haljasala puud. Nähakse ette harvendamine monumendi tsoonis. Kõrghaljastus harvendatakse valikuliselt rekonstrueeritava bastioni nõlval ja asendatakse põõsarindega. Puistu



osatähtsus 35%, liituvus 0,7.

Väärtuslike kultuur-looduslike koosluste ja pinnavormide säilitamise, eksponeerimise ning kujundamise põhimõtted. Erosiooni tõkestamiseks nõlval kasutatakse tehnilisi meetmeid (geotekstiilid) ja pöösastikku.

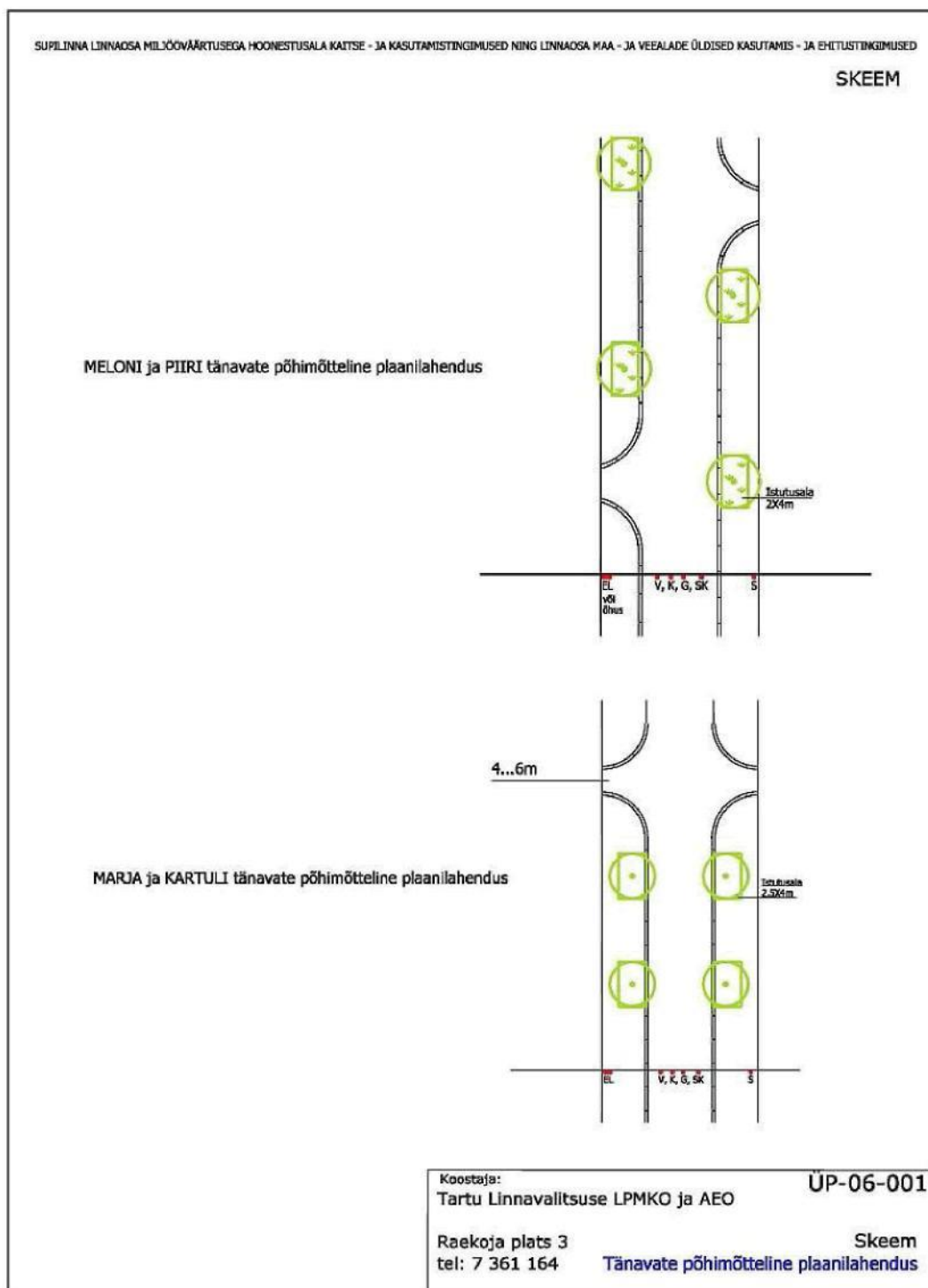
Puhkeotstarbega rajatised. Olemasolevad istumiskohad (pingid) säilitatakse, bastioni nõlvale nähakse ette terrasstrepistik koos istumisvõimalustega. Nähakse ette trepistikku illumineeriv valgustus. Trepistiku projekteerimine ja haljasala rekonstrueerimine lahendatakse komplekselt.

Teed (jalgteed) ja tänavad. Lossi ja Ülikooli tänav säilitatakse olemasolevates piirides, olemasolevad jalgteede põhisuunad säilitatakse, lisandub ühendusvõimalus tähetorni suunas.

Vaated. Avatakse panoraamvaade vanalinnale ja tähetornile, valikulise harvendamisega laiendatakse vaateareaali N. Pirogovi monumendi tsoonis ning Raatuse tn sihis.

## 8.12. Supilinn

- 8.12.1.** Säilitada või rajada tuleb keskmiselt poole krundi ulatuses haljastus, sh kõrghaljastus. Kesklinna lähedastel kruntidel on lubatud väiksem haljastuse osakaal, kuid pikkadel ajaloolistel kruntidel tuleb säilitada haljastuse osakaal  $\frac{2}{3}$  ulatuses krundi pinnast (v.a Kroonuaia ja Emajõe tn krundid, mis on tunduvalt tihedamalt täis ehitatud).
- 8.12.2.** Olemasolev kõrghaljastus vajab järkjärgulist uuendamist, kõrghaljastuse eemaldamine on lubatud juhul, kui puu on kuivanud või ohustab inimese tervist ja vara. Puude raie kord on määratud Tartu Linnavolikogu 1. juuli 2004. a määrusega nr 79 „Puu raiumiseks loa andmise kord”.
- 8.12.3.** Olemasolevate alleede, planeeritud kõrghaljastuse ja taastatavate alleede/puuridade uuendamisel tuleb lähtuda haljastuse joonisest. Puude liik ja täpne asukoht määratakse projekteerimise staadiumis (vt skeem).
- 8.12.4.** Kahepoolsete alleede rajamine on võimalik juhul, kui toimub täielik tänavate rekonstrueerimine ja tehnovõrkude ümbertõstmine.
- 8.12.5.** Väärtuslike maastikuelementidena tuleb nimetada Emajõe kaldavallidele rajatud kallasrada koos Berliini papli (*Populus x berolinensis*) alleega ning Devoni lademe paljand Tähtvere ja Jakobi tänava vahelisel alal. Jõeäärne papliallee tuleb säilitada senisel kujul, kuni puude seisund nõuaballee asendamist. Uusallee kavandada sarnasena. Uueallee rajamisega samal ajal tuleb teha kaldavalli kindlustustööd. Paplite raietööd tuleb liigikaitseliste nõuete täitmiseks kooskõlastada keskkonnaametiga.
- 8.12.6.** Kaitset vajavad Emajõgi ja selle kaldad, kõrghaljastus Tähtvere mäel ja selle nõlvadel.
- 8.12.7.** Hoovi- ja haljasalade kujunduses lähtuda ajalooliselt väljakujunenud laadist (kõrghaljastus, viljapuuaiad, peenramaad).



- 8.12.8.** Säilitamist ja kaitset vajab looduslik mustmuld kui Supilinna põhiline loodusvara. Arendustööde käigus tuleb säilitada mullapinnas maksimaalselt võimalikus ulatuses (kõikjal, v.a hoonete vundamendisüvendi, tehnovõrkude, sissesõiduteede ja parklate alad) mitte lubada selle äravedamist ega matmist täitepinnase alla.

## 9. Haridusasutused

Arengustrateegia „[Tartu 2030](#)” üks allvisioone (Tartu on kooli ja teadmuslinn) sätestab, et Tartus on parim alus- ja üldhariduse omandamise keskkond Eestis, õppetöö hea kvaliteedi tagab õppijakeskne võrgustikupõhine haridussüsteem, linna põhikoolid on elukohajärgsed tugevad ja omanäolised kogukonnakoolid, gümnaasiumid ja kutsehariduskeskus pakuvad haridust nii Tartust kui ka väljastpoolt Tartut pärit õpilastele. Arvestades eeltoodut, reserveeritakse linna üldplaneeringus haridusasutuse maadena järgmised krundid või maa-alad.

### 9.1. Koolieelsed lasteasutused

#### Senine maakasutus

- 9.1.1. A. H. Tammsaare 10 (Tartu Lasteaed Tähtvere)
- 9.1.2. Aardla 138 (Tartu Lasteaed Hellik)
- 9.1.3. Akadeemia 2 (Tartu Kesklinna Lastekeskus)
- 9.1.4. Aleksandri 10 (Tartu Lasteaed Sass)
- 9.1.5. Anne 67 (Tartu Lasteaed Kröll)
- 9.1.6. Anne 69 (Tartu Lasteaed Poku)
- 9.1.7. Anne 9 (Tartu Lasteaed Annike)
- 9.1.8. Ida 8 (Tartu Lasteaed Lotte)
- 9.1.9. Ilmatsalu 24A (Tartu Lasteaed Meelespea)
- 9.1.10. Kalevi 52A (Tartu Lasteaed Helika)
- 9.1.11. Kaunase pst 22 (Tartu Lasteaed Sipsik)
- 9.1.12. Kaunase pst 67 (Tartu Lasteaed Triinu ja Taavi)
- 9.1.13. Kaunase pst 69 (Tartu Lasteaed Kelluke)
- 9.1.14. Kesk 6 (Tartu Lasteaed Karoliine)
- 9.1.15. Kivi 44 (Tartu Lasteaed Kivike)
- 9.1.16. Kummeli 5 (Tartu Lasteaed Klaabu)
- 9.1.17. Puusepa 10 (Tartu Maarjamõisa Lasteaed)
- 9.1.18. Lubja 14 (Tartu Lasteaed Sirel)
- 9.1.19. Mõisavahe 32 (Tartu Lasteaed Mõmmik)
- 9.1.20. Ploomi 1 (Tartu Lasteaed Ploomike)
- 9.1.21. Ravila 43 (Tartu Lasteaed Kannike)
- 9.1.22. Ropka 34 (Tartu Lasteaed Piilupesa)
- 9.1.23. Ropka tee 25 (Tartu Lasteaed Ristikhein)

- 9.1.24. Sepa 18 (Tartu Lasteaed Rukkilill)
- 9.1.25. Sõpruse pst 12 (Tartu Lasteaed Pääsupesa)
- 9.1.26. Tamme pst 43A (Tartu Lasteaed Tõruke)
- 9.1.27. Vanemuise 28 (Tartu Lasteaed Midrimaa)

**Täiendavad maad reserveeritakse**

- 9.1.28. Kulli 1 (lasteaed Kulli 1), kehtib DP
- 9.1.29. Pepleri 1 (lasteaed Pepleri 1), projekteeritud
- 9.1.30. Oa 23 (lasteaed Supilinna), kehtib DP
- 9.1.31. Ihaste tee 18 (lasteaed Ihaste tee 18), kehtib ÜP, koostamisel DP
- 9.1.32. Aleksandri 32 / Lina 4 / 6 / 8 / 11 (lasteaed Lina kvartal), kehtib ÜP, koostamisel DP
- 9.1.33. Ränilinna (lasteaed Ränilinna), kehtib linnaosa ÜP
- 9.1.34. Ihaste tee (lasteaed Europani ala), kehtib Europani ala võidutöö, koostamisel DP
- 9.1.35. Kasarmu 11 / Peetri 92 / 92 (lasteaed Kasarmu, Puiestee, Peetri), kehtib DP
- 9.1.36. Puiestee tn 126c (lasteaed Maarja), kehtib DP
- 9.1.37. Ujula-Kvissentali (Kvissentali tee) asumis, kehtib DP
- 9.1.38. Saekoja tn (lasteaed rajatavale Rebase-Siili tn uuselamupiirkonnas), asukoht orienteeruv, esitatakse üldplaneeringu põhilahendusega.

## 9.2. Põhiharidus ja gümnaasiumid

**Säilitatakse senine maakasutus**

- 9.2.1. Tähe tn 103 (Tartu Forseliuse Kool)
- 9.2.2. Kroonuaia tn 7 (Tartu Kesklinna Kool)
- 9.2.3. Vanemuise tn 48 ja Riia tn 25 (Tartu Mart Reiniku Kool)
- 9.2.4. Raatuse tn 88a (Tartu Raatuse Kool)
- 9.2.5. Veeriku tn 41 (Tartu Veeriku Kool)
- 9.2.6. Puiestee tn 126 (Tartu Maarja Kool)
- 9.2.7. Kreutzwaldi 64 (Tartu Waldorfgümnaasium)
- 9.2.8. Munga tn 12 (Hugo Treffneri Gümnaasium)
- 9.2.9. Vanemuise tn 35 (Tartu Jaan Poska Gümnaasium)
- 9.2.10. J. Tõnissoni tn 3 (Miina Härma Gümnaasium)
- 9.2.11. Kaunase pst 68 (Tartu Annelinna Gümnaasium)
- 9.2.12. Anne tn 65 (Tartu Descartes'i Kool)
- 9.2.13. Nooruse tn 9 (Tartu Tamme Gümnaasium).

- 9.2.14. Kaunase pst 71 (Tartu Kivilinna Kool)
- 9.2.15. Kaunase pst 70 (Tartu Kristjan Jaak Petersoni Gümnaasium)
- 9.2.16. Anne tn 63 (Tartu Hansa Kool)
- 9.2.17. Aianduse tn 4 (Tartu Variku Kool)
- 9.2.18. Tamme pst 24a (Tartu Tamme Kool)
- 9.2.19. Uus tn 54 (Tartu Aleksander Puškini Kool)
- 9.2.20. Nooruse tn 9 (Tartu Täiskasvanute Gümnaasium)
- 9.2.21. Tähe tn 4 (Tartu Erakool)
- 9.2.22. Ööbiku tn 10a (Tartu Kristlik Põhikool)
- 9.2.23. Jakobi tn 41 (Tartu Katoliku Hariduskeskus)
- 9.2.24. Veski tn 1/3 (Tartu Rahvusvaheline Kool)
- 9.2.25. Narva mnt 104 (Tartu Luterlik Peetri Kool)
- 9.2.26. Lina tn 2 (Tartu Karlova Kool)

#### **Muudetakse ja täiendatakse senist maakasutus**

- 9.2.27. Salme tn 1a (piirkonna põhikool), reserveeritud kõrgkoolide teemaplaneeringuga
- 9.2.28. Raja 24 (piirkonna põhikool), kehtib DP
- 9.2.29. Puiestee tn 62 (Raadi-Kruusamäele põhikooli ehitamine), kehtib ÜP
- 9.2.30. Ujula-Kvissentali (Kvissentali piirkonna kool), kehtib DP
- 9.2.31. Vanemuise tn 33 (J. Poska Gümnaasiumi laiendus)

### **9.3. Kõrgharidus**

Tartus linnas asub kokku 10 kõrgharidusasutust, sealhulgas kaks ülikooli. Koos Tartu Ülikooli Avatud Ülikooli tudengitega on üliõpilaste arv arvestuslikult 28 000. Kõrgharidusasutustega seotud elanikkond on arvestuslikult 9000 inimest ja moodustab ligikaudu poole linna tööealisest rahvastikust.

Tartu Ülikool ja Eesti Maaülikool on lisaks tudengite ja töötajate suurele arvule ka olulised maavaldajad ning linnaruumi kujundajad.

Mõlema ülikooli puhul on ruumilise arengu suunaks hoonete ja maa-alade koondumine väljakujunenud kampustesse. Tartu Ülikooli puhul toimub koondumine kesklinna piirkonda ja Maarjamõisa teaduslinnakusse. Eesti Maaülikool näeb oma tegevuspaigana Tähtvere teaduslinnakut.

Ülejäänud kõrgkoolide ruumilises paiknemises olulisemaid muudatusi ette näha ei ole, valdavalt nähakse edasist tegevust olemasolevas asukohas.

Üldplaneeringu aluspõhimõtteks on kõrgharidusasutuste väärtustamine Tartu linnas. Ruumilise arengu põhimõtted toetavad juba toimivaid suundumusi suuremate kõrgkoolide arengus ning toovad esile kõrgharidusasutused kui Tartu kesklinna elujõulisuse allika.

Kõrgharidusasutuste ruumiline areng on üldplaneeringu lahenduse väljatöötamisel seostatud linna teiste eluvaldkondade tulevikuperspektiividega. Arengusuundi väljendavad alljärgnevad põhimõtted.

### 9.3.1. Üldised põhimõtted

- 9.3.1.1. Kõrgharidusasutustega seotud hoonestu ja aktiivse õppetegevuse arendamine on tähtis kõikidel planeeringus vastavalt määratud aladel. Eraldi tuleb esile tõsta ülikooli hoonestu senise kasutuse säilitamist Tartu kesklinna piirkonnas (Vanemuise tänavast botaanikaaiani), et tagada väärtusliku linnaruumi aktiivne kasutus ning ülikoolilinnale kohane noorterohtus linnapildis.
- 9.3.1.2. Ajalooliste ja märgilise tähendusega hooned säilitatakse haridus- ja/või kultuurivaldkonnaga seotud avalikus kasutuses.

### 9.3.2. Ülikoolide ruumiline areng

- 9.3.2.1. Tartu Ülikooli ruumiline areng koondub kesklinna linnakusse (*humaniora* ja *socialia* valdkond) ning Maarjamõisa linnakusse (*realia et naturalia* ja *medicina* valdkond). Maarjamõisa teaduslinnaku edasine areng toimub tipp tehnoloogilise teaduskeskusena, kus lisaks õppe- ja teadushoonetele ehitatakse ka spordihooneid ja teenindushooneid. Ravila – W. Ostvaldi – Sanatooriumi tänava ja Viljandi mnt-ga piirneva kvartali maakasutus täpsustatakse üldplaneeringu põhilahendusega.
- 9.3.2.2. Uute üliõpilaselamute või külaliskonnade ehitamise vajaduse ilmnemisel kaugemas tulevikus kavandatakse need kesklinna, kasutades olemasolevat hoonestust või vähendades proportsionaalselt elamutele reserveeritud alade osakaalu.
- 9.3.2.3. Eesti Maaülikooli Tähtvere teaduslinnak areneb tervikliku kampusena / õppe- ja teaduskeskusena praegusel maa-alal, oluline on hoonetevaheliste liikumisteede ja avaliku ruumi kvaliteetne väljaarendamine ning mugav ligipääs linnakule kesklinna poolt.
- 9.3.2.4. Kaitseväe Ühendatud Õppeasutuste peahoone säilib endises asukohas Riia mnt-l, võimaluse korral laienedes naaberkinnistutele. Täiendav õppetegevusega seotud maa-ala (matkekeskus, tagala jms) arendatakse välja Raatuse tn 110 piirkonnas, mis võimaldab sõjalise õppetehnika liikumisega seotud liiklusvoogude eemalejuhtimist kesklinna piirkonnast ja linna peamistelt liiklussoontelt.

**Tabel 4.** TÜ kruntide sihtotstarbed

JRK nr	Kinnistu aadress	Sihtotstarve	Märkus
1.	Staadioni 21	kõrgharidusasutuse maa-ala (ÜHK)	staadion
2.	Ujula 4	kõrgharidusasutuse maa-ala (ÜHK)	teaduskond koondub Ujula 4 laiendusse 2018
3.	Oa 4/6/6A	kõrgharidusasutuse maa-ala (ÜHK)	botaanikaaed
4.	Näituse 13a	kõrgharidusasutuse maa-ala (ÜHK)	Juridicum
5.	Näituse 20	kõrgharidusasutuse maa-ala (ÜHK)	Juridicum
6.	Tiigi 14	ühiselamu maa-ala (ÜK)	
7.	Kalevi 24	kõrgharidusasutuse maa-ala (ÜHK)	Üliõpilasmaja
8.	Salme 1a	kõrgharidusasutuse maa-ala (ÜHP)	kooli maa-ala
9.	Purde 27	ühiselamu maa-ala (EÜ)	võib minna EK-ks

10.	Raja 32	roheala (R)	
11.	Nooruse 7	ühiselamu maa-ala (EÜ)	
12.	Nooruse 1	kõrgharidusasutuse maa-ala (ÜHK)	
13.	Ravila 19	kõrgharidusasutuse maa-ala (ÜHK)	
14.	Ravila 14a	kõrgharidusasutuse maa-ala (ÜHK)	
15.	Ravila 14b	kõrgharidusasutuse maa-ala (ÜHK)	
16.	Ravila 14c	kõrgharidusasutuse maa-ala (ÜHK)	
17.	Riia 191	äri ja teenindusettevõtte maa-ala (Ä)	

Tabel 5. EMÜ-ga seotud maa-alade kavandatud juhtotstarbed üldplaneeringus

Maa-ala aadress	ÜP-ga määratav juhtotstarve	Ehitiste alune maa m²	Maaüksuse pindala m²	Maa-ala täisehituse osakaal %	Maa-ala täisehituse osakaal %	Hoone korruselisus
Kreutzwaldi 1	haldus- ja õppehoonete maa-ala	3 906	33 787	12%	12%	5
Kreutzwaldi 3	õppe- ja teadushoonete maa-ala	2 845	27 014	11%	11%	3
Kreutzwaldi 3b	õppe- ja teadushoonete maa-ala	0	18 836	0%	70%	3
Kreutzwaldi 5	õppe- ja teadushoonete maa-ala	8 355	35 472	24%	30%	3
Kreutzwaldi 5a	õppe- ja teadushoonete maa-ala	0	7 910	0%	0%	0
Kreutzwaldi 62	õppe- ja teadushoonete maa-ala	8 154	80 199	10%	30%	2
Kreutzwaldi 56	õppe- ja teadushoonete maa-ala	12 076	38 436	31%	31%	5
Tuglase 7 / Kreutzwaldi 52	üliõpilaselamu te maa-ala	2 255	23 316	10%	10%	16
Kreutzwaldi 56a	äri- ja teenindusettevõtete maa-ala	471	1 052	45%	45%	2
Kreutzwaldi 56b	äri- ja teenindusettevõtete maa-ala	430	1 296	33%	33%	2
Kreutzwaldi 56c	äri- ja teenindusettevõtete maa-ala	549	2 044	27%	27%	2
Kreutzwaldi 56d	äri- ja teenindusettevõtete maa-ala	465	1 045	44%	44%	2
Kreutzwaldi 56e	äri- ja teenindusettevõtete maa-ala	721	3 335	22%	22%	2



Kreutzwaldi 56f	äri- ja teenindusettevõtete maa-ala	0	3 513	0%	30%	2
Kreutzwaldi 62a	äri- ja teenindusettevõtete maa-ala	0	41 311	0%	60%	3
Kreutzwaldi 46	äri- ja teenindusettevõtete maa-ala	1 670	6 721	25%	25%	3
	Kokku	41 897	325 287	13%		

### 9.3.3. Liikumine ja liikluskorraldus

- 9.3.3.1. Teaduslinnakuid seovad kesklinnaga läbimõeldud liiklemisteed, kus on eelistatud säästlikud liiklemisviisid.
- 9.3.3.2. Tartu linna kergliiklusteede võrgustiku väljaehitamisel lähtutakse kõrgkoolide paigutusest ning tudengite liikumisvajadustest.
- 9.3.3.3. Tartu Ülikooli Maarjamõisa ja Kesklinna kampuse ühendamiseks luuakse kergliiklejatele mugavad raudtee ületusvõimalused. Ülekäigukoha täpne asukoht ja iseloom lahendatakse detailplaneeringu ja eelprojekti käigus.
- 9.3.3.4. Eesti Maaülikooli Tähtvere teaduslinnak seotakse tõhusamalt kesklinnaga, arendades välja kergliiklejate vajadustest lähtuvad liiklusskeemid.

Ruumilise arengu põhimõtted on aluseks maa-aladele määratud juhtotstarvetele, mis kajastuvad joonisel 2.

## 10. Spordiasutused ja -rajatised

### 10.1. Tervisesport

Linn seab eesmärgiks tervisespordi harrastamiseks soodsate tingimuste loomise kõikides linnaosades.

Tervisespordi arendamine linna üldplaneeringu tähenduses on ülelinnalise tähtsusega vabaõhuspordikeskuste, terviseradade ja linnaosade spordi- ja mänguväljakute maa ja projekteerimise aluseks olevate tingimuste fikseerimine.

Ülelinnalise tähtsusega vabaõhuspordikeskustena reserveeritakse ja märgitakse üldplaneeringuga järgmised krundid:

- 10.1.1.** Herne 67 ja F. R. Kreutzwaldi 7 (Tähtvere spordipark koos dendropargiga), kus eelistatavad spordialad on suusatamine, jalgrattasõit, rulluisutamine ja tervisejooks.
- 10.1.2.** Narva mnt 171, Narva mnt 171a (Raadi rahvaspordikeskus), kus eelistatavad spordialad on kelgutamine, mäesuusatamine, tervisejooks ja jalgpall.
- 10.1.3.** Pikk 65 (Anne kanali ümbrus), kus eelistatavad spordialad on tervisejooks, rulluisutamine, pallimängud, ujumine, suusatamine.

- 10.1.4.** Lammi tee 8, (Annelinna spordipark), kus eelistatavad spordialad on tervisejooks, rulluisutamine, suusatamine, kelgutamine (valgustatud suusarada, kelgumägi, rulluisuteed jms.
- 10.1.5.** E. Wiiralti 2 ja Sangviini 17 (lhaste terviserada), kus eelistatavad spordialad oleksid suusatamine ja tervisejooks.
- 10.1.6.** Riia tn 167a (Raja park), kus eelistatavad spordialad oleksid tervisejooks jms.

Tervisespordiradadena reserveeritakse ja märgitakse üldplaneeringus alad järgmiselt:

- 10.1.7.** Emajõe kallasrajad kogu linna territooriumi ulatuses;
- 10.1.8.** Jalakäijate kiir Annelinnas kuni lhaste linnaosani;
- 10.1.9.** Tähtvere pargi ring;
- 10.1.10.** Raudtee tänav (Elva tn – linna piir);
- 10.1.11.** Raja pargi ring;
- 10.1.12.** Veeriku park – Raja tn park.

Linn seab eesmärgiks siduda linna terviserajad maakonna terviseradadega. Peamised suunad on Kvissentali, Rõõmu tee, Kabina, ERM-i, Vorbuse, Haaslava. Linn seab eesmärgiks Tartu-Elva kergliiklustee valmimise.

## 10.2. Staadionid

Linn seab eesmärgiks tagada piisaval arvu ja kvaliteediga võistlusstaadionite olemasolu ning treeningute ja harrastusspordi võimaluste tagamise kõigis linna asumites või nende läheduses.

Ülelinnalise tähtsusega staadionid on:

- 10.2.1.** Tamme pst 1 (Tamme staadion);
- 10.2.2.** Sepa 15a (Sepa staadion);
- 10.2.3.** Lauupeo pst 29 ja Lauupeo pst 33 (vabaõhu tenniseväljakud ja Skatepark);
- 10.2.4.** Jänese 23 välimanees (Tartu ratsakool);
- 10.2.5.** Staadioni 21, Staadioni 8a (TÜ staadion);
- 10.2.6.** Lammi tee 6, (Lammi staadion).

Kohaliku tasandi tervisespordi tugikeskusteks arendatakse koolistaadionid ning elurajoonide spordi- ja mänguväljakud. Kohaliku tasandi tervisespordi tugikeskusteks arendatavad koolistaadionid on järgmised:

- Miina Härma Gümnaasium (Tõnissoni 3)
- Tartu Descartes'i Kool (Anne 65)
- Tartu Forseliuse Kool (Tähe 103)
- Tartu Hansa Kool (Anne 63)
- Tartu Karlova Kool (Lina 2)
- Tartu Kivilinna Kool (Kaunase pst 71)

Tartu Kroonuaia Kool (Puiestee 62)  
Tartu Kutsehariduskeskus (Kopli 1)  
Tartu Kutsehariduskeskus (Põllu 11)  
Tartu Mart Reiniku Kool (Vanemuise 48)  
Tartu Raatuse Kool (Raatuse 88a)  
Tartu Variku Kool (Aianduse 4)  
Tartu Veeriku Kool (Veeriku 41)  
Tartu Hiie Kool (Hiie 11)  
TTÜ tagune staadion (Puiestee tn 76/78/80/80a)  
Salme perspektiivse kooli staadion (Salme 1a)

### 10.3. Spordihooned

Ülelinnalise tähtsusega spordihooneteks reserveeritakse üldplaneeringuga järgmised krundid:

- 10.3.1. Ihaste tee 7 (A. Le Coq Sporti spordimaja);
- 10.3.2. Annemõisa 1 (Annemõisa spordihall);
- 10.3.3. Roosi 89 (Raadi hall universaalsaalina);
- 10.3.4. Ujula 4 (Tartu Ülikooli spordihoone);
- 10.3.5. F. R. Kreutzwaldi 7 (EMÜ spordihoone);
- 10.3.6. Laulupeo 19 (Tähtvere tennisekeskus, Tähtvere tantsukeskus);
- 10.3.7. Turu 10 (Aura veekeskus);
- 10.3.8. Turu 8 (Spordihoone);
- 10.3.9. Ranna tee 3 (Tartu sõudmis- ja aerutamiskeskus);
- 10.3.10. Ringtee 75a (Lõunakeskuse liuväli);
- 10.3.11. Maarjamõisa ülikoolilinnak (universaalhall);
- 10.3.12. Kvissentali tee 5 (Tartu Kalevi veemotokeskus);
- 10.3.13. Kas Raeremmelga 1 või Raeremmelga 1a (Ihaste rahvaspordikeskus);
- 10.3.14. Betooni 9a (Arena tervise- ja spordiklubi).

**Piirkondlikeks** sporditegevuse tugikeskusteks arendatakse välja järgmiste koolide saalid:

Hugo Treffneri Gümnaasium (Munga 12)  
Miina Härma Gümnaasium (Tõnissoni 3)  
Tartu Aleksander Puškini Kool (Uus 54)  
Tartu Annelinna Gümnaasium (Kaunase pst. 68)  
Tartu Descartes'i Kool (Anne 65)  
Tartu Forseliuse Kool (Tähe 103)  
Tartu Hansa Kool (Anne 63)  
Tartu Herbert Masingu Kool (Vanemuise 33)  
Tartu Karlova Kool (Lina 2)

Tartu Kesklinna Kool (Kroonuaia 7)  
 Tartu Kivilinna Kool (Kaunase pst 71)  
 Tartu Kristjan Jaak Petersoni Gümnaasium (Kaunase pst 70)  
 Tartu Kroonuaia Kool (Puiestee 62)  
 Tartu Kutsehariduskeskus (Kopli 1)  
 Tartu Kutsehariduskeskus (Põllu 11)  
 Tartu Mart Reiniku Kool (Vanemuise 48)  
 Tartu Mart Reiniku Kool (Riia 25)  
 Tartu Raatuse Kool (Raatuse 88a)  
 Tartu Variku Kool (Aianduse 4)  
 Tartu Veeriku Kool (Veeriku 41)  
 Tartu Hiie Kool (Hiie 11)  
 Tartu Tamme Kool (Tamme pst 24a)  
 Tartu Katoliku Hariduskeskus (Oru 3)  
 Salme perspektiivse kooli spordisaal (Salme 1a)

Lisaks reserveeritakse piirkondliku tähtsusega spordihallide ehitamiseks järgmised krundid:

**10.3.15.** Ravila 80 (Visa hall)

**10.3.16.** Raudtee 114b (Ränilinna hall)

**10.3.17.** F. Tuglase 11 (Betooni Hall)

## 11. Kultuuriasutused

Üldplaneeringu eesmärk on eelkõige vastava valdkonna arenguks ruumiliste suundumuste kavandamine – maa-alade reserveerimine ja hoidmine, arvestades prognoositavat elanike arvu asumites.

### 11.1. Senises kasutuses olevad säilitatavad kultuuriasutuste maad

#### 11.1.1. Tartu O. Lutsu nimeline Linnaraamatukogu:

Keskkogu (Kompanii tn 3/5)  
 Annelinna harukogu (Kaunase pst 23)  
 Tammelinna harukogu (Suur kaar 56)  
 Karlova-Ropka harukogu (Tehase tn 16)

#### 11.1.2. Tartu Linnamuuseum:

Linnamuuseumi peahoone (Narva mnt 23)  
 19. sajandi Tartu linnakodaniku muuseum (Jaani tn 16)  
 KGB kongide muuseum (Riia tn 15b)  
 Oskar Lutsu majamuuseum (Riia tn 38)  
 Tartu Laulupeomuuseum (Jaama tn 14)

**11.1.3. Tartu Ülikooli muuseumid:**

Tartu Ülikooli muuseum (Lossi tn 25)  
Tartu Ülikooli loodusmuuseum (Vanemuise tn 46)  
Tartu Ülikooli kunstimuuseum (Ülikooli tn 18)  
Tartu Ülikooli botaanikaaed (Lai tn 38)  
Tartu Tähetorn (Lossi tn 40)  
Vana anatoomikum (Lossi tn 38)

**11.1.4. Teater Vanemuine:**

Vanemuise suur maja (Vanemuise tn 6)  
Vanemuise väike maja (Vanemuise tn 45a)  
Vanemuise Kontserdimaja (Vanemuise tn 6)

**11.1.5.** Tartu Mänguasjamuuseum ja Teatri Kodu (Lutsu tn 2/4 ja Lutsu tn 8)

**11.1.6.** Tartu Kunstimuuseum (Raekoja plats 18, Vallikraavi tn 14)

**11.1.7.** Eesti Rahva Muuseum (Muuseumi tee 2, Narva mnt 177), sh Postimuuseum

**11.1.8.** Eesti Kirjandusmuuseum (Vanemuise tn 42)

**11.1.9.** Eesti Spordimuuseum (Rüütli tn 15)

**11.1.10.** Tartu Uus Teater, Genialistide Klubi (Lai tn 37)

**11.1.11.** Lodjakoda (Ujula tn 98)

**11.1.12.** Aparaaditehas (Kastani tn 42)

**11.1.13.** Tartu Loomemajanduskeskus (Kalevi tn 13)

**11.1.14.** Antoniuse õu (Jakobi, Munga, Jaani ja Lutsu tänavate vahelises kvartalis)

**11.1.15.** Ahhaa keskus (Sadama tn 1)

**11.1.16.** Tartu Ülikooli raamatukogu (W. Struve tn 1)

**11.1.17.** Tartu Rahvaülikool (Pepleri tn 4, Vaksali tn 7)

**11.1.18.** Tähtvere Puhkepark, sh Tartu laululava (Laulupeo pst 25)

**11.1.19.** Tiigi Seltsimaja (Tiigi tn 11)

**11.1.20.** Tampere Maja (Jaani tn 4)

**11.1.21.** Uppsala Maja (Jaani tn 7)

**11.1.22.** Tartu I Muusikakool (Tähe tn 5)

**11.1.23.** Tartu II Muusikakool (Kaunase pst 23)

**11.1.24.** Tartu Kirjanike Maja (Vanemuise tn 19)

**11.1.25.** Tartu Kunstimaja (Vanemuise tn 26)

**11.1.26.** Tartu Lastekunstikool (Tiigi tn 61), sh Jakobi galerii (Jakobi tn 52)

## 11.2. Täiendavalt reserveeritavad kultuuriasutuste maad

- 11.2.1. Raadi Hall (Raadi asum)
- 11.2.2. Keskpargis raamatukoguhuone/kunstimuuseum (Vanemuise tn 1)
- 11.2.3. Lennukiangaarid (Roosi tn 83)
- 11.2.4. J. Kuperjanovi tn 9 (täiskasvanute, sh eakate huvitegevus)

## 11.3. Noorsooasutuste maad

- 11.3.1. Tartu Lille Maja (Lille tn 9)
- 11.3.2. Anne Noortekeskus (Uus tn 56)
- 11.3.3. Tähe Noortekeskus (Tähe tn 101)
- 11.3.4. Tartu Keskkonnahariduse Keskus / Tartu Loodusmaja (Lille tn 10)
- 11.3.5. Tartu Skatehall (Aardla tn 25k)

# 12. Sotsiaalne infrastruktuur

Üldplaneeringuga seatakse eesmärgiks tagada linnas vajadusest lähtuvad, kättesaadavad ning kvaliteetsed sotsiaal- ja tervishoiuteenused.

Selle eesmärgi saavutamiseks tuleb üldplaneeringuga luua tingimused järgmisteks tegevusteks: tervishoiu- ja sotsiaalteenuste tagamine, sh esmatasandi tervisekeskuste arendamine võimalikult elukoha lähedal.

## 12.1. Tervishoiuasutused

Tervishoiuasutused jagunevad järgnevalt:

- 12.1.1. Esmatasandi tervisekeskused ja perearstiasutused
- 12.1.2. Kiirabijaamad
- 12.1.3. SA TÜ Kliinikum

Senises kasutuse olevad, säilitatavad maad:

- 12.1.4. L. Puusepa 1A
- 12.1.5. Riia18 (kiirabijaam), täiendav jaam Ülejõe
- 12.1.6. L. Puusepa 1A, L. Puusepa 2, L. Puusepa 6, L. Puusepa 8, N. Lunini 6, Raja 31, Riia 167 (SA TÜ kliinikum)

Täiendavad maad reserveeritakse:

**12.1.7.** Kesklinnas (Raatuse 21), esmatasandi tervisekeskus ja perearstiasutus

**12.1.8.** Annelinnas (Mõisavahe 34), esmatasandi tervisekeskus ja perearstiasutus

## **12.2. Hoolekandeesutused**

Senises kasutuse olevad säilitatavad maad:

Krundid: Staadioni tn 46/48/50/52/54, Kaunase pst 22, Tiigi 55, Jaama 72, Mäe 33, Koidu 13, Era 2, Puiestee 126C, Vaksali 14, Rahu 15, Liiva 32, Rahu 8, Veski 35, Jaamamõisa 38, Lubja 7, Tüve 9, Nisu 2a.

Täiendavad maad reserveeritakse:

**12.2.1.** Nõlvaku 12 laiendus (hoolekandeesutus)

**12.2.2.** Tulika 1 (sotsiaalkeskus)

**12.2.3.** Ropka tee 21 (Ropka-Karlova sotsiaalkeskus)

**12.2.4.** Lammi tee 17 (hoolekandeesutus)

**12.2.5.** Anne 67a (sotsiaalkeskus)

## **13. Energeetika**

Euroopa Liidu energiapoliitika eesmärkideks on vähendada kasvuhoonegaaside emiteerimist, suurendada taastuvenergeetika osakaalu ja suurendada energiakasutuse tõhusust. Euroopa Liidu rajajoone 2050 järgi eeldab üleminek konkurentsivõimelisele vähese CO<sub>2</sub>-heitega majandusele seda, et EL peab olema valmis vähendama 2050. aastaks oma territooriumil tekitatavat heidet 80% võrreldes 1990. aasta tasemega. Hoonestatud keskkonnas on plaanitud vähendada heidet veelgi enam: kuni 90%. See tähendab, et järgmistel aastakümnetel tuleb meil luua eeldused linna energiabilansi muutmiseks väikesema tarbimise ja reostamise suunas. Olulist tähelepanu tuleb selles protsessis pöörata energiatõhususe direktiivile; alates 2021. a. peavad kõik uued ja renoveeritud hooned olema nn liginullenergia hooned, st nende tarbimine peab olema viidud nulli lähedale. Säästmisest siiski üksi ei piisa ja panustada tuleb ka tõhusale tootmisele. Energiatootmise fookus peab Tartus olema kaugkütel jätkuvalt biomassil põhineval tootmisel ning võimaluste loomisel väikese keskkonnamõjuga elektrienergia (sh soojuspumbad ja -salvestid) ja taastuvatel allikatel (nt päikeseküte, biogaas, biomass) põhineva energia tootmiseks.

Tartu energiatarbimine põhineb üldplaneeringu arvestusperioodil olemasolevate tehnosüsteemide ressursi kasutamisel ja vastavate süsteemide laiendamisel. Energiasäästliku energeetikasüsteemi arendamise eesmärgil on loodud reeglistik lokaalsete, taastuvatel energiaressursside kasutamisel põhinevate lahenduste rakendamiseks, mille võimalus sõltub looduslikest ja linnakujunduslikest tingimustest.



### 13.1. Veevarustus

#### Üldosa

Tartu linna veevarustus kavandatakse jätkuvalt põhjavee baasil, arvestades põhjavee varude olemasoluga. Puurkaevudest ammutatav vesi käideldakse ja jaotatakse tarbijatele.

Linna peamised veehaarded, kust joogivett ammutatakse, on Meltsiveski veehaare (49,4% kogu vee toodangust), Anne veehaarded (29,0%) ja Ropka veehaare (16,8%). Ülejäänud osa (4,8%) langeb linna eraldi asuvatele puurkaevudele ning nende gruppidele.

Veehaaretel on sanitaarkaitseala ehk joogivee võtmise kohta ümbritsev maa- ja veeala, kus veeomaduste halvenemise vältimiseks ning veehaarderajatiste kaitsmiseks kitsendatakse tegevust ja piiratakse liikumist. Põhjaveehaarde sanitaarkaitsealal laiusega kas 30 m või 50 m on majandustegevus keelatud, välja arvatud veehaarderajatiste teenindamine, metsa hooldamine, heintaimede niitmine ning veeseire. Veehaarete sanitaarkaitsealad on kajastatud joonisel 9.

SA Tähtvere Puhkepargi Tähtvere spordipargis on alates 2016. a sügisest Kobras AS-i projekteeritud kunstlume tootmise süsteem (torustikud, veevõtukohad) ja pumbajaam, mis jääb Emajõe lähedusse. Tähtvere Puhkepargil on olemas tähtajatu vee-erikasutusluba kunstlume tootmiseks (lubatud veekogus 10 000 m<sup>3</sup> aastas). Rajatav pumpla on joonisel 9.

Olulisemad eesmärgid ühisveevärgi arendamisel on veekäitlussüsteemi töökindluse suurendamine, et tagada ühisveevärgi- ja kanalisatsiooniteenuste osutamine tänapäevasel tasemel ning võimalikult väikeste keskkonnamõjudega. Lisaks Meltsiveski veehaardele alternatiivi loomine ja keskkonnariskide maandamine.

Detailplaneeringute ja projektide koostamisel on veevarustuse lahenduse aluseks vee-ettevõtjate väljastatavad tehnilised tingimused.

#### Meltsiveski veehaare

Meltsiveski veehaare koosneb seitsmest puurkaevust ning veehaarde sanitaarkaitseala ulatus on veeseaduse § 28 lg 5 kohaselt 200 meetrit äärmistest puurkaevudest (kinnitatud keskkonnaministri 14.01.1999. a kirjaga nr 16-11/84).

Arvestades ala geoloogilist ehitust ja Meltsiveski põhjaveekogumi reostustundlikkust, ei taga 200-meetrine sanitaarkaitsevöönd Meltsiveski veehaarde veekvaliteedi säilimist. Selleks, et Meltsiveski veehaarde vesi vastaks joogiveele esitatavate nõuetele, rakendatakse piiranguid suuremal maa-alal.

1992. aastal koostatud töös „Tartu põhjaveevaru hinnang” määrati hüdrogeoloogiliste arvutuste alusel veehaarde sanitaarkaitseala kolme vööndina.

I sanitaarkaitsevööndis laiusega 50 meetrit rakendatakse veeseaduses sätestatud majandustegevuse piiranguid.

II sanitaarkaitsevööndis on keelatud rajada kalmistuid, imbkaeve, naftaproduktide hoidlaid ja väetisehoidlaid, prügimägesid jm objekte, mis võivad põhjustada põhjavee bakterioloogilist ja keemilist reostust.

Veehaarde III sanitaarkaitsevööndis ei tohi paikneda keemilist reostust põhjustavaid objekte.

Meltsiveski veehaarde arvutatud II ja III sanitaarkaitsevööndis ei ole lubatud rajada maasoojussüsteeme.

Peale nimetatud sanitaarkaitsevööndite kehtivad Meltsiveski veehaarde kaitsekava kohaselt infiltratsiooni kaitseala ja väljavoolu kaitseala.

Infiltratsiooni kaitsealal tuleb vältida maakasutuse liigset tihendamist. Oluline on haljastatud pinna osakaal, et jätkuks infiltratsioon ja oleks tagatud infiltreeruva vee kvaliteet. Eesmärgiga viia infiltratsiooni kaitsealal maksimaalseks sademetest pärinevate lämmastikühendite sidumine enne põhjavette infiltreerumist, seatakse üldplaneeringuga nõue, kus krundi olemasoleva püsihoonestuse ja kõvakattega alade pindala ei tohi summaarselt suurendada. Ehitusalune pind praeguses mahus tuleb säilitada, v.a juhtudel, kus projekteerimistingimused on määratud, detailplaneering algatatud, väljastatud ehitusluba või kehtestatud detailplaneering enne käesoleva üldplaneeringu kehtestamist.

Infiltratsiooni alal on lubatud immutada pinnasesse katustelt pärinevat puhast vett. Parklate potentsiaalselt reostunud sademevesi tuleb enne immutamist puhastada.

Eesmärgiga viia infiltratsiooni kaitsealal maksimaalseks lämmastikühendite sidumine enne põhjavette infiltreerumist seatakse üldplaneeringuga nõue, kus krundi olemasolevaid kõvakattega alasid ei tohi summaarsena suurendada.

Väljavoolu kaitsealal tuleb kõigi viiest meetrist sügavamate kaevetööde, puurimiste ja vundamentide rajamise projektide teostamisel koostada hüdrogeoloogiline ekspertiis.

Endine Meltsiveski tiigi maa-ala on Meltsiveski veehaarde poolt tugevalt drenitav ala ja seetõttu oluliseks põhjavee kvaliteedi mõjutajaks (potentsiaalselt reostusallikaks).

2010. aastal koostatud töös „Endise Meltsiveski tiigi maa-ala ja Raadi järve loodeosas oleva sufosioonიაugu looduskaitse alla võtmise põhjendus ja piirangute otstarbekuse ekspertiis” ning ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kavast lähtuvalt tuleb reostusriskide maandamiseks võtta kohaliku omavalitsuse tasandil kaitstava loodusobjektina kaitse alla endise Meltsiveski tiigi maa-ala koos Meltsiveski pargiga.

#### **Anne veehaare**

Anne veehaare on kümnest puurkaevugrupist koosnev veehaare. Sanitaarkaitseala määratlemisel ei käsitleta veehaaret ridaveehaardena, kuna veehaarde puhul puurkaevude gruppide sanitaarkaitsealad kokku ei puutu ja puurkaevudevaheline kaugus ületab keskmiselt 200 m piiri (kinnitatud Keskkonnaministeeriumi 08.07.2011. a kirjaga nr 12-15/5153-2). Anne veehaarde puurkaevugruppide sanitaarkaitsealadel kehtivad veeseadusest tulenevad piirangud. Puurkaevugruppide vahele jäävatele aladele ei ole lubatud rajada keskkonnohtlikke objekte (tegevusi, kus kasutatakse ohtlikke aineid, reoveesette laotamist, jäätmete töötlemist või ladustamist). Anne veehaarde puurkaevudest, mis ammutavad vett Kesk-Devoni veekihist, ei ole lubatud maasoojussüsteemide rajamine 200 m raadiuses, kuna kasutatav põhjaveekiht pole kaitstud.

#### **Ropka veehaare**

Ropka veehaare koosneb kümnest puurkaevust, mis moodustavad ridaveehaarde. Üksikute puurkaevude sanitaarkaitsealad on vähendatud 30 meetrini ning moodustatud ühtne sanitaarkaitseala. Ropka veehaarde sanitaarkaitsealal kehtivad veeseadusest tulenevad piirangud.

#### **Perspektiivsed veehaarded**

Tarbijate joogiveega varustamise riskide hajutamiseks säilitatakse Tähtvere vallas asuv Vorbuse veehaare, mida praegu põhjavees sisalduva fluoriidi tõttu ei kasutata. Lisaks kavandatakse Tartu

valda uut Kobrelehe veehaaret, mis hakkab varustama joogiveega eelkõige Raadi ja Ülejõe linnaosasid.

Üksikpuurkaevude osatähtsus väheneb seoses võrgu ümberkujundamise ja puhastatud vee osakaalu suurenemisega. Et vältida põhjaveekihtide reostamist, tuleb kasutusest välja jäävad puurkaevud tamponeerida.

### 13.2. Kanalisatsioon

Tartu linna territoorium on üks reoveekogumisala ja ühiskanaliseerimine on määratud katma kogu linna territooriumi, kus väljastatakse ehituslube. Linna kanalisatsiooni põhiskeem näeb ette kogu tekkiva olmevee ja tööstusliku reovee kanaliseerimise ning selle suunamise läbi linna lõunapiiril asuva puhastusseadmete kompleksi ning seejärel juba puhastatuna Emajõkke.

Reoveepuhasti kuju suuruseks on 300 m, mis on kajastatud joonisel 10. Kuja piires võivad asuda kanalisatsiooniehitiste teenindamiseks vajalikud hooned ning muud tööstus-, lao-, transpordi- ja sidehooned hoone omaniku ja vee-ettevõtja omavahelise kirjaliku kokkuleppe korral.

Olulisemad eesmärgid ühiskanaliseerimise arendamisel on lahkvoolse süsteemi väljaehitamine, settetöötuskompleksi ja reoveepuhasti täiendamine.

Planeeringus on esitatud reoveekogumisala piir ning välja toodud reoveepuhasti ja suuremate reoveepumplate kujud.

Detailplaneeringute ja projektide koostamisel on kanalisatsiooni lahenduse aluseks vee-ettevõtjate väljastatud tehnilised tingimused.

### 13.3. Sademevesi

Sademeveekanalisatsiooni arendamise kavandamisel järgitakse lahkvoolse süsteemi põhimõtteid. Sademeveetorustike eesvooluks on Emajõgi või mõni magistraalkraav. Sademevee puhastamine toimub suublates, peamiselt liiva-õli püüduid kasutades.

Uued sademeveelahendused ühendatakse olemasoleva sademeveesüsteemiga või rajatakse lokaalsed süsteemid.

Arvestades kliima soojenemisest tulenevaid riske erakordsete ilmastikuolude, sh valingvihmade näol, seatakse üldplaneeringuga eesmärgiks võimalikult suure osa sademevee immutamine krundil.

Piirkondades, kus asustustihedus, maapinna geoloogia ja põhjavee tase seda võimaldavad, võib sademevee juhtimiseks kasutada ka looduslike meetmeid (nt kraavitus, imbväljakud, imbkaevud, filtersüsteemid, pinnasfiltrid jmt). Looduslike meetmete kasutamise võimalikkuse peab vastava ala spetsialist geoloogilistele andmetele tuginedes välja selgitada planeerimis- ja projekteerimisprotsessi võimalikult varases staadiumis. Lokaalse süsteemi projekteerimisel ja rajamisel (nt kogumine, immutamine jne) tuleb järgida sademevee suublasse juhtimise keskkonnanõudeid (kooskõlas Vabariigi Valitsuse 29.11.2012. a määrusega nr 99). Saastatud vett (nt parklate sademevesi) pinnasesse juhtida ei ole lubatud.

Üle 10 parkimiskohaga parklates tekkiva sademevee juhtimisel linna sademeveevõrku tuleb sademevesi enne puhastada. Kui parkla sademevesi kogutakse kokku ja juhitakse suublasse (k.a

immutamine), tuleb see igal juhul enne puhastada. Väikeste parklate korral (kuni 10 kohta), kus vett kokku ei koguta, vaid see imbub näiteks läbi murukivi, ei ole puhasti paigaldamine nõutav.

Kui tehniliste eeldused on olemas ja linna sademeveevõrku ei ole võimalik vett juhtida, on ühe lokaalse lahendusena võimalik kasutada sademevee ühtlustamist. Sellisel juhul tuleb ette näha piisava mahuga ühtlustusmahuti, millesse kogutud vett on võimalik kasutada olmeveena (nt kastmine, tualetid jms) enne juhtimist kanalisatsioonisüsteemi.

Planeeringus on koostatud joonis 11, kus on muu hulgas tähistatud sademevee väljalasud Emajõkke või mõnda magistraalkraavi ning supelrandadest tingitud sademevee väljalaskude rajamise piirangud/kitsendused. Kui selgub vajadus täpsustada üldplaneeringus kajastatud sademevee väljalaskude asukohti Emajõkke, tuleb nende uued asukohad kooskõlastada Keskkonnaameti Lõuna regiooni Tartu kontoriga või samaväärse pädeva asutusega.

#### 13.4. Kaugküte

Euroopa Liidu energiapoliitika eesmärk on vähendada kasvuhoonegaaside emiteerimist, suurendada taastuvenergeetika osakaalu ja energiakasutuse tõhusust. Nende ülesannete täitmisel on meie kliimavõõndis suur roll kaugkütel. 16. veebruaril 2016 avaldas Euroopa Komisjon Euroopa kütte- ja jahutusstrateegia. Selle dokumendiga võetakse soojusvarustus laiemalt ning kaugküte ja -jahutus Euroopa Liidus päevakorda. Dokumendis leitakse, et just soojuse ja elektri koostootmine kombinatsioonis kaugkütte ja biokütustega annab tähelepanuväärset CO<sub>2</sub> kokkuhoidu võrreldes soojuse ja elektri eraldi tootmisega. Kaugküte sobib suurepäraselt, et integreerida erinevaid taastuvenergia, jääsoojuse ja jäätmekäitluslahendusi (jäätmepõletus), olles samal ajal ka energiasalvestuspuhvriks.

Tartus on investeeritud moodsasse efektiivsesse soojuse ja elektri koostootmisesse, mis kütustena kasutavad kohalikku päritolu biokütuseid, peamiselt hakkepuitu. Keskkonnasäästlike biokütuste kasutamine ja suur tõhusus on taganud tarbijale soodsa kaugküttehinna ja puhtama õhu.

Tartus on kaugkütte soojus u 25% odavam kui kütteks importkütuseid kasutavates kaugküttepiirkondades. Seega on viimase 10 aasta jooksul soojusenergiale tehtud kulutustelt saanud tarbijad säästu u 100 miljonit eurot. Kuna biokütused hangitakse ligidalt Lõuna-Eestist, siis on sel perioodil kütuse eest makstud raha läinud kohalikku majandusse ning tööd ja leiba on saanud metsanduse ja turbatootmisega tegelejad.

Kodumaistel biokütustel põhinev energiatootmine suurendab energiajulgeolekut ja tagab varustuskindluse. Varustuskindluse tagamiseks on vaja ka investeeringuid tipukoormuste katmiseks ja kaugküttevõrgu arendamiseks. Tipukoormuse katmiseks avati 2014. aastal uus Ropka katlamaja, mis pannakse tööle ainult sel juhul, kui ilm on väga külm või mõni puitu ja turvast kasutatav katlamaja või elektrijaam pole töökorras – seega on toasoe tagatud ka mõne muu katlamaja rikke korral.

Tehnoloogia areng toob kaasa ka uusi soojuse tootmisviise. Samuti pakub kaugküte väga head võimalust uute tõhusate ja keskkonnasäästlike energiatootmislahenduste integreerimiseks. Kui lokaalse lahenduse puhul tuleb uue lahenduse kasutuselevõtuks vana lahendus täielikult asendada, siis kaugküte võimaldab uusi lahendusi paindlikult ja väikese riskiga järk-järgult lisada juba olemasolevasse kaugküttesüsteemi. Nii näiteks on Tartus investeeritud tööstuse jääsoojuse

kasutamisse kaugküttes (Kroonpress), samuti on teoks saamas investeering kaugjahutusvõrgu jääsoojuse kasutamiseks kaugküttes.

Soojusvarustuse süsteeme saab võrrelda primaarenergia teguri (PEF – *primary energy factor*) kaudu. Selline hinnang hõlmab kogu energiatsükli tootmisest kuni kohaletoimetamiseni. Mida väiksem on primaarenergia kasutus, seda tõhusam ja keskkonnasäästlikum on kütteviis. Kaugkütte keskmine PEF 32 Euroopa riigis on 0,8, sama ajal näiteks elektrikütte PEF on 2,5, lokaalsel gaasikütel 1,3 ja soojuspumpadel 0,9. (Allikas: Ecoheatcool Project)

#### **13.4.1. Kaugküttepiirkonna mõiste**

Kaugküttepiirkond määrati Tartu Linnavolikogu 06.10.2005. a määrusega nr 125 Tartu linna üldplaneeringu kehtestamise kohta. Kaugküttepiirkond on maa-ala, millel asuvate tarbijapaigaldiste varustamiseks soojusega kasutatakse kaugkütet.

Kaugküttepiirkond on määratud, et tagada kindel, usaldusväärne, tõhus, põhjendatud hinnaga ning keskkonnanõuetele ja tarbijate vajadustele vastav soojusvarustus, mis arvestab linna planeeritud hoonestuse ja infrastruktuuri arenguga. Kaugküttepiirkonna määramine vastab Tartu Linnavolikogu 17. detsembri 1998. a määruses nr 67 „Tartu Agenda 21 heakskiitmine” sätestatud säästva arengu eesmärkidele.

Käesolevas üldplaneeringus on kavandatud kaugküttepiirkonna piiride muutmine, arvestades üldplaneeringu kavandatavat maakasutust. Kaugküttepiirkonna määramisel on prioriteediks välisõhu kaitstuse, hoonestuse säästliku energiavarustuse tagamise ning kaugküttevõrgu funktsioneerimise tagamine.

Kaugküttepiirkond määratakse eeldusel, et kaugküttevõrgu katlamajades kasutatakse soojuse tootmiseks valdavalt biomassi.

Kaugküttepiirkonna määramine võimaldab soojusenergia tootmisel ulatuslikult kasutada taastuvaid energiaallikaid ning rakendada soojusenergia ja elektrienergia koostootmisel saadavat keskkonnasäästu, samuti tagab väljaehitatud kaugküttevõrgu säilimise ja arengu. Kaugkütte piirkonnas tegutsevad soojusettevõtjad peavad oma arendustegevusega tagama kaugkütteseaduses ja käesolevas üldplaneeringus määratud kaugküttepiirkonna eesmärkide saavutamise.

Kaugküttevõrgu arendamine tagab samuti eri kütuste kasutamise võimaluse ning sellest tuleneva suure varustuskindluse olemasolevatele ja kavandatavatele uutele tarbijatele.

Kaugküttepiirkonna väljaarendamine teenib keskkonnareostuse vähendamise eesmärki, tagades hoonete soojusenergiaga varustamisel väiksema õhureostuse tarbimispunkti.

Soojuse hinna põhjendatus tagatakse soojuse piirhinna kujundamise ja kooskõlastamise kaudu kaugkütteseaduse §-de 8 ja 9 alusel.

Kui tekstis ei ole sätestatud teisiti, tähistab mõiste „soojusettevõtja” edaspidi nii võrguettevõtjat kui ka soojusettevõtjat.

#### **13.4.2. Kaugküttepiirkonna piirid**

Kaugkütte piirkonna piirid ja soojusvarustuse realiseerimiseks vajalikud soojusvõrgu torustike asukohad on toodud Tartu kaugküttepiirkondade kaardil.

**13.4.3. Võrguga liitumise ja võrgust eraldumise tingimused ja kord kaugküttepiirkonnas**

Kaugküttevõrguga liitumiseks esitab tarbija taotluse soojusettevõtjale.

**13.4.4. Planeeritava projekteeritava ehitise kaugküttevõrku ühendamine**

Ehitis planeeritakse ja projekteeritakse kaugküttevõrku liidetavana, välja arvatud:

- 13.4.4.1. ühe korteriga (11100\*), kahe ja mitme korteriga elamud (11200\*) ning mitteelamud (1200\*), mille maksimaalne projekteeritud võimsus (küte, ventilatsioon, sooja vee tootmine elamute 11000\* puhul) on alla 40 kW (\* majandus- ja kommunikatsiooniministri 26.11.2002. a määruse nr 10 „Ehitiste kasutamise otstarvete loetelu” kohaselt);
- 13.4.4.2. hooned (hoonete grupid), mille projekteeritud summaarne maksimumvõimsus jagatuna ühendustorustiku pikkusega on väiksem väärtusest 2 kW/m. Arvutuste aluseks olev ühendustorustiku pikkus on soojusettevõtja väljastatud projekteerimise tehnilistes tingimustes määratud kaugkütte torustikuga ühendamise punkti ja liidetava hoone soojusmõõtja vaheline kaugus meetrites;
- 13.4.4.3. hooned, mille soojusvarustus projekteeritakse ökoloogiliselt puhtamale või vähem kohalikku õhusaastet põhjustavale (siin ja allpool: maasoojus, päikese-, tuule- või hüdroenergia, biogaas ja elekter) kütteviisile;
- 13.4.4.4. äri- ja tootmismaa sihtotstarbega hoonetel, juhul kui soojusenergiat tarvitatakse ka tehnoloogiliseks otstarbeks vähemalt samas mahus kütmisele kuluva soojusenergiaga. Liitumise vajadus täpsustatakse ehitise projekteerimise käigus arvutuslike parameetrite alusel.

**13.4.5. Olemasoleva hoone kaugküttevõrguga liitumine küttesüsteemi rekonstrueerimisel**

Olemasolevad hooned liituvad küttesüsteemi rekonstrueerimisel kaugküttevõrguga, välja arvatud:

- 13.4.5.1. ühe korteriga (11100\*) ning kahe ja mitme korteriga elamud (11200\*) ning mitteelamud (1200\*), mille maksimaalne projekteeritud võimsus (küte, ventilatsioon, sooja vee tootmine elamute 11000\* korral) on alla 40 kW (\* majandus- ja kommunikatsiooniministri 26.11.2002. a määruse nr 10 „Ehitiste kasutamise otstarvete loetelu” kohaselt);
- 13.4.5.2. hooned (hoonete grupid), mille projekteeritud summaarne maksimumvõimsus jagatuna ühendustorustiku pikkusega on väiksem väärtusest 2 kW/m. Arvutuste aluseks olev ühendustorustiku pikkus on soojusettevõtja väljastatud projekteerimise tehnilistes tingimustes määratud kaugkütte torustikuga ühendamise punkti ja liidetava hoone soojusmõõtja vaheline kaugus meetrites;
- 13.4.5.3. hoonetes ökoloogiliselt puhtama või vähem kohalikku õhusaastet tekitava kütteviisi kasutamise korral;
- 13.4.5.4. äri- ja tootmismaa sihtotstarbega hoonetel, juhul kui soojusenergiat tarvitatakse ka tehnoloogiliseks otstarbeks vähemalt samas mahus kütmisele kuluva soojusenergiaga. Liitumise vajadus täpsustatakse ehitise projekteerimise käigus arvutuslike parameetrite alusel.

**13.4.6. Kaugküttevõrgust eraldumine**

Kaugküttepiirkonnas asuvad hooned, mis juba kasutavad kaugkütet, peavad ka hoone või selle küttesüsteemi rekonstrueerimisel jätkama kaugkütte kasutamist, välja arvatud juhul, kui:

- 13.4.6.1. hoone või selle küttesüsteemi rekonstrueerimisel on selle maksimaalne projekteeritud võimsus (küte, ventilatsioon, sooja vee tootmine elamute 11000\* korral) alla 40 kW;
- 13.4.6.2. kui taotleja kavatseb üle minna ökoloogiliselt puhtamale kütteviisile ja uue küttesüsteemi töökindlus ei ole väiksem kaugküttesüsteemi poolt tagatavast töökindlusest.

Lisaks võib kaugküttevõrgust eralduda, kui:

- 13.4.6.3. kaugküttevõrku liidetud hoone lammutatakse;
- 13.4.6.4. tarbija ja soojusettevõtja vahel sõlmitud lepingus sätestatud muudel juhtudel, kui see ei ole vastuolus kaugküttepiirkonna määramise põhimõtetega.

Kaugküttevõrgust eraldumise peab heaks kiitma Tartu Linnavalitsus. Kaugküttevõrgust eraldumise taotlus koos põhjendusega esitatakse Tartu Linnavalitsuse linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnale.

Kaugküttevõrgust eraldumisel tuleb soojusettevõtjaga enne leppida kokku ühendustorustiku ohutus säilitamises või likvideerimises.

#### **13.4.7. Kaugkütte üldised kvaliteedinõuded**

Soojuskandja parameetrid (rõhk, temperatuur) peavad tagama liitumis- või müügilepinguga määratletud parameetrite täitmise kõigile tarbijatele.

Remondi- ja hooldustöödest tingitud katkestuste kestus peab vastama liitumis- või müügilepingus määratud tingimustele, kuid selle keskmine summaarne katkestuse pikkus ühele kliendile aastas ei tohi olla üle 48 tunni. Remondi- ja hooldustöödega seonduvatest katkestamistest peab soojusettevõtja tarbijat teavitama vähemalt 24 tundi enne katkestamise algust, kui seaduses või lepingus ei ole sätestatud teisiti.

Soojusettevõtja tagab rikete ja avariide kõrvaldamise oma võrgu tarbijatele liitumispunktini, kui ei ole kokku lepitud teisiti. Juhul kui rikke kõrvaldamine toob kaasa katkestuse teistele tarbijatele, tuleb soojusettevõtjal ka neid katkestusest teavitada.

#### **13.4.8. Soojuse piirhinna kooskõlastamise kord**

Kaugküttevõrgu kaudu müüdava soojusenergia piirhinna kooskõlastamine ja kehtestamine toimub kaugkütteseaduses sätestatud korras.

Soojusettevõtjad, kes ei pea kooskõlastama müüdava soojuse hinda energiaturu inspeksiooniga, esitavad taotluse piirhinna kehtestamiseks Tartu Linnavalitsusele. Taotluse lisades peavad olema toodud majanduslikud kalkulatsioonid, mis võimaldavad hinnata vajalike tegevuskulude, samuti arenguks vajalike kulude, keskkonna-, ohutus- ja kvaliteedinõuete täitmiseks vajalike kulude ning põhjendatud tulukuse tagatust. Tartu Linnavalitsus otsustab piirhinna kooskõlastamise 30 päeva jooksul nõuetekohaste dokumentide esitamise päevast arvates.

Hind avalikustatakse vähemalt kolm kuud enne selle kehtima hakkamist ja see ei tohi olla erinevate klientide või nende gruppide suhtes diskrimineeriv.



**13.4.9. Võrguettevõtja arenduskohustus**

- 13.4.9.1. Võrguettevõtja peab tegevusloa taotlemisel ja võrgu arendamisel arvestama üldplaneeringus määratud soojusvõrkude trasside ja rajatiste asukohtadega ning üldplaneeringuga kavandatud linna ruumilise arenguga. Planeeringud koostatakse koostöös võrguettevõttega optimaalse lahenduse saavutamise eesmärgil.
- 13.4.9.2. Võrguettevõtja on kohustatud arendama oma võrku ja suurendama selle efektiivsust, lähtudes detailplaneeringute realiseerimise ja olemasoleva hoonestuse küttesüsteemi ajakohastamise vajadusest. Kui kaugküttevõrgu tänavatorustik on välja ehitamata, ei tohi objekti liitumistasu suuruse ja installeeritud võimsuse suhe kaugkütte piirkonnas ületada 75 eurot/kW (käibemaksuta, muutub tarbijahinna indeksiga). Muudel juhtudel määratakse liitumistasu suurus seaduses sätestatud korras.
- 13.4.9.3. Võrguettevõtja on võrgu tehniliste võimaluste piires ja majandusliku põhjendatuse korral kohustatud ühendama oma võrguga kõik tema võrgupiirkonnas olevad tarbijad nende liitumistaotluse alusel.
- 13.4.9.4. Juhul kui tarbijate liitumine kaugküttevõrguga ei ole eelmainitu tõttu võimalik, on Tartu Linnavalitsusel kaugkütteettevõtjale esitatud liitumistaotluse, väljastatud tehniliste tingimuste, liitumistasu pakkumise või muude liitumisega seotud dokumentide alusel õigus väljastada projekteerimistingimused maagaasil põhineva kütte rajamiseks, kusjuures projekteerimistingimustes määratakse nende kehtivuse aeg.
- 13.4.9.5. Soojuse ja elektrienergia koostootmisjaama paiknemise asukoha kooskõlastab linnavalitsus, tehes vajaduse korral erinevate asukohavariantide ekspertiisi.

**13.4.10. Rakendussätted**

Kaugküttepiirkond määratakse käesoleva üldplaneeringu kehtestamisega.

Kaugküttepiirkonna ülevaatamise käigus selgitatakse kaugküttepiirkonna määramisel püstitatud eesmärkide saavutamine, kaugküttepiirkonna muutmise või kehtetuks tunnistamise vajadus.

Kaugküttepiirkonna ülevaatamine, muutmine või kehtetuks tunnistamine toimub seaduses sätestatud korras.

**13.5. Kaugjahutus**

Kaugjahutuse arendamise eesmärk on tagada tsentraalselt toodetud jahutusvee varustamine läbi kaugjahutusvõrgu hoonete jahutamise tarbeks. Kaugjahutus võimaldab tagada hoonete ja selle seadmete jahutamise, tagades nii hoonetele vajaliku sisekliima ning seadmete tööks vajaliku keskkonna. Kaugjahutuse kasutamisel puudub vajadus müra ja vibratsiooni tekitavate ning visuaalset pilti reostavate väliste jahutusseadmete järele. Kaugjahutuse puhul väheneb märkimisväärselt hoonetele vajalik elektrivõimsuse vajadus.

Praegu on kaugjahutusvõrk rajatud kesklinna piirkonnas. Selle jaama baasil toimuv jahutuse kasutuselevõtt vähendab hinnanguliselt ligi 90% võrra tavajahutuse tarbeks vajamineva elektri kulu ning Tartu puhul väheneb CO<sub>2</sub> emissioon 70% võrreldes tavalise jahutussüsteemiga.

Rajamisel on kaugjahutussüsteem Ränilinnas, Lõunakeskuse ja endise KEK-i piirkonna tarbeks.

Planeeritud on rajada kaugjahutussüsteem ka Tulbi-Nooruse tn piirkonnas, et tagada kaugjahutuse võimalus kliinikumile, Tartu Ülikooli jms hoonetele.

Jahutusjaamad on planeeritud rajada Aardla ja Tulbi tn katlamajade juurde.

Sügisest kuni kevadeni tagatakse jahutusvee tootmine soojuspumpade abil, kesklinnas on võimalik kasutada ka vabajahutust Emajõe vee baasil. Suvine suurem jahutuse vajadus tagatakse suure efektiivsusega tsentrifugaalkompressorite abil.

Võrreldes lokaalse jahutuslahendusega on tsentraalseks jahutuseks vajalik elektrienergia kogus u kaks korda väiksem kui lokaalsel tootmisel, millest tuleneb oluline energia kokkuhoid ning väheneb CO<sub>2</sub> õhku paiskamine. Tsentraalse jahutusjaama kasutatav jahutusagensi kogus on umbes 30% väiksem kui lokaalse tootmise korral. Uued kõrgetemperatuurilised soojuspumpad (Aardla jahutusjaam) kasutavad jahutusagensina R1234ze tüüpi jahutusagensit, mille globaalse soojenemise potentsiaal (GWP) on 7, mis on palju väiksem võrreldes enim kasutatava agensiga R143A, mille GWP = 1430

Detailplaneeringute koostamisel ja hoonete projekteerimisel on kaugjahutusvarustuse lahenduse aluseks võrguettevõtte tehnilised tingimused.

### 13.6. Gaasivarustus

Üldplaneeringuga on fikseeritud olemasolevad ja kavandatud perspektiivsed maagaasitorustikud, mis on ära toodud kaardil „Olemasolev ja perspektiivne gaasivõrk”.

Üldplaneeringuga kavandatud gaasivõrkude areng on suunatud:

#### 13.6.1. Olemasolevate tarbijate puhul nende tarnekindluse tagamiseks.

Sellel eesmärgil on planeeritud olemasolevate torustike lõpuni väljaehitamine ja torustike ringistamine, vt tabel 6.

**Tabel 6.**

Piirkond	Torustiku asukoht
Tähtvere	Ilmatari – J. V. Jannseni tn ühendustorustik
Tähtvere	Kastani – Taara pst – Hiie tn ühendustorustik
Supilinn, Ülejõe	Kroonuaia tn ja Narva mnt ühendustorustik
Tammelinn	Mureli – Tamme pst – Arbi tn ühendustorustik
Ropka	Ringtee–Tähe–Turu–Teguri ühendustorustik
Aardla, Variku	Raudtee – Tamme pst – Leevikese – Aardla ühendustorustik
Kvissentali	Ujula tn – Kvissentali tee ühendustorustik

#### 13.6.2. Uutele tarbijatele perspektiivsete kavandatavate gaasivõrkude ehitus ja nende võimaluse andmine liitumiseks maagaasivõrguga. Kavandatud on uute gaasitorustike ehitamine alljärgnevasse piirkondadesse:

13.6.2.1. Supilinn;

13.6.2.2. Karlova;

13.6.2.3. Veeriku piirkonna Tulbi ja Kannikese tänavate vaheline ala;

- 13.6.2.4. Riia–Sanatooriumi–Nooruse–Ehitaja gaasivõrk;
- 13.6.2.5. Ropka piirkonna Raudtee ja Jalaka tänavate vahelise ala gaasivõrk;
- 13.6.2.6. Jaamamõisa piirkonna gaasivõrk;
- 13.6.2.7. Variku piirkonna kahe raudteeharu vahelise ala gaasivõrk;
- 13.6.2.8. Jaama tänav (Puiestee tn – Staadioni tn) gaasivõrk;
- 13.6.2.9. Mäe–Orava–Jänese–Roosi–Vahi tänavatega piirneva ala gaasivõrk;
- 13.6.2.10. Kvissentali piirkonna gaasivõrk.

### 13.7. Elektrivarustus

Üldplaneeringus kajastatakse elektri põhivõrgu (110 kV ja kõrgema pingega elektrivõrk) kavandatud areng. Eesmärgiks on tagada usaldusväärne elektrivarustus ja elektrivõrgu uuendamine tehnilise vajaduse ja uute koormuspunktide tekkimise järgi.

**13.7.1.** Selleks on Tartu linna elektri põhivõrgus aastani 2030 ja edasi kavandatud järgmised muudatused:

- 13.7.1.1. 110 kV segaliin Tartu-Emajõe rekonstrueeritakse täies mahus uueks kaabelliiniks;
- 13.7.1.2. 110 kV õhuliin Tartu-Tööstuse rekonstrueeritakse täies mahus kaabelliiniks;
- 13.7.1.3. 110 kV õhuliin Tööstuse-Anne rekonstrueeritakse täies mahus kaabelliiniks;
- 13.7.1.4. 110 kV õhuliin Tartu-Anne rekonstrueeritakse täies mahus kaabelliiniks.
- 13.7.1.5. 330kV õhuliinide osas rekonstrueeritakse olemasolevates liinikoridorides:  
L 300 Balti-Tartu õhuliin;  
L 300 Tartu-Valmiera õhuliin.

**13.7.2.** Tartu põhivõrgus on kavandatud järgmiste uute 110 kV alajaamade lisandumise võimalus:

- 13.7.2.1. Karlova 110/10 kV AJ;
- 13.7.2.2. Ihaste 110/10 kV AJ;
- 13.7.2.3. Kvissentali 110/10 kV AJ;
- 13.7.2.4. Lemmatsi 110/10/ kV AJ.

**13.7.3.** Seoses liitumistega on kavas ehitada:

- 13.7.3.1. Karlova alajaama uued 110 kV kõrgepingeliinid olemasolevalt Tööstuse-Anne 110 kV kõrgepingeliinilt;
- 13.7.3.2. Emajõe-Karlova 110 kV kaabelliin;
- 13.7.3.3. Lemmatsi alajaama uued sisseviigud olemasolevalt 110 kV Tartu-Anne kõrgepingeliinilt;
- 13.7.3.4. Ihaste alajaama uued sisseviigud olemasolevalt 110 kV Tartu-Anne kõrgepingeliinilt;
- 13.7.3.5. Kvissentali alajaama ehitatakse uus 110 kV kõrgepingeliin Tartu alajaamast, kasutades olemasoleva õhuliini trassikoridori osa segaliinist ning vana õhuliini trassikoridori mastist 13 kuni perspektiivse Kvissentali alajaamani mastis 19.

Planeerides ja projekteerides õhuliini kaitsevööndisse, tuleb iga kord lisaks võrguettevõtte koostööstusele teha mitteioniseeriva kiirguse analüüs ning selgitada välja, kas kavandatav tegevus on elektromehaanilise kiirguse seisukohast sobiv ja ohutu.

Tartu linna perspektiivne 110 kV ja kõrgema pingega elektrivõrk on toodud joonisel „Elektrivarustus”.

### 13.8. Taastuenergia

Et tagada Tartu linna energiamajanduse areng kooskõlas globaalsete energiakasutuse eesmärkidega, on käesolevas üldplaneeringus kavandatud funktsioneerivate energiaressursside kasutussüsteemide arengu kõrval võimalused maa-, päikese- ja tuuleenergia kasutamiseks.

Kasutamaks taastuenergiat võimalikult maksimaalsel moel, tuleb selle kasutamist kavandada juba alates detailplaneeringu staadiumist või hoone projekteerimise algfaasis.

Detailplaneeringute ja hoone projekti koostamisel tuleb märkida taastuenergia kasutamise lubatavus või selle keeld olenevalt ala asukohast. Planeeringu mahus analüüsida alternatiivsete energiaallikate kasutamise võimalikkust/soovi. Tuua välja:

- 13.8.1.1. millised on taastuenergia võimalused (hoonete paiknemine ilmakaarte suhtes, maapinna reljeef, tuulte suunad jne);
- 13.8.1.2. kas taastuenergia allikate kasutamiseks on kõnealuse ala kohta kehtestatud kitsendusi. Tuua need välja ja kavandada lahendus / esitada nõuded projekteerimiseks, arvestades kehtestatud kitsendusi;
- 13.8.1.3. tuua välja nõuded ja tingimused ning kavandada lahendus / esitada nõuded projekteerimiseks kooskõlas kehtestatud nõuete ja tingimustega.

Oluline on arhitektide ja inseneride omavaheline hea koostöö, mis tagab uudsete säästvate lahenduste ellurakendamise. Hea ja eeskujuliku energiavarustuse lahenduse töötavad küll välja eriosade insenerid, kuid ilma läbimõeldud hoone arhitektuurse lahendusega ei ole võimalik saavutada energiasäästu ega rakendada kohalikke energiatehnoloogiaid.

Taastuenergia päikese- ja tuule energeetika kasutamiseks kehtivad eri piirkondades eri reeglid:

- 13.8.1.4. korterelamute piirkonnad (kõrg-(tihe)hoonestusega alad);
- 13.8.1.5. väike- ja korterelamute piirkonnad (madal-tihehoonestusega alad, kuni kaks täiskorrust);
- 13.8.1.6. suured kaubanduskeskused, administratiivhooned, tervishoiuasutused, spordikeskused, haridusasutused jmt;
- 13.8.1.7. tööstuspiirkonnad;
- 13.8.1.8. vanalinna muinsuskaitseala ja selle kaitsevöönd, miljööväärtuslikud hoonestusalad;
- 13.8.1.9. hajusa hoonestusega avalikus kasutuses olevad piirkonnad, puhkealad;
- 13.8.1.10. joonobjektid (sillad, viaduktid, tänavakoridorid);
- 13.8.1.10.1. raudtee;
- 13.8.1.11. linnasisene looduskaitseala.

#### 13.8.2. Maasoojus

##### Sobivad maasoojussüsteemid ja nõuded nende rajamisel

Maasoojussüsteemide sobivusalad, lähtudes geoloogilistest ja looduslikest tingimustest on toodud kaardil „Maasoojus”.

Kasutamiseks sobivad otseaurustita kinnised horisontaalsed ja vertikaalsed maasoojussüsteemid.

Maasoojussüsteemide soojuskandvedelikus võib Tartus kasutada keskkonnohutuid aineid. Kasutatava soojuskandvedeliku kohta peab olema ohutuskaart.

Lubatud on soojuspuurauke rajada Narva lademe veepidemest (Leivu + Vadjä kihistud) kõrgemal lasuvatesse pinnasekihtidesse.

Maasoojussüsteemide rajamine on keelatud veehaarete sanitaarkaitsealadel ja Meltsiveski veehaarde arvutatud III sanitaarkaitsevööndis.

Soojuspuuraukude ja horisontaalsete maasoojussüsteemide rajamine pole lubatud Kesk-Devoni veekihi Anne ja AS Grüne Fee veehaaretest 200 m raadiuses, kuna kasutatav põhjaveekiht pole kaitstud.

Kuna osa puurkaevude praeguse kasutamise ja seisundi kohta pole keskkonnaregistris piisavalt teavet, on soovitatav nende puurkaevude puhul kuni asjaolude selgumiseni rakendada soojuspuuraukude ja horisontaalsete maasoojussüsteemide rajamise keeldu 50 m ulatuses (s.o maksimaalne potentsiaalse sanitaarkaitseala ulatus, kui kaevu ei tampoonita või ei kvalifitseerita ümber seirepuurauguks).

Kinnismälestisel, selle kaitsevööndis ja muinsuskaitsealal maasoojussüsteemi rajamiseks tuleb luba küsida Muinsuskaitseametist.

**Maasoojussüsteemi paigaldamise tingimused**

Maasoojussüsteemi rajamist käsitlevas dokumendis (detailplaneering, hoone projekt) on vaja näidata maasoojussüsteemi eesmärk kütmiseks ja/või jahutamiseks, võimsus, tüüp: kinnise kontuuriga horisontaalne (võib olla ka vertikaalsete loogete või spiraalina), kinnise kontuuriga soojuspuurauk või puuraugud.

Tingimuseks tuleb seada keskkonnaohutute ainete kasutamine soojuskandvedelikus külmumise vähendamiseks, samuti tuleb fikseerida teised vajalikud täpsustavad nõuded projekteerimistingimusteks olenevalt kavandatud maasoojussüsteemist.

Detailplaneeringu plaanil või ehitusprojektdokumentatsioonis peab olema näidatud maasoojussüsteemi kontuuride paiknemine, selle ühendus hoones kavandatava süsteemiga.

Kinnise kontuuriga hoonevälise soojuspuuraugu projektis tuleb ette näha võimalus soojuspuuraugu hoolduseks, remondiks või likvideerimiseks, seda võib käsitleda ka soojuspuuraugu kaitsealana (soovituslikult vähemalt raadiusega 3 m, kuna peab võimaldama tehnika juurdepääsu). Hoonealustel nn vaia tüüpi soojuspuuraukudel (kohtvai) puudub hooldusala väljaspool hoonekontuuri.

Looduskaitseaduse tähenduses kaitsealadel pole nende kaitse eesmärkidest lähtuvalt ühest keeldu maasoojussüsteemide rajamiseks. Iga looduskaitseala korral tuleb seal maasoojuse kasutamiseks küsida looduskaitseala valitsejalt nõusolek. Soojuspuuraukude rajamine ei ole lubatud Aruküla koobaste kaitsealal.

Reostunud pinnase või veekihiga alale maasoojussüsteemide rajamine enne ala viimist vastavusse nõuetega on keelatud. Pinnase reostuskahtluse korral tuleb lasta võtta kontrollproovid, kunagise potentsiaalse reostusallika olemasolul teha reostusuuring.

Horisontaalse maasoojuskontuuriga alal peab olema välditud uute ehitiste rajamine ja ehitamisega kaasnevad kaevetööd. Haljastuses tuleb horisontaalse maasoojuskontuuriga alal piirduda madala juurestikuga taimedega, et need ei kahjustaks maasoojussüsteemi. Maasoojussüsteemi planeerimisel ja projekteerimisel tuleb tagada kõrghaljastusele piisav ala krundil vastavalt käesolevas üldplaneeringus sätestatud haljastuse rajamise nõuetele.

Maasoojussüsteemi planeerimisel ja projekteerimisel tuleb tagada minimaalsed kaugused:

- 13.8.2.1. soojuspuuraugu kaugus kinnistu piirist 10 m. Kinnistu piires oleva soojuspuuraukude grupi puuraukude vahekaugused määratakse vastava arvutuse teel;
- 13.8.2.2. horisontaalse soojuskontuuri kaugus hoonest ja kinnistu piirist 1 m;
- 13.8.2.3. maa-alustest torustikest ja kaabelliinidest vastavalt nende kaitsevööndile;
- 13.8.2.4. 3 m hoone välispiirist;
- 13.8.2.5. 20 m naaberkiinnistu soojuspuuraugust;
- 13.8.2.6. 2 m puu vertikaalprojektsioonist maapinnal;
- 13.8.2.7. 10 m hooldusalaga puurkaevuni või salvkaevuni, kui kaev on samal kinnistul ja kuulub soojussüsteemi omanikule;
- 13.8.2.8. 20 m naaberkiinnistu puurkaevu või salvkaevuni;
- 13.8.2.9. 3 m soojuspuuraugu hooldusalana, mida võib käsitleda ka maasoojussüsteemi kaitsealana, peab võimaldama tehnikavahendite juurdepääsu.

### 13.8.3. Päikeseenergia

#### Päikeseenergia kasutamiseks sobivad alad ja tingimused

Päikeseenergia optimaalne ärakasutamine algab hoone orientatsiooni määramisest. Tuleb ette näha võimalused päikese otsekasutuseks hoone kütmiseks, valgustamiseks ja ventileerimiseks. Hoone arhitektuur peab võimaldama päikese otsekasutust ja vältima ebatõhusaid lahendusi. Soovitav on arhitektuursel projekteerimisel kasutada päikeseenergia harta põhimõtteid.

Arvestades päikesepaneelide disaini ja tehnilisi võimalusi, on päikesepaneelide ja -kollektorite paigaldamine tehniliselt võimalik peaaegu igas asukohas igale hoonele ja rajatisele. Efektiivsuse mõttes tuleb arvestada ilmakaarte, päikese kõrgusnurga ning keskkonna puhul linnaehitusliku situatsiooniga. Alade üldine sobivus on näidatud kaardil „Päikese- ja tuuleenergia”.

Vanalinna muinsuskaitsealal ja selle kaitsevööndis sätestab päikesepaneelide kasutuse Tartu kesklinna üldplaneering.

Miljööväärtselikel hoonestusaladel (piirkond 5) tuleb katusele paigaldatavad päikesepaneelid paigaldada katusega ühel tasapinnal. Hoonete tänavatasandilt nähtavale küljele päikesepaneelid paigaldada lubatud ei ole

Mujal linnas (piirkondades 1, 2, 3, 4, 6 ja 7, vt ptk 8) on päikesepaneelide kasutamine lubatud. Raudtee kaitsevööndis (piirkond 7.a) kooskõlas raudteeseadusega.

Kaugus teistest hoonetest ja objektidest pole piiratud, kui püstitatavad paneelid vastavad järgmistele nõuetele ja tingimustele:

- 13.8.3.1. päikesepaneelid ei tekita kõrvalolevatele hoonetele valgusreostust (nt kõrvutiasetsevate erikõrguseliste hoonete puhul);
- 13.8.3.2. päikesepaneelid ei kahjusta naaberhooneid, linnaruumis liiklejaid ega looduskeskkonda;
- 13.8.3.3. päikesepaneelid ei häiri liiklust ega tänaval liiklejaid.

Kogu linna ulatuses ehk kõikides piirkondades on paneelide kasutamine lubatud ja soovitav rajatistel ja seadmetel, mis ise tarbivad elektrit (nt bussiootepaviljonid, parkimisautomaadid jt elektritoitel seadmed), kui eelnimetatud nõuded ja tingimused on täidetud. Päikeseenergia tootmiseks spetsiaalselt püstitatavad rajatised avalikus linnaruumis peavad olema arhitektuurselt kõrgetasemelised ja võimaluse korral multifunktsionaalsed.

### Päikesepaneelide ja -kollektorite paigaldamise tingimused

Päikesepaneelide ja -kollektorite rajamist käsitlev planeeringu- ja projektlahendus peab olema koostatud selliselt, et seal on piisavalt selgelt kajastatud seadmete rajamisel nende sobivus keskkonda.

Päikesepaneelide ja -kollektorite rajamist käsitlevas dokumendis (detailplaneering, ehitusprojekt) on vaja näidata süsteemi eesmärk kütmiseks ja/või elektrienergia tootmiseks, võimsus, eeldatav tootlus, tüüp.

Detailplaneeringu plaanil või projektdokumentatsioonis peab olema näidatud süsteemi paiknemine, selle tehnoloogilised ühendused.

Projekti tuleb muu hulgas kajastada seadmete tasuvusaeg, ette näha võimalus süsteemi hoolduseks, remondiks või likvideerimiseks.

Looduskaitseseaduse tähenduses kaitsealadel võib päikesepaneelide ja -kollektorite süsteeme rajada aladel, kuhu on lubatud rajada hooneid ja maapealseid rajatisi.

### 13.8.4. Tuuleenergia

Maastikku arvestades (kaart „Päikese- ja tuuleenergia”) on tuuleenergia kasutamiseks paremad eeldused Tartu ääres, eriti edelaosas. Lubatud aladel peab siiski arvestama alltoodud tuuliku püstitamise tingimustega. Piirkonnas 5 ehk vanalinna muinsuskaitsealal, selle kaitsevööndis, kinnismälestistel ja nende kaitsevööndis, miljööväärtuslikel aladel ning looduskaitseseaduse tähenduses kaitsealadel on tuulegeneraatorite püstitamine keelatud.

Tuulegeneraatorite kavandamisel tuleb arvestada, et need ei tohi kahjustada vaateid kaitsealustele piirkondadele ja objektidele.

### Tuulegeneraatorite paigaldamise tingimused

Tuulegeneraatori paigaldamise soovi korral tuleb esmalt koostada tehniline kirjeldus, mis kajastab:

- 13.8.4.1. tehnilisi põhinäitajaid (nimiaandmed, planeeritav energiatootus, info seadme tekitatava müra jms kohta);
- 13.8.4.2. asukohavalikut;
- 13.8.4.3. riskianalüüsi;
- 13.8.4.4. ohutusküja määramist (et selgitada välja kujasse jäävate kinnistute omanikud, keda tuulikute püstitamine otseselt mõjutab ning kellega on vaja projekt kooskõlastada. Küja moodustub jääohutustsoonist, mis on vähemalt pooleteistkordne tuuliku kogupikkus, müra tsoonist ja vilkumise nähtavustsoonist);
- 13.8.4.5. illustreerivat materjali.

Tehnilise kirjelduse alusel saab linnavalitsus:

- 13.8.4.6. anda põhimõttelise nõusoleku linnaruumi sobivuse aspektist;
- 13.8.4.7. anda hinnangu tuuliku paiknemiskõrguse (masti ja labade kõrgus kokku) ja kukkumiskauguse (u 10% paiknemiskõrgusele lisaks) sobivuse kohta;
- 13.8.4.8. määrata täiendavate kooskõlastuste vajaduse asjakohaste ametitega.

Linnavalitsusel on õigus nõuda lisamaterjale rajatava tuuliku mõjude eelhindamiseks. Avalikku huvi, elukvaliteeti ja/või looduslikku mitmekesisust kahjustavate arenduste takistamiseks on linnavalitsusel



õigus tehniline kirjeldus tagasi lükata. Tehnilise kirjelduse sobivusel väljastatakse taotlejale projekteerimistingimused, milles täpsustatakse projekti maht, lisategevused ja objekti lubatud parameetrid.

Projekteerimistingimuste alusel koostatakse ehitusprojekt, mis olenevalt objektist ja selle asukohast sisaldab vähemalt järgmist infot:

- 13.8.4.9. tehniline osa;
- 13.8.4.10. arhitektuurne osa, sh vaated ja muu illustreeriv materjal;
- 13.8.4.11. tasuvusanalüüs;
- 13.8.4.12. müra hindamine;
- 13.8.4.13. riskide hindamine;
- 13.8.4.14. valgusreostuse analüüs;
- 13.8.4.15. hooldusjuhend ja soovitused paigaldamiseks.

Tuulegeneraatorite paigaldamise arhitektuursed tingimused

- 13.8.4.16. Mast on monoliitne või terastorudest, ilma tõmmitsateta.
- 13.8.4.17. Metallsõrestikuga mast on lubatud erijuhtudel. Näiteks kohtades, kus ümbritsev keskkond toetab selle kasutamist (tööstuspiirkonnad (piirkond 4), kus paiknevad metallsõrestikuga elektrimastid).
- 13.8.4.18. Tiivikud on voolujoonelised ja aerodünaamilised.
- 13.8.4.19. Metall-lehtedest kokku keevitatud, nurgelised ja sõrestikuga tiivikud on lubatud kohtades, kus ümbritsev keskkond toetab nende sellelaadsete tiivikute kasutamist (nt tööstuspiirkonnad (piirkond 4)).

Elektrivõrku tootmise soovi korral tuleb projekteerida ja ehitada kooskõlas elektriettevõtte tehniliste tingimustega.

## 14. Jäätmemajandus

Tartus on toimiv korraldatud jäätmevedu. Senine jäätmejaamade maakasustus Ropka tööstuse ja Jaamamõisa asumis säilitatakse.

## 15. Looduskaitse

Tartu linna territooriumil asub Ropka-lhaste **looduskaitseala**, Anne looduskaitseala ja osaliselt jääb linna piiridesse Raadi looduskaitseala.

Ropka-lhaste looduskaitseala on Eestis ja Euroopas oluline rändlinnuliikide läbirändeala ning linnustiku elupaikade kaitse ala ja luhaala kuulub **Natura 2000** võrgustiku alade – linnualade ja loodusala nimekirja. Natura 2000 alade hulka kuulub ka Anne loodusala, mis kattub Anne looduskaitseala piiridega.

Lisaks on linnas järgmised kaitsealad: Aruküla koopad ja Kalmistu paljand (Tartu devoni paljand) ning kaitsealused pargid: Toomemäe park, Raadi mõisa park, Läänepärnaallee, Riia tänava tammeallee, ebatsuugaallee, A. Kurvitsa selektsiooniaed.

**Püsielupaigad.** Tartu linnas on Aruküla käpaliste püsielupaik, Kalda tee pehme koeratubaka püsielupaik, Hipodroomi 4 mägi-piimputke püsielupaik, Ihaste tee mägi-piimputke püsielupaigad, Uus-Ihaste 1 mägi-piimputke püsielupaik, Uus-Ihaste 2 mägi-piimputke püsielupaik, Kiigemäe mägi-piimputke püsielupaik ja Männimetsa tee mägi-piimputke püsielupaik.

Aruküla käpaliste püsielupaik on juba moodustatud, ülejäänud on projekteeritavad püsielupaigad. Leevendusmeetmed ja soovitused on seoses püsielupaikadega ühetaolised olenemata püsielupaiga staatusest.

I kaitsekatekooria **loomaliikide** elupaiku Tartu linnas teadaolevalt ei esine.

II katekooria loomaliikidest on Tartus enam levinud nahkhiired, kelle elupaiku on registreeritud kogu linna läbivas Emajõe vööndis, Toomemäe-Kassitoome piirkonnas, Tähtvere pargis ja Karlova parkides.

II ja III kaitsekatekooria linnuliigi elupaigad paiknevad Ropka-Ihaste luhaniitudel. III kaitsekatekooria kahepaiksed elutsevad Supilinna tiigis, Ropka-Ihaste luhal paiknevates tiikides ning Raadi piirkonna tiikides. Samuti Annelinnas Lammi tee lähistel asuvas tiigis.

Vee-elupaikadele ja nendega seotud kaitstavatele kala- ja putukaliikidele planeeringuga kavandatav maakasutus ega rajatised pikaajalisi mõjusid kaasa ei too.

Tähelepanuväärne on kolme I kaitsekatekooria **taimeliigi** elupaikade esinemine Tartu linna alal. Linna kaguosas Ropka-Ihaste luha ning Annelinna piirkonnas on rohkelt II kaitsekatekooria taimeliikide elupaiku, lisaks Kvissentali piirkonnas. Peamiselt Ropka-Ihaste luha ja Annelinna piirkonnas, vähemal määral ka Jaamamõisa-Raadi ning Ujula-Kvissentali piirkonnas leidub mitme III kaitsekatekooria taimeliigi elupaiku – suures osas on elupaigad hõlmatud olemasolevate ja kavandatavate kaitstavate aladega, kuid neid paikneb rohkelt ka väljaspool.

**Kaitstavad looduse üksikobjektid** ja nende staatus on esitatud üldplaneeringu lisa 5.

Leevendusmeetmed ja soovitused kaitstavatel aladel või nende naabruses planeeringu realiseerimiseks on antud seletuskirja ptk-s 18.

Üldplaneeringus kajastatud kaitstavad loodusobjektid on esitatud Joonisel 17 „Looduskaitseseadusest tulenevad maakasutuse piirangud”.

Joonisel 17 on muu hulgas kajastatud planeeritavate hoonestusaladega kattuvate kaitsealuste taimede keskkonnaregistrijärgsed leiukohad. Joonisel märgitud kaitsealuste taimede leiukohad ei välista täielikult kõnealuste alade hoonestamist, kuid need alad vajavad enne ehitustegevust detailsemat planeerimist-projekteerimist, mille käigus määratletakse täpsemalt säilitamist vajavad kasvukohad ja keskkonnatingimused, et oleks tagatud looduskaitseseaduse §-s 55 seatud liigikaitselised nõuded. Planeeringu elluviimisel tuleb arvestada, et kaitstavaid liike võib esineda ka mujal kui joonisel 17 kujutatud planeeringuga kavandatavate hoonestusaladega kattuvates leiukohtades ning kaitstavate liikide leiukohti võib kahjustada ka muu tegevus, mitte vaid hoonestamine (nt maapinna planeerimine, kuivendamine). Seega tuleb ka muude keskkonda ümberkujundatavate tegevuste puhul arvestada vajadusega tagada looduskaitseseaduse §-s 55 seatud liigikaitselised tingimused.

## 16. Emajõe kallaste kasutamise- ja ehitustingimused

- 16.1.1.** Emajõgi on laevatatav veekogu. Veekogu osalisel sulgemisel sildumis- või sadamarajatistega tuleb arvestada peale õigusaktides sätestatu ka jõe faarvaatrit ja jõe kasutamist eri aluste poolt (sh sõudjate-aerutajatega).
- 16.1.2.** Emajõe ühendava rolli suurendamiseks rajatakse jalakäijate sildade otstes suuremad või väiksemad linnaväljakud, mis on seotud olemasoleva või uushoonestusega.
- 16.1.3.** Emajõe kaldapromenaadid arendatakse välja esinduslikuna ja ümbritsevasse linnaruumi arhitektuurilt sobivana. Kaldapromenaadide rekonstrueerimiseks tuleb korraldada arhitektuurivõistlused. Sadama asumis Emajõe paremkaldal on vaja kaldapromenaad täielikult rekonstrueerida ning rajada uus, mis sobitub rajatava uushoonestusega arhitektuuriselt ja funktsionaalselt. Kaldapromenaadide arendamisel peetakse silmas ka vajadust säilitada Emajõe kallaste rohekoridori potentsiaal, kavandades kallastele mitmekesise rindelisusega haljastust. Arhitektuurivõistlustesse tuleb kaasata maastikuarhitekte, et tagada esinduslik linna väliruumi kujundus.
- 16.1.4.** Linna keskeks jõeväljakuks kujundatakse Kaarsilla ja Võidu silla vaheline ala.
- 16.1.5.** Koos promenaadide rekonstrueerimisega ehitatakse Emajõe kaldaaladel välja ka tehniline taristu ürituste korraldamiseks ja toitlustusasutuste tegutsemiseks.
- 16.1.6.** Emajõe tähtsuse suurenemiseks on vaja arendada ka Tartu muid osi. Kesklinna jaoks on neist tähtsaim Lodjakoja väljaehitamine, kämpingu rajamine Emajõe ja Anne kanali vahelisele alale ning sadama rajamine Ropka tööstusrajooni.
- 16.1.7.** Oluliste vesiehitiste kavandamisel tuleb rakendada meetmeid, et hoida ära võimalik negatiivne mõju vee-elustikule (nt ehitustööde tegemine sobival ajal), ja kaaluda KSH/KMH vajadust.
- 16.1.8.** Ülejõe ja Sadama asumis tuleb alade arendamisel arvestada Emajõe üleujutusrisiki. Kaldaäärsete ehitiste vundamendi miinimumkõrguse määramisel, samuti tehnoarajatiste kavandamisel ja võimalikku reostusohu põhjustavate arenduste elluviimisel (nt paatide tanklad jne) tuleb lähtuda maksimumveetasemest 34 m abs.
- 16.1.9.** Joonisel 19 määratud sildumisrajatiste alale kesklinnas võib kavandada ka üle kaldakinnisasja piiri ja avaliku veekogu (Emajõgi) põhjale toetuvat kaldaga püsivalt ühendatud ehitist. Emajõe kaldarajatiste projekteerimisel tuleb võtta tarvitusele meetmed, mis vähendavad juhusliku vette kukkumise riski (sh füüsilised kaldapiirded) ja parandavad avalikku korda selliselt, et väheneks uppumise risk (valgustus, valvekaamerad jms).
- 16.1.10.** Randumisvõimaluste loomisega peab kaasnema ka kaldaäärse taristu areng. Kesklinnas kujundatakse linna keskeks jõeväljakuks Kaarsilla ja Võidu silla vaheline ala. Koos promenaadide rekonstrueerimisega ehitatakse Emajõe kaldaaladel välja tehniline taristu ürituste korraldamiseks ja toitlustusasutuste tegutsemiseks. Taristu arendamisel peetakse silmas Emajõe kallaste üleujutusrisiki.

## 17. Kalda ehituskeeluvööndi ulatuse täpsustamine

**Üldplaneeringuga** on kallaste ehituskeeluvööndit täpsustatud. Ehituskeeluvöönd on täpsustatud kooskõlas looduskaitseaduse ja selle erisustega, mis kehtivad linna veekogude kohta (keskkonnaregistrisse kantud või seal viidatud veekogudele). Lisaks on arvestatud planeeringute raames vähendatud/suurendatud ehituskeeluvööndit. Ajaliseks versta-postiks määrati 2004. a, võttes aluseks mh asjaolu, et ehituskeeluvööndi seadmise regulatsiooni ajakohastati just sel ajal (nt alluviaalsete muldade temaatika sätestamine jms).

Ehituskeeluvööndi piirangut ei kajastata üldplaneeringus linna piires kohtades, mis tulenevad looduskaitseaduse erisusest, et järve või jõe kaldal metsamaal (metsaseaduse § 3 lg 2 tähenduses) ulatub ehituskeeluvöönd kalda piiranguvööndi piirini. Metsi Tartu linnas veekogudel kallastel ei paikne, metsamaad (kalmistu, parkmets jms) linna territooriumil maakatastri mõistes ei käsitleta ja sellest tulenevat vööndit ei näidata. Looduskaitseaduse kohaselt on Tartu linnas asuvate veekogude kallaste piirangu- ja ehituskeeluvöönd ka maaparandussüsteemidel. Ihaste põigu äärest kulgevat kraavi vööndit planeeringus ei kajastata, sest kraavi asemel on sajuveesüsteem ja maaparandussüsteemi eesvoolu kasutusotstarve loeti 2016. aastal Tartu idapoolse ringtee III projekti jooniste alusel Kabina maaparandusehitisel lõppenuks alates Tartu idapoolsest ringteest Emajõeni. Raeremmelga tänava piirkonnas rakendab linn looduskaitseaduse §38 lg 4 p 1'1 erandit, kus ehituskeeluvööndi ehituspiirangud ei laiene kruntidele, mis jäävad Ranna tee 36 krundist maa poole.

Üldplaneeringuga tehakse ettepanek täpsustada kallaste ehituskeeluvööndit järgmiselt:

- 17.1.1.** vähendada Ujula tn 122 krundil ja Ujula tn 120, Ujula tn T118, Ujula tn 102 krundil – u 115 meetrini tavalisest veepiirist, et rajada Ujula tänava pikendus ja ehitada puhkerajatisi;
- 17.1.2.** suurendada Ujula tn 4 krundil kõrgharidusasutuste maa piirini, et tagada rohe- ja puhkeala säilimine ning parem kasutus – u 40 meetrini tavalisest veepiirist;
- 17.1.3.** vähendada Narva mnt 4 krundil kõrgharidusasutuste maa piirini, kus on varem väljakujunenud ehitusjoon, et võimaldada õppehoone ehitus Ülejõe parki – u 20 meetrini tavalisest veepiirist;
- 17.1.4.** vähendada Fortuuna tänava äärsed krundid kavandatud korterelamumaa piirini lõigus Fortuuna tn 11 kuni Fortuuna tn 35 tervikliku uushoonestuse rajamiseks – u 30 meetrini tavalisest veepiirist;
- 17.1.5.** Vähendada Pikk tn 65 krundil Sõpruse silla juurde kämpingu rajamiseks – u 10 meetrini tavalisest veepiirist;
- 17.1.6.** vähendada Ihaste tee 6a krundil korterelamumaal – u 10 meetrini tiigi veepiirist;
- 17.1.7.** vähendada Ihaste tee 11 krundil piki idaringteed, kuna alluviaalsete soomuldade ala Salutähe tänava hoonestatud kruntidel ja maa-alal kuni idaringteeni on täidetud ja maa-ala isoleeritud Emajõest;
- 17.1.8.** suurendada F. R Kreutzwaldi tn 7 krundil Tähtvere dendropargis valdavas osas roheala piirini, et tagada puhkeala säilimine. Dendropargis ei kohaldata ehituskeeluvööndi nõudeid suusaspordirajatiste, supelranna piirkonda paviljonide jms puhul;
- 17.1.9.** vähendada Tähtvere dendropargi ja linna piiriga külgnevatel elamukruntidel, et võimaldada hoonestamata kruntidele ehitustegevus – u 150 meetrini tavalisest veepiirist;

- 17.1.10.** vähendada Vabaduse pst ääres Lai tn 38/40 krundil botaanikaia müürini (u 20 meetrini tavalisest veepiirist) ja Emajõe tänava ääres lõigus Kroonuaia 70/76 krundist kuni Emajõe tn 12 krundini korterelamumaa piiril – u 20 meetrini tavalisest veepiirist;
- 17.1.11.** vähendada Vabaduse pst ja Magistri tänava vahelisel alal ala täiendavaks hoonestamiseks – u 30 meetrini tavalisest veepiirist;
- 17.1.12.** vähendada Turu tn 18 krundil täiendavaks hoonestamiseks – u 22 meetrini tavalisest veepiirist;
- 17.1.13.** vähendada Siili tänaval Sõbra ja sadamaraudtee lõigus roheala piirini, et võimaldada parem piirkonna arendamine, sh uue teekoridori kavandamine;
- 17.1.14.** vähendada Tehnika tn 4b, Turu 56a, Ringtee tn T45, Ringtee tn 45 krundil väikeettevõtlus- ja tootmiskaani, lähtudes alluviaalsete soomuldade levikualal täisehitatud ja täidetud pinnasega aladest.

Üldplaneeringuga täpsustatud kaldaalade ehituskeeluvööndi ulatus on esitatud joonisel 17 „Looduskaitseesadusest tulenevad maakasutuse piirangud”. Planeeringulahenduse mitterealiseerumisel või muutmisel eeltoodud ehituskeeluvööndite täpsustused ei kehti ning rakendub looduskaitseesadusejärgne ehituskeeluvööndi ulatus.

## **17.2. Kesklinna erisused kalda ehituskeeluvööndi täpsustamisel**

Kalda ehituskeeluvööndi muutmisel keskkinnas on aluseks põhimõte, kus hoonestuse (asustuse) suunamise kaudu elavdada jõe kallaste kasutust ja seeläbi suurendada kallaste turvalisust. Keskkinnas seatakse üldplaneeringuga eesmärgiks suurendada Emajõe kallaste kasutusaktiivsust, säilitada vaba liikumine ja juurdepääs, arendada kallaste piirkonda edasi ja siduda see ülelinnalise Emajõe kallasadade võrguga. Jõe kaldal kujundatakse olulist kasutusaktiivsuse suurenemist Võidu silla ja Kaarsilla vahelisel alal (nn jõeväljaku kujundamine) ning Sadama asumis jõesadama piirkonnas.

Alad, kus on taotletud kalda ehituskeeluvööndi vähendamist, piirnevad enamasti poollooduslike tehiskallastega või tehiskallastega. Seetõttu ei kahjusta ehituskeeluvööndi vähendamine olemasolevaid poollooduslikke kooslusi jõe kallastel ega lähe vastuollu muude kalda kaitse eesmärkidega. Alade kasutusintensiivsuse suurenemist soosib jõepiirkonna traditsiooniliselt aktiivne kasutus nii elamis- kui ka puhkepaigana, samuti ettevõtluspiirkonnana. Emajõe kaldad on ajalooliselt olnud asustuse koondumiskohad, mida siiani toetavad kinnisasjade piirid ning olemasolevad teede- ja tehnovõrgud.

Üldplaneeringuga täpsustatakse Emajõe kalda ehituskeeluvööndit keskkinnas järgmiselt:

- 17.2.1.** Emajõe-äärsete väikeste kohvikute ja toitlustusasutuste rajamiseks:
  - 17.2.1.1. krundil Vabaduse pst 5 (Vabaduse silla juures) – 15 meetrini tavalisest veepiirist;
  - 17.2.1.2. krundil Vabaduse pst 1b (Võidu silla juures) – 10 meetrini tavalisest veepiirist;
  - 17.2.1.3. krundil Vabaduse pst 1c – 15 meetrini tavalisest veepiirist;
  - 17.2.1.4. krundil Narva mnt 2b (Kaarsilla juures) – 20 meetrini tavalisest veepiirist;
  - 17.2.1.5. krundil Fortuuna tn 3a (Võidu silla juures) – 25 meetrini tavalisest veepiirist;
- 17.2.2.** krundil Narva mnt 2f – 20–40 meetrini tavalisest veepiirist, et rajada Riigimaja Holmi parki;

- 17.2.3. krundil Narva mnt 2a – 20 meetrini tavalisest veepiirist, et rajada konverentsikeskus Holmi parki;
- 17.2.4. krundil Narva mnt 2b – 20 meetrini tavalisest veepiirist, et rajada õppehoone Ülejõe parki;
- 17.2.5. kruntidel Soola tn 5b, Soola tn 5 ja Soola tn 7 (end. jõesadam) – Tartu kesklinna üldplaneeringu joonise 2 järgi 20–40 meetrini tavalisest veepiirist;
- 17.2.6. krundil Turu tn 18 – 20 meetrini tavalisest veepiirist.

Täpsustatud ehituskeeluvööndid kehtivad joonisel 18 kujutatud lahenduse järgi. Planeeringulahenduse mitterealiseerumisel või muutmisel eeltoodud ehituskeeluvööndite täpsustused ei kehti ning rakendub looduskaitseadusejärgne ehituskeeluvööndi ulatus.

## 18. Meetmed säästva ja tasakaalustatud arengu tagamiseks

Üldplaneeringu lahenduse väljatöötamisel on arvestatud säästvat ja tasakaalustatud arengut tagavate meetmetega üldplaneeringu täpsusastmes. Detailplaneeringute koostamisel ja projekteerimistingimuste määramisel tuleb arvestatakse järgnevate meetmetega.

### 18.1. Natura 2000 alad

- 18.1.1. Ropka silla (viaduktina üle luhaala) rajamiseks tuleb eelprojekti koostamisel välja töötada **Ropka-lhaste loodus- ja linnualale** (ühtlasi Ropka-lhaste looduskaitseala) olulisi negatiivseid mõjusid leevendavad meetmed lähtuvalt konkreetsest tehnilisest lahendusest, sh teha Natura asjakohane hindamine. Juhul kui Natura asjakohane hindamine ei välista olulisi mõjusid, tuleb Ropka silla rajamiseks taotleda Vabariigi Valitsuselt Natura ala mõjutamise lubamiseks erandit, mis on võimalik vaid avalikkuse jaoks esmatähtsa huvi korral. Kahjustatava Natura 2000 ala loodusväärtuste asendamiseks tuleb rakendada hüvitus-meetmeid, millest tuleb Euroopa Komisjoni teavitada.
- 18.1.2. **Anne loodusala** (ühtlasi Anne looduskaitseala) piirneva väikeettevõtlus-tootmismaa edasisel arendamisel tuleb detailplaneeringu koostamisel ette näha ehitustehnoloogiline lahendus ja vajaduse korral täiendavad leevendusmeetmed (nt hüdrotõkete või muude ehitustehniliste lahenduste rakendamine), mis välistavad loodusala veerežiimi mõjutamise.

### 18.2. Kaitstavad loodusobjektid

- 18.2.1. Kavandatava Muuseumi tee pikenduse rajamisel Tartu linna idapoolse ringteeni eeldab tehnilise lahenduse koostamisel eeluuringute tegemist, et selgitada võimalik mõju **Raadi looduskaitsealale** veerežiimi muutumise kaudu ning vajaduse korral leevendusmeetmete väljatöötamist.

**18.2.2.** Kavandatava tänava rajamine läbi **Aruküla käpaliste püsielupaiga** eeldab tee asukoha või kaitse-eeskirja või püsielupaiga piiri muutmist. Püsielupaiga piiridele kavandatava väikeelamumaa edasisel arendamisel tuleb detailplaneeringu koostamisel välja selgitada võimalik mõju püsielupaiga alale ja liikide elupaikadele ning vajaduse korral ette näha leevendusmeetmed veerežiimi säilimiseks.

**18.2.3.** Üldplaneeringu kohaste arenduste elluviimisel tuleb tagada tehniliste lahendustega **projekteeritavates püsielupaikades** (PEP) Hipodroomi 4 mägi-piimputke, Ihaste tee mägi-piimputke ning Kalda tee pehme koeratubaka PEPi veerežiimi säilimine.

**18.2.4.** Väljaspool kaitstavaid alasid paiknevatele **kaitsealuste liikide elupaikadele** säilitamine on soovitatav. Elupaikadele, mis asuvad võimalikel hoonestatavatel aladel, on keerukas seada ÜP etapis konkreetseid tingimusi, mis tagaks kaitstavate taimeliikide säilimise, kuna arenduste täpne iseloom ja maht ei ole teada. Liikide säilimine hoonestuse vahel on võimalik vaid siis, kui hoonestuse vahel säilib piisavalt hoonestamata ja muutmata taimkattega alasid (elupaiku) ning säilib alale iseloomulik veerežiim.

Kokkuvõttes tuleb kaitsealade ja püsielupaikade piirkonnas arenduste elluviimisel konkreetsete tehniliste lahenduse väljatöötamisel selgitada võimaliku olulise negatiivse mõju esinemine ja vajaduse korral ette näha täiendavad leevendusmeetmed veerežiimi säilimiseks.

**18.2.5. Kahepaiksete** sigimis- ja talvituspaikade sidususe tagamiseks säilitada rohealade ühendused ja kahepaiksete liikumisteed Ropka-Ihaste luhaalade ja teisel pool Ihaste teed olevate elupaikade vahel. Selleks tuleb ette näha Ihaste tee äärse tiigi piirkonda konnatunnel või -tunnelid. Konnatunnelite rajamise vajadust tuleks kaaluda ka idapoolse ringtee pikendamisel. Ropka-Ihaste luhtade ja Ihaste tee piirkonna märgalade kahepaiksete ning Lohkva-Ihaste piirkonna kahepaiksete populatsioonide ühenduse säilitamiseks elupaikade vahel on samuti vaja elupaikadevaheliste ühenduskoridoride säilitamine.

#### **18.2.6. Elurikkus ja rohealad**

**18.2.6.1.** Elurikkuse suurendamiseks tuleks parkide vähem käidavatesse ääreesadesse jätta alad, mida niidetakse vaid kord või paar korda aastas.

**18.2.6.2.** Säilivate rohealade kvaliteedi parandamine majandamisvõtete muutmisega – peamiselt luhaniitude niitmise teel.

#### **18.2.7. Müra, õhusaaste, vibratsioon**

**18.2.7.1. Kvissentali liiklussõlmest edelas** tuleb mürasituatsiooni parandamiseks esmajärjekorras pöörata tähelepanu hoonete heliisolatsiooni parandamisele, olulise mürataseme vähendamise meetmena ja vastavusse viimiseks kindlaks määratud nõuetega on sõidutee äärde vaja rajada müraekraanid.

**18.2.7.2.** Kui perspektiivis soovitakse **kaubarongide** osas raudtee kasutamise intensiivsust suurendada, tuleks kogu linnasisese raudteekoridori ulatuses hinnata müratõkkeseinte rajamise vajadust (lähtudes raudtee liikluskoormustest ja ka linnasisesest sõidukiirusest) ja otstarbekust.

**18.2.7.3. Konkreetsete tööstusobjektide või müratundlike hoonete kavandamisel** tuleb iga kord analüüsida, kas müra võib muutuda probleemiks, ning vajaduse korral rakendada leevendavaid meetmeid või leida kavandatavale objektile sobivam asukoht. Kohades,



kus tööstusmüra on praegu probleemiks (müratundlikud eluhooned), tuleb leida juhtumipõhised lahendused.

- 18.2.7.4. **Kõrge müratasemega piirkondade** (vt KSH ptk 4.4.2.1) arendamisel lähtuda keskkonnamüra vähendamise tegevuskavas välja toodud meetmetest. Nt korruselamute puhul on optimaalseim lahendus hoonete teepoolse välispiirde heliisolatsiooni parandamine (eelkõige akende vahetamine helipidavamate vastu), mis annab märgatava efekti hoone sees. Väikeelamute puhul on mõeldav ka müratõkkeseinte rajamine või olemasolevate aedade/piirete kõrgemaks ehitamine ning helipidavuse suurendamine – tüüpiliselt on õuealal saavutatav 5–10 dB mürataseme vähenemine. Koolide, lasteaedade ja ainult päevast teenust osutavate meditsiinasutuste puhul tuleb eelkõige keskenduda päevase ülemäärase müra vähendamisele, elamute ja kogu ööpäeva töötavate meditsiinasutuste puhul tuleb leida meetmed, mis toimivad terve ööpäeva. Uute müratundlike hoonete ehitamine kriitilise tasemega aladele on üldjuhul keelatud. Uute teede ja tänavate projekteerimisel tuleb seada eesmärgiks mitte suurendada mürahäiringut olemasolevatel müratundlikel aladel, vajaduse korral koostada liiklusrüütmide prognoos ning hinnata müratasemete muutusi.
- 18.2.7.5. **Müratundlikel aladel** on võimalik liiklusrüütmide vähendada ka järgmiste meetmetega: kiirusepiirangud, raskeliikluse liikumise piiramine või ümbersuunamine.
- 18.2.7.6. Järgmiste tasandite planeeringute (teema- ja detailplaneeringud) ja projektide käigus tuleb, niipalju, kui teemaa laius võimaldab, kavandada **kergliiklusteed** sõiduteest eemale.
- 18.2.7.7. Detailplaneeringute ja ehitusprojektide koostamisel on soovitatav vibratsiooni võimalikku mõju hinnata, kui ehitised jäävad raudteele lähemale kui 50–60 m. Vibratsiooniüüringut või ekspersdiarvamust on vaja, kui uusi objekte kavandatakse raudteele lähemale kui 20–30 m, sh uusi elamuid ei tohiks sinna planeerida, v.a erandjuhul ja leevendusmeetmeid rakendades (nt hoonete välispiirde suure helipidavuse tagamine, tundlikumate eluruumide planeerimine raudtee vastasküljele, vibratsiooni levikut vähendavate materjalide ja konstruktsioonilahenduste kasutamine jne). Konkreetsete meetmed määratakse detailplaneeringu ja/või ehitusprojekti koostamisel.

#### 18.2.8. Kalda ehituskeeluvöönd

- 18.2.8.1. Üldplaneeringuga on ette nähtud rajada Tähtvere spordikeskuse pumpla, mis asub veekogu kalda ehituskeeluvööndis (50 m) ja piiranguvööndis (100 m). Pumpla kavandamisel tuleb täpsemate mahtude selgumisel koostada KMH eelhinnang.

#### 18.2.9. Töökohtade ja teenuste kättesaadavus

- 18.2.9.1. Erivajadustega inimestega arvestamise nõue planeerimise ja projekteerimise eri etappides ning objektide kasutuse korraldamisel tuleks ÜP-sse sisse kirjutada kõiki maaomanikke ja -valdajaid ning teenuseosutajaid puudutava üldise põhimõttena. ÜP koostamisel ning järgmiste tasandite planeeringutele ja projektidele lähtetingimuste

väljatöötamisel on soovitatav rakendada juhendmaterjalis „Kõiki kaasava elukeskkonna kavandamine ja loomine”<sup>3</sup> esitatud soovitusi.

#### 18.2.10. Elamute ja tootmisalade paiknemine

- 18.2.10.1. Tootmis- ja ärimaade aladel võib tundlikumate alade (elamualad, puhkealad jms) lähedusse kavandada väiksema mõjuga ettevõtteid, mis vajaduse korral võivad toimida puhvrina suuremat mõju avaldavatele ettevõtetele. Siiski peavad igasugused saastennormid olema ettevõtte territooriumi piiril vastavuses kehtestatud piirväärtustega.
- 18.2.10.2. Rajatavate ettevõtete korral on oluline iga kord analüüsida, mis toimub kontaktvööndis ja kas pole ohtu negatiivsete mõjude kumuleerumiseks.
- 18.2.10.3. Olemasolevate tootmisettevõtete puhul on tähtis jälgida, et need peaksid kinni keskkonnanõuetest. Kui on ettevõtte, mis on probleemne või millel ei ole antud asukohas arenguruumi, siis tuleb sellega tegeleda juhtumipõhiselt ja vajaduse korral kuni selleni, et leida ettevõttele uus sobiv asukoht.

#### 18.2.11. Ohtlikud ettevõtted

- 18.2.11.1. Uute suurõnnetuse ohuga ja ohtlike ettevõtete planeerimisel tuleb arvestada olemasoleva maakasutusega.
- 18.2.11.2. Asukohavalikul tuleb samal ajal kavandada ka konkreetse ohtliku ettevõttega seotud ohtlike veoste marsruudid.
- 18.2.11.3. Ohtlike ettevõtete kavandamisel on oluline ja vajalik koostöö päästkeskusega ning võtta arvesse Lõuna-Eesti päästeala hädaolukordade riskianalüüsi.<sup>4</sup>

#### 18.2.12. Üleujutusala

- 18.2.12.1. ÜP-le järgnevate tasandite planeeringutes tuleb arvestada üleujutuse riskipiirkonna olemasoluga ning rakendada ennetavaid, välditavaid ja valmisoleku meetmeid.<sup>5</sup> Põhjendatud vajadusel võib ÜP-ga määrata lisapiirkondi (nt jõe lammialad jms), kus üleujutus võib osutuda probleemiks kohalikul tasandil ja kus tuleb nt vältida ehitamist või rakendada meetmeid (tehnilisi lahendusi), mis arvestavad üleujutusohuga (nt hoonete vundamendid, sademeveesüsteemid, juurdepääsuteed jms). Sellest lähtuvalt tuleks ÜP koostamise käigus täiendavalt analüüsida, kas ja mil määral on mõistlik näha ette uut hoonestatavat maakasutust (uusi ehitisi) üleujutusala, kus üleujutuse esinemise tõenäosus on üks kord 10 aasta jooksul (nt Kvissentalis, Ihaste tee piirkonnas, Turu tn, Ringtee ja Emajõe vahelisel alal jm), sest sellega kaasnevad ka linnale teatud vastutus ja kohustused.

---

<sup>3</sup> Juhendmaterjal „Kõiki kaasava elukeskkonna kavandamine ja loomine”. Koostajad: Eesti Arhitektide Liit, Eesti Disainikeskus, Eesti Kunstiakadeemia  
[http://www.abivahendikeskus.astangu.ee/fileadmin/media/Trukised/Koiki\\_kasava\\_elukeskkonna\\_kavandamine\\_\\_\\_loomine.pdf](http://www.abivahendikeskus.astangu.ee/fileadmin/media/Trukised/Koiki_kasava_elukeskkonna_kavandamine___loomine.pdf)

<sup>4</sup> Koostaja: Päästeamet. Tallinn 2014 (heaks kiidetud Lõuna-Eesti regionaalse kriisikomisjoni 13.11.2014 toimunud istungil)

<sup>5</sup> Ida-Eesti vesikonna üleujutusohuga seotud riskide maandamiskava (kinnitatud 2016) ptk 4.2  
[http://www.envir.ee/sites/default/files/ida-eesti\\_maandamiskava.pdf](http://www.envir.ee/sites/default/files/ida-eesti_maandamiskava.pdf)

- 18.2.12.2. ÜP-s on soovitatav määrata projekteerimisel arvestatavaks kõrgveepiiriks üleujutusosal 34 m. See vähendab ohtu, et inimeste vara saaks üleujutuse tagajärjel olulisi kahjustusi.

#### 18.2.13. Taastuvad energiaallikad

- 18.2.13.1. Päikeseenergia arendamisel tuleb pöörata tähelepanu konstruktsiooni piksekaitsesele ja nõuetekohasele maandusele. Kui päikesekollektor või -paneel on paigaldatud otse hoone pinnale, siis tuleb tagada nende pindade kuumakindlus ja tuleohutus. Soovitatav on luua ka ventileerimiseks piisav õhupilu, kuna kuumendes paneelide tõhusus kahaneb.

Lisaks arvestatakse KSH käigus tehtud ettepanekute ja soovitustega:

- 18.2.13.2. ÜP-ga ei ole soovitatav kavandada linna põhjapiirile **Kvissentali asumisse** (vastu Tartu valla Vahi aleviku maid) **väikeelamuala vahetult tulevase põhjapoolse ringtee kõrvale** vähemalt tee kaitsevööndisse. Mära ja õhusaaste mõju vältimiseks tuleks tagada piisava laiusega kõrghaljastatud puhverala ringtee ja elamuala vahele. Põhjapoolse ümbersõidutee äärde jääv ala Kvissentalis tuleb lahendada ühe detailplaneeringu raames, võttes seejuures arvesse ringtee eelprojekti lahendust ja teest lähtuvaid negatiivseid mõjusid, ning selle alusel kavandada asjakohased leevendusmeetmed.
- 18.2.13.3. Samal põhjusel (mära ja õhusaaste, vt eelmist punkti) ei ole soovitatav kavandada elamualasid jm müratundlikku maakasutust vahetult Tartu idapoolse ringtee äärde. Müratundlikud hooned tuleks planeerida olemasolevatest põhimagistraaltänavatest piisavalt kaugelt (või kasutada müratõrje meetmeid).
- 18.2.13.4. Elamumaa vm tundliku maakasutuse ja suuremate tootmisalade vahele on soovitatav ette näha kõrghaljastatud vöönd, mis vähendab tootmisest tulenevat võimalikku mõju (mära, õhuheitmed, visuaalne mõju).

## 19. Ettepanekud linnakeskkonna kuritegevusriskide ennetamiseks planeerimise kaudu

Kuritegevust ennetavate meetmete loetelu üldplaneeringule on koostatud kooskõlas Eesti standardiga EVS 809 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine”. Nimetatud standardi kohaselt eristatakse linnaruumis kaheksat tüüpi ala:

- 19.1.1. elamupiirkonnad;
- 19.1.2. koolid/noorterajatised;
- 19.1.3. äri-, büroo- ja tööstuspiirkonnad;
- 19.1.4. ostukeskused ja kaubandus;
- 19.1.5. pargid ja üldkasutatavad aiad;
- 19.1.6. vabaajakeskused;
- 19.1.7. ühistransport ja parklad;
- 19.1.8. linnakeskused ja üldkasutatavad alad.

Üldplaneeringuga tehakse ettepanekud lähtuda detailplaneeringute koostamisel ja projekteerimistingimuste väljastamisel kuritegevuse riskide ennetamiseks järgmistest linnakujunduslikest strateegiatest.

**19.1.9.** Tuleb arvestada iga linnaosa eripäraga.

**19.1.10.** Kogu linna territooriumil on vaja tagada aladel hea nähtavus, jälgitavus (eriti juurdepääsuteedel, parklates) ja valgustatus. Kuritegevuse riske saab vähendada territoriaalsuse tagamisega (eraala selge eristamine, piiramine ja selgepiiriline tsoneerimine) ning selgelt eristatavate juurdepääsude ja parklate sissepääsu kontrolliga. Nimetatud riske on võimalik vähendada atraktiivsete materjalide ja värvide kasutamisega, ka parklate ja transpordi puhul; vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamisega (uksed, aknad, lukud) ja atraktiivse maastikukujundusega, eriti elumupiirkondades, ostu- ja vabaajakeskuste juures ning parkides, linnakeskustes ja üldkasutatavatel aladel.

**19.1.11.** Kuritegevuse riskide ennetamise meetmed eri tüüpi alade kohta.

**19.1.12.** Kuritegevuse riske elumupiirkondades saab vähendada valdusele piiratud, selgelt eristatavate juurdepääsude ja liikumisteede ehitamisega, sissepääsu piiramise, tagumiste juurdepääsude ning umbsoppide vältimisega.

**19.1.13.** Kuritegevuse riske koolide/noorterajatiste puhul saab vähendada, kui rajatiste planeerimisel arvestada, et nende paiknemine elava liiklusega teede ja tänavate ning bussipeatuste lähedal vähendab kuriteohirmu ja probleeme ühiskonnas; koolid paigutada asustatud linnaalale, mitte eraldatud kohta, samas jälgida piisavat vahemaad elumupiirkonnas, et kool ei häiriks elanikke; tagada kompaktne lahendus, arvestades hoone paiknemist maastikul, haljastust, sissepääse, mänguväljakuid jne; parklad integreerida hoonestuse süsteemi.

**19.1.14.** Kuritegevuse riske äri-, büroo- ja tööstuspiirkondades saab vähendada, piirates valduse sissepääsude arvu. Kuritegevust vähendab ka büroohoonetele (äridele) kaasnevate õhtuste funktsioonide (korterid, majutus- ja toitlustusasutused) kavandamine.

**19.1.15.** Kuritegevuse riske ostu- ja vabaajakeskuste puhul saab vähendada, tagades elava keskkonna ja kavandades hoone jagamine seksioonideks.

**19.1.16.** Kuritegevuse riske parkide, linnakeskuste ja üldkasutatavate alade puhul saab vähendada naabruskonna füüsilise struktuuri ja sotsiaalse võrgustiku säilitamisega; elamurajooni funktsioonide põimumise kaudu teiste funktsioonidega; suurte üldkasutatavate alade jaotamisega väiksemateks osadeks; atraktiivse tänavate planeeringu, kõnniteede, haljasalade kujundamisega; sissepääsude paigutatusega rahvarohketesse kohtadesse; riskialtides tsoonides juurdepääsude piiramisega; üldkasutatavate läbikäikude kavandamisega, kusjuures vahekäigud peavad olema piisavalt avarad. Vältida tuleb eraldatud ja umbsopiga lõppevate alade planeerimist ja tagada loomulik järelevalve. Kujundada tuleb selge liikumisteede ja suunaviitade/siltide süsteem. Parkide rajamisel või rekonstrueerimisel jaotada need eri sihtrühmadele määratud osadeks ning osad rühmade vajaduse järgi kujundada ja sisustada, kasutades vastupidavast materjalist pinke, prügikaste, märke jne.

**19.1.17.** Kuritegevuse riske parklate ja ühistranspordi puhul saab vähendada parklate ja bussipeatuste planeerimisega rahvarohkesse keskkonda / tiheda asustusega kohta / elavatele aladele, millel on ka elamurajooni funktsioon. Allmaaparklate sisse- ja väljapääsud varustada turvakardinate või võredega.

## **20. Majanduslikud võimalused üldplaneeringu elluviimiseks**

Detailplaneeringute vajadus ja järjestus tuleneb linna ruumilise arengu üldpõhimõtete elluviimise vajadusest.

Majanduslikud võimalused üldplaneeringu elluviimiseks määratakse linna arengukava ja eelarvestrateegiaga.